

**COMMISSION DE CONCERTATION DU
OVERLEGCOMMISSIE VAN
19-03-2009**

DOUZIEME OBJET

Projet mixte – Demande de la s.p.r.l. GREEN RESIDENCE & GREEN SENIOR pour la démolition de bâtiments existants et la construction d'un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces et services avec 102 emplacements de parking couverts, boulevard Général Jacques, Chaussée de Wavre, Boulevard du Triomphe (report d'avis – voir commission de concertation du 19 février 2009)

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'espaces structurants

DESCRIPTIF : Démolition de bâtiments existants et construction d'un ensemble de 4 immeubles de logements, commerces et services avec 102 emplacements de parking couverts

ENQUETE : Du 23 janvier au 6 février 2009. 12 lettres de réclamations ainsi que deux demandes d'audition ont été introduites au cours de l'enquête. Les réclamations concernent principalement :

- le fait qu'il eut plutôt fallu une seule demande de permis avec étude d'incidences plutôt que deux demandes avec rapports d'incidences
- l'ampleur du projet (en termes de m²)
- le côté « mégalomane » du projet
- les nombreuses dérogations que le projet comporte
- la hauteur excessive des immeubles
- le non respect du front de bâtisse existant bld général Jacques
- la densité du projet (rapport plancher/sol, taux d'emprise, taux d'imperméabilisation), qui ne laisse pratiquement aucun espace à la verdure visible depuis le domaine public
- l'absence de maillage vert en continuité notamment avec l'espace vert de l'ancienne plaine des manœuvres
- le manque de cohérence avec le concept retenu pour le site arsenal/charroi et avec le tissu urbain environnant
- l'absence d'intégration et de cohérence esthétique avec l'environnement historique (arsenal, casernes, ...)
- le concept esthétique du projet en rupture avec le style néo-classique de l'ancien quartier militaire
- le dossier ne fait aucune mention des 90 appartements situés à proximité immédiate sur le site de l'arsenal (cet oubli minimise l'impact du projet sur le voisinage)
- la perte d'intimité et de lumière directe du soleil pour certains logements environnants
- le fait que les habitants du quartier ne pourront pas profiter de certaines surfaces commerciales du projet (fitness, piano bar, ...)

- l'absence d'information concernant les nuisances sonores et visuelles liées aux éoliennes en toiture
- projet trop vaste et comportant insuffisamment de places de parking (impact sur la circulation et le stationnement dans le quartier)
- la demande qu'un plan de circulation soit établi en accord avec les habitants, le comité de quartier l'amitié et la commune
- la durée du chantier et tous ses désagréments
- la demande d'éviter la concomitance de divers chantiers proches (les projets Green, arsenal, chasse royale, réaménagement de la chaussée de Wavre par la STIB)
- ...

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du Règlement Régional d'Urbanisme en matière de hauteur de la façade avant (titre I article 5)
 Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
 Equipement dépassant les quotas prescrits dans la zone (PRAS 0.7)
 Plus de 500 m² de commerce hors liseré de noyau commercial (PRAS 4.2)
 Modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité (PRAS 4.5.1°)
 Projet soumis à rapport d'incidences en urbanisme et en environnement
 Exploitation d'installations classées (rubriques 40A, 55A, 104A, 132A, 148A, 153A, 153B)
 Bien classé (uniquement pour avis)

AUDITION : Néant

Avis Commune :

Avis AATL-DU :

Avis AATL-DMS :

Avis SDRB :

Avis IBGE :

En séance du 19 février 2009, la commission de concertation a décidé de reporter son avis.

En séance du 19 mars 2009, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'espaces structurants du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que sur le site figurent « les Anciennes glacières », monument classé (A.G. :13/05/1993) ;

Considérant qu'il s'agit de la démolition d'immeubles existants (locaux surplombant les anciennes glacières ainsi qu'infrastructures liées à une ancienne station-service), de la construction d'un ensemble de 4 immeubles de logements (dont une maison de repos), de commerces et de services (équipement culturel intégrant les anciennes glacières) ainsi que de la création d'une voirie privée et de l'exploitation d'installations classées dont un parking de 102 emplacements (« entité B ») ;

Vu l'avis conforme favorable de la CRMS émis en sa séance du 17 décembre 2008;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité - Administration de l'Équipement et des Déplacements daté du 05 février 2009 ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête (12 lettres de réclamation et 2 demandes d'audition) et celles exprimées en séance de la commission de concertation ;

Considérant que la présente demande fait suite à un premier projet ayant fait l'objet d'un avis défavorable de la commission de concertation du 25 juin 2007;

Considérant que dans le cadre de l'instruction de cette précédente demande, la commission de concertation, en séance du 25 juin 2007, avait mentionné qu'une nouvelle demande de permis mixte répondant à une série de conditions principales était susceptible de recevoir une suite favorable ;

Considérant les demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement (projet mixte) faisant l'objet d'une instruction parallèle et portant sur la construction d'un immeuble abritant un établissement hôtelier (appart-hôtel) et des commerces ainsi que d'une voirie privée et sur l'exploitation d'installations classées dont un parking de 97 emplacements (« entité A ») ;

Considérant que ces deux projets sont desservis par une même voirie privée (accès piéton et automobile pour l'entité « A » et accès uniquement piéton pour l'entité « B » (immeuble de logements B2))

Considérant également la persistance de constructions en sous-sol sous la voirie privée ;

Considérant que la voirie est cernée majoritairement par des bâtiments comportant désormais 6 niveaux (à l'exception du bâtiment à l'angle avec le boulevard du Triomphe en comportant 7) ainsi que des saillies aux étages ;

Considérant que le projet se décompose en quatre immeubles, implantés sous forme de « U » :

- **l'immeuble mixte de logements B1 situé le long du boulevard du Triomphe et comportant du commerce en intérieur d'îlot au rez-de-chaussée et au premier étage ;**
- **l'immeuble mixte de logements B2 longeant la nouvelle voirie privée et comprenant deux ailes latérales, l'une d'elle incluant l'accès aux anciennes glacières (équipement) ;**
- **l'immeuble de logements B3 implanté le long de la chaussée de Wavre et comportant au rez-de-chaussée une zone d'extension en intérieur d'îlot connectée à l'immeuble B1 ;**
- **L'immeuble de logements B4 implanté à front de la chaussée de Wavre, à l'avant-plan et en mitoyenneté avec le magasin Colruyt, et abritant une maison de repos de 76 chambres ;**

Considérant que le programme mixte du projet est approprié à sa localisation : essentiellement consacré au logement en ce compris une maison de repos (15.893m²) il comporte également 934 m² de commerce et 781 m² d'équipement ;

Considérant que la superficie commerciale ne met pas en péril la mixité de la zone ;

Considérant qu'elle permet l'établissement de commerces de proximité en rapport avec les logements projetés et garantissant l'animation du quartier ;

Considérant que la demande intègre l'espace des Glacières dans la demande et organise un espace d'accueil depuis la chaussée de Wavre de manière à mettre en valeur ce pôle culturel ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation, de profondeur, de hauteur, de toiture, d'éléments en saillie sur la façade, d'aménagement des zones de recul, d'aménagement des zones de cours et jardins et de maintien d'une surface perméable (titre I articles 3, 4, 5, 6, 10, 11, 12 et 13) ;

Considérant que la dérogation relative à l'implantation concerne d'une part les reculs limités aux angles et d'autres part l'aile longeant la nouvelle voirie du bâtiment B2 ;

Considérant que cette dérogation est liée à l'option urbanistique consistant à organiser le site autour d'une voirie privée, ce qui confère une certaine cohérence au projet ;

Considérant que la dérogation relative à la profondeur concerne d'une part les bâtiments B1 et B3 (et vise à masquer le haut mur de l'immeuble Colruyt) et d'autre part le parti d'implantation du bâtiment B2 (le long de la nouvelle voirie) ainsi que le fait que le bâtiment B4 occupe toute la profondeur de la parcelle ;

Considérant que les dérogations pour les immeubles B2 et B4 sont acceptables;

Considérant toutefois que, concernant les immeubles B1 et B3, cette dérogation ne peut avoir pour conséquence de densifier excessivement l'intérieur de l'îlot et qu'il est en outre possible de masquer ce mur par un écran végétal;

Considérant que la dérogation relative à la hauteur peut se justifier pour marquer les angles du bâtiment B2 mais n'est pas admissible par contre pour l'étage en recul du bâtiment B4 ;

Considérant que le raccord du projet avec le bâtiment existant de la VUB n'est pas harmonieux (+/- 80 cm de dépassement) et accentue l'importance du gabarit chaussée de Wavre (qui comporte majoritairement un niveau de plus que l'immeuble mitoyen) ;

Considérant que la dérogation relative aux éléments en saillie sur la façade, si elle permet d'animer celle-ci, doit cependant limiter les débordements et veiller au maintien d'une certaine sobriété ;

Considérant que la dérogation relative aux zones de recul, qui vise à réaliser celle-ci dans le même matériau que le trottoir, garantit la cohérence au sol ;

Considérant enfin que les dérogations relatives aux zones de cours et jardin et au maintien d'une surface perméable sont nécessitées par la présence des Glacières ;

Considérant en outre qu'elles sont compensées partiellement par la création d'espaces verts et de jardins suspendus ;

Considérant toutefois que ces dernières dérogations ne dispensent pas de répondre à la prescription générale 0.2 du plan régional d'affectation du sol imposant pour tout projet portant sur une superficie de plus de 5.000 m² au sol le maintien ou la réalisation d'espaces verts d'au moins 10% de cette superficie ;

Considérant la densité importante du projet (rapport P/S de 3,29) mais toutefois légèrement diminuée par rapport à la demande précédente (rapport P/S de 4,04) ;

Considérant qu'une telle densité peut s'envisager eu égard au caractère urbain du site (traversant un îlot de part en part) ainsi qu'à la bonne desserte par les transports en commun ;

Considérant qu'une légère diminution de hauteur côté chaussée de Wavre permettra en outre de garantir que les gabarits projetés ne portent pas préjudice aux conditions d'ensoleillement des logements du site de l'arsenal, implantés à distance respectable ;

Considérant toutefois l'aspect trop monolithique et le manque d'animation de la façade avant de la maison de repos ;

Considérant que la largeur (+/- 12 m) et la hauteur (+/- 7 m) de l'accès carrossable au Colruyt sont excessives et disproportionnées vis-à-vis de la dimension d'un camion ;

Considérant qu'en matière de patrimoine, il y a lieu de répondre aux remarques de la CRMS dans son avis conforme du 17 décembre 2008 ;

Considérant que si des mesures sont prises pour éviter que les travaux de démolition et de construction ne mettent pas en cause la stabilité des Glacières, des compléments et des

précisions en ce qui concerne notamment les étançonnements, les plans de stabilité, le repérage géologique doivent être apportés ;

Considérant en outre que si l'espace d'accueil constitue un atout du projet, l'étranglement entre ce dernier et l'espace attenant à l'escalier est à éviter ;

Considérant qu'en matière de mobilité le site se situe au croisement d'axes de circulation majeurs bien desservis par les transports en commun (tram, bus et métro à proximité) ;

Considérant que les flux de véhicules générés par le projet ne sont pas de nature à modifier sensiblement les problèmes de circulation autour du site ;

Considérant que les deux accès aux deux niveaux de parking souterrain permettent de répartir les entrées et sorties de manière à éviter les congestions à proximité des carrefours ;

Considérant toutefois que l'entrée sur la chaussée de Wavre devra tenir compte du futur réaménagement de la voirie;

Considérant qu'en matière de stationnement le projet prévoit 102 emplacements de parcage soit 93 pour les logements et 9 pour les visiteurs de la maison de repos ;

Considérant que la demande se conforme ainsi au titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des locaux poussettes et vélos conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ainsi que des infrastructures favorisant la mobilité douce ;

Considérant en outre que trois emplacements sont spécifiquement prévus pour les personnes à mobilité réduite ;

Considérant qu'en matière de développement durable le projet se veut un modèle du genre et qu'il y a lieu à ce titre de répondre aux exigences de la performance énergétique des bâtiments;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- revoir les gabarits du projet en respectant les principes suivants :
 - o chaussée de Wavre, réduire le gabarit de l'immeuble B4 à un rez+3 étages + toiture, similaire à l'immeuble B3
 - o supprimer l'étage en recul chaussée de Wavre (salle polyvalente au 6^e étage)
 - o s'aligner (corniche et volume de toiture) boulevard du Triomphe sur l'immeuble Colruyt (fournir une coupe détaillant le raccord mitoyen entre les deux bâtiments)
 - o supprimer le 1er étage du commerce en intérieur d'îlot
- réaliser un espace vert représentant au moins 10% de la superficie au sol et comprenant un espace vert d'un seul tenant de 500 m² minimum
- prévoir une plus grande animation de la façade de la maison de repos chaussée de Wavre (par un jeu de retraits et de saillies, à l'instar du bâtiment B3 et en introduisant un rythme vertical qui atténue l'effet de barre du projet) et diminuer sensiblement la largeur et la hauteur de l'accès au bâtiment Colruyt
- éviter toute sortie de véhicules vers le carrefour chaussée de Wavre - boulevard Général Jacques
- prévoir un local à poussettes fermé au rez-de-chaussée, à proximité des halls d'entrée des immeubles de logements et, au niveau -1, du parking vélos en locaux fermés à destination des logements (avec une capacité minimum d'un emplacement par logement)
- prévoir, à destination du personnel de la maison de repos, des commerces et de l'équipement culturel (glacières) ainsi que des visiteurs, des infrastructures de parking pour vélos en suffisance, sécurisées et facilement accessibles, situées au premier sous-sol

- **respecter l'avis conforme favorable conditionnel de la CRMS émis en sa séance du 17 décembre 2008 sur les parties classées**
- **garantir, avant le début du chantier, la haute valeur environnementale du projet, par exemple en fournissant la preuve qu'il satisfera aux exigences de l'ordonnance PEB**
- **Respecter l'avis de Bruxelles Mobilité - Administration de l'Équipement et des Déplacements en date du 05 février 2009.**

ONZIEME OBJET

Projet mixte – Demande de la s.c.a. GREEN SQUARE pour la construction d'un immeuble abritant un établissement hôtelier, des logements et des commerces ainsi que la création d'une voirie privée (dossier 14.560) et l'exploitation d'installations classées dont un parking de 97 emplacements (dossier 02/0741), boulevard Général Jacques 265-281, chaussée de Wavre 1001-1011 et boulevard du Triomphe (report d'avis – voir commission de concertation du 19 février 2009)

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'espaces structurants

DESCRIPTIF : construction d'un immeuble abritant un établissement hôtelier, des logements et des commerces ainsi que création d'une voirie privée et exploitation d'installations classées dont un parking de 97 emplacements

ENQUETE : du 23 janvier au 6 février 2009. 12 lettres de réclamations ainsi que deux demandes d'audition ont été introduites au cours de l'enquête. Les réclamations concernent principalement :

- le fait qu'il eut plutôt fallu une seule demande de permis avec étude d'incidences plutôt que deux demandes avec rapports d'incidences
- l'ampleur du projet (en termes de m²)
- le côté « mégalomane » du projet
- les nombreuses dérogations que le projet comporte
- la hauteur excessive des immeubles
- le non respect du front de bâtisse existant boulevard Général Jacques
- la densité du projet (rapport plancher/sol, taux d'emprise, taux d'imperméabilisation), qui ne laisse pratiquement aucun espace à la verdure visible depuis le domaine public
- l'absence de maillage vert en continuité notamment avec l'espace vert de l'ancienne plaine des manœuvres
- le manque de cohérence avec le concept retenu pour le site arsenal/charroi et avec le tissu urbain environnant
- l'absence d'intégration et de cohérence esthétique avec l'environnement historique (arsenal, casernes, ...)
- le concept esthétique du projet en rupture avec le style néo-classique de l'ancien quartier militaire
- le dossier ne fait aucune mention des 90 appartements situés à proximité immédiate sur le site de l'arsenal (cet oubli minimise l'impact du projet sur le voisinage)
- la perte d'intimité et de lumière directe du soleil pour certains logements environnants
- le fait que les habitants du quartier ne pourront pas profiter de certaines surfaces commerciales du projet (fitness, piano bar, ...)
- l'absence d'information concernant les nuisances sonores et visuelles liées aux éoliennes en toiture

- projet trop vaste et comportant insuffisamment de places de parking (impact sur la circulation et le stationnement dans le quartier)
- la demande qu'un plan de circulation soit établi en accord avec les habitants, le comité de quartier l'amitié et la commune
- la durée du chantier et tous ses désagréments
- la demande d'éviter la concomitance de divers chantiers proches (les projets Green, arsenal, chasse royale, réaménagement de la chaussée de Wavre par la STIB)

MOTIFS : Dérogations au règlement régional d'urbanisme (titre I articles 7, 8, 11, 12 et 13)
 Dérogations au règlement communal sur les bâtisses (31/03/1967)
 Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
 Plus de 200 m² de commerce hors liseré de noyau commercial (PRAS 4.2)
 Modification des caractéristiques urbanistiques en zone de forte mixité (PRAS 4.5.1°)
 Projet soumis à rapport d'incidences en urbanisme et en environnement
 Exploitation d'installations classées (rubriques 14A, 40A, 55A, 68B, 104A, 132A, 148A, 153A)

AUDITION : Néant – report d'avis.

En séance du 19 février 2009, la commission de concertation a décidé de reporter son avis.

En séance du 19 mars 2009, la commission de concertation émet l'avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'espaces structurants du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant qu'il s'agit de la construction d'un immeuble abritant un établissement hôtelier (70 chambres), 29 logements et des commerces (environ 655 m²) ainsi que de la création d'une voirie privée et de l'exploitation d'installations classées dont un parking de 97 emplacements (« entité A ») ;

Vu l'avis de Bruxelles Mobilité - Administration de l'Équipement et des Déplacements daté du 16 octobre 2008 ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête (12 lettres de réclamation et 2 demandes d'audition) et celles exprimées en séance de la commission de concertation ;

Considérant que la présente demande fait suite à un projet similaire ayant fait l'objet d'un refus de permis d'urbanisme en date du 25 septembre 2007 ;

Considérant que dans le cadre de l'instruction de cette précédente demande, la commission de concertation, en séance du 25 juin 2007, avait mentionné qu'une nouvelle demande de permis mixte répondant à

une série de conditions principales était susceptible de recevoir une suite favorable ;

Considérant les demandes de permis d'urbanisme et de permis d'environnement (projet mixte – permis unique) faisant l'objet d'une instruction parallèle et portant sur la démolition d'immeubles existants (locaux surplombant les anciennes glacières ainsi qu'infrastructures liées à une ancienne station-service), la construction d'un ensemble de 4 immeubles de logements (dont une maison de repos), de commerces et de services (équipement culturel intégrant les anciennes glacières) ainsi que la création d'une voirie privée et l'exploitation d'installations classées dont un parking de 102 emplacements (« entité B ») ;

Considérant que ces deux projets sont desservis par une même voirie privée (accès piéton et automobile pour l'entité « A » et accès uniquement piéton pour l'entité « B ») ;

Considérant également la persistance de constructions en sous-sol sous la voirie privée ;

Considérant que le projet consiste en un immeuble isolé constitué de 3 « tours » connectées entre elles par des éléments de liaison en recul ;

Considérant que les destinations prévues au projet sont appropriées au site ;

Considérant que la superficie de plancher de commerce (environ 655 m²) ne porte pas atteinte à la mixité de la zone ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière d'implantation, de hauteur, d'aménagement des zones de recul, d'aménagement des zones de cours et jardins et de maintien d'une surface perméable (titre I articles 7, 8, 11, 12 et 13) ;

Considérant que l'immeuble s'implante à front de trois voiries régionales ;

Considérant que les trois « tours » du projet, bien que ne respectant pas le front de bâtisse existant le long du boulevard général Jacques, présentent des reculs variant entre 3 m et 16 m ;

Considérant la présence, le long de ce boulevard, de part et d'autre du projet, de zones de recul importantes et plantées (site de la VUB sur le territoire d'Ixelles et site de l'Arsenal sur le territoire d'Etterbeek) ;

Considérant que le gabarit imposant des « tours » (9 niveaux) dépasse largement celui des immeubles environnants ;

Considérant cependant qu'un tel gabarit et qu'une expression architecturale forte peuvent s'envisager le long du boulevard Général Jacques sur un site constituant par lui-même un îlot délimité également par deux artères importantes assurant une transition avec les îlots voisins ;

Considérant qu'il y a lieu d'améliorer l'aménagement de la zone de recul, notamment par la diminution de l'emprise des constructions en sous-sol et l'augmentation de la superficie plantée en pleine terre ;

Considérant que le parti urbanistique du projet et sa localisation le long du boulevard Général Jacques permettent de justifier l'absence de réelle zone de cour et jardin comportant une surface perméable significative ;

Considérant dès lors que les dérogations relatives à l'implantation, à la hauteur, à l'aménagement des zones de recul, à l'aménagement des zones de cours et jardins et au maintien d'une surface perméable sont acceptables moyennant certaines adaptations ;

Considérant qu'en matière de mobilité, le site se situe au croisement d'axes de circulation majeurs bien desservis par les transports en commun (tram, bus et métro à proximité) ;

Considérant que les flux de véhicules générés par le projet ne sont pas de nature à modifier sensiblement les problèmes de circulation autour du site ;

Considérant que les accès au parking souterrain s'organisent depuis la voirie privée, ce qui permet d'éviter d'éventuelles congestions sur les voiries régionales ;

Considérant qu'en matière de stationnement, le projet prévoit 97 emplacements de parcage, soit 34 pour les 29 logements, 27 pour les 70 unités d'appart-hôtel, 16 pour les employés sur le site et 20 pour la clientèle des commerces, ce qui est suffisant ;

Considérant que la demande se conforme ainsi au titre VIII du règlement régional d'urbanisme ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir des locaux poussettes et vélos conformes aux dispositions du règlement régional d'urbanisme ainsi que des infrastructures favorisant la mobilité douce ;

Considérant qu'en matière de développement durable, le projet se veut un modèle du genre et qu'il y a lieu à ce titre de répondre aux exigences de la performance énergétique des bâtiments ;

Considérant que l'implantation d'éventuels panneaux lumineux décoratifs devra faire l'objet d'un permis séparé à durée limitée et que dès lors le bâtiment doit être conçu de manière cohérente pour pouvoir fonctionner sans ceux-ci ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **exclure toute construction en sous-sol en zone de recul le long du boulevard Général Jacques, sur une profondeur de minimum 3 m**
- **augmenter la zone plantée en zone de recul et le long de la nouvelle voirie (notamment en réduisant la largeur des accès au parking et en maintenant la haie le long de la voirie à proximité du plan d'eau)**
- **prévoir des trottoirs d'une largeur minimale de 2,50 m tant du côté de la chaussée de Wavre que de celui du boulevard du Triomphe en adaptant la végétation prévue le long des bâtiments**
- **augmenter la capacité du bassin tampon à 106 m³, outre la citerne de réutilisation d'eau de pluie**
- **prévoir un local à poussettes fermé au rez-de-chaussée, à proximité de l'accès aux logements et, au niveau -1, du parking vélos en locaux fermés à destination des logements (avec une capacité minimum d'un emplacement par logement)**
- **prévoir, à destination des occupants de l'appart-hôtel, du personnel du site et du public (visiteurs, clients, ...), des infrastructures de parking pour vélos sécurisées et facilement accessibles, situées au premier sous-sol (minimum 20 emplacements) et au rez-de-chaussée extérieur (minimum 20 emplacements)**
- **supprimer les panneaux lumineux décoratifs (ils peuvent éventuellement faire l'objet d'une demande de permis d'urbanisme séparée (à durée limitée))**
- **éviter toute sortie de véhicules vers le carrefour chaussée de Wavre - boulevard Général Jacques**
- **garantir, avant le début du chantier, la haute valeur environnementale du projet, par exemple en fournissant la preuve qu'il satisfera aux exigences de l'ordonnance PEB**
- **respecter l'avis de Bruxelles Mobilité - Administration de l'Équipement et des Déplacements daté du 16 octobre 2008**

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la délivrance du permis d'urbanisme.

Les plans modificatifs relatifs aux sous-sols devront également être fournis à l'IBGE, dans les délais de rigueur de la procédure de délivrance du permis d'environnement.

L'IBGE et la SDRB estiment qu'un recul plus important du projet vis-à-vis du boulevard Général Jacques est souhaitable au profit d'un meilleur respect des alignements de bâtisses, d'une verdurisation plus importante des abords du bâtiment et d'une amélioration des aménagements et de la voirie, singulièrement en ce qui concerne la prolongation de la piste cyclable et des alignements d'arbres de la Plaine des Manœuvres.