

Comité de quartier du Groeselenberg

Groeselenberg, 69

02/375 06 29

leseul.hendrix@belgacom.net

Uccle 10 mars 2011.

Reconversion de la Clinique des Deux Alice

La Commission de concertation a rendu en date du 2 mars 2011 son avis sur le dossier de reconversion de l'ancienne Clinique des Deux Alice.

Suite à la mobilisation importante des habitants du quartier (nous étions plus de 70 présents à la Commission de concertation), la Commission impose à Beaufort House une refonte de son projet. Les modifications qu'il devra apporter sont à ce point substantielles qu'il devra introduire une nouvelle demande de permis, suivie d'une nouvelle enquête publique.

Malgré ce report partiel du projet de Beaufort, les habitants considèrent qu'ils **n'ont pas été suffisamment entendus** par la Commission et qu'elle a passé sous silence, voire même validé, des lacunes importantes du dossier.

1. La position du Comité de quartier

Par sa démesure (gabarit, superficie, hauteur) et ses conséquences prévisibles tant sur la perméabilité du sol que sur la mobilité et l'accessibilité du quartier, les habitants considèrent que le projet de Beaufort, qui tient insuffisamment compte des problèmes de mobilité, qui ne respecte ni l'environnement, ni les habitants présents et futurs du voisinage doit être revu et ne devrait pas se voir octroyer les permis sollicités.

Aucune surface supplémentaire ne peut être construite sur ces parcelles et les niveaux actuels ne peuvent en aucun cas être surélevés.

Une demande plus raisonnable pour un bâtiment moins volumineux, moins haut et accueillant un nombre plus restreint d'habitants permettrait à ceux-ci de s'intégrer harmonieusement dans notre quartier connu pour sa convivialité. Seul le volet reconversion du projet, qui porte sur un total de 8.990 m² hors-sol, peut être envisagé, avec un p/s de 0,79¹ et un maximum de 75 logements.

¹ 8.990 m² de plancher hors-sol, à rapporter à une superficie de terrain de 11.378 m².

2. Le message général de la Commission de concertation

La commission a considéré qu'en augmentant le gabarit d'un immeuble dont les proportions sont déjà anachroniques pour le quartier, en étendant et rehaussant l'aile C (sud), en permettant une circulation tout autour de cette aile C, en augmentant le sous-sol, le projet de Beaufort porte atteinte à l'intérieur de l'îlot et doit être substantiellement modifié!

3. Les conditions spécifiques imposées par la Commission de concertation *En termes d'affectation:*

- 1° le maintien d'une crèche sur le site est souhaitable ;
- 2° minimum 2 niveaux (R et 1er étage) de l'aile A doivent être entièrement réservés aux équipements ;

En ce qui concerne le gabarit:

- 3° Le rehaussement de l'aile B doit être réduit: il faut prévoir un recul de minimum 4m ;
- 4° La rehausse de l'aile C ne peut être justifiée;

En ce qui concerne l'implantation:

- 5° L'extension de l'aile C ne peut se rapprocher à moins de 10m des limites de la parcelle ;

En ce qui concerne le parking:

- 6° Une alternative à un parking en sous-sol doit être proposée (profiter du relief du terrain pour réaliser un deuxième niveau de parking, recourir aux systèmes qui permettent le stationnement de véhicules superposés, ...)

En ce qui concerne la verdurisation du site:

- 7° Les abords immédiats de l'immeuble doivent être plus verdurisés et les zones de manoeuvre des véhicules réduites ;
- 8° La zone de pleine terre doit être étendue ;
- 9° 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 ;

En ce qui concerne la circulation:

- 10° Il faut limiter la circulation profondément en intérieur d'îlot et limiter les accès carrossables à l'entrée principale ;
- 11° Les parkings visiteurs doivent être concentrés à l'avant du site ;

En ce qui concerne la gestion des eaux de pluies :

- 12° 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 ;

En ce qui concerne la gestion des déchets et du courrier :

- 13° Les conteneurs à poubelles devront être placés à l'extérieur du bâtiment par une société spécialisée en vue d'être accessibles par Bruxelles-propreté ;

Divers:

- 14° La surface de l'appartement du concierge doit être augmentée.

4. Le point de vue des habitants insuffisamment entendu:

D'abord, **remettre un avis positif** même assorti de conditions pour un dossier qui doit être complètement revu semble contradictoire et revient à ne pas entendre les critiques importantes que notre Comité de quartier a adressées.

Ensuite, malgré notre important travail de communication, la Commission n'a **pas examiné certains de nos arguments**, ce qui est fort regrettable. Elle s'est contentée d'un examen sommaire du dossier. Alors que nos chiffres ont été revus par un ingénieur civil et un actuaire, **la commune ne dispose semble-t-il pas des compétences pour constater l'(in)exactitude des calculs avancés par un promoteur ?**

1° **A trois ans d'intervalles, Beaufort rapporte des surfaces de planchers existantes sensiblement différentes**, notamment en incluant à tort des étages techniques dans son calcul des surfaces ou en exagérant la superficie de certains niveaux. Cela ressort du dossier de Beaufort mais aussi des différents permis octroyés par la commune à la clinique. Les surfaces n'ont pas augmenté depuis ! La Commission passe ce point sous silence!

2° **Le calcul de mobilité établi par Beaufort se basait sur un scénario idéal Iris 2 qui est un objectif pour 2020**. Il comportait en outre des erreurs matérielles que nous avons soulignées. Sans revoir les chiffres avancés par Beaufort et sans entendre nos arguments, la commune a considéré que, selon le rapport d'incidences, le projet va réduire les mouvements de véhicules et n'aggrave pas la circulation aux heures de pointe. Comme indiqué textuellement dans le rapport d'incidence du demandeur (que la commune n'a donc même pas lu !) ce n'est évidemment pas vrai pour le pic à l'heure de pointe du matin à la jonction avec l'avenue Houzeau.

3° La Commission considère qu'une rehausse partielle de l'aile B (visible depuis la voirie) permet une meilleure liaison volumétrique avec l'aile C, ce que nous contestons ;

4° Elle ne précise pas les réductions de volume et de logements qui s'imposent.