

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 2 mars 2011
objet n°05

Dossier 16-39600-2010 - Enquête n°0025/11

Demandeur : Beaufort House sa

Situation : Rue Groeselenberg 057

Objet : la reconversion de la clinique en immeubles de logements (127)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis mixte d'urbanisme 16-39600-10 et de permis d'environnement n°8739 introduite le 06.08.2011 par la sa *Beaufort House c/o M. Weidner* visant la reconversion de la clinique en immeubles de logements (127) sur le bien sis *Rue Groeselenberg 057* ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que la demande devait être soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- o application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;
- o application de la prescription particulière 8.2. du PRAS (affectation possible en logements et en commerces de taille généralement faible qui constituent le complément usuel et l'accessoire de ces zones), application de la prescription particulière 8.3. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ;
- o dérogation au RRU Titre I ;
 - article 7 §1, pour l'extension de l'aile C qui s'approche de la limite du terrain ;
 - article 7,1 §2, pour l'emprise du sous-sol qui est très importante au regard de la superficie de la parcelle ;
 - article 8, §1^{er}, pour la rehausse des ailes B et C ;
 - article 13, pour la zone de cours et jardin qui n'est pas perméable à 50% ;
- o application de l'art. 147 du COBAT: demande soumise à rapport d'incidences (garages, emplacements couverts où sont garés des véhicules à moteur (parcs de stationnements couverts, salles d'exposition...) comptant de 25 à 200 véhicules automobiles ou remorques) ;
- o Permis d'environnement : 1A ;

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 31/01/2011 au 14/02/2011, et la teneur des réclamations et observations ainsi que l'argumentaire y développé ;

Considérant que les réclamations ont porté sur :

- o en matière de gabarit :
 - le projet rehausse toutes les ailes de la clinique (rehaussement de 1 ou 2 niveaux !), l'impact du projet est considérable et ne respecte pas les gabarits existants ;
 - toute rehausse de gabarit augmente le déséquilibre avec les constructions voisines, notamment les maisons de la rue Groeselenberg. L'augmentation demandée déroge au RRU (Titre 1, article 8) et n'est pas compatible avec l'habitat traditionnel du quartier. Ces rehaussements ne peuvent être acceptés ;
 - Le rehaussement des deux maisons (étage en recul) dépasse le gabarit général des maisons de la rue Groeselenberg ;
 - le gabarit ne peut être augmenté par la modification du relief du sol. La butte de terre existante masque le gabarit existant ;
 - La suppression du talus engazonné réduit le caractère vert et augmente la hauteur visible du bâtiment. Le relief du sol doit être maintenu ;
- o en matière d'implantation :
 - le prolongement de l'aile C porte ombre sur le "caillou blanc" ;
 - le projet porte préjudice aux parcelles voisines en se rapprochant des limites de la parcelle, les nombreuses terrasses créées des vues vers les jardins. Le projet ne

- o respecte pas le RRU article 7 (distance appropriée des limites de la parcelle) ;
- o en matière d'affectation :
 - l'affectation principale de la zone d'équipement est l'équipement ! Or le projet vise 98% de logement ! une partie plus importante d'équipement doit être maintenue, dont une crèche !
 - le nombre de logements est excessif, va entraîner la congestion de la circulation. La population de la rue va augmenter de 67% ! La superficie moyenne des logements est de 100m², ce qui provoque une concentration de logements trop importante pour le quartier ;
 - le projet prévoit peu d'équipement, alors que c'est un objectif prioritaire du PRAS ;
- o en matière de densité :
 - le projet augmente la densité passant de 1.07 à 1.33 ;
 - le demandeur surestime la superficie hors-sol. Le CU de 2007 mentionne 11.044m² hors-sol. Depuis le CU, la superficie a augmenté de 1.273m². Le projet a assimilé des surfaces hors-sol non habitable (étage technique abritant le système de ventilation sur le toit de l'aile B, le local technique de la cage d'ascenseur au centre de l'aile C, l'actuel étage -1 de la clinique) ;
 - Le projet vise la rénovation de 8.990m² et la construction de 6.119m² ! (surélévation des ailes B et C : 3.133m² ; élargissement et extension de l'aile C : 1.071m² ; exhaussement des 2 maisons : 85m²) ;
- o en matière de servitude :
 - le projet mentionne une servitude inexistante du côté de l'aile A.
- o en matière d'emprise au sol :
 - le parking sur un seul niveau réduit la surface imperméable et la surface de pleine terre à un niveau insuffisant. La construction du parking va augmenter le ruissellement des eaux vers l'avenue des Statuaires. Le solde de pleine terre est tout à fait anodin, ces superficies sont résiduelles, lorsqu'elles se trouvent entre une voirie et un sous-sol. La surface de pleine terre est donc surestimée ;
 - La zone de cours et jardin du RRU (article 13) ne s'applique-t-elle pas à cette parcelle ? Un sous-sol bétonné de 7.101m² ne peut être autorisé sans violer l'article 13 du RRU ;
- o en matière de trafic :
 - le trafic du matin vers l'avenue Houzeau va être augmenté. Cette circulation est déjà très difficile. Les pics des heures de pointes vont d'aggraver par le caractère résidentiel du projet ;
- o en matière de parking :
 - pour les deux maisons, le projet est contradictoire (stationnement en sous-sol, stationnement à l'air libre ?) ;
 - le nombre d'emplacements est-il suffisant (1.3 par logement), sans compter les visiteurs ;
- o en matière d'aménagement des abords :
 - la sécurisation du site va à l'encontre du caractère ouvert de l'îlot et de sa convivialité. Le site des 2 Alice doit rester accessible aux riverains ;
 - La différence de niveau entre la parcelle voisine à l'Est du projet et le niveau du sol du projet accuse des pentes de 40% ;
 - Les clôtures doivent permettre le passage des petits animaux ;
 - L'extension de l'aile C ne permet pas l'aménagement des abords verdurisés ;
- o en matière de patrimoine :
 - les deux bas reliefs et les vitraux des deux Alice doivent être remis en valeur ;
- o en matière d'urbanisme :
 - le projet ne tient pas compte du PPAS à l'étude, il devrait être postposé jusqu'au dossier de base. Afin de tenir compte des autres projets du quartier (école des infirmières, CERVA, lotissement du terrain contigu, ..) ;
 - Le projet s'inscrit dans un ensemble plus large. Sans PPAS pour y voir plus clair, les habitants sont inquiets ;
 - Le projet s'inscrit en intérieur d'îlot, il ne peut porter atteinte aux qualités végétales, esthétiques et paysagères. Or, l'accroissement de la superficie au sol et la minéralisation du sol ont un impact négatif sur l'environnement ;
 - La prescription 0.2 du PRAS n'est pas appliquée (réalisation de 10% d'espace vert) ;
 - L'article 13 du RRU (50% de surface perméable) n'est pas appliqué ;

- o en matière d'environnement :
 - le désamiantage est évoqué de manière évasive, les mesures prises à ce propos doivent être plus précises ;
 - le bruit des installations va dominer le quartier (extracteur de fumée, ventilation, ..) ;
- o en matière de de déblais/remblais :
 - le remblais du talus proche de la parcelle voisine doit être fait tel qu'il était avant creusement de la radiothérapie ;
- o erreurs et omissions :
 - le projet compare des surfaces non comparables, surestime des superficies, sous estime les inconvénients du projet ;
 - Incohérence du taux d'emprise, superficie du sous-sol ;
 - Le calcul de mobilité tient compte de 5% de vacances mais déduit 25% des déplacements ;
 - Le rapport d'incidences ne fait pas mention des nuisances de chantier. Il précise par contre que les véhicules de chantier pourront stationner dans les parkings de la clinique, alors que ces parkings sont situés en dehors de la propriété de Beaufort House ;
 - La temporisation d'un bassin d'orage est indispensable vu la perte de perméabilité du sol ;
 - L'étude de mobilité ne tient pas compte des autres parcelles ;
- o droits civils :
 - le projet aggrave la servitude de passage en charroi, nuisances sonores, dimensionnement de son assiette. Beaufort House ne dispose pas des droits civils nécessaires pour aménager l'accès prévu par cette servitude ;
 - La limite de la propriété n'est pas correcte selon différents plans (en bordure de la rue Groeselenberg, au Sud du terrain). La servitude de passage ne doit pas être incluse dans le périmètre du terrain ;

3 : déroulement de la procédure

Considérant que l'accusé de réception d'un dossier complet a été délivré en date du 26.10.2010 ;

Vu le rapport d'incidences ;

Vu les avis rendus par les services communaux, à savoir :

o Service Voirie le 25.11.2010 ;

o Service Vert le 15.12.2010 ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, à savoir :

o La STIB (sans réponse au 23.02.2011) ;

4 : description Sitex

Considérant que les caractéristiques des lieux font apparaître ce qui suit :

- o La clinique des Deux Alice a été construite entre 1971 et 1974, et l'ancienne clinique a été démolie en 1975 ;
- o Deux parkings à l'air libre ont été aménagés, 195 emplacements sont exploités actuellement, dont 27 places sur le site, les autres sont situés en dehors de la parcelle de la clinique ;
- o Le déménagement de la clinique est prévu pour fin 2011 vers le site de l'hôpital Sainte-Elisabeth ;
- o Selon la demande, les indices de densité actuels du bâtiment sont de 3.811m² d'emprise au sol (taux d'emprise de 33%), de 15.444m² de superficie de planchers pour un rapport P/S de 1.35 ;
- o Le 1^{er} niveau est partiellement enterré du côté des façades postérieures, notamment par la rampe d'accès à l'entrée et non enterré du côté de la cour Sud ;
- o Le bâtiment est accessible par une servitude de passage en pente ascendante le long de la façade arrière ;
- o L'îlot comprend d'autres grands équipements tels que le CERVA, l'Athénée de Uccle I, une crèche, une maison de repos avec soins, ainsi que l'école des infirmières ;
- o De très beaux arbres sont situés entre la clinique et la rue du Groeselenberg ;
- o Un PPAS est à l'étude sur l'îlot ;

5 : description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande vise la réaffectation d'une clinique, ce qui impose de réorganiser les différentes ailes du bâtiment par la démolition de certains volumes et d'autre part par des extensions ;

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o démolit des bâtiments annexes situés au pied de l'immeuble et réduit la longueur de l'aile A proche des habitations de la rue Groeselenberg (démolition de 6976 m²) ;
- o porte sur la rénovation lourde de l'immeuble principal (reste 8990m²) et son extension (+ 6119 m²) par :
 - l'ajout d'une travée en bout de l'aile C ;
 - l'épaississement de l'aile C ;
 - l'ajout d'un étage en recul sur l'aile C (R+7) ;
 - l'ajout d'un étage R+4 en recul et d'un R+5 partiel sur l'aile B ;
 - l'ajout d'un étage en recul au bâtiment D ;
- o reconvertit l'immeuble en 1 équipement de 199 m² et 127 logements répartis en :
 - 12 studios ;
 - 85 appartements à 2 chambres ;
 - 25 appartements à 3 chambres ;
 - 3 appartements à 4 chambres ;
 - deux maisons uni-familiales ;
- o modifie partiellement le relief du sol pour dégager les façades du niveau partiellement enterré ;
- o aménage des jardins privés pour les appartements du rez ;
- o aménage des accès latéraux le long des deux ailes ;
- o propose la construction en sous-sol de 168 emplacements de parkings, en dehors de l'emprise du bâtiment existant, avec 130 emplacements pour vélos ;
- o aménage 22 emplacements extérieurs ;
- o propose l'abattage de deux résineux situés trop près du bâti et la plantation de 40 arbres et arbustes d'essences régionales ;

6 : motivation sur la demande :

Qu'en ce qui concerne la reconversion en logement :

Considérant que le départ de la clinique entraîne la nécessité de reconvertir le bâtiment ;

Considérant que le projet vise à aménager 125 appartements de tailles variées et 2 maisons uni-familiales ;

Que les appartements du rez-de-chaussée bénéficient d'un jardin privé ;

Considérant que le PRAS permet l'installation de logements en zone d'équipement d'intérêt collectif (PRAS 8.2), en affectation secondaire ;

Que la zone d'équipements du PRAS comprend l'Athénée, l'école des infirmières et une maison de repos ;

Que le projet vise à reconvertir le bâtiment principalement en logement, en ne maintenant que 199 m² d'équipement ;

Que le maintien d'une crèche sur le site est souhaitable, vu les développements prévus en matière de logements dans l'îlot ;

Que l'immeuble permet d'accueillir une certaine mixité d'activité, en raison de sa superficie bâtie, de sa configuration spatiale et de son aspect fonctionnel ;

Que l'aile A s'y prête et que minimum 2 niveaux (R et 1^{er} étage) doivent être entièrement réservés aux équipements ;

Considérant que le logement du concierge est fort petit, mal configuré et qu'il y aurait lieu de prévoir un plus grand appartement pour celui-ci sur le site ;

Considérant qu'un PPAS est en cours d'élaboration pour l'îlot en cause mais que cette procédure n'exempte pas de l'obligation d'instruire toute demande de permis d'urbanisme introduite et ce dans le respect des réglementations urbanistiques en vigueur ;

Considérant que le déménagement programmé de la clinique pose la question du futur du site ;

Qu'en ce qui concerne le gabarit :

Considérant que le projet rehausse :

- o l'aile C d'un étage en recul ;
- o l'aile B d'un étage R+4 en recul et partiellement d'un étage R+5 en recul ;
- o les deux maisons d'un étage en recul ;

Considérant que la rehausse des deux maisons par un étage en recul correspond aux gabarits de maisons avoisinantes (distantes de minimum 35m) ;

Considérant que le gabarit de l'aile A est maintenu à R+3 ;

Considérant que la rehausse de l'aile B, permet une meilleure liaison volumétrique avec l'aile C ;

Considérant cependant, que le recul du R+4 en about de l'aile est insuffisant et qu'il y a lieu de prévoir un recul de minimum 4m ;

Que la rehausse de l'aile C déroge au règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 8 ;

Considérant qu'au niveau 7 de l'aile C, seul un volume technique est existant ;

Que le projet prolonge ce volume par un étage habitable en recul, ce qui en augmente son gabarit visible par tout l'îlot (de 102 à 806m²) ;

Qu'en terme de bon aménagement des lieux, une dérogation dans une telle proportion ne se justifie pas, le gabarit de la construction existante étant déjà hors norme ;

Considérant que la modification du relief du sol dégage le 1^{er} niveau partiellement enterré ;

Qu'en ce qui concerne l'implantation :

Considérant que le terrain, de configuration irrégulière, est relativement petit par rapport à la taille de l'immeuble, et est circonscrit par la servitude de passage qui lui donne accès ;

Considérant que le projet réduit fortement la longueur de l'aile A, ce qui permet d'aménager un jardin de pleine terre en about des parcelles de la rue Groeselenberg et améliore ainsi à l'intérieur de l'îlot et l'aménagement des abords dans l'environnement immédiat de ces parcelles ;

Qu'ainsi, l'immeuble a un recul de 26m supplémentaire par rapport à la situation existante ;

Considérant que le projet envisage d'étendre l'aile C qui est la plus importante du bâtiment d'une travée vers l'intérieur de l'îlot, la façade Sud, arrivant à moins de 3 mètres de la servitude ;

Considérant, qu'au vu du relief du sol et de la pente de la servitude, ce recul de 3m impose un fort relief entre la limite de la propriété et l'extension prévue ;

Que cette proximité déroge au RRU en ce que l'immeuble n'est pas implanté à distances appropriées par rapport aux limites de la parcelle ;

Qu'une distance de minimum 10m doit être assurée afin d'aménager des abords suffisants et qualitatifs à l'avant de cette façade ;

Qu'en ce qui concerne le parking :

Considérant que la création d'un parking en sous-sol entraîne une importante perte de superficie de terrain aménagé en pleine terre et qu'il y a lieu de limiter significativement celle-ci ;

Considérant qu'il y a, dès lors, lieu de proposer une alternative pour rencontrer cet objectif (profiter du relief du terrain pour réaliser un deuxième niveau de parking, recourir aux systèmes qui permettent le stationnement de véhicules superposés, ...)

Considérant que le projet prévoit 168 emplacements en sous-sol et 22 emplacements extérieurs ;

Considérant que selon le demandeur, la distribution des emplacements selon le profils des acquéreurs se développe comme suit :

- o 1 place de parking par studio (12 studios), pour 79 appartements de 2 chambres ;
- o 2 places pour 6 des appartements 2 chambres, par appartement de 3 et 4 chambres (28 appartements) et pour les 2 maisons ;
- o 5 places pour l'équipement ;

Qu'en ce qui concerne la verdurisation du site :

Considérant que les démolitions partielles réduisent l'emprise au sol (de 3811 à 3100 m²) ;

Que l'aménagement du patio d'accès et des accès latéraux s'accompagne d'une vaste étendue minéralisée, ce qui risque d'entraîner du stationnement sauvage ;

Que les abords immédiats de l'immeuble doivent être plus verdurisés et les zones de manœuvre réduites ;

Considérant que la construction du sous-sol réduit fortement la partie de la parcelle en pleine terre, la surface du sous-sol passant de 1482 à 7101m² ;

Qu'il en résulte que les zones de pleine terre entre le sous-sol et la servitude périphérique ne sont plus que résiduelles et permettent difficilement un bon aménagement des abords, de plantation d'arbres à haute tige, type de végétation pourtant requis afin de créer des écrans végétaux à l'échelle de l'immeuble ;

Que le potentiel d'infiltration de la parcelle s'en retrouve également diminué, alors que la parcelle est déjà fortement bâtie en situation existante ;

Que l'emprise au sol déroge au RRU, Titre I, article 13 (l'emprise de la zone de cours et jardin est de +/- 69%) et qu'il y a lieu de réduire l'importance des dérogations, notamment pour permettre la plantation d'arbres sur la parcelle et en particulier en périphérie de celle-ci ;

Considérant que la suppression du talus planté est compensé par un aménagement des abords ;

Considérant que l'aménagement des abords à l'avant de l'immeuble doit conserver des mouvements de terrains, ce qui permettrait éventuellement d'y intégrer les 2 frontons ;

Qu'en ce qui concerne la circulation :

Considérant que le projet prévoit une entrée principale carrossable entre les ailes A et B pour le

parking en sous-sol et 10 emplacements à l'air libre ;

Qu'un accès est également prévu par l'arrière du bâtiment, en faisant le tour de l'aile C et permet l'accès à 10 emplacements à l'air libre ;

Que cet accès augmente la pression et l'impact de la circulation en intérieur d'îlot et se justifie peu ;

Qu'il y a en effet lieu de limiter la circulation profondément en intérieur d'îlot et de limiter les accès carrossables à l'entrée principale ;

Considérant que par rapport au quartier, l'exploitation de la clinique génère 1.044 mouvements de véhicules par jour (2008) répartis sur les plages horaires de fonctionnement de l'équipement ;

Que selon le rapport d'incidences, le projet va réduire les mouvements à 592 par jour et n'aggrave pas la circulation aux heures de pointe ;

Considérant que le nombre de parking visiteurs à l'avant du site pourrait être augmenté par exemple de 10 à 14 places et qu'il convient de concentrer à cet endroit les parkings visiteurs ;

Qu'en ce qui concerne la gestion des eaux de pluies :

Considérant qu'une citerne de 213m³ est prévue (33L/m² de toiture y compris emprise du sous-sol), avec citerne de rétention de 59m³ ;

Qu'une citerne de 60m³ est prévue pour la réutilisation de l'eau de pluie à l'usage de l'arrosage, nettoyage des communs et des sanitaires ;

Considérant que le taux d'infiltration d'eau dans la pleine terre diminue de 37 à 22 % ;

Considérant que la capacité des citernes d'eau de pluie doit être calculée sur base de 50l/m² pour éviter tout problème de récolte des eaux pluviales ;

Qu'en ce qui concerne la gestion des déchets et du courrier :

Considérant que le projet prévoit le stockage des poubelles en deux locaux, les conteneurs devront être placés à l'extérieur du bâtiment par une société spécialisée en vue d'être accessibles par Bruxelles-propreté ;

Qu'en ce qui concerne la PEB :

Considérant que le projet prévoit un niveau K de 33 et un coefficient E de 52 à 86, ce qui est meilleur que la réglementation en vigueur ;

Vu l'atteinte à l'intérieur de l'îlot qu'engendreront :

- o l'extension et la rehausse de l'aile C ;
- o la circulation autour de celle-ci ;
- o la grande emprise du sous-sol et la forte réduction de la proportion de la parcelle aménagée en jardins de pleine terre ;

Vu l'augmentation du gabarit d'un immeuble dont les proportions sont déjà anachroniques pour le quartier ;

Considérant que, notamment pour ces raisons, le projet tel qu'introduit ne satisfait pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant que les modifications à apporter pour intégrer le projet au quartier sont très importantes ;

Que ces modifications sont substantielles en raison de leur atteinte cumulée au parti du projet, à son programme et au volume projeté ;

Considérant dès lors qu'une refonte du projet s'impose et que la procédure nécessitera au minimum une nouvelle enquête publique et un nouvel avis de la Commission de concertation.

Avis FAVORABLE à condition de rencontrer les remarques émises ci-avant et vu le caractère mixte de la procédure une nouvelle demande devra être introduite.