

REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Commune de WOLUWE-SAINT-PIERRE

AVIS DE LA COMMISSION DE CONCERTATION

La Commission de Concertation,

Réunion du jeudi 29 janvier 2026 sous la présidence de Monsieur Damien DE KEYSER, Echevin de l'Environnement.

Etaient présents :

- les membres ou membres suppléants désignés par :
 - le Collège des Bourgmestre et Echevins :
 - Monsieur Georges DALLEMAGNE, Echevin de l'Urbanisme
 - le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale pour :
 - URBAN BRUSSELS – Direction de l'urbanisme : Madame Noémie HENRION
 - URBAN BRUSSELS – Direction du Patrimoine Culturel : Madame Coralie SMETS
 - BRUXELLES ENVIRONNEMENT : /
- Madame Adeline RUSSEL, architecte-secrétaire de la Commission de Concertation

Vu le Code bruxellois de l'aménagement du Territoire approuvé par arrêté du 9 avril 2004 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 29/06/1992 relatif aux Commissions de concertation, modifié par l'arrêté du Gouvernement du 25/04/2019 ;

Vu l'arrêté du 10 juillet 1997 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 23 novembre 1993 relatif aux enquêtes publiques et aux mesures particulières de publicité en matière d'urbanisme et d'environnement ;

Vu la demande émanant du Fonctionnaire délégué sollicitant l'avis de la Commission en application de l'article du Code précité ;

Vu la demande de permis d'urbanisme

- introduite par : ALIDES REAL ESTATE INVESTMENT AND MANAGEMENT
- sur la propriété sise : Avenue de Tervueren 182 - Rue du Duc 92-94
- qui vise à exécuter les travaux suivants : transformer un immeuble de bureaux de R+7 étages sur l'avenue de Tervueren avec changement d'affectation de bureau vers logement et démolition de deux maisons unifamiliales sur la rue du Duc pour construire un immeuble à appartements ;

Vu le procès-verbal de clôture d'enquête établi par le Collège des Bourgmestre et Echevins conformément à l'article 150 de l'Ordonnance précitée, d'où il résulte que 16 réclamations ou observations ont été présentées ;

Entendu après ouverture de la séance aux personnes n'appartenant pas à la Commission :

- les demandeurs :
 - Monsieur Julien OBEDIA
 - Madame Olympia VAN PARIJS
 - Madame Dorien FIERENS
 - Madame Camille COURTOIS
 - Madame Sandrine DEWULF
 - Madame Elodie SCHOENMAEKERS

- d'office, les personnes ou organismes suivants :
 - Madame Anne-Catherine DUBOIS
 - Madame Leen PLATTEAU
- nombre de réclamants présents : 6

DECIDE à huis clos :

Article 1. : La Commission de Concertation émet l'avis suivant :

Considérant que la demande est située en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement ainsi que le long d'un espace structurant (Avenue de Tervueren) selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) approuvé par arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale le 03/05/2001 et modifié à plusieurs reprises ;

Considérant que la demande a pour objet de transformer un immeuble de bureaux R+7 étages sur l'avenue de Tervueren avec changement d'affectation de bureau vers logement et démolir deux maisons unifamiliales le long de la rue du Duc pour construire un immeuble de logements ;

Considérant que la demande est soumise aux mesures particulières de publicité pour les motifs suivants :

- application de la prescription générale 0.6 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - actes et travaux qui portent atteinte à l'intérieur de l'îlot ;
- application de la prescription générale 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - modification totale ou partielle d'un logement ;
- application de la prescription particulières 2.5.2° du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - modification des caractéristiques urbanistiques du cadre urbain environnant ;
- application de l'article 188/7 du Co.B.A.T. concernant les dérogations visées dans l'article 126§11 :
 - dérogations au Règlement Régional d'Urbanisme (R.R.U.), Titre I, portant sur les caractéristiques des constructions et de leurs abords :
 - article 4 : profondeur ;
 - article 6 : toiture ;
 - article 12 : zone de cours et jardins ;
 - article 16 : citerne ;
- application de l'article 175/20 du Co.B.A.T. :
 - mesures particulières de publicités pour demande soumise à rapport d'incidence ;

Considérant que la demande est également soumise à l'avis de la Commission de Concertation pour les motifs suivants :

- application de la prescription particulières 21 du Plan Régional d'Affectation du Sol (P.R.A.S.) :
 - modification visible depuis les espaces publics ;
- application de l'article 207 §1.4 du Co.B.A.T. :
 - bien inscrit à l'inventaire ;
- application de l'article 237 §1 du Co.B.A.T. :
 - bien situé dans une zone de protection d'un bien classé, actes et travaux modifiant les perspectives sur ce bien classé ou à partir de celui-ci (Maison Art Nouveau 180 avenue de Tervueren) ;

Considérant que la demande a également fait l'objet d'un rapport d'incidence en vertu des rubriques de l'Annexe B du Co.B.A.T. :

- 32) logements dont la superficie de plancher dépasse 2500m², exception faite de la superficie de plancher éventuellement occupée par des espaces de stationnement pour véhicules à moteur ;

Considérant qu'en situation de droit, les biens sont situés sur une parcelle traversante comprenant, du côté de l'avenue de Tervueren, un immeuble de bureaux de gabarit R+7 et, du côté de la rue du Duc, une maison unifamiliale de gabarit R+1+T ainsi qu'un parking en intérieur d'îlot de 46 emplacements, accessible depuis la rue du Duc, que la parcelle est en grande partie imperméabilisée ;

Considérant que sont également intégrées au projet une parcelle comprenant une maison unifamiliale de gabarit R+2+T (numéro 94 de la rue du Duc) ainsi qu'une parcelle non-bâtie comprise entre la parcelle principale du projet et le numéro 84 de la rue du Duc ;

Considérant que le projet prévoit la réalisation de 44 logements au total, 16 logements côté Tervueren et 28 logements côté Duc, répartis comme suit :

- 2 studios ;
- 18 appartements 1 chambre ;
- 12 appartements 2 chambres ;
- 12 appartements 3 chambres ;

Considérant que du côté de l'avenue de Tervueren, la structure et le gabarit de l'immeuble de bureaux existant sont maintenus, l'immeuble est transformé afin d'être reconverti en immeuble de logements ;

Considérant que la circulation verticale est modifiée, que la toiture est remplacée afin de créer une toiture stockante participant à la gestion des eaux de pluie ;

Considérant que des espaces extérieurs privatifs sont intégrés en loggia sur la façade avant, ce qui n'a pas d'incidence sur le gabarit et permet en outre une mise à distance des espaces de vie des appartements par rapport à l'avenue de Tervueren, que la nouvelle composition de la façade est de qualité ;

Considérant que la reconversion de bureaux en logements s'inscrit dans une dynamique actuelle en région bruxelloise où les besoins en superficies de bureau tendent à diminuer alors que les besoins en logements augmentent, que le logement correspond à l'affectation principale de la zone d'habitation du P.R.A.S. dans laquelle est implantée le projet ;

Considérant que du côté de la rue du Duc, les deux maisons unifamiliales (numéros 92 et 94) sont démolies, que cela est justifié par leur mauvais état sanitaire et les problèmes de stabilité rencontrés, qu'en outre leur démolition permet de concevoir le nouveau projet afin de recréer une connexion cohérente entre les différents gabarits de la rue ;

Considérant que le projet présente un gabarit de R+2 avec un étage en recul du côté mitoyen au n°84 et de R+4 avec un étage en recul en mitoyenneté de l'immeuble de bureaux voisin, que cette gradation volumétrique assure une transition harmonieuse entre deux constructions existantes de hauteurs sensiblement différentes, et qu'elle permet d'éviter toute rupture brutale de gabarit dans le paysage urbain de la rue et permet de fermer le front bâti de manière cohérente ;

Considérant que le gabarit projeté est en adéquation avec les caractéristiques dimensionnelles de la parcelle, et que son implantation en vis-à-vis d'une placette offre un dégagement visuel suffisant pour accueillir une hauteur plus importante que celle des maisons riveraines, sans porter atteinte à l'équilibre urbanistique ni à la perception des espaces publics ;

Considérant que le niveau +5 présente un recul à l'avant de 1.40m par rapport à la façade avant, que cela semble peu profond pour répondre à l'objectif de diminuer l'impact du gabarit, qu'en effet la présence de la placette offre des vues reculées sur le bâtiment, qu'afin de minimiser la perception de ce niveau depuis la rue il convient d'augmenter ce recul de 1m ;

Considérant que le traitement de la façade avant, par un découpage volumétrique et des finitions de teintes différentes évoquant un effet parcellaire, atténue la perception d'un volume unique et massif, contribue à l'intégration du projet dans le tissu bâti existant et s'inscrit de manière cohérente avec la typologie résidentielle et le rythme des façades des maisons mitoyennes de la rue ;

Considérant que la façade arrière de l'immeuble construit le long de la rue du Duc prévoit de nombreux balcons en débord, que bien que la proposition d'intégrer des espaces extérieurs privatifs pour chaque appartement soit qualitative, leur quantité et leurs positions sont impactantes en ce qu'ils peuvent générer des vues intrusives sur les parcelles voisines, en particulier les parcelles des maisons unifamiliales voisines de la rue du Duc ;

Considérant que les balcons présents du côté des blocs B et C présentent un recul suffisant avec ces parcelles permettant de limiter les nuisances visuelles, que néanmoins les balcons du bloc D par leur proximité avec les parcelles adjacentes génèrent des vues plongeantes sur les jardins voisins ;

Considérant qu'il convient de revoir l'intégration des espaces extérieurs du bloc D en prévoyant des terrasses de type "loggia" ne dépassant pas la façade arrière la plus profonde du projet présenté (axe E sur les plans) ;

Considérant que les aménagements des appartements sont conformes au Règlement Régional d'Urbanisme en matière d'habitabilité, qu'ils sont majoritairement traversants à l'exception des unités situées au rez-de-chaussée, que chaque appartement dispose d'un espace extérieur privatif ;

Considérant qu'en intérieur d'îlot, le parking est supprimé au profit de l'aménagement d'un jardin collectif, que cela permet de retrouver des superficies de pleine terre, que la superficie imperméable passe de 1900.81m² à 1596m², passant d'un taux d'imperméabilisation de 80% à 67%, ce qui est positif pour le site ;

Considérant que la situation existante comprend 46 emplacements de stationnement automobile à ciel ouvert en intérieur d'îlot, et que le projet prévoit leur remplacement par 46 places de parking souterraines, réparties entre 4 emplacements côté avenue de Tervueren et 42 emplacements côté rue du Duc, pour un total de 44 logements, que cela correspondant à un ratio de 1,05 place par appartement et est donc conforme aux dispositions du Titre VIII du Règlement régional d'Urbanisme ;

Considérant que le projet prévoit des locaux vélos en nombre suffisant et adaptés aux différents usages, totalisant 83 emplacements pour 80 chambres, dont 8 emplacements destinés aux vélos cargos, et que ces locaux sont implantés de manière différenciée selon les bâtiments afin de garantir des accès directs, lisibles et fonctionnels depuis l'espace public ;

Considérant que les locaux vélos bénéficient d'un éclairage naturel, d'accès indépendants sans passage par les halls d'entrée et d'équipements conformes aux recommandations de Bruxelles Environnement, notamment par la mise en place de dispositifs d'attache de type U renversé, favorisant un usage quotidien et sécurisé du vélo ;

Considérant qu'au regard de la localisation du projet en zone B au plan d'accessibilité, le nombre et l'organisation proposés pour les stationnements et locaux vélos apparaissent cohérents et le projet rencontre de manière équilibrée les objectifs en matière de mobilité, sans générer d'incidences négatives significatives sur le quartier ;

Considérant que la demande comporte les dérogations suivantes :

- dérogations au Règlement régional d'Urbanisme (R.R.U.) :
 - article 4 du Titre I ;
 - article 6 du Titre I ;
 - article 12 du Titre I ;
 - article 16 du Titre I ;

Considérant que le projet déroge à l'article 4 du titre I du R.R.U. en ce que la façade arrière de l'immeuble avenue de Tervueren est isolée par l'extérieur, ce qui engendre une surépaisseur de 10cm en dérogation, le bâtiment existant étant plus profond que ses voisins ;

Considérant que la dérogation est acceptable en ce qu'elle est limitée à l'isolation, que celle-ci permet d'améliorer la performance énergétique du bâtiment, que l'augmentation de 10cm du dépassement en profondeur n'est pas de nature à impacter de manière significative les parcelles voisines ;

Considérant qu'une dérogation à l'article 4 du titre I du R.R.U. est également sollicitée concernant les terrasses de l'immeuble en ce qu'elles dépassent la profondeur du bâtiment voisin le plus profond ;

Considérant que l'immeuble voisin est un immeuble de bureaux de gabarit R+4 à R+6 implanté sur une parcelle large de plus de 50m et profonde de plus de 40m ;

Considérant que la présence d'espaces extérieurs privatifs contribue de manière significative à améliorer l'habitabilité des logements, qu'il ne s'agit pas de volumes fermés, qu'étant donné le contexte urbanistique, l'impact de la dérogation sur l'immeuble voisin est limité, qu'elle est dès lors acceptable ;

Considérant que les balcons présentent un recul supérieur à 1.90m par rapport au mitoyen et sont donc conformes au Code civil ;

Considérant que du côté du mitoyen le moins profond, la nouvelle construction est plus profonde de 3m maximum sur une distance de plus de 3m à partir du mitoyen, ce qui est conforme à l'article 4 du titre I du R.R.U. ;

Considérant que le projet déroge à l'article 6 du titre I du R.R.U. du côté du mitoyen avec le numéro 84 en ce qu'il dépasse ponctuellement de plus de 3m en hauteur le profil mitoyen le plus bas ;

Considérant que la dérogation est due à la différence de typologie de toiture, que le nouveau bâtiment présente en effet une toiture plate alors que son voisin présente une toiture en pente, ce qui engendre une différence de niveau progressive, que la dérogation est localisée à l'endroit où la différence est la plus importante et est de 15cm au maximum, ce qui est minime ;

Considérant que la nouvelle construction est implantée entre deux immeubles existants présentant des gabarits radicalement différents, de R+1+T à R+4 et R+6; que l'architecture du projet est pensée de manière à faire la transition entre ces deux gabarits, que les toitures plates permettent une progression harmonieuse des hauteurs des différents volumes, que la toiture légèrement plus haute que celle du voisin le plus bas lui ouvre des possibilités de rehausses proportionnées par rapport aux gabarits du quartier, que le gabarit du projet est donc intégré à sa situation urbanistique particulière, que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que la dérogation au même article est également sollicitée en ce qui concerne les techniques en toiture, qu'en effet les cabanons d'ascenseur et les garde-corps ne sont pas intégrés au volume bâti ;

Considérant que les cabanons d'ascenseur sont implantés au centre de la toiture et ne seront pas visibles étant donné la hauteur du bâtiment, que les garde-corps sont discrets et visent à répondre aux normes de sécurité, que la sollicitation d'une dérogation évite une remontée du mur d'acrotère impactante, que la dérogation est peu impactante et justifiée par des contraintes techniques, qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que le bâtiment du côté de l'avenue de Tervueren présente également une dérogation à l'article 6 du Titre I du R.R.U. en ce que les techniques en toiture ne sont pas intégrées au volume bâti ;

Considérant que le bâtiment est existant et que son gabarit est conservé, qu'il s'agit des garde-corps nécessaires à la sécurité ainsi que des cabanons d'ascenseur, qu'au vu de leur implantation au centre de la toiture et la hauteur du bâtiment, ceux-ci ne seront pas visibles depuis l'espace public, que la dérogation découle de contraintes techniques et que son impact est limité, qu'elle est donc acceptable ;

Considérant que le projet sollicite une dérogation à l'article 12 du Titre I du R.R.U. concernant l'aménagement de la zone de cours et jardin en ce qu'il est prévu d'aménager un chemin permettant de traverser le site ;

Considérant que ce chemin est réalisé dans des matériaux perméables et permet une circulation aisée aux piétons dans le jardin collectif ; que ce chemin a une emprise limitée par rapport à la superficie du terrain et ne porte pas atteinte à ses qualités paysagères, qu'il est intégré de manière paysagère et pourrait de ce fait être considéré comme une construction d'agrément conforme à la destination de la zone, que la dérogation sollicitée est dès lors acceptable ;

Considérant que le projet déroge à l'article 16 du Titre I du R.R.U. en ce que la nouvelle construction ne dispose pas d'une citerne pour la collecte des eaux pluviales ; considérant que le principe de gestion des eaux pluviales a été étudié avec le facilitateur eau de Bruxelles-Environnement, que le dispositif de gestion des eaux de pluies prévoit une infiltration sur la parcelle, ce qui répond de manière satisfaisante à l'objectif d'éviter la surcharge du réseau d'égouttage visé par l'article 16 du titre I du R.R.U., que la dérogation est dès lors acceptable ;

Considérant que le bien situé Avenue de Tervueren 182 est repris à l'inventaire indicatif du patrimoine immobilier, qu'il s'agit d'un immeuble de bureaux de style moderniste d'après-guerre réalisé en 1968 d'après les plans de l'architecte A. J. De Doncker ;

Considérant qu'il est en outre situé dans la zone de protection de la maison mitoyenne classée ainsi qu'en zone de protection UNESCO du Palais Stoclet ;

Considérant que la Commission Royale des Monuments et Sites (C.R.M.S.) a remis un avis sur la demande lors de sa séance du 17/12/2025 et se positionne favorablement à la rénovation et reconversion de l'immeuble situé avenue de Tervueren 182 en relevant notamment que celle-ci n'impacte pas les vues sur le bien classé ;

Considérant que la C.R.M.S. demande à ce que des recherches en archive soient réalisées concernant les bâtiments rue du Duc et singulièrement le numéro 92 afin d'en évaluer mieux l'intérêt patrimonial ;

Considérant que la Direction du Patrimoine Culturel de Urban a visité le bien en août 2021, qu'un rapport patrimonial a été rédigé suite à la visite ;

Considérant que les immeubles avenue Tervueren 182 ; rue du Duc 92 et 94 ne sont pas repris à l'inventaire légal du patrimoine architectural ;

Considérant que l'immeuble rue du Duc 92 est de style éclectique tardif et a été conçu par l'architecte Armand Everaerts en 1923, que le bien a été réhaussé et prévu d'une mansarde en 1936, qu'il se compose d'une maison arrière avec 2 garages, un refuge et 2 appartements/conciergeries aux étages formant à l'origine un ensemble avec la maison de maître côté avenue Tervueren (démolie dans les années 1950) ;

Considérant que les premières constructions de la rue du Duc se composent de maisons modestes, d'ateliers et de garages des années 1900 ;

Considérant que le bien rue du Duc 92 est un témoin de la deuxième période de construction dans la rue et se compose d'une maison arrière réhaussée en 1936, la façade est de style éclectique tardif, l'intérieur du bien est sobre et ne contient pas d'élément de valeur patrimonial ;

Considérant que la démolition de ces bâtiments permet une requalification de la situation urbanistique actuelle qui présente une rupture de gabarit importante et peu harmonieuse le long de la rue ;

Considérant que la C.R.M.S. demande qu'une réflexion soit menée sur le traitement de la zone de recul du côté de l'avenue de Tervueren dont la minéralisation est jugée trop importante ;

Considérant que la zone de recul participe au paysage de l'avenue de Tervueren et est notamment située en zone de protection du bien classé, en zone de protection UNESCO du Palais Stoclet ainsi qu'en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement au P.R.A.S., qu'il convient dès lors de porter une attention particulière aux qualités esthétiques de la zone de recul en maximisant les zones destinées aux plantations, or que le projet comporte différentes entrées pour les piétons, vélos et voitures qu'il semble possible de rationaliser ;

Considérant que l'enquête publique qui s'est déroulée du 17/12/2025 au 19/01/2026 dans les communes de Woluwe-Saint-Pierre (principale) et Woluwe-Saint-Lambert (impactée) a donné lieu à 16 lettres d'observations ou demandes à être entendu lors de la Commission de Concertation ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur :

- le gabarit du bâtiment projeté côté rue du Duc, jugé trop important par rapport au gabarit moyen des habitations existantes de la rue ;
- des inquiétudes quant à la création de vues plongeantes vers les parcelles voisines, notamment en raison des terrasses en débord et de l'ouverture prévue sur la façade latérale, et quant à l'impact de celles-ci sur l'intimité des logements mitoyens ;
- des préoccupations portant sur l'augmentation du trafic automobile dans le quartier liée à la création de nouveaux logements et l'arrivée de nouveaux habitants ;
- des préoccupations concernant l'arrivée de nouveaux habitants et la pression supplémentaire que cela pourrait exercer sur le stationnement en voirie ;
- l'opposition des voisins à droite et à gauche concernant l'isolation des pignons mitoyens de l'immeuble situé avenue de Tervueren ;
- l'opposition vis-à-vis de la démolition des maisons existantes le long de la rue du Duc ;
- la végétalisation jugée insuffisante au niveau de la zone de recul située avenue de Tervueren ;
- des craintes concernant la stabilité des constructions existantes mitoyennes et le risque potentiel d'affaissement lié aux travaux projetés ;

Considérant que les permis d'urbanisme sont délivrés sous réserve du droit des tiers, que l'isolation des pignons de l'immeuble de l'avenue de Tervueren par l'extérieur nécessite l'obtention d'une servitude de débord actée devant notaire pour pouvoir être mise en œuvre, or que des voisins à gauche et à droite de l'immeuble ont manifesté une opposition à cette isolation, qu'il convient dès lors de ne pas prévoir l'isolation par l'extérieur au niveau des pignons mitoyens ;

Considérant que le demandeur indique en séance souhaiter revoir le projet afin de prévoir l'isolation par l'intérieur ;

Considérant que les études d'ensoleillement présentées au dossier ne montrent pas l'impact sur l'ensemble de la placette et les façades situées rue de la Cambre, qu'il convient de fournir des vues de l'étude d'ensoleillement sur cette partie de la placette et les façades situées en face du nouveau bâtiment de manière à mieux apprécier cet impact ;

Considérant que le Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale a remis un avis favorable sous conditions en date du 27/12/2025 ;

Considérant que Bruxelles-Mobilité a remis un avis favorable sous conditions en date du 17/12/2025 ;

Considérant qu'AccessAndGo a remis un avis sur le projet en date du 15/01/2026, estimant le projet partiellement conforme aux exigences du R.R.U. en matière d'accessibilité, que notamment l'entrée principale de la cage d'escalier D et l'accès au jardin collectif ne sont pas conformes, qu'il y a lieu d'adapter les plans afin de garantir l'accessibilité aux PMR ;

Considérant que le projet est soumis à l'imposition obligatoire de charges d'urbanismes par application de l'article 5§2 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013 relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme, que le calcul des charges porte sur le solde des superficies de logements nouvellement créées dépassant les superficies de bureaux supprimées conformément à l'article 9, 5°;

Considérant que l'arrêté précise à l'article 5§2 : « *Lorsque les seuils visés aux 1° et 2° du paragraphe précédent ont déjà été régulièrement atteints ou dépassés, les charges d'urbanisme, en cas (...) de démolition-reconstruction, ne sont dues que sur les superficies de plancher supplémentaires créées* » ; or que les superficies de logement démolies du côté de la rue du Duc n'atteignent pas ce seuil, qu'elles ne peuvent donc pas être déduites du calcul ;

Considérant que le calcul des charges d'urbanisme sur le projet présenté s'effectue donc ainsi : $[4976 - 2119,61] \text{ m}^2 \times 50\text{€} = 2856,39 \text{ m}^2 \times 50 \text{ €} = 142.819,50\text{€}$;

AVIS FAVORABLE, à condition de :

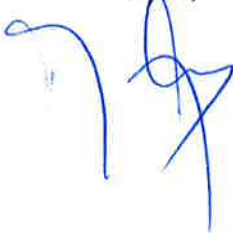
- prévoir tous les balcons du bloc D en loggia, de manière que ceux-ci ne dépassent pas en profondeur la façade arrière la plus profonde du projet présenté (axe E sur les plans) ;
- augmenter de 1m le recul du niveau +5 de la rue du Duc en façade avant ;
- implanter l'espace extérieur de chaque logement, en recul de la façade ou en loggia pour tous les logements situés au +5 de la rue du Duc (supprimer le balcon débordant en façade arrière à ce niveau) ;
- fournir une étude d'ensoleillement montrant l'impact de la nouvelle construction rue du Duc sur l'ensemble de la placette et sur les façades de la rue de la Cambre situées en face ;
- retravailler l'aménagement paysager de la zone de recul de manière à maximiser les zones végétales, en veillant à rationaliser le nombre d'entrées différenciées ;
- ne pas isoler par l'extérieur les pignons mitoyens à gauche et à droite de l'immeuble situé Avenue de Tervueren 182 ;
- adapter l'entrée du bâtiment D et l'accès au jardin collectif selon les remarques formulées dans l'avis AccessAndGo afin de rendre le projet conforme aux normes d'accessibilité ;
- respecter les conditions de l'avis du Service Incendie et d'Aide Médicale Urgente de la Région de Bruxelles-Capitale ;
- respecter les impositions formulées dans l'avis de Bruxelles-Mobilité pour l'exécution du projet ;

Les dérogations aux articles 4, 6, 12 et 16 du titre I du R.R.U. sont accordées pour les motifs évoqués ci-dessus.

Les membres,



La Commission,



Le Président,

