

**Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 19/12/2012 - objet n°3**

Dossier CU12/1- 2012 - Enquête n°208/12 Permis mixte CE n°8932

**Demandeur : CHIREC A.S.B.L.
Situation : Rue Edith Cavell 32**

Objet : la transformation et le changement d'affectation d'un site hospitalier en un ensemble mixte comportant un parking souterrain, des locaux techniques et de dépôt, une polyclinique, une affectation commerciale et d'équipement au rez-de-chaussée ainsi qu'un ensemble de logements aux étages.

AVIS

5 : Description demande telle qu'introduite :

Considérant que la demande mixte de certificat d'urbanisme et de certificat d'environnement telle qu'introduite et soumise à étude d'incidences porte sur:

La reconversion du programme du centre hospitalier comme suit :

- Le maintien d'une affectation d'équipement sous la forme :
 - d'une polyclinique implantée dans le socle de « la tour » (bâtiment A), partiellement au rez-de-chaussée, aux 1^{er}, 2^{ième} et 3^{ième} étage et en partie au 4^{ième} étage, pour un total de 9.077m² et moyennant :
 - Une rehausse du volume d'angle au coin de la rue Edith Cavell et de la rue Marie Depage ,
 - La construction de la dent creuse à gauche du socle de « la tour », de 16 cabinets médicaux, soit une superficie de 1.103m² implantés dans les ailes B et C. A noter que cette superficie apparait avec une affectation de commerce au plan n°27/42, indice 0B ;
 - Une affectation de 110 logements soit une superficie de 16.693 m² répartis aux étages de tous les bâtiments, avec augmentation des volumes bâtis des ailes A, B, C et E ;
 - Une zone de dépôt de 5.765 m², dont la répartition par affectation n'est pas définie ;
 - Une affectation commerciale au rez-de-chaussée à l'alignement de la rue Edith Cavell, soit 1.649,1m², situés principalement dans l'aile A qui comprend actuellement l'accès aux personnes à mobilité réduite de l'entrée principale de la clinique, rénovée récemment ;
 - La démolition de certaines annexes en intérieur d'îlot, de gabarit rez-de-chaussée ;
 - La reconversion des étages techniques (10^{ième} et 11^{ième} étages) en logements, avec extension de leur surface et diminution des reculs existants par rapport aux plans principaux des façades de « la tour » ;
 - L'agrandissement des parkings en sous-sols sur un total de 5 niveaux, soit un total de 276 places renseignées aux plans (soit 71 au niveau -1, 71 au niveau -2, 80 au niveau -3, 27 au niveau -4 et 27 au niveau -5), ainsi que 110 places pour vélos ;

- L'agrandissement de la capacité de parking dans les 3 niveaux de sous-sol en intérieur de l'îlot et l'organisation différenciée des entrées/sorties, soit l'entrée via la rue Marie Depage et la sortie rue Général Lotz ;

Considérant que les superficies renseignées aux plans sont les suivantes :

- 12.486,4 m² de parking souterrain (276 emplacements)
- 9.077,8 m² d'équipement (polyclinique)
- 1.103,4 m² d'équipement (16 unités à vocation médicale) ou de commerce,
- 1.649,1 m² de commerce,
- 16.702,8 m² de logements (110 unités), soit une moyenne de 151,8 m² par logement, en ce compris les espaces de circulations et de rangements situés hors des logements proprement dits.
- 5.764,4 m² de locaux techniques, réserves,

- Soit un total de 46.783,9 m² bâtis, en sous-sol ou hors sol,

Considérant que les plans renseignent des démolitions à raison de 734,5 m² et des nouvelles constructions à raison de 1.051,30 m², soit un solde positif de 316,8 m² de nouvelles constructions, alors que le cadre IV du formulaire de demande renseigne quant à lui une augmentation de surface bâtie de 2.296,8m².

Considérant que le total des superficies proprement dites des logements renseignées aux plans est de 12.464 m², soit une moyenne de 113,20 m² par logement ;

Considérant qu'il en découle, par logement, une surface de 38,60 m² d'espaces servants extérieurs, soit 24,4% de la surface moyenne de 151,8 m² précitée ;

Considérant qu'en matière de stationnement, la superficie renseignée de 12.486,4 m² pour 276 emplacements se répartit à raison de 45,2 m² par emplacement, soit 67,8 m² pour chaque appartement à raison d'1,5 emplacement de stationnement par logement ;

Considérant qu'il en découle un solde de 111 emplacements pour toutes les activités autres que le logement (11.830 m² au total de la polyclinique, des commerces et équipements, sans compter les dépôts et locaux techniques) ;

Considérant qu'au total, c'est donc 106,4 m² de surface accessoire qui est affectée à chaque logement, soit 94% de la surface moyenne d'un appartement ; Considérant que ce ratio pose question quant au parti d'un projet dont la densité bâtie est déjà de loin supérieure à celle des îlots environnants et dont le volume actuel est une entrave au bon ensoleillement de l'intérieur de l'îlot,

Considérant que le parti proposé pose d'autant plus question que la demande vise à augmenter les volumes bâtis par une rehausse des gabarits au Sud et à l'Ouest ;