

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 4 mars 2009 objet n°11

Dossier 16-38.731-08 - Enquête n°3603/09

Demandeur : PREMIER sa - Mr. VERBRUGGEN

Situation : Rue Vanderkindere, 235

(objet : l'extension d'une maison de repos)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations et observations portent sur l'aménagement des toitures plates en terrasses et leur délimitation, la réduction du nombre de parking alors que les services augmentent, les nuisances sonores dues aux patients Alzheimer ;

Considérant que le P.R.A.S. situe la demande en zone d'habitation ;

Considérant que la demande porte sur l'extension d'une maison de repos ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de l'application des prescriptions générales 0.6 et 0.7 du plan régional d'affectation du sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

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

- La maison de repos (1975) est implantée à l'angle de la rue Joseph Cuylits et de la rue Vanderkindere, elle bénéficie d'un jardin ;
- Elle a fait l'objet d'une extension du côté de la rue Vanderkindere en 2001 (P.U. 34947) avec des constructions en intérieur d'îlot sur un niveau autour d'une cour, un niveau plus bas que le jardin ;
- Le parking est prévu pour 32 véhicules (ratio imposé de 0,25 P/lit.) ;
- Entre les deux immeubles, il n'y a qu'une seule liaison au rez-de-chaussée ;
- Le restaurant est devenu de taille insuffisante ;

Considérant que le projet :

- Crée une unité "Alzheimer" au rez-de-chaussée ;
- Augmente le nombre de logement de 7 unités (137) ;
- Revalorise les espaces communs situés au sous-sol et l'étend pour aménager une seconde salle à manger pour les moins valides ;
- Excave le jardin pour le recréer au niveau de la cour et réaménage l'ensemble du patio ;
- Réaménage l'entrée et organise les services qui y sont liés au sous-sol, en correspondance avec les locaux communs ;
- Réduit le nombre de parking à 18 pour les visiteurs pour aménager une cuisine ;
- Conserve 9 emplacements dans le 1^{er} bâtiment, dont 2 pour les visiteurs ;
- Aménage les toitures plates en toiture verte et en terrasse pour l'unité du rez-de-chaussée ;
- Crée des liaisons entre les 2 bâtiments aux étages ;
- Supprime la dalle de propreté à l'arrière de la parcelle du 2^{ème} bâtiment pour créer une superficie de pleine terre ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- L'application des prescriptions générales 0.6 et 0.7 du PRAS ;

Considérant que le projet améliore les services et les espaces communs pour les résidents ;

Considérant que l'unité Alzheimer va cependant augmenter les nuisances sonores, notamment sur les terrasses accessibles ;

Considérant que l'augmentation de l'emprise au sol est limitée à 4m², sans impacts sur les constructions voisines ;

Considérant que le projet entraîne cependant une importante excavation en créant la zone de jardin au niveau -1, mais permet de mieux aménager le niveau -1 ;

Considérant que l'augmentation de superficie de l'équipement se justifie par l'amélioration des services, la création d'une unité Alzheimer et des locaux communs ;

Considérant cependant que la nouvelle paroi entre la rue Joseph Cuyllits et la nouvelle chambre située le long de la sortie de secours est insuffisante (épaisseur, isolation) ;

Considérant que l'aménagement des terrasses doit être sécurisé pour les patients ;

Considérant que le jardin est aménager au niveau -1 ;

Considérant qu'il y a lieu de limiter l'accessibilité des toitures plates et de ne rendre accessible que la "terrasse" et les balcons au plan ;

Considérant que le projet réduit le nombre d'emplacements de parking de 38 à 28 alors que les services augmentent et que le quartier subit une forte demande de stationnement en voirie ;

Considérant qu'il y a une ambiguïté sur le nombre d'emplacements entre la note explicative et le formulaire de la demande ;

Considérant que la structure existante de l'immeuble permet des emplacements de +/- 4.10m de large, ce qui permet difficilement d'y garer 2 véhicules ;

Considérant que dès lors le nombre d'emplacements à considérer est plus proche de 28 existants et 23 projetés ;

Considérant que le parking de 18 emplacements est réservé aux visiteurs mais n'est pas signalé comme tel ;

Considérant que le demandeur précise que l'agrément est de 130 lits, qu'il y a lieu de corriger les formulaires en ce sens ;

Considérant que des conteneurs de poubelles sont continuellement placés en voirie ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter pas l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis et aux réclamations émis au cours de la procédure :

- Corriger les formulaires (nombre de lits agréés) ;
- Corriger le nombre d'emplacements en fonction de l'utilisation réaliste des parkings ;
- Localiser les extractions (hottes) des cuisines et ce jusque en toiture, dans le volume du bâtiment ;
- Présenter un plan paysager du jardin (avec des arbustes à feuilles persistantes) ;
- Limiter la zone accessible de la toiture jardin en préservant une zone non accessible équivalente aux 2 chambres côté mitoyenneté de droite ;
- Présenter en coupes et façades les garde-corps ;
- Placer des panneaux mentionnant la présence des parkings visiteurs au-dessus de l'accès des parkings (max. 1m x 0,2m) et organiser cet accès ;
- Préciser la composition du nouveau mur extérieur de la chambre située le long de la sortie de secours ;

- Prévoir un bassin d'orage de 33l/m² de toiture ;
- Réaliser une meilleure gestion des conteneurs de poubelles en vue de libérer l'espace public.

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus ;
2. d'introduire les documents modifiés en application de l'article 191 du CoBAT avant délivrance du permis.