

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 2 décembre 2009
objet n°06

Dossier MIXTE de PU n°16-38.989-09 et de PE classe 1B dossier n°8.610
- Enquête n°3783/09

Demandeur : Immobilière Saint-Job/Château d'Or sa

Situation : Chaussée d'Alseberg, Château d'Or

(objet : la construction d'un ensemble de logements, d'une maison de repos médicalisée, de bureaux et une activité productive, d'une crèche et d'un parking en sous-sol de 157 emplacements)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent sur :

- la trop grande densité,
- le caractère rural du quartier,
- le gabarit trop important du projet qui dépasse les constructions existantes du quartier,
- le long de la promenade verte, le gabarit doit être moins important,
- une trop grande minéralisation du sol,
- le manque d'espace extérieur de détente,
- la sous évaluation du nombre de voitures par logement,
- le problème de mobilité dans le quartier,
- les voiries sont structurellement embouteillées matin et soir bien que la zone soit bien desservie par les transports en commun,
- l'augmentation sensible du bruit dans la zone due à la circulation,
- le grand nombre de logements sociaux dans le quartier,
- le terrain est un bassin d'orage naturel et les inondations fréquentes dans les habitations,
- la minéralisation des sols est inquiétante et va augmenter les effets d'écoulement,
- la potentialité du site pour construire un grand bassin d'orage,
- le projet est incompatible avec le plan PLUIE car le taux d'imperméabilisation est trop important pour une zone sensible,
- la construction sur un "marais" (heuzel),
- la faible capacité du bassin d'orage,
- l'absence de maison individuelle dans le projet,
- le projet écrase la zone verte prévue au Nord du site,
- l'accumulation de projets immobiliers dans le quartier,
- le recouvrement de la dalle du sou-sol de 40cm de terre au lieu de 60cm préconisé par le Règlement Régional d'Urbanisme,
- l'implantation à front de la rue du Château d'Or est trop imposante, un recul avec plantation d'arbres serait une meilleure approche esthétique,

Considérant que des observations positives portent sur :

- le manque de logements à Bruxelles, que le projet y répond donc favorablement,
- met fin à un chancre et améliorer l'image de cette zone délabrée,
- le développement du quartier pour les commerçants,
- l'augmentera la sécurité de la plaine du Bourdon,

Vu l'avis du SIAMU, de Vivaqua, de l'AED, de la STIB, de la Régie des bâtiments de la Région bruxelloise ;

Vu l'avis du service Voirie ;

Vu le rapport d'incidences ;

Vu l'étude hydrologique complémentaire ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone de forte mixité et répond aux critères d'application de la prescription 4.4 ;

Considérant que la demande porte sur la construction d'un ensemble de logements, d'une maison de repos médicalisée, de bureaux et une activité productive, d'une crèche et d'un parking en sous-sol de 155 emplacements ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme d'implantation et de volume (titre 1, article 7, 8 et 13) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison du rapport d'incidences, de l'application des prescriptions générales du plan régional d'affectation du sol 0.4 et 0.6 et de la dérogation au Règlement régional d'urbanisme ;

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

- Le terrain, anciennement bâti (brasserie, moulin, château), cœur économique du quartier qui s'est urbanisé dès le milieu du XIX^{ème} siècle,
- L'îlot a fait l'objet d'une expropriation pour la construction du Ring Sud, Quelques 60 bâtiments ont été démolis à la fin des années 60, et 315 résidents ont dû quitter le quartier, avant que dans les années 70, le terrain soit exproprié,
- qui ne fut jamais concrétisé,
- Suite à l'abandon du projet de Ring qui ne fut jamais concrétisé, une action en rétrocession a permis à la famille propriétaire de l'époque de récupérer son bien, avant de le mettre en vente,
- L'îlot appartient actuellement à 3 propriétaires : le terrain formant angle entre la chaussée d'Alsemberg et la rue du Château d'Or appartient à la Région de Bruxelles-Capitale (régie des bâtiments). La partie centrale appartient aux demandeurs, la partie bordant la chaussée de saint-Job appartient depuis peu à la Région de Bruxelles-Capitale,
- La propriété initiale comportait le terrain sur lequel porte la demande et la zone verte du plan régional d'affectation du sol longeant la chaussée de Saint Job, (dont l'aménagement est réalisé par Bruxelles Environnement),
- Bruxelles Environnement va aménager l'espace vert en déviant le Geleytsbeek de son pertuis pour le mettre à ciel ouvert. Cet espace est géré comme une zone inondable, le ruisseau étant 2m plus bas que le niveau du terrain,
- Depuis l'entrée en vigueur du Plan de Secteur, une partie du terrain est affectée en zone verte. Le PRAS situe cette zone verte dans le sens Est-Ouest afin de réaliser la connexion du maillage vert entre le Kinsendaal et le Nekkersgat,
- Depuis les démolitions, un couvert végétal spontané s'est développé sur le terrain, qui reste pour sa majeure partie un grand pré qui accueille des activités temporaires (cirque, foires,...),
- A noter que le terrain est traversé par le Geleytsbeek et d'un égout (en souterrain), sur 2m de large, le lit du ruisseau est propriété communale,
- La rue du château d'Or est en cours de réaménagement en vue d'améliorer les conditions d'exploitation des lignes de transports publics,
- Le quartier est bâti de constructions de gabarits divers dont les gabarits les plus importants n'excèdent pas R+3+étage en recul,

- Un certificat d'urbanisme (07.2003, dont l'instruction s'est soldée par un refus) portait sur la parcelle qui fait l'objet de la demande et sur la parcelle contiguë (également en zone de forte mixité) et visait la construction de 23.700m² répartis en immeubles de gabarit R+2+ et R+3,
- Un avis défavorable de la Commission de concertation a été émis pour le PU 38.380 portant sur le terrain contigu, avec des gabarits supérieurs à ceux sollicités dans le certificat d'urbanisme précité,
- Une nouvelle demande de permis d'urbanisme (n°39.192) sur le même terrain contigu, est actuellement à l'instruction,

Considérant que le projet tel qu'introduit :

- Vise la réalisation d'un programme mixte réparti en quatre bâtiments (A, B, C, D) sur la partie centrale de l'îlot, et un parking en sous-sol de 155 places,
- Répartit les affectations de la manière suivante :
 - 102 logements (bâtiments A et B "logements acquisitifs" : 18 studios, 55 appartements 1 à 3 chambres, 1 duplex et bâtiment C "logements locatifs" : 3 studios, 25 appartements de 1 à 3 chambres),
 - 1 crèche de 202 m² (bâtiment B) pour 15 enfants, soit 3 etp en terme d'emploi,
 - des bureaux de 1025 m² (bâtiment A et B), soit +/- 40 emplois,
 - des activités productives de 826.6m² au rez-de-chaussée du bâtiment C,
 - maison de repos médicalisée de 102 chambres simples et 24 chambres doubles (150 lits) soit 6.447m² (bâtiment D) à front de la rue du Château d'Or, soit +/- 40 emplois,

Considérant que par rapport à la demande de PU 38380, le projet :

- supprime une travée du bâtiment A (sauf au rez-de-chaussée) et le 5^{ème} étage, soit une diminution de surface bâtie de 745m²,
- crée un dégradé du gabarit du bâtiment B, soit une diminution de surface bâtie de 60m²,
- supprime 2 niveaux du bâtiment C et aménage le 5^{ème} étage en recul, soit une diminution de surface bâtie de 1387m²,
- supprime 1 niveau du bâtiment D, soit une diminution de surface bâtie de 416m²,
- réduit au total la superficie hors-sol de 2.158m²,
- remplace le commerce par une activité productive,

Considérant que les dérogations portent sur l'implantation et le gabarit :

- RRU : titre 1, articles 7 §1 et 2, 8, §1, 13 ;

Considérant que l'avis de la commission de concertation porte également sur :

- l'application des prescriptions générales 0.4 et 0.6 du PRAS: rapport d'incidences (parking, propriété plantée de plus de 5000m² et équipement d'intérêt collectif de plus de 200 m²) ;

Considérant qu'en matière d'implantation :

- les 4 bâtiments du projet sont implantés au pourtour du terrain bordé par la zone verte du PRAS, la limite de la parcelle avec le terrain de la régie foncière de la RBC et l'avenue du Château d'Or,
- le bâtiment A est implanté à proximité de la limite du terrain communal (minimum 2m et max 8m), et le long de la chaussée d'Alseberg, l'angle de l'immeuble est à 0.5m du terrain communal,

- les jardins de l'immeuble A empiètent sur le terrain communal (lit du ruisseau) sans que le dossier ne mentionne un accord du propriétaire ou que le dossier comporte la preuve que celui-ci ait été averti par courrier recommandé qu'une demande est introduite sur son bien,
- les bâtiments B et C se situent à proximité de la zone verte du plan régional d'affectation du sol,
- le bâtiment D (maison de repos médicalisée) est implanté à front de la rue du Château d'Or et en mitoyenneté et couvre une partie du lit du ruisseau,
- un terre-plein de 215 m² est réservé entre les bâtiments B, C et D,
- l'emprise au sol des bâtiments est de 45%,
- l'emprise du sous-sol est de 82%,
- le plan d'implantation ne représente pas correctement l'aménagement de la voirie Château d'OR (PU 34.642),

Considérant que l'article 7, §1 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (implantation) précise que la construction doit être implantée à une distance appropriée des limites du terrain, compte tenu des gabarits, de l'ensoleillement, ... ;

Considérant que le projet s'approprie le terrain communal (lit du Geleysbeek) ;
 Considérant que le bâtiment A occupe de manière importante l'intérieur d'îlot et est fort proche de la limite de la parcelle (de 2 à 8m) ;

Considérant que les bâtiments B et C sont implantés à proximité de la zone verte ;

Considérant que les bâtiments A et B se font face à 11m minimum ;

Considérant que l'occupation en intérieur d'îlot est trop importante au regard des programmes, implantations et gabarits projetés, au vu de la proximité des immeubles entre eux, de la proximité des limites de la parcelle et de la constructibilité de la parcelle voisine ;

Considérant qu'il s'indique, au vu des spécificités des parcelles et des chaussées qui les longent, de prévoir un recul du front bâti le long de la rue du Château d'Or, de sorte à y réduire l'effet de longueur du front bâti ;

Considérant que le bâti en intérieur d'îlot doit être réduit afin de créer un véritable intérieur planté ;

Considérant que le plan d'implantation doit représenter le plan d'aménagement de l'AED de la rue du Château d'Or (PU 36.642, plan B28.55.12) ;

Considérant qu'en ce qui concerne la densité, le projet tel qu'introduit présente un P/S de 2.45 ;

Considérant que cette densité est peu fréquente, voire exceptionnelle dans cette partie de la commune ;

Considérant que la présence de la zone verte contiguë ne peut être un argument à telle densité ;

Considérant qu'en matière de gabarit :

- le gabarit des 4 bâtiments varie principalement entre R+4 et R+5, très localement R+3 ou R,
- le bâtiment A est de gabarit R+3+1 étage en recul + étage technique,
- le bâtiment B est de gabarit R+5 en recul, R+4 et R+3,
- le bâtiment C est de gabarit R+4 et en recul,
- le bâtiment D est de gabarit R+5,

Considérant que l'article 8 du Titre I du Règlement régional d'urbanisme (hauteur) stipule que les constructions ne dépassent pas la moyenne des hauteurs des constructions environnantes ;

Considérant que les immeubles les plus hauts de la chaussée de Saint-Job ont un gabarit R+3+étage en recul ;

Considérant que l'immeuble A présente un gabarit trop important dans la perspective de la chaussée d'Alsemberg ;

Considérant que l'immeuble D est de gabarit R+5, ce qui est trop important même s'il constitue une "entrée de ville" ;

Considérant que le bâtiment B, situé à l'arrière du site présente un gabarit R+3+2étages en recul, gabarit plus important que les immeubles qui lui font face sur la chaussée de Saint-Job, ce qui est déséquilibré au regard de l'îlot voisin en vis-à-vis ;

Considérant les incidences défavorables du projet sur la qualité et la luminosité du futur espace public de la promenade verte liées à la proximité et l'orientation Sud du bâtiment B ainsi que l'importance de son gabarit et de son développement le long de ce parc public ;

Considérant qu'il y a lieu de réduire d'un étage plein le gabarit de cet immeuble ;

Considérant que le bâtiment C présente un gabarit R+1+T, trop important par rapport au pont du chemin de fer, élément signifiant du paysage ;

Considérant qu'en ce qui concerne le sous-sol ;

- l'importance du projet impose la réalisation d'un parking en sous-sol qui couvre 5835m² ;
- le sous-sol couvre 82% de la parcelle ;
- le rapport d'incidences précise qu'un seul niveau de parking permet de limiter les incidences du projet sur les écoulements souterrains de la nappe ;
- le sous-sol sera établi sous le niveau de la nappe entre 0.78m à l'Ouest et 1.54m à l'Est ;

Vu les inondations fréquentes dans ce fond de vallée ;

Considérant qu'il y a lieu en conséquence d'implanter le projet à +/- 0,5m au-dessus du niveau du terrain de sorte à limiter les excavations et limiter l'emprise du projet dans la nappe aquifère ;

Considérant que les sous-sols ne sont pas recouverts de 60 cm de terre (40cm) ;

Considérant que les pluies importantes imposent un bassin d'orage plus important d'une capacité de 50L/m² de toiture en projection plane ;

Considérant que l'emprise du sous-sol est trop importante et dégage trop peu de surface de pleine terre aménageable en jardin ;

Considérant la profondeur limitée des fouilles de la construction ;

Considérant les éléments du rapport d'incidences complémentaire relatif aux aspects hydrologiques et hydrogéologiques ;

Considérant néanmoins qu'il convient de limiter les risques d'un rabattement de nappe potentiellement préjudiciable au projet de mise à ciel ouvert du ruisseau du Geleytsbeek et, dans une moindre mesure, à la réserve du Kinsendael ;

Considérant qu'en matière de mixité du programme en zone de forte mixité :

- le projet opte pour +/-54% de logements (9957m²),
- les autres activités sont représentées pour 11% (2054m²),
- la maison de repos médicalisée présente un équipement d'intérêt collectif de 6447m², participe pour 35% à la mixité et au nombre d'emplois sur l'îlot,

Considérant que le terrain est en friche depuis les années 70 ;

Considérant que projet répond à la zone de forte mixité du PRAS en prévoyant un projet mixte dont la part d'activités à vocation économique s'élève à 46% ;

Considérant que cependant, le nombre d'emploi offert par la maison de repos médicalisée est faible au regard des superficies planchers de l'immeuble D (1ETP/161m²) ;

Considérant que la ventilation des différentes affectations dans le programme de mixité du projet correspond à cette zone bien desservie par les transports publics, tant pour les besoins des habitants que pour ceux des futurs emplois générés par le projet ;

Considérant que le projet affecte erronément à l'équipement d'intérêt collectif (bâtiment B, 4^{ème} et 5^{ème} étage) des locaux techniques accessoires à l'immeuble de logement ;

Considérant qu'en ce qui concerne la CaSBA, le solde admissible en zone de mixité est largement positif (19762m² disponibles en date du 20.10.2009) ;

Considérant que le volume de l'emploi lié au projet est de :

- 40 ETP pour la maison de repos médicalisée,
- 20 ETP pour l'activité productive,
- 40 ETP pour les bureaux,
- 4 ETP pour la crèche,

Considérant que le terrain est bien accessible tant par route (proximité du Ring) que par les transports en commun, vu notamment la proximité de la gare de Calevoet et les lignes des sociétés de transport en commun (STIB, TEC, De Lijn) qui desservent les lieux ;

Considérant qu'il est dès lors bien situé pour le consacrer à une part d'activité économique ;

Considérant que cependant, les caractéristiques des emplois créés ne devraient pas engendrer de mouvements importants ;

Considérant qu'en ce qui concerne les cheminements :

- les 4 bâtiments sont implantés autour d'un cheminement intérieur, accessible aux véhicules de secours, en y intégrant des aspects esthétiques (largeur variable, asymétrie, séquences visuelles...),
- une liaison piétonne entre cette voirie interne et la zone verte est possible par le bâtiment B,

Considérant que la voirie intérieure reste privée étant donnée qu'elle est située sur la dalle du parking ;

Considérant que son aménagement doit cependant être plus paysager ;

Considérant que l'accès aux véhicules doit être limité entre les immeubles C et D ;

Considérant que 2 emplacements doivent être réservés au PMR ;

Considérant que des caniveaux transversaux doivent être placés au droit de chaque accès carrossable ;

Considérant que le projet ne prévoit pas de local poubelles à proximité de la voie publique permettant de les stocker les jours de ramassage (sauf pour la maison de repos médicalisée) ;

Considérant que, selon le rapport d'incidences, par semaine, les services de Bruxelles-Propreté auront à évacuer 1.6T de déchet pour les logements ;

Considérant que ces déchets sont centralisés dans 3 locaux du sous-sol, mais seront stockés sur l'espace public le jour des collectes, ce qui va largement l'encombrer ;

Considérant que la densité du projet justifie un tel local, à implanter à proximité de la chaussée d'Alseberg afin de limiter l'encombrement des véhicules sur la rue du Château d'Or ;

Considérant que le projet n'offre que très peu d'espace de jardin et d'espace de détente au regard de la densité de logement et des autres fonctions (crèche ; maison de repos, ...)

Considérant l'importance de l'emprise de la voirie intérieure développée au détriment d'espace centraux de jardin et de détente ;

Considérant la faible participation du projet d'urbanisation et d'aménagements des espaces extérieurs au développement du maillage vert, singulièrement en ce qui concerne la préservation et le développement en pleine terre de zones arborées ;

Considérant qu'en ce qui concerne l'aménagement des abords :

- les jardins situés à l'arrière des immeubles A et B sont en pleine terre, les pieds des immeubles sont aménagés en jardin avec 40cm de terre ;

Considérant que la proximité de la crèche et de la maison de repos médicalisée participe aux rencontres intergénérationnelles ;

Considérant que l'intérieur d'îlot doit être davantage dégagé afin d'être plus ensoleillé et fournir un espace de repos extérieur plus grand ;

Considérant qu'en matière d'esthétique :

- les façades des bâtiments A et B sont proposées en enduit sur isolant, soubassement en briques, étage en recul en zinc,

- les façades SO comprennent des terrasses, les façades NE sont assez systématiques,

- les façades du bâtiment C sont plus dynamiques, mais le rez est peu ouvert,

- une partie du bâtiment A est sur pilotis pour le passage de la voirie interne,

- les façades du bâtiment D sont trop systématiques,

Considérant que le rez-de-chaussée côté Château d'Or est légèrement en recul ;

Considérant que vu la circulation importante rue du Château d'Or, le risque de salissures sur les façades par la pollution est importante ;

Considérant que dès lors, le choix de l'enduit clair est peu approprié, qu'il y a lieu de prévoir un revêtement de façade résistant mieux à la pollution ;

Considérant que le bâtiment D présente un long développement en voirie ;

Considérant que le tracé des façades est à améliorer et à dynamiser ;

Considérant que le rez du bâtiment C est trop fermé du côté de la promenade verte ;

Considérant qu'en matière de stationnement :

- l'entrée du parking en sous-sol est organisée côté Château d'Or et la sortie côté Alesberg,

- le projet prévoit 7 emplacements à l'extérieur pour l'activité productive ;

- la localisation de l'entrée impose une manœuvre de demi-tour autour du futur rond point sous le viaduc de la ligne 124 de la SNCB afin de ne pas traverser le site propre du tram ;

- le projet prévoit 1 emplacement/logement (102), ce qui laisse 53 emplacements disponibles pour les autres activités :

- o soit en zone B pour les bureaux, 11 places y sont affectées,

- o soit 42 emplacements pour la maison de repos médicalisée, la crèche et l'activité productive,

Considérant que le projet est bien desservi par les transports en commun (gare de Calevoet, STIB, TEC, De Lijn, site propre) ;

Considérant qu'en matière d'environnement :

- le RI relève un léger dépassement pour le benzo(a)pyrène observé en 2002,

Considérant qu'en ce qui concerne la gestion durable du projet :

- les immeubles atteignent un niveau E entre 65 et 75 (la PEB impose un max de 90/95 et 70/75 à partir de juillet 2010) et un K de 35 (la PEB impose un max de 40),
- les toitures seront équipées de panneaux solaires et d'installations de ventilation double flux avec échangeur de chaleur (Système D),
- une partie de l'eau chaude sanitaire sera chauffée par les panneaux solaires,
- la maison de repos médicalisée sera équipée d'une co-génération,
- chaque bâtiment est équipé d'une chaudière à condensation,

Considérant qu'en ce qui concerne le Geleytsbeek et la gestion des eaux de pluie :

- les eaux de pluies des immeubles sont renvoyées directement aux égouts via un bassin d'orage,
- les eaux de pluies sont réutilisées dans le bâtiment D,

Vu la proximité de la nappe phréatique, les pluies importantes et l'importance de la minéralisation de la parcelle ;

Considérant que la capacité du bassin d'orage doit être équivalente à 50L/m² de projection horizontale de toiture ;

Considérant que l'exutoire du bassin peut être rejeté dans le Geleytsbeek ;

Considérant que les eaux de pluie pourraient également être réutilisées dans l'immeuble C pour sa partie d'activité économique ;

Considérant que les eaux de pluie des toitures peuvent être rejetées dans le ruisseau en aval du bassin d'orage ;

Considérant que les eaux de terrasses et de la voirie interne doivent se rejeter dans les égouts au delà d'un bassin d'orage ;

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

- le plan d'implantation doit présenter l'aménagement de la rue du Château d'Or (PU 36642 plan B28.55.12),
- Sous-sol :
 - Implanter le parking + /- 0,5m plus haut,
 - Assurer l'étanchéité des constructions en sous-sol et exclure tout drainage de sol, y compris sur les pourtours des constructions, à une profondeur supérieure à 1,5 mètre par rapport au niveau actuel du terrain,
- Bâtiment A :
 - Limiter le gabarit à R+3+étage en recul,
 - Limiter la hauteur des acrotères à 0.5m maximum,
 - Supprimer les travées au-delà de l'axe Ae à adapter en fonction de l'installation de la crèche au rez-de-chaussée et organiser aux étages des logements 3 façades et créer en conséquence une zone de jardin au profit du projet,
 - Supprimer le parking sous cet espace en conséquence pour créer de la pleine terre,
 - Prévoir un local poubelle pour les immeubles A et B facilement accessible depuis la chaussée d'Alseberg, ainsi que les sonnettes, la voirie étant privée,
- Bâtiment B :
 - Réduire le gabarit d'un étage plein,

- Bâtiment C :
 - Réduire le gabarit d'un étage plein,
 - Prévoir un local poubelle facilement accessible depuis la rue du Château d'Or ainsi que les sonnettes, la voirie étant privée,
 - Réduire le niveau de l'acrotère à 0.5m maximum,
 - Supprimer le mur prolongeant la façade Nord vers la rue du Château d'Or,
 - Prévoir au rez du côté de la promenade verte une façade plus ouverte au moins sur une profondeur de 10m,
- Bâtiment D :
 - Reculer la partie gauche de l'immeuble de +/- 2m pour créer un recul permettant la plantation d'arbres d'alignement et réduire l'importance du « front » bâti,
 - supprimer le 5^{ème} niveau,
 - adapter le volume de liaison (espace de jour) en conséquence sans en réduire la superficie,
 - Proposer une fenestration plus dynamique,
 - Proposer une couleur d'enduit qui résiste mieux à la pollution (fournir un échantillon),
- Aménagement des abords :
 - Planter des arbres d'alignement le long de la partie du bâtiment D en recul,
 - Aménager tout l'espace central de pleine terre en un espace commun de jardin d'un seul tenant :
 - y favoriser l'infiltration des eaux de pluies,
 - réaliser des plantations d'arbres à moyen et fort développements,
 - Prévoir des caniveaux transversaux au droit de chaque accès carrossable,
 - Limiter strictement l'accès carrossable à une zone de dépose minute et d'accès aux emplacements de parking extérieurs en réservant deux emplacements aux personnes à mobilité réduite,
 - Intégrer le cheminement d'accès pompier aux aménagements de jardin notamment en favorisant des techniques de stabilisation de sol adaptés aux contraintes du SIAMU,
- Porter la capacité du bassin d'orage à 50L/m² de toiture en projection plane,
- Réaliser le réseau de récolte, de temporisation et de rejet des eaux pluviales séparément pour les voiries, parkings, terrasses ... et, d'autre part, pour les toitures ;
- Nonobstant les dispositifs de temporisation des crues d'orage, assurer le rejet des eaux pluviales de toiture dans le ruisseau du Geleytsbeek en accord avec l'IBGE (gestionnaire du ruisseau et du projet de promenade verte comportant la remise à ciel ouvert du ruisseau),
- Modifier le programme en conséquence,
- Corriger les formulaires en conséquence et affecter les locaux techniques à l'activité de l'immeuble concerné et non à l'équipement,
- Fournir à l'IBGE, dans les délais de rigueur de la procédure de délivrance des permis d'environnement, les plans modifiés des installations classées,
- Présenter les plans modifiés à la Commission de concertation,

AVIS FAVORABLE à condition de répondre aux conditions émises ci-dessus.