

## Reconversion de la Clinique des Deux Alice

### Synthèse des observations du Comité de quartier du Groeselenberg relatives à la demande de permis d'urbanisme 16.39.600-2010 Reconversion de la clinique des Deux Alice en 127 logements

**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, ce projet qui ne respecte ni la légalité, ni l'environnement, ni les habitants présents et futurs du voisinage doit être profondément 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 m<sup>2</sup> hors-sol, peut être envisagé, avec un p/s de 0,79<sup>1</sup> et un maximum de 75 logements.**

Il est important de noter que le projet de reconversion de la clinique des Deux Alice se situe en intérieur d'îlot au sens de la prescription 0.6 du PRAS. Conformément à cette disposition, les travaux effectués en intérieur d'îlot doivent améliorer les qualités végétales, esthétiques et paysagères de l'intérieur d'îlot.

**Les travaux envisagés n'améliorent aucunement ces qualités mais, bien au contraire, y portent gravement atteinte et de manière irréversible, entraînant ainsi un important préjudice à l'ensemble des habitants du quartier, notamment :**

- **en augmentant la superficie bâtie hors sol** (voir point 1 ci-infra),
- **en surélevant les étages supérieurs du bâtiment** (voir point 2 ci-infra),
- **en modifiant le relief du terrain** (voir point 3 ci-infra),
- **en couvrant le sous-sol d'une dalle de béton d'une surface démesurée ce qui réduit la perméabilité du sol** (voir point 4 ci-infra),
- **en augmentant drastiquement le flux de circulation à la sortie du Groeselenberg en début de journée** (voir point 6 ci-infra).

Comme l'a à juste titre relevé le Conseil communal d'Uccle dans sa délibération du 22 novembre 2007, il y a « nécessité d'avoir une vision globale et stable de l'avenir de cet îlot en termes d'implantation, d'affectation, de densité et de typologie ainsi qu'en termes de mise en valeur du paysage et du relief ». **Le PPAS n°64, en cours d'élaboration, devra garantir cet aménagement équilibré de l'îlot.**

#### **1. Le projet envisagé augmente significativement la superficie construite de planchers hors sol (+4.067 m<sup>2</sup>, correspondant à une hausse de +37%)**

Cadre réglementaire:

Prescription 0.6 du PRAS.

Plan Régional de Développement, priorité n°1 - renforcer l'attractivité résidentielle : renforcer la qualité environnementale de la vie en ville

<sup>1</sup> 8.990 m<sup>2</sup> de plancher hors-sol, à rapporter à une superficie de terrain de 11.378 m<sup>2</sup>.

## 1.1. Superficiés existantes

Sur base du plus récent dossier introduit par les Cliniques de l'Europe en 2007 auprès de l'administration communale d'Uccle<sup>2</sup>, la superficie actuelle de planchers comprend au total 14.844 m<sup>2</sup>, dont 11.044 m<sup>2</sup> hors sol.

Tableau 1 : Détail des surfaces bâties existantes selon précédents permis (m <sup>2</sup> )					
Niveau	Ailes A, B, C, D	Tour Herpain	Comeda	Radiothérapie	Total
5	902				902
4	902				902
3	902				902
2	2.519	107			2.626
1	2.519	107			2.626
Rez	2.653	107	326		3.086
<b>Total Hors sol</b>	<b>10.397</b>	<b>321</b>	<b>326</b>	<b>0</b>	<b>11.044</b>
Sous-sol -1	2.586	107	326	259	3.278
Sous-sol -2	415	107			522
<b>Total</b>	<b>13.398</b>	<b>535</b>	<b>652</b>	<b>259</b>	<b>14.844</b>

A noter que, dans sa description de la situation actuelle, le demandeur surestime la superficie hors sol existante, en y assimilant à tort :

1. le niveau technique abritant les systèmes de ventilation et purification d'air de l'actuelle salle d'opération de la clinique, situé au-dessus de l'aile B (ouest), que nous dénommerons « grenier technique » ;



Niveau technique aile B recouvert de plaques d'acier

2. la construction qui abrite les cages d'ascenseur au centre et aile C (sud) ;



Niveau technique aile C au sommet du bâtiment

3. l'actuel niveau de sous-sol -1, qui est un sous-sol par rapport au niveau moyen du terrain et qui a été considéré comme tel pour autoriser la construction de la clinique à R +5.

<sup>2</sup> Renouvellement du permis d'environnement classe 1B (G8333) au 30/05/2007.



Aile B : niveau -1 enterré



Annexe radiographie (sous la butte verte): niveau -1 enterré

Par ailleurs, il est étonnant de constater qu'à trois années d'intervalle, la superficie des bâtiments existants, présentée par ce même demandeur, a augmenté de près de 1.273 m<sup>2</sup> (le demandeur mentionnait 14.693 m<sup>2</sup> dans sa demande de certificat d'urbanisme introduite en 2008, contre 15.966 m<sup>2</sup> (dont 15.444 m<sup>2</sup> hors sol) dans ce dossier-ci.

Extrait de la note de synthèse A3 fournie par le demandeur à trois ans d'intervalle :

Surface 2 Alice 2008 selon le demandeur: 14.693 m<sup>2</sup>

Surface 2 Alice 2011 selon le demandeur : 15.966 m<sup>2</sup>

SITUATION EXISTANTE			AFFECTATIONS SITUATION EXISTANTE	
SUPERFICIE PLANCHERS	M2	TERRAIN	SUPERFICIE PLANCHERS	M2
2 ALICE	14 693		EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF OU DE SERVICE PUBLIC	40 835
CRECHE	923		2 ALICE	15 966
COUVENT GROESELBERG	290		CRECHE DU LAPIN BLANC	923
ECOLE INFIRMIERES	1 867		COUVENT GROESELBERG	290
MAISON DE REPOS	4 031		ECOLE INFIRMIERES	1 867
EXTENSION NOUVEAU PERMIS	2 967		MAISON DE REPOS ET DE SOINS	4 031
COUVENT STATUAIRES	290		EXTENSION PERMIS MRS	2 967
COUVENT INT ILOT	1 148		COUVENT STATUAIRES	290
UCCLE I	13 353		COUVENT INT ILOT	1 148
			UCCLE I	13 353
			LOGEMENT	0
				0
TOTAL EXISTANT	39 562	92 876	TOTAL EXISTANT	40 835
P/S EXISTANT			0,43	

## 1.2. Superficies projetées

Le projet du demandeur vise à augmenter cette superficie pour la faire passer à un total de 22.210 m<sup>2</sup>, dont 15.109 m<sup>2</sup> hors sol.

Tableau 2 : Augmentation de la superficie bâtie par niveau avant travaux d'excavation (m <sup>2</sup> )				
Niveau	Superficie actuelle	Projet	Différence	%
7		806	+806	
6		1.333	+1.333	
5	902	1.731	+829	+92%
4	902	1.969	+1.067	+118%
3	902	2.368	+1.466	+163%
2	2.626	2.453	-173	-7%
1	2.626	2.204	-422	-16%
0	3.086	2.247	-839	-27%
<b>Total hors sol</b>	<b>11.044</b>	<b>15.109</b>	<b>+4.067</b>	<b>+37%</b>
-1	3.278	7.101	+3.823	+117%
-2	522		-522	-100%
<b>Total</b>	<b>14.844</b>	<b>22.210</b>	<b>+6.415</b>	<b>+43%</b>

Toute augmentation de la superficie de plancher hors sol viole la prescription 0.6 du PRAS et ne peut être autorisée.

Force est de constater que le projet envisagé, même s'il prévoit la suppression de quelques annexes inexploitable, n'est pas tant un projet de reconversion des bâtiments existants mais surtout un projet d'extension de ceux-ci. Cela ressort clairement du rehaussement envisagé de la clinique (voir infra) mais aussi du formulaire de demande de permis d'environnement déposé par le demandeur qui précise (Cadre III – identification de la demande p. 2) : « Quelle est la superficie de planchers de tous les niveaux hors sol concernés par la demande ?

Projeté :

- en rénovation : 8.990 m<sup>2</sup>
- en construction : 6.119 m<sup>2</sup> ».

La « construction » concerne essentiellement

- l'élévation des étages supérieurs des ailes B (ouest) et C (sud) : +3.133 m<sup>2</sup> <sup>3</sup>,
- l'élargissement et l'extension de l'aile C (sud) vers la limite de la parcelle : +1.071 m<sup>2</sup>,
- le rehaussement des 2 maisons : +85 m<sup>2</sup>.

### **1.3. Impact sur le rapport plancher/sol**

En augmentant la superficie hors sol, le projet envisagé détériore significativement le rapport plancher/sol qui passe d'un niveau à 1,33.

Pour rappel, la construction de la clinique des Deux Alice a été autorisée dans son gabarit actuel parce qu'au moment de la demande, la surface de terrain dont le demandeur était propriétaire atteignait près de 100.000 m<sup>2</sup>. Le rapport plancher/sol initial était de 0,13. C'est à la suite d'opérations de morcellement successif des terrains que la surface de terrain a été réduite à 11.378 m<sup>2</sup>, faisant passer le rapport plancher/sol à son niveau actuel, largement au-dessus du rapport existant pour l'ensemble de l'îlot et du rapport de 0,43<sup>4</sup> de la zone d'équipement d'intérêt collectif.

**Dès lors, le rapport plancher/sol étant déjà au-delà de la moyenne de la zone (0,43), aucune surface supplémentaire de la parcelle ne peut être construite.**

## **2. Le projet envisagé dépasse de plusieurs niveaux la hauteur du bâti environnant et augmente significativement la hauteur construite (+10,95 mètres sur le centre du bâtiment et sur l'aile B - ouest et +5,84 mètres sur l'aile C - sud), renforçant le déséquilibre de gabarit avec l'habitat environnant**

Cadre réglementaire :

Prescription 0.6 du PRAS et article 8 du Titre I du RRU. L'article 8 du RRU dispose que les constructions ne peuvent dépasser en hauteur la moyenne des hauteurs de constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrain est traversé par une voirie. Cette hauteur doit inclure les éventuels étages techniques.

### **2.1. Hauteurs existantes**

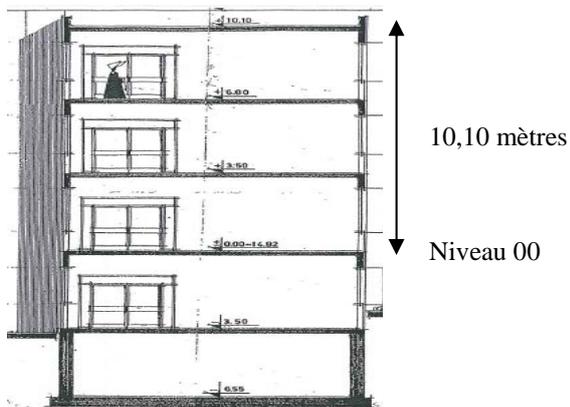
La hauteur du centre du bâtiment et de l'aile B (ouest), qui compte un rez+2, atteint actuellement 10,10 mètres en façade.

La hauteur de l'aile C (sud), qui compte un rez+5 (hors niveau technique qui ne couvre que 10% de la surface de l'aile), atteint actuellement 21,00 mètres.

<b>Tableau 3 : Hauteurs actuelles</b>	
Aile B (ouest)	10,10 m (rez +2)
Aile C (sud)	21,00 m (rez+5)

<sup>3</sup> Au niveau 6 : +806 m<sup>2</sup> ; au niveau 5 : +431 m<sup>2</sup> ; au niveau 4 : +829 m<sup>2</sup> ; au niveau 3 : +1.067 m<sup>2</sup> (le grenier technique n'est pas pris en compte dans la situation de départ). Voir Annexe 2, tableau 7b.

<sup>4</sup> Source : Beaufort House 2008.



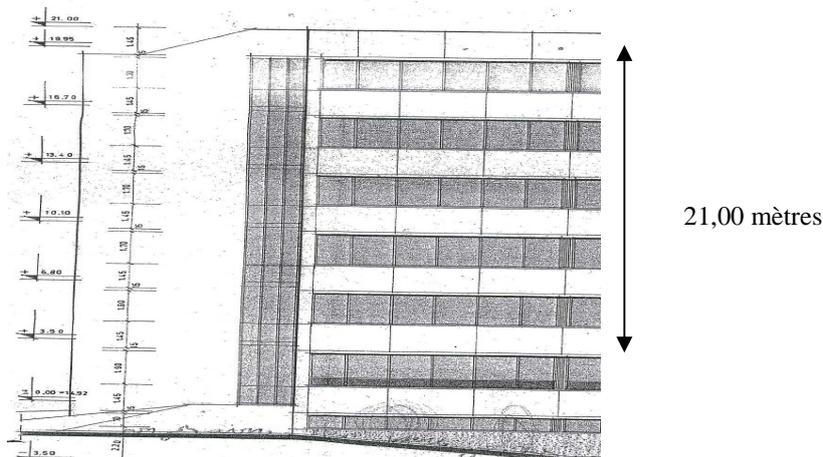
Extrait du plan de façade Nord A.2200 daté du 12 mars 1970 établi par le bureau d'architecture Jan van de Kerkhof: hauteur aile B: 10,10 m



Centre et aile B : Rez +2



Niveau technique aile B en recul non visible depuis le pied du bâtiment



Extrait du plan de façade Est A.2201 daté du 12 mars 1970 établi par le bureau d'architecture Jan van de Kerkhof: hauteur aile C: 21,00 m

## 2.2. Hauteurs projetées

Le projet du demandeur élève l'aile B (ouest) de 10,95 mètres, pour la porter à une hauteur de 21,05 mètres:

- rajout de deux niveaux : hausse de +7,95 mètres
- abaissement du niveau du sol (voir infra) : hausse de +3 mètres.

Cette aile passe d'un niveau rez+2 à un niveau rez+5.

Le projet du demandeur élève l'aile C (sud) de 5,84 mètres, pour la porter à une hauteur de 26,84 mètres :

- rajout d'un niveau complet: hausse de +2,84 mètres
- abaissement du niveau du sol (voir infra) : hausse de +3 mètres.

Cette aile passe d'un niveau rez+5 à un niveau rez+7.

Tableau 4 : Augmentation des hauteurs moyennes (mètre)			
Hauteur	Actuel	Projeté	Différence

Aile B (ouest)	10,10 m (rez+2) <sup>5</sup>	21,05 m (rez+5)	+10,95 m
Aile C (sud)	21,00 m (rez+5) <sup>6</sup>	26,84 m (rez+7)	+5,84 m

Extraits des plans du demandeur (en jaune les extensions)



Elévation Nord : le gabarit de l'aile B (ouest), visible depuis la voirie, passe de rez +2 à rez +5



Elévation Sud : le gabarit de l'aile B (ouest) passe de rez +2 à rez +5 ; l'aile C (sud) est élargie sur toute sa hauteur



Elévation Ouest : le gabarit de l'aile C (sud) passe de rez+5 à rez +7 et est allongé vers le Sud



Elévation Est : le gabarit de l'aile C (sud) passe de rez+5 à rez +7 et est allongé vers le Sud



Bâtiment D : le gabarit de l'aile D (nord) passe de rez+1 à rez+2

<sup>5</sup> Au dessus du grenier technique de l'aile B (ouest), la hauteur atteint 13,68 mètres.

<sup>6</sup> Au dessus du niveau technique de l'aile C (sud), niveau dont la surface est limitée à 10% de la superficie de cette aile, la hauteur atteint 23,85 mètres.

De fait, le projet dépasse de plusieurs niveaux la hauteur du bâti environnant et diffère ainsi des caractéristiques urbanistiques de l'îlot et du cadre urbain environnant.

Tout rehaussement des bâtiments de la clinique augmente le déséquilibre de gabarit avec les constructions avoisinantes et notamment avec les maisons de la rue Groeselenberg qui bordent ou font face à la clinique. Le site du Groeselenberg est en effet un site exceptionnellement dégagé et verdurisé, caractérisé par un habitat au gabarit limité :

- dans 93% des cas, l'habitat est constitué de maisons composées d'un rez de chaussée, de deux étages et de combles,
- implanté avec une zone de recul par rapport à la voirie (dans 88% des cas),
- présentant une diversité de styles (48% de villas ou trois façades, 40% de maisons en ordre semi-continu ou continu, 7% d'immeubles de taille réduite, comprenant en moyenne 7,8 logements),
- et formant un ensemble harmonieux et implanté dans une zone aérée.

La maison située sur la parcelle contigüe au n°59 du Groeselenberg a une hauteur de 8,93 mètres sous corniche.

Les augmentations de hauteur envisagées par le projet du demandeur violent la prescription 0.6 du PRAS ainsi que l'article 8 du Titre I du RRU.

**L'ensemble de ces rehaussements des ailes B et C, qui atteignent au total une surface de plancher de 3.133 m<sup>2</sup> <sup>7</sup>, ne peuvent pas être autorisés.**

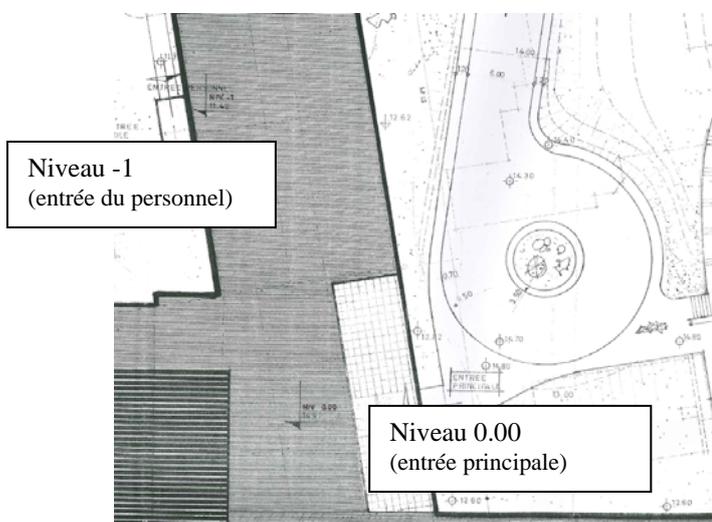
En outre, pour que le gabarit des deux maisons unifamiliales projetées reste en ligne avec le gabarit actuel des maisons environnantes, la surface de la toiture plate devrait être réduite à maximum 50% de la surface du bâtiment, permettant des dégagements de minimum 3 mètres.

### 3. Le projet envisagé altère l'aspect visuel du bâtiment, en modifiant le relief actuel du sol

#### 3.1. Relief existant

Actuellement, un important talus constitue une rampe d'accès à l'entrée de la clinique. Il épouse le relief original du sol, descendant d'Est en Ouest en suivant la pente du sol. Il masque le niveau en sous-sol de la clinique et réduit son gabarit en permettant une meilleure intégration avec le gabarit limité des maisons environnantes.

Le niveau inférieur des bâtiments actuels est presque totalement enterré. Il s'agit du niveau -1. C'est ce qui ressort des permis d'urbanisme octroyés à la clinique, des documents joints par la clinique des deux Alice elle-même lors des demandes récentes de renouvellement de permis, mais aussi de la configuration des lieux. Le niveau 0 correspond au niveau altimétrique 88,50.



Extrait du plan d'implantation daté du 16 juin 1969 établi par le bureau d'architecture Jan van de Kerkhof

<sup>7</sup> Au niveau 6 : +806 m<sup>2</sup> ; au niveau 5 : +431 m<sup>2</sup> ; au niveau 4 : +829 m<sup>2</sup> ; au niveau 3 : +1.067 m<sup>2</sup> (le grenier technique n'est pas pris en compte dans la situation de départ). Voir annexe 2, tableau 7b.

Surfaces brutes utilisables(m <sup>2</sup> )					
Terrain					11.508
	Ailes A, B,C,D	Tour Herpain	Comeda	Radiothérapie	TOTAL
Bâtiments					
Niv. - 2	1.368	107	0	0	1.475
Niv. - 1	2586	107	326	259	3.278
Rez	2653	107	326	0	3.086
Niv. + 1	2519	107	0	0	2.626
Niv. + 2	2519	107	0	0	2.626
Niv. + 3	902	0	0	0	902
Niv. + 4	902	0	0	0	902
Niv. + 5	902	0	0	0	902

Sous-sol :  
Hors sol : 11.044 mètres<sup>2</sup>

Sur base du dossier introduit par les Cliniques de l'Europe en 2007 auprès de l'administration communale d'Uccle<sup>8</sup>, la superficie actuelle de planchers comprend 11.044 m<sup>2</sup> hors sol, auquel s'ajoutent deux niveaux de sous-sol -1 et -2.



Aile B : Rez +2 avec niveau technique



Le talus constituant une rampe d'accès à l'entrée de la clinique, suit la pente de la voirie, comme en témoigne le talus existant du côté de la voirie du Groeselenberg.



Aile C : Niveau -1 enterré

### 3.2 Le relief projeté

Le projet envisage de modifier le relief, en mettant à jour le niveau de sous-sol -1 (voir les plans de la situation actuelle qui font référence au niveau avant travaux « le rez de chaussée anciennement le niveau -1 ». Il en résulte que le niveau 0 deviendrait le niveau altimétrique 84,57 (et non plus le niveau 88,50) :

- le niveau -2, devient le niveau -1
- le niveau -1, devient le niveau 0
- le niveau rez de chaussée, devient le niveau +1
- le niveau +1, devient le niveau +2
- le niveau +2, devient le niveau +3
- le niveau +3, devient le niveau +4
- le niveau +4, devient le niveau +5
- le niveau +5, devient le niveau +6
- le niveau technique +6 de l'aile C (sud), devient le niveau +7

La suppression de ce talus ne constitue pas une remise à niveau du terrain. C'est à tort que le demandeur considère que cette suppression donne une perspective, plus aérée et plus légère en mettant en évidence le caractère vert et arboré du site. Bien au contraire: la suppression du talus recouvert de pelouse et arboré

<sup>8</sup> Renouvellement du permis d'environnement classe 1B (G8333) au 30/05/2007.

réduit le caractère vert et arboré du site mais surtout augmente la hauteur visible des constructions de 3 mètres.

**Cette modification du relief du sol, qui, de surcroît, porte atteinte à un intérieur d'îlot, ne peut pas être autorisée.**

#### 4. Le projet envisagé réduit la perméabilité du sol et porte atteinte à la zone de recul

Cadre réglementaire :

La prescription générale 0.2 du PRAS exige la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de la superficie de la parcelle, comprenant un ou plusieurs espaces verts d'un seul tenant de 500 mètres de superficie chacun.

L'article 11 du Titre I du RRU stipule que la zone de recul doit être aménagée en jardinet et plantée en pleine terre. Elle ne peut pas comporter de constructions, sauf celles accessoires à l'entrée de l'immeuble tels que boîte aux lettres, clôtures, pente d'accès. Elle ne peut être recouverte de matériaux imperméables sauf en ce qui concerne les accès aux portes d'entrée et de garage.

L'article 13 précise que les zones perméables, qui doivent occuper 50% de la surface de cours et jardin, doivent être de pleine terre et plantée.

Ces articles s'appliquent dans le cas d'espèce. L'ensemble de la surface entre la voirie du Groeselenberg et les bâtiments constitue incontestablement une zone de recul.

Or, le projet bétonne la toute grande majorité de la parcelle, ce qui a notamment pour effet de réduire la perméabilité du sol au préjudice des propriétés riveraines.

Selon le demandeur, la superficie de cours et jardin prévue dans son projet s'élève à 8.278 m<sup>2</sup>. Pour être conforme au RRU, il en résulte que la superficie de pleine terre doit s'élever à 4.139 m<sup>2</sup><sup>9</sup>.

La superficie de pleine terre annoncée s'élèverait, selon le demandeur, à 2.579 m<sup>2</sup>. Cette surface est insuffisante et les prescriptions du RRU ne sont donc pas respectées.

A noter pour le surplus que ce chiffre de 2.579 m<sup>2</sup> de pleine terre est incorrect, parce qu'il inclut à tort des chemins d'accès bitumés, le chemin d'accès pour les pompiers, la surface des extracteurs d'air...



L'imperméabilisation du site. En bleu la surface construite en sous-sol et la surface rendue en tout ou partie imperméable.

Même si du fait de la configuration des lieux, l'application de ces dispositions sur la protection des intérieurs d'îlot, a pour conséquence de réduire le potentiel d'urbanisation de la parcelle, ces dispositions doivent être scrupuleusement observées, compte tenu du ruissèlement déjà important qui porte préjudice aux parcelles environnantes. **Un sous-sol bétonné de 7.101 m<sup>2</sup><sup>10</sup> ne peut être autorisé sans violer les articles 11 et 13 du Titre I du RRU.**

<sup>9</sup> Note de synthèse A3, page 18.

<sup>10</sup> Note de synthèse A3, pages 40, 41.



Problèmes de ruissellement au bas du Groeselenberg.

## 5. Le projet envisagé, et notamment son implantation jusqu'à la limite des parcelles contiguës, porte préjudice aux propriétés voisines

Cadre réglementaire :

Pour rappel, conformément à l'article 7, §1er du titre Ier du RRU, les constructions doivent être **implantées à une distance appropriée** des limites du terrain, compte tenu du gabarit des constructions qui l'entourent ou qui pourraient l'entourer, de son propre gabarit et de la préservation de l'ensoleillement des terrains voisins.

En ce qu'il augmente le gabarit de la clinique, surélève celle-ci en portant atteinte à l'esthétique du site, prévoit d'importantes terrasses qui surplombent les propriétés voisines mais surtout par ce qu'il étend les constructions vers les limites mitoyennes entre la parcelle du demandeur et les autres propriétés voisines, le projet porte préjudice aux propriétés voisines.

Le rehaussement des bâtiments réduit l'ensoleillement des parcelles voisines sur le côté Est (équinoxes 10h) et sur le côté Ouest (solstice d'été 18h), en particulier de la propriété le Caillou blanc<sup>11</sup>.

Les extensions des constructions vers les limites de la parcelle du demandeur et en particulier l'extension de l'aile C (sud) en largeur et en longueur jusqu'à la limite extrême de la parcelle des Sœurs de la Charité de Jésus et de Marie et du niveau -1 jusqu'au bord des propriétés voisines, ne peuvent pas être autorisées.

## 6. Le projet envisagé, en ce qu'il prévoit un nombre démesuré de nouveaux logements et prévoit une seule sortie vers la rue Groeselenberg, va congestionner cette voirie étroite et sinueuse, déjà engorgée aux heures de pointe et en particulier en début de journée. Il altère la mobilité dans tout le quartier.

Cadre réglementaire:

Plan Régional de Développement, priorité n°8 - politique de mobilité et de transport

« La politique de mobilité et de transport de la Région s'inscrit dans une logique de développement durable. Pour la Région de Bruxelles-Capitale, cela se traduit par les objectifs suivants :

- gérer de façon durable la demande de mobilité, en luttant contre le phénomène croissant du véhicule à passager unique (promotion des modes de transport alternatifs à la voiture) et en agissant sur les structures urbaines pour diminuer la demande de déplacements motorisés (encourager la densité et assurer la mixité des fonctions);
- protéger les zones d'habitat, au profit de la quiétude et de la sécurité des résidents;
- améliorer la sécurité de tous les espaces publics (Etats généraux de la sécurité routière...) ; aménager la ville de manière à faire de Bruxelles une véritable ville « Enfants Admis ».
- La Région veut renforcer la qualité de vie au profit des habitants, des acteurs économiques et sociaux, ainsi que de ses visiteurs. Pour cela, il est essentiel de poursuivre la politique d'embellissement de la ville, de « verdurisation » des îlots, de création d'espaces verts. Il convient aussi de maîtriser la circulation automobile et le stationnement dans toute la Région, et en particulier dans les zones résidentielles ou fortement achalandées. La réduction du stationnement en surface doit permettre de libérer des espaces publics au profit d'un meilleur partage entre tous les usagers.

« La rue est à considérer comme appartenant aux habitants. Les mouvements de véhicules motorisés y seront seulement tolérés, tout en garantissant l'accessibilité socio-économique dans ces zones. Le trafic de transit y est énergiquement dissuadé par les aménagements entrepris (chicanes, bacs à fleurs, sens uniques, carrefours surélevés, élargissement des trottoirs, plantations en pleine terre, plateaux,...), tout en permettant le passage des autobus et des véhicules de secours (sas bus, bornes rétractiles,...). Pour conserver une lisibilité de la structure urbaine, on ne multipliera pas inutilement les

<sup>11</sup> En particulier au solstice d'été à 18h. Voir Note de Synthèse A3, page 21.

mobiliers divers et on soignera la qualité paysagère des aménagements. La diminution des vitesses des véhicules qui y circulent a aussi pour effet de réduire les nuisances atmosphériques et sonores.

Plan Communal de Développement, point n°8 - changer les habitudes de déplacement. Un meilleur partage de l'espace public.

« 8.1. L'espace public doit assurer un double rôle : lieu où tous les types de déplacements cohabitent, lieu dont l'aménagement participe à la qualité de la vie et à la valorisation des quartiers. 8.33. Poursuivre l'approche visant à créer des petits parkings publics dans les quartiers.

En surestimant le trafic actuel tout en sous-estimant le trafic projeté, l'étude de mobilité figurant dans le rapport d'incidence présente plusieurs biais.

### **6.1. Flux de circulation existants**

- Le comptage du trafic effectué rue Groeselenberg ne comprend pas les seuls flux de circulation liés à l'activité de la Clinique mais incorpore les déplacements des autres infrastructures se situant sur le site, et en particulier le trafic lié à l'activité de l'école d'infirmières, de la crèche « Le Lapin blanc » et du Caillou blanc<sup>12</sup>, alors que c'est principalement l'activité de l'école d'infirmières qui génère le trafic observé en début de matinée ; il doit donc être corrigé pour faire abstraction de ces déplacements vers les autres infrastructures ;
- L'étude de mobilité fait référence à des comptages des flux de circulation réalisés, d'une part, en mai 2000 (époque où l'activité de la Clinique des Deux Alice était encore intensive) et, d'autre part, en mai et décembre 2008 (période où l'activité de la clinique était aussi plus importante que ce qu'elle n'est actuellement) ; la mention d'un maximum de 1.706 mouvements par jour relevés en 2000<sup>13</sup> est donc tout à fait dépassée.

### **6.2. Flux de circulation projetés**

- Alors que le nombre de véhicules immatriculés en Belgique est en hausse constante<sup>14</sup>, il est étonnant de constater qu'à trois ans d'intervalle, le même demandeur applique pour le même projet des hypothèses de mobilité sensiblement différentes, réduisant de près de deux tiers le nombre de ménages effectuant le mouvement pendulaire en véhicule particulier<sup>15</sup> :

<b>Tableau 5 : Différences observées entre les hypothèses de mobilité</b>			
	a. Hypothèses 2008	b. Hypothèses 2011	c. Variation (b-a)/b
<b>1. Déplacements pendulaires domicile – travail aux heures de pointe</b>			
Nombre de véhicules par logement	1,45	1,35	-7%
1.1. Ménages faisant habituellement des mouvements pendulaires aux heures de pointe	80%	75%	-6%
1.2. Ménages effectuant le mouvement pendulaire aux heures de pointe, après prise en compte des vacances, maladie, congé	95%	75%	-21%
1.3. Part des déplacements pendulaires en véhicule particulier selon Iris	90%	46%	-49%
<b>Conclusion : ménages effectuant le mouvement pendulaire chaque jour en véhicule particulier (1.1*1.2*1.3)</b>	<b>68%</b>	<b>26%</b>	<b>-62%</b>
<b>2. Autres déplacements domicile – école – domicile</b>			
Ménages effectuant un déplacement entre 7h et 9h	18%	10%	-44%
Ménages effectuant un déplacement entre 15h et 17h	18%	10%	-44%
<b>3. Visiteurs</b>			
Ménages recevant un visiteur simultanément	7,5%	5%	-33%

Le trafic attendu doit être adapté et tenir compte au minimum des hypothèses de mobilité établies en 2008. Sur base de celles-ci, **le trafic généré par le projet atteint 762 mouvements par jour<sup>16</sup>** à comparer à un trafic existant lié à la seule Clinique de 731 mouvements par jour<sup>17</sup>, ce qui représente une augmentation de +4% du trafic journalier mais, surtout, une **augmentation drastique du trafic OUT attendu à la pointe du matin à la sortie de la voirie du Groeselenberg vers l'avenue Houzeau (doublement du trafic OUT**

<sup>12</sup> Rapport d'incidence, page 46.

<sup>13</sup> Note de synthèse A3, page 20

<sup>14</sup> Le 1er août 2010, près de 6,7 millions de véhicules à moteur étaient immatriculés en Belgique. Par rapport à l'année précédente, il s'agit d'une augmentation de 1,7%, soit plus de 114.000 véhicules. En dix ans, la hausse est de 16,6%, soit 954.000 véhicules. Source SPF Economie.

<sup>15</sup> Comparer le rapport d'incidence joint au présent dossier, daté du 5 août 2010 (page 61), avec le rapport d'incidence daté du 5 décembre 2007 (page 61).

<sup>16</sup> Voir Annexe 3, tableau 8.

<sup>17</sup> Nous considérons que 30% du trafic observé est lié à l'activité de l'école d'infirmières, de la crèche « Le Lapin blanc » et du Caillou blanc. 1044 mouvements \* 70% = 731 mouvements.

**généré par le site).** Un nombre élevés de futurs résidents quittent le site au matin.



Circulation dans la rue Groeselenberg voirie la plus étroite de l'îlot, à la pointe du matin.

Pour rappel, 190 logements sont déjà desservis par la rue Groeselenberg, voirie étroite et sinueuse en forte pente. Le rajout de 127 logements supplémentaires, qui s'ajoutent aux 18 logements déjà autorisés dans les pâtures à moutons à front de rue du Groeselenberg, ainsi que l'ensemble des autres projets envisagés sur l'îlot, vont entraîner d'importants problèmes de mobilité. Le seul projet du demandeur a déjà pour conséquence un accroissement du nombre de logements desservis par le rue Groeselenberg de +67%.

**Le nombre de logements doit être fortement réduit. Par ailleurs, le nombre de places de parking à l'attention des visiteurs (22 emplacements pour 168 appartements) est insuffisant.**

7. Le projet envisagé ne prend pas en compte la vision d'ensemble du site telle que prévue par le **PPAS en cours d'élaboration** (décision du Conseil communal du 22 novembre 2007).

Différents projets en cours ou projetés tendent à augmenter de manière importante la densité construite et le nombre de logements localisés sur l'îlot :

- lotissement de parcelles sises à front du Groeselenberg et de l'avenue des Statuaires ;
- extension de la maison de repos l'Olivier ;
- reconversion de la Clinique des Deux Alice ;
- promotion immobilière du site entourant la Clinique des Deux Alice
- reconstruction et agrandissement de l'école de Deux Alice ;
- à terme, déménagement et réaffectation du centre d'étude vétérinaire (Cerva).

L'élaboration d'un PPAS permet, par une vision globale du site, de garantir un aménagement équilibré de l'îlot en termes d'implantation, de densité et de typologie, ainsi que de mise en valeur du paysage et du relief. Il permet aussi d'assurer une bonne répartition des accès et une bonne accessibilité de tous les sites à reconvertir.

**Le projet doit dès lors être postposé jusqu'à ce le PPAS en cours d'élaboration puisse sortir ses premiers effets juridiques** (dossier de base approuvé).

8. **Le projet envisagé ne prévoit pas le maintien d'équipements d'intérêt collectif suffisants** mais ne prévoit que 199 m<sup>2</sup> (moins de 2% de la surface bâtie) à des fins d'équipement d'intérêt collectif.

Le PRAS affecte ces parcelles en équipements d'intérêt collectif. Or, l'affectation majoritaire (à 98%) de la demande est le logement.

**Une partie plus importante de la surface doit être affectée à l'équipement d'intérêt collectif et une crèche doit être maintenue sur l'îlot.**

9. Le projet envisagé, qui prévoit de grillager l'ensemble des parcelles concernées par la demande, va porter atteinte au **caractère ouvert du site**

Cadre réglementaire :

Plan Régional de Développement, priorité n°11 - préserver le cadre de vie, favoriser le comportement citoyen

Plan Régional de Développement, priorité n°8, améliorer le cadre de vie.

Plan Régional d'affectation du sol, Considérants (p. 280)

« Les équipements d'intérêt collectif participent également à l'ambiance de la ville ou au caractère de certains quartiers ; la fréquentation des équipements est nécessaire pour maintenir un réseau diffus de sociabilité urbaine, en augmentant les possibilités de contacts entre citoyens.



Fête des habitants du Groeselenberg.

Le site des Deux Alice est, depuis plus de 70 ans, d'accès public, en particulier depuis la reconstruction de la clinique en 1974. Les habitants du quartier s'y promènent, les enfants y jouent.

Ce caractère public du site, permet de renforcer la convivialité et l'intégration des nouveaux habitants dans le quartier. Il favorise les relations intergénérationnelles entre tous les habitants qui se retrouvent régulièrement pour des déjeuners festifs et animations de quartier et permet de promouvoir l'esprit de quartier : convivialité, solidarité, accueil des nouveaux habitants.

**Le caractère public des voiries et chemins en intérieur d'îlot doit être maintenu.**

10. Le projet envisagé va entraîner des **nuisances sonores**, notamment en provenance des extracteurs de fumée et n'indique pas le volume sonore des nuisances attendues.

**Les nuisances sonores doivent être précisées.**

**11. Le projet envisagé n'intègre pas, dans la reconversion de la clinique, les frontons classés avec les bas-reliefs monumentaux de l'ancienne clinique des Deux Alice qui constituent un élément notable du patrimoine artistique de la Région de Bruxelles Capitale. Il n'intègre pas plus les vitraux édifiés à la mémoire des deux Alice.**

Cadre :

Plan Régional de Développement, priorité n°1 - renforcer l'attractivité résidentielle : valoriser les atouts patrimoniaux.

« Renforcer l'attractivité résidentielle et favoriser l'équilibre social en améliorant la qualité de l'environnement urbain, au travers d'une politique intégrée et ambitieuse, notamment, en matière de rénovation urbaine, d'espaces publics, d'équipements collectifs, de propreté et de patrimoine.

Plan Régional de Développement, priorité n°6 - Renforcer l'attractivité culturelle

« La haute valeur patrimoniale de la Région bruxelloise fait l'objet de nombreuses initiatives. Il convient d'utiliser ces atouts en soutenant toute action qui contribue à faire du Bruxellois " l'ambassadeur bien informé et fier de sa ville ". Ces actions doivent dépasser le seul intérêt du curieux ou de l'amateur éclairé. Ainsi se constitueront les relais indispensables à la vie culturelle de la Région. Parallèlement au patrimoine recensé dans les outils de promotion, d'autres lieux ou curiosités sont de nature à retenir l'intérêt du public.

Plan communal de développement, point n°3 - Valoriser le cadre de vie, mise en valeur du patrimoine. 3.20. Veiller à la protection et au maintien des ensembles et bâtiments remarquables.

Ces deux frontons s'inscrivent dans un segment circulaire dont la base est de 9 mètres environ et la hauteur de 2,80 mètres. Ils sont décorés de deux bas-reliefs, dont l'un illustre les soins aux malades et l'hospitalité aux vieillards et aux infirmes et l'autre l'éducation mutuelle : nous y voyons des petites filles s'instruisant sous la garde de leurs mères. Ces bas-reliefs, qui constituent l'une des œuvres majeures du sculpteur Julien Dillens (1849-1904)<sup>18</sup>, surplombaient jadis l'ancien hôpital-hospice des Deux Alice, construit entre 1875 et 1885.

**Ils sont non seulement liés à la parcelle du demandeur mais en outre sont situés sur cette parcelle.<sup>19</sup> Ils doivent être mis en valeur dans la reconversion de la clinique.**



L'un des frontons classés.

**12. Le dossier du demandeur comporte un nombre importants d'erreurs et d'omissions**, notamment en ce qu'il compare des surfaces non comparables, exagère les superficies et d'une manière générale, les inconvénients découlant de l'aménagement actuel des lieux tout en sous-estimant les inconvénients liés au nouveau projet.

Nous faisons référence en particulier aux éléments suivants :

- la photo de synthèse du projet qui figure dans la note de synthèse A3<sup>20</sup> présente un espace arboré et une fontaine à l'entrée de l'immeuble alors que la parcelle sur laquelle cet espace vert et cette fontaine sont implantés n'est pas la propriété du demandeur ;
- l'étude d'incidence indique à tort un taux d'emprise de 0,19<sup>21</sup> plutôt que le taux d'emprise de 0,27 mentionné dans le formulaire de demande de permis d'urbanisme<sup>22</sup> et dans la note de synthèse A3 ;
- la note de synthèse A3 intègre<sup>23</sup>, à tort, dans le hors sol une surface de 3.811 m<sup>2</sup> qui sont en sous-sol, ce qui a pour effet de biaiser les comparaisons de surface : la réduction de superficie annoncée par le demandeur correspondant en réalité à une augmentation significative de surface ;
- l'étude de mobilité compare le trafic actuel généré par l'ensemble des infrastructures se situant sur le site du Groeselenberg avec le trafic projeté lié au seul projet de reconversion de la Clinique ;
- le calcul de mobilité contient une erreur matérielle : il tient compte de 5% d'habitants en vacances, maladie, congé mais réduit les déplacements -25% (au lieu de -5%)<sup>24</sup> ;
- le pourcentage de pleine terre de 31% mentionné dans la note récapitulative n'est pas correct mais s'élève seulement à 23% (2.579 m<sup>2</sup>/11.378 m<sup>2</sup>) ;
- le tableau de synthèse A3<sup>25</sup> ne présente pas la situation existante de droit en ce qu'il ne tient pas compte de l'extension de la maison de repos l'Olivier.

**Les différents documents produits par le demandeur doivent être précisés sur ces points.**

<sup>18</sup> Julien Dillens est aussi l'auteur de la petite porteuse d'eau, actuellement au centre de la barrière de Saint Gilles ainsi que du mémorial à Everaert 't Serclaes, au coin de la Grand'Place de Bruxelles et de la rue Charles Buls.

<sup>19</sup> Ils sont accolés au mur d'enceinte à l'Est de la propriété.

<sup>20</sup> Note de synthèse A3, page 24.

<sup>21</sup> Rapport d'incidence, page 13.

<sup>22</sup> Formulaire de demande de permis d'urbanisme, page 3. Voir aussi la note de synthèse A3, page 17.

<sup>23</sup> Note de synthèse A3, page 40.

<sup>24</sup> Rapport d'incidence, page 61. 100-5 = 95 et non pas 75 comme indiqué à la deuxième rangée du tableau.

<sup>25</sup> Note de synthèse A3, page 22.

### Annexe 3 : Flux de circulation attendus

<b>Tableau 8: Flux de circulation généré par le projet. Application des hypothèses de mobilité 2008</b>									
Heure	Mouvements pendulaires out	Mouvements pendulaires in	Autres mouvement s out	Autres mouvement s in	Visiteurs out	Visiteurs in	Total out	Total in	Total
7>8	64		12	12	0	1	75	13	88
8>9	64		12	12	10	10	85	21	106
9>10			4	4	10	10	13	13	27
10>11			4	4	10	10	13	13	27
11>12			4	4	10	10	13	13	27
12>13			4	4	10	10	13	13	27
13>14			4	4	10	10	13	13	27
14>15			4	4	10	10	13	13	27
15>16			12	12	10	10	21	21	43
16>17		42	12	12	10	10	21	64	85
17>18		42	4	4	10	10	13	56	69
18>19		42	4	4	10	10	13	56	69
19>20			4	4	10	10	13	13	27
20>21			4	4	10	10	13	13	27
21>22			4	4	10	10	13	13	27
22>23			4	4	10	10	13	13	27
23>24			4	4	10	10	13	13	27
24>01			4	4	1	0	5	4	9
<b>Totaux</b>	<b>127</b>	<b>127</b>	<b>98</b>	<b>98</b>	<b>156</b>	<b>156</b>	<b>381</b>	<b>381</b>	<b>762</b>

**Hypothèses adaptées:**

Ménages effectuant le mouvement pendulaire chaque jour en véhicule particulier: 68% (nombre de véhicules par logement : 1,45)

Ménages effectuant un déplacement entre 7h et 9h: 18%

Ménages effectuant un déplacement entre 15h et 17h: 18%

Ménages recevant un visiteur simultanément: 7,5%