

COMMISSION DE CONCERTATION

PV n° 521 de la réunion du mardi 24 mai 2022 (A HUIS CLOS)

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

COMMUNE DE WOLUWE-SAINT-LAMBERT - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE - URBANISME

COMMISSION DE CONCERTATION

Procès-verbal n° 521 de la séance du 24/05/2022 à 9H00.

Demande de permis d'urbanisme PUFD/1799263/2022 (A HUIS-CLOS)

- Localisation : Boulevard de la Woluwe 102
- Objet : Transformer un immeuble du bureaux existant en un centre de formation, 31 logements et 135 chambres d'étudiants y inclus parking pour 35 véhicules partiel souterrain.
- Zonage : P.R.A.S. : zone administrative, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
P.P.A.S. : Le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 40bis « QUARTIER DE LA FERME HOF TEN BERG », du 09/04/1981.
Lotissement : /
- Demandeur : UPGRADE ESTATE
- Motifs : Art. 126§11 Dérogation à un PPAS
Art. 175/15 - Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B
24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol
32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)
Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

application de l'art. 237 du COBAT (zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci))

Enquête : 04/04/2022 au 03/05/2022

Plaintes/Remarques : PETITION (30 signatures) + 69 Plaignants

Avis :

Avis de URBAN-DU et URBAN-DPC:

Contexte :

Considérant que le bien se situe en zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol (PPAS) « PPA N° 40bis QUARTIER DE LA FERME HOF TEN BERG », ayant fait l'objet d'un arrêté de type « Loi 62 - Arrêté PM Tot » en date du 09/04/1981 ;

Objet :

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureaux existant en un centre de formation, 31 logements *Upliving* et 135 chambres d'étudiants *Upkot* y inclus parking pour 35 véhicules partiel souterrain ;

Considérant que le projet s'inscrit dans un ensemble de transformations immobilières qui se déroule le long du boulevard de la Woluwe ;

Considérant que le projet vise la transformation de l'immeuble de bureaux datacenter construit en 1985 par l'architecte Victor Demeester et qu'il prévoit trois étapes d'intervention : une étape de démolition du bâtiment actuel tout en conservant l'exosquelette extérieur en béton, une étape de reconstruction du gros œuvre et une troisième étape pour l'installation des techniques et des travaux intérieurs ;

Procédure :

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du **04/04/2022** au **03/05/2022** pour les motifs suivants :

- Application du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - Prescription particulière 7.4 : modification des caractéristiques urbanistiques en zone administrative ;
 - Prescription particulière 21 : modification visible depuis les espaces publics en ZICHEE

[Texte]

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) :
 - Article 188/7 §2 : demande soumise à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000 ;
 - Article 237 : Zone de protection d'un bien classé (actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci)
 - Article 188/7 (concernant les dérogations visées à l'article 126§11): Dérogation à un PPAS – 40bis / Prescription générale n°13 : Garages ;

Considérant que la demande est également soumise à rapport d'incidences en vertu de l'article 175/15 §1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) de l'Annexe B, rubriques :

- 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol ;
- 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant qu'une pétition de 30 signatures et 8 réclamations/observations sont parvenues en cours de l'enquête publique, concernant principalement :

- La forte sous-estimation des nuisances négatives de la future affectation ;
- L'augmentation de la densité d'habitation du quartier déjà très dense en soi ;
- L'augmentation de la charge d'habitants sur le quartier ;
- L'insuffisance de services (commerces, etc..) déjà présents pour accueillir autant de nouveaux habitants ;
- Le caractère « étudiantin » de la future affectation en discordance avec l'ambiance calme du quartier ;
- La dégradation de la mobilité dans un quartier déjà peu accessible ;
- L'augmentation de la pression sur le stationnement liée au trop peu de places de parking par rapport à l'affluence prévue ;

Avis des instances :

Considérant l'avis favorable conditionnel du SIAMU daté du 04/04/2022 et portant les références suivantes : T.2004.1588/21 auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant que l'avis de AccessandGo daté du 18/02/2022 relève que le projet est non-conforme aux exigences du RRU en ce qui concerne l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ; auquel il est impératif de se conformer ;

Considérant l'avis favorable de Bruxelles Mobilité daté du 25/02/2022 et portant les références suivantes : BM/DGI/GA1-13373 ;

Considérant que Bruxelles Environnement n'a pas remis d'avis et qu'il est considéré favorable sans conditions spécifiques ;

Considérant que l'avis plutôt favorable du BMA daté du 26/08/2021 recommande de renforcer la qualité du projet ;

Considérant que l'avis plutôt favorable du Commission royale des Monuments et des Sites (CRMS) daté du 07/03/2022 et portant les références suivantes :

AA/MB/WSL20110_686_PU_Bldv_Woluwe_102, recommande d'améliorer le traitement du volume vertical ;

Au niveau de l'implantation et du programme :

Considérant que le projet a été discuté lors de trois réunions de projet (08/01/20, 19/02/20, 05/02/2021) au cours desquelles les porteurs de projet ont été réactifs en faisant évoluer la proposition en fonction des remarques énoncées et en apportant les clarifications demandées ;

Considérant que le programme projeté comprend un centre de formation pour une superficie totale de 1.736 m² situé au rez-de-chaussée et du logement aux étages pour une superficie totale de 6.748 m² : repartis en 135 studios/kots, 23 logements 1 chambre et 8 logements 2 chambres ;

Considérant que le projet prévoit également un sous-sol destiné aux emplacements de véhicules et de vélos ;

Considérant donc que le projet prévoit la construction dans un immeuble de 2.136 m² d'emprise au sol sur un terrain de 7.602 m², soit avec un taux d'emprise de 28% ce qui reste raisonnable à l'échelle de la parcelle et de la situation du quartier ;

Considérant que la superficie imperméable est inférieure au taux d'emprise (- 1.128 m²), vu la création des toitures vertes intensives et extensives ; que la superficie imperméable est donc de 3.813 m² pour une superficie de 7.602 m² ; soit avec un taux d'imperméabilisation de 50% ;

Considérant que le projet propose le gabarit de R+4+T et qu'il se développe le long du boulevard de la Woluwe ;

Considérant que les trois fonctions prévues sont articulées autour d'un patio central, que celui-ci sert de puits de lumière pour chaque étage et d'espace de distribution pour le centre de formation ;

Considérant que le centre de formation est composé par des salles de cours le long de deux côtés, de bureaux administratifs et d'un espace cafeteria ;

Considérant que le projet, en capacité maximum, peut accueillir ±400 étudiants et 20 enseignants ; qu'il a été estimé un flux quotidien de ±270 étudiants ;

Considérant que le demande prévoit 4 étages affectés aux logements ; que chaque étage est composé d'une partie des logements étudiants *Upkot* qui compte entre 33 et 36 kots étudiants (chambre + salle de douche) et 3 espaces communs (cuisine + salon) par étages et une partie attitrée aux logements pour jeunes professionnels *Upliving* composée par 7 logements 1 ou 2 chambres et un espace polyvalent au +1 et 8 logements pour chaque étage supérieur ;

Considérant que le projet de réaffectation permet de préserver l'essentiel de la composition et des principales caractéristiques architecturales du bâtiment existant ;

Considérant que les façades sont maintenues avec l'exosquelette apparent en béton clair et les parties vitrées en verre foncé en gardant un jeu de contraste ; qu'un nouveau bardage en aluminium vient compléter le dernier étage et recouvrir le volume vertical en façade latérale ; qu'il convient de retravailler l'esthétique de ce volume afin de respecter son image d'élément fort dans la composition architecturale ;

Considérant que sur le côté sud, le projet prévoit de doubler la façade : une deuxième façade encadrée par rapport à l'exosquelette existant permet de créer des terrasses intérieures pour les appartements *Upliving* ;

Abords :

Considérant que le site du projet se situe à proximité (58m) d'une zone Natura 2000 délimitée dans le cadre de la directive européenne « Oiseaux » (directive 79/409/CEE « Oiseaux ») et de la directive européenne « Habitats » (directive 92/43/CEE « Habitats ») ;

Considérant que le projet prévoit l'abattage de 6 arbres de hautes tiges, compensés par la plantation de 28 nouveaux arbres à haute-tige ainsi que d'arbres à moyenne envergure et d'arbustes ; qu'il est nécessaire d'intégrer un plan paysager en spécifiant l'implantation des arbres à abattre et la nécessité à effectuer l'abattage ;

Considérant que le projet prévoit un traitement spécifique en rapport avec les différents usages proposés, mais que les zones et leurs utilisations ne sont pas clairement spécifiées ;

Considérant que le projet vise à augmenter la végétation présente sur le site en éliminant les parkings extérieurs et en le transformant en espace de détente ; cette démarche contribue à requalifier le site et à l'intégrer mieux dans le quartier ; que toutefois il convient de fournir un plan d'aménagement des abords ;

Considérant que le projet déroge aussi à l'article 13 du Titre I du RRU ; que cette dérogation n'est pas justifiée dans l'amélioration de l'aménagement de lieux ; qu'il convient donc de verdurer la toiture ;

Mobilité :

Considérant que le site du projet est localisé en zone d'accessibilité moyennement desservie en transport en commun (zone C) et qu'il présente des cheminements de qualité pour les modes actifs ;

Considérant que le projet prévoit un parking en sous-sol d'une capacité totale de 35 emplacements de stationnement pour véhicules motorisés (dont 2 emplacements PMR) ; qu'il est accessible via l'impasse du boulevard de la Woluwe et qu'il sera à double sens ;

Considérant que ce nombre est calculé comme suit : 10 emplacements destinés aux employés du centre de formation et 25 pour les jeunes professionnels qu'ils occuperont les 31 logements ;

Considérant que le projet déroge à l'article 13 du PPAS 60 TER en ce qui concerne les garages ; que cette dérogation est préexistante et que le projet promeut une mobilité active ;

Considérant qu'en matière de stationnement, le nombre d'emplacements voiture prévus pour les résidents ainsi que le seuil d'emplacements pour personnes à mobilité réduite dérogent aux ratios imposés par le Règlement Régional d'Urbanisme (art. 6 du titre VIII du RRU), qu'il convient d'augmenter le nombre d'emplacements en revoyant la proportion entre parking et locaux vélos ;

Considérant que les livraisons sont effectuées dans l'espace de parking en sous-sol ;

Considérant qu'un total de 505 emplacements pour vélos réparti en deux locaux situés au sous-sol ; une zone destinée aux étudiants (centre de formation et kots) abrite 350 emplacements accessibles depuis le boulevard de la Woluwe, une zone destinée aux logements *Upliving* abrite 70 emplacements accessibles depuis le Clos Hof ten Berg ;

Considérant aussi que le nombre d'emplacements de stationnement pour vélos pour les habitants et les utilisateurs est en adéquation avec les différents seuils imposés par le RRU et Bruxelles Environnement ;

Considérant que ces locaux vélos sont munis de sanitaires et de vestiaires ;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

- Clarifier les enseignes et les prévoir conformes aux règlements ;
- Fournir une convention entre le demandeur et l'ECAM ;
- Fournir un plan de déplacement actualisé pour le campus de l'ECAM ;
- Fournir un plan de gestion des déchets pour les trois fonctions prévues dans l'immeuble en excluant tout stockage temporaire ou définitif en zone de recul ;
- Revoir le traitement du volume vertical qui jouxte le quadrilatère afin de respecter son image d'élément fort dans la composition architecturale ;
- Spécifier les flux d'utilisation du centre de formation et détailler plus précisément les différentes utilisations de chaque pièce ;
- Centre de formation : prévoir un espace cafétéria de dimensions suffisantes pour répondre à la capacité d'utilisation des salles de formations et des bureaux ;
- Augmenter le nombre et diversifier les espaces communs des logements étudiants à chaque étage en réduisant le nombre d'unité de kots ;
- Veiller à ce que chaque logement jeune professionnel ait un espace extérieur privatif ;
- Fournir un plan d'aménagement des abords en spécifiant les utilisations des espaces créés ;
- Fournir un plan paysager avec l'indication des arbres à abattre et ceux à replanter ;
- Prévoir une toiture verdurisée, y compris la partie destinée à accueillir les panneaux photovoltaïques (la pose des panneaux et une toiture verte est compatible)
- Revoir la proportion entre parking et locaux vélos afin d'atteindre une capacité de 50 emplacements de stationnement pour véhicules moteurs ;
- Se conformer au Titre IV et VIII du RRU en ce qui concerne les normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite ;

Avis de la commune de Woluwe-Saint-Lambert :

Considérant que le bien se situe en zone administrative du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par arrêté du gouvernement du 03/05/2001 ;

Considérant que le bien se situe dans le périmètre du plan particulier d'affectation du sol n° 40bis « QUARTIER DE LA FERME HOF TEN BERG » du 09/04/1981 ;

Considérant que la demande vise à transformer un immeuble de bureaux existant en un centre de formation, 31 logements Upliving et 135 chambres d'étudiants Upkot y inclus parking pour 35 véhicules partiel souterrain ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité du 04/04/2022 au 03/05/2022 pour les motifs suivants :

- Application de la prescription particulière 7.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant)
- Application de la prescription particulière 21. du PRAS (modification visible depuis les espaces publics)

[Texte]

- Application du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire :
 - o Art. 126§11 : Dérogation à un PPAS
 - o Art. 175/15 : Projet soumis à RI au vu de l'Annexe B :
 - 24) Equipements d'intérêt collectif ou de service public dont la superficie de plancher dépasse 1.000 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur, ou dont les installations couvertes et à l'air libre occupent plus de 5.000 m² de superficie au sol
 - 32) Logements dont la superficie de plancher dépasse 2.500 m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur
- Art. 188/7 : demandes soumises à une évaluation appropriée des incidences du projet ou installation sur un site Natura 2000

Considérant que 69 plaintes et une pétition de 30 signatures ont été introduites ; que les remarques principales concernent ce qui suit :

- La forte sous-estimation des nuisances négatives de la future affectation,
- L'augmentation de la densité d'habitation du quartier déjà très dense en soi,
- L'insuffisance de services (commerces, etc..) déjà présents pour accueillir autant des nouveaux habitants,
- la non compatibilité d'un tel nombre de logements d'étudiants proche des logements et maison de repos,
- Les problématiques en termes de mobilité dans un quartier déjà peu accessible,
- L'augmentation de la pression sur le stationnement lié au trop peu de places de parking par rapport à l'affluence prévue,
- L'incomplétude et les contradictions dans le rapport d'incidences ;

Considérant que la demande de permis prévoit l'implantation d'un centre de formation au rez-de-chaussée et au sous-sol ;

Considérant que le dossier de demande de permis ne contient aucune précision et indication sur le type de centre de formation appelé à s'implanter dans le bâtiment (type d'enseignement, période d'occupation des locaux, nombre d'étudiants, ...) ;

Considérant que le rapport d'incidences indique qu'il s'agit d'un centre de formation universitaire lié à l'ECAM ; que cette information est confirmée par le demandeur en séance ;

Considérant que le rapport d'incidences indique que le centre de formation projeté fonctionnera conjointement avec l'ECAM situé sur le campus de l'Alma ;

Considérant, toutefois, que cette information n'est pas étayée ; que le demandeur ne produit pas de convention qui le lierait à l'ECAM ;

Considérant que le rapport d'incidences ne précise pas combien de cours seront dispensés dans le centre de formation projeté, ni le nombre de déplacements d'étudiants prévus entre le centre de formation et le campus de l'Alma ; que le rapport d'incidences ne précise pas non plus si une augmentation du nombre d'étudiants inscrits à l'ECAM est prévue à la suite de la création de ce centre de formation ;

Considérant, s'agissant du rapport d'incidences, que celui-ci comporte des informations lacunaires ou incorrectes ;

Considérant que le rapport d'incidence indique qu'un tiers des étudiants fréquentant le centre de formation logera dans le bâtiment ; que cette information n'est ni étayée, ni démontrée ; qu'il n'existe aucune obligation pour les étudiants fréquentant le centre de formation de louer un logement dans l'immeuble ; que le demandeur ne produit aucune convention qui le lierait à l'ECAM ;

Considérant que l'immeuble destiné à accueillir le projet est situé dans un quartier résidentiel et familial, situé à plus d'un km du campus de l'UCL ;

Considérant que le rapport d'incidences indique que le centre de formation est destiné à accueillir 400 étudiants et 20 employés ;

Considérant que le projet prévoit, outre l'implantation d'un centre de formation, la création de 135 chambres d'étudiants et de 31 logements pour jeunes professionnels ; que, de ce fait, l'immeuble reconverti est appelé à accueillir quotidiennement 586 personnes ;

Considérant que le rapport d'incidences indique qu'il existe un besoin de création de logements à proximité du site de l'UCL ; que cette information n'est ni étayée, ni démontrée ; que le rapport d'incidences ne se réfère à aucune étude ou rapport confirmant cette information ;

Considérant qu'il apparaît que le rapport d'incidences n'a pas suffisamment et correctement analysé les incidences de l'implantation du centre de formation et de création de chambres d'étudiants sur le quartier ;

Considérant qu'un immeuble de bureaux génère moins d'incidences sur le quartier qu'un immeuble abritant un centre de formation, 135 chambres d'étudiants et de 31 logements pour jeunes professionnels ; qu'en effet, les périodes d'occupation de bureaux sont limitées dans le temps (pendant les heures de travail) tandis qu'un immeuble occupé par un centre de formation et du logement étudiant induit une occupation permanente (outre les périodes d'activité, notamment en soirée, les week-end et jours fériés) ;

Considérant que le projet, tel qu'il est prévu, aura un impact significatif et défavorable sur le quartier déjà soumis aux pressions des institutions voisines (école européenne, Vivalys, ambassade de Chine, ...) ; qu'en particulier, le projet aura un impact sur la mobilité, le stationnement et le caractère calme et résidentiel du quartier ;

Considérant que cet impact a manifestement été sous-évalué voire dissimulé dans le rapport d'incidences ;

Quant à l'impact du projet sur la mobilité :

Considérant que l'immeuble est entouré par deux voies sans issues (le clos Hof ten berg et une partie du boulevard de la Woluwe) ;

Considérant que le rapport d'incidences indique que les voies sans issue reçoivent un trafic très faible tout en précisant qu'aucun comptage n'a été réalisé ; que, de ce fait, cette information n'est pas étayée ;

Considérant que le site est repris en zone C « zone moyennement desservie en transport en commun » ; que l'arrêt de métro le plus proche (station Alma) se situe à 1,3km ;

Considérant que le rapport d'incidences indique qu'il n'existe pas d'aménagement pour cyclistes le long du boulevard de la Woluwe et que l'infrastructure cycliste est quasi-inexistante; que ce même rapport indique que la localisation du site n'est pas favorable à la marche (trottoirs étroits);

Considérant qu'il n'existe aucune indication que la ligne de tram 94 soit prolongée jusqu'à l'avenue Marcel Thiry;

Considérant, de ce fait, que les occupants de l'immeuble (étudiants, habitants, professeurs, ...), ou à tout le moins une partie d'entre eux, utiliseront une voiture pour se déplacer ;

Considérant que le fait qu'un tiers des étudiants fréquentant l'ECAM logent dans Upkot n'implique pas qu'ils ne vont pas engendrer des flux ; que ces étudiants ne resteront pas cloîtrés dans l'immeuble et qu'ils devront se rendre sur le campus de l'Alma ou ailleurs;

Considérant que la comparaison avec les sites Upkot de Schaerbeek (rue des Palais) et d'Ixelles (avenue Arnaud Fraiteur) n'est pas correcte car il s'agit de sites beaucoup mieux desservis par les transports en commun; que le premier se situe en plein centre de Bruxelles et que le second se situe sur le campus de l'ULB ;

Considérant qu'aucun plan de déplacement de l'ECAM n'est produit au dossier ;

Considérant que le rapport d'incidences ne contient aucune donnée chiffrée sur les livraisons pourtant nécessaires pour approvisionner les logements et le centre de formation ;

Considérant que l'impact du projet sur la mobilité n'a pas été correctement étudié et a été manifestement sous-évalué ;

Considérant qu'il est inexact d'affirmer que les flux et la congestion potentielle seront réduits par rapport à la situation d'un bâtiment de bureaux en fonction ;

Considérant qu'un immeuble destiné à accueillir quotidiennement 586 personnes est de nature à entraîner une congestion autour du site ; que l'occupation du bâtiment comme immeuble de logement induit une occupation constante du bâtiment ;

Considérant que le quartier abrite déjà de nombreuses institutions (Vivalis, l'école européenne, l'école Montessori, les cliniques Saint-Luc); que le rapport d'incidences ne fait aucune mention de ces institutions et de leur impact actuel sur la mobilité dans le quartier ; que le rapport d'incidences n'étudie pas l'impact des flux cumulés de ces institutions et du projet sur le quartier ;

Quant à l'impact du projet sur le stationnement :

Considérant qu'en situation de droit, l'immeuble comprend 125 emplacements de parking couverts et 81 emplacements non couverts ;

Considérant qu'en situation projetée, seuls 35 emplacements de parking sont prévus ;

Considérant que selon la prescription 13 du PPAS 40bis, le projet nécessiterait 67 emplacements de parking, soit 1 emplacement de voiture par 100m² de surface brute de plancher pour les occupations résidentielles ; que le projet implique, de ce fait, une 9recise99a au PPAS ;

Considérant que la 9recise99a est 9recis par le demandeur par le fait que le projet concerne des kots occupés par des étudiants qui suivront les cours au sein du bâtiment ;

Considérant que cette justification n'est pas acceptable ; que le rapport d'incidences indique que seul un tiers des étudiants fréquentant le centre de formation logera dans le bâtiment ; qu'il n'existe aucune obligation pour les étudiants fréquentant le centre de formation de louer un logement dans l'immeuble ; que le demandeur ne produit aucune convention qui le lierait à l'ECAM ;

Considérant que le dossier de demande de permis ne comprend pas le plan de déplacement élaboré par l'ECAM ; qu'il est de ce fait impossible de 10recise1010a 10recise d'étudiants de déplaceront vers le centre de formation en voiture ;

Considérant qu'en toutes 10recise1010a, le nombre d'emplacements de parking projetés (35) est largement insuffisant pour accueillir les professeurs du centre de formation, le personnel 10recise1010ative, les étudiants, les occupants des logements, les employés de upkot et upliving les visiteurs, soit plus de 582 personnes ;

Considérant en outre que le rapport d'incidences indique la 10recise10 de 21 emplacements dans le clos Hof ten Berg ; qu'il 10recise que ces emplacements sont déjà saturés;

Considérant de ce fait que les emplacements de parking situés Clos Hof ten Berg ne sont pas en mesure d'absorber le besoin en parking du clos et ceux des occupants de l'immeuble ;

Considérant qu'il est contradictoire d'affirmer que le clos Hof ten Berg est saturé tout en affirmant que les places du clos pourront être utilisées par les futurs occupants ;

Considérant que la possibilité de louer des emplacements aux riverains n'est ni étayée ni démontrée ;

Considérant que le projet aura un impact significatif et négatif sur le stationnement ;

Considérant que le nombre d'emplacements de stationnement pour véhicules motorisés prévu est totalement insuffisant par rapport au programme et à la densité projetée ;

Quant aux nuisances sonores :

Considérant que la reconversion de l'immeuble en centre de formation destiné à accueillir 400 étudiants et en 166 logement n'induit pas les mêmes nuisances que la fonction bureau ; que l'occupation des bureaux se concentre pendant les heures de travail tandis que la fonction de logement couplée à un centre de formation génère des nuisances de manière continue (pendant les heures de travail mais également durant les périodes de repos (soirée, week-end, jour férié);

Considérant que le projet s'implante dans un quartier calme et résidentiel destiné aux familles ;

Considérant que le projet peut s'assimiler, eu égard au nombre de chambres d'étudiants créées, à une résidence étudiante ; que les résidences étudiantes sont destinées à s'implanter soit sur les campus universitaires soit en centre-ville ;

Considérant que le nombre de chambres d'étudiants projetées est incompatible avec la nature résidentielle et familiale du quartier ; que ce projet est de nature à mettre à mal le caractère résidentiel du quartier ;

Quant aux logements projetés :

Considérant qu'une partie des chambres d'étudiants est mono-orientée vers le patio ; que, de ce fait, ces chambres ne bénéficient que de peu d'apport de lumière ;

Considérant que l'implantation de chambres d'étudiants mono-orientées vers le patio n'est pas acceptable ;

Considérant également que les appartements projetés sont non-traversants, très profond et en recul par rapport à la structure de façade ; qu'ils sont de ce fait très peu lumineux ;

Considérant que l'aménagement de ces appartements doit être revu, notamment en augmentant la superficie habitable ;

[Texte]

Considérant de manière générale que la densité de logements projetés ne permet pas un aménagement qualitatif des surfaces disponibles ;

Considérant que le projet est très dense en termes de multitude de fonctions (centre de formation, logements pour étudiants, logements pour jeunes professionnels) et leurs besoins respectifs (accès, parking, conciergerie, stockage poubelles, locaux vélos...) ;

Considérant que cette surdensification entraîne la suppression de la majeure partie du parking souterrain ; qu'elle ne permet pas d'aménager des espaces de vie adaptés et qualitatifs pour tous les occupants de l'immeuble ;

Considérant que cette surdensification ne permet pas de rencontrer les besoins des occupants de l'immeuble en termes de stationnement ;

Considérant que la présence conjointe d'un centre de formation, de 135 kots et de 31 logements est incompatible avec le caractère résidentiel et familial du quartier ;

Considérant que le programme projeté, en ce qu'il entraîne une surdensification de l'immeuble, n'est pas acceptable ;

Considérant que si une reconversion de l'immeuble peut être envisagée, la répartition et la taille des fonctions doit être entièrement revue ;

Considérant qu'il convient de dédier la majeure partie du bâtiment à du logement classique et non à des chambres d'étudiants ; que la superficie des logements pour jeunes professionnels doit être augmentée ;

Considérant qu'en égard au caractère résidentiel du quartier, les chambres d'étudiants ne peuvent être implantées que de manière ponctuelle et réduite dans le bâtiment reconverti ; que la proportion des chambres d'étudiants doit être substantiellement réduite et ne constituer qu'une partie mineure du projet ;

Considérant qu'il y a lieu de conserver l'intégralité des places de stationnement dans le parking souterrain ;

AVIS DEFAVORABLE sur le projet tel que présenté.