

A U D E R G H E M  
Commission de concertation  
O U D E R G E M  
Overlegcommissie

**PROCES-VERBAL DE LA COMMISSION DE CONCERTATION DU**  
**PROCES-VERBAAL VAN DE OVERLEGCOMMISSIE VAN**

**25-10-2005**

---

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président

Mr H. CONVENT, membre IBGE

Mme G. VERDICQ, membre SDRB

Mme I. LEROY, membre AATL-DMS

Mme J. BAYOT, Secrétaire

Mmes R. ROGIERS et R. SNAPS, Secrétares-adjoints

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : Mr M. BRIARD, membre AATL-DU

Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

---

## PREMIER OBJET

Dossier 13.964 – Demande de Monsieur et Madame HANSON-LEFEVERE pour régulariser une extension arrière au rez-de-chaussée et réaliser une extension arrière au 1<sup>er</sup> étage, rue L.I. Lamey, 10.

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle
- DESCRIPTIF :** régulariser une extension arrière au rez-de-chaussée et réaliser une extension arrière au 1<sup>er</sup> étage
- ENQUETE :** 27 septembre au 11 octobre 2005. Une lettre de réclamation a été introduite. Elle concerne principalement :
- demande pour que le parement à mettre en œuvre sur le rehaussement du mur de séparation des terrasses côté voisin soit identique à l'existant et soit soumis à leur accord
  - le coût de cette rehausse mitoyenne doit être pris en charge par le demandeur
  - les travaux doivent être exécutés à partir de la propriété du demandeur sans empiéter sur la terrasse du voisin
- MOTIFS :**
- actes et travaux en intérieur d'îlot
  - dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur

Présents : Monsieur Mr. Hanson et Monsieur Craddock (auteur de projet)

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant qu'il s'agit de réaliser une extension arrière au niveau du 1<sup>er</sup> étage, par rapport au niveau de la rue et de régulariser une extension arrière partiellement enterrée ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**

**Considérant que la rehausse de mitoyen est limitée au strict minimum, à savoir 2,14 m<sup>2</sup> et qu'elle suit le profil de toiture de l'extension projetée ;**

**Considérant dès lors que ladite rehausse peut être considérée comme minime et qu'elle n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**

**Considérant que la dérogation (au RRU) en profondeur pour l'extension projetée ne porte que sur 2,20 m et que la profondeur totale est d'environ 13,20 m;**

**Considérant que la réclamation introduite en cours d'enquête ne porte pas sur le volume projeté mais uniquement sur les matériaux de finition de la rehausse de mitoyen;**

**Avis favorable à condition que le parement à mettre en œuvre sur le rehaussement du mur de séparation des terrasses côté voisin soit identique à l'existant**

## DEUXIEME OBJET

Dossier 13.995 – Demande de Monsieur F. VLOEBERGHS pour construire une extension avant vitrée et exécuter des transformations intérieures à la maison unifamiliale sise chaussée de Wavre, 1859.

---

ZONE :                    Au PRAS : zone d'habitation – espace structurant – périmètre de protection d'un bien classé

DESCRIPTIF :            construire une extension avant vitrée et exécuter des transformations intérieures à la maison unifamiliale

ENQUETE :              30 septembre au 14 octobre 2005. Une lettre de réclamation est parvenue. Elle concerne principalement :

- vues directes et immédiates sur la façade arrière voisine

MOTIFS :                - actes et travaux en intérieur d'îlot  
- immeuble repris dans le périmètre de protection d'un bien classé  
- immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

Présents : Monsieur Petrus (auteur de projet) et Mr. Mark Vanderveken (voisin)

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant que le bien se situe dans le périmètre de protection d'un bien classé ;**

**Considérant qu'il s'agit de construire un hall d'entrée vitré contre la façade avant d'une maison unifamiliale ;**

**Considérant que la demande porte également sur des réaménagements intérieurs, la pose de trois fenêtres de toiture et le remplacement de deux fenêtres par des briques de verre dans la façade arrière, au niveau du rez-de-chaussée ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**

**Considérant que cette extension ne nécessite aucune rehausse de mitoyens ;**

**Considérant dès lors que le projet n'est pas de nature à porter atteinte aux qualités résidentielles du voisinage mais qu'un problème de vues directes subsiste;**

**Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête et exprimée en séance ;**

**Considérant que les permis délivrés ne mentionnent pas les ouvertures en façade arrière ;**

**Considérant néanmoins qu'il existe une autorisation du collège, sous réserve des droits des tiers, datée du 19 novembre 1965 relative à ces ouvertures ;**

**Considérant que des discussions sont en cours entre voisins à ce sujet et qu'il convient qu'une solution soit trouvée ;**

**Vu l'avis de la commission royale des monuments et sites émis en séance du 19 octobre 2005 ;**

**Avis favorable sous réserve de l'obtention des servitudes de jours et de vues sur le bien voisin situé à l'arrière, à savoir le n° 1839-1845 Chaussée de Wavre.**

**La commission demande que ces servitudes soient établies avant la délivrance du permis d'urbanisme.**

### TROISIEME OBJET

Dossier 13.994 – Demande de la SA Quick Restaurants pour agrandir l'aire de jeux intérieure du restaurant situé au boulevard du Souverain, 240.

---

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité et espace structurant

DESCRIPTIF : agrandir l'aire de jeux intérieure du restaurant

ENQUETE : 30 septembre au 14 octobre 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS : - plus de 200m<sup>2</sup> de commerce en zone de forte mixité

Présents : la SA Quick Restaurants Monsieur Remy et Monsieur Hontoir (auteurs de projets)

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;**  
**Considérant qu'il s'agit d'agrandir l'aire de jeux intérieure existante d'un restaurant implanté sur le parking d'une grande surface commerciale par la construction d'une annexe accolée à toit plat ;**  
**Considérant que la superficie actuelle de commerce est déjà supérieure à la limite des 200 m<sup>2</sup> spécifiée dans le PRAS (environ 746 m<sup>2</sup>) ;**  
**Considérant que l'augmentation ne porte que sur environ 41 m<sup>2</sup>, soit 5,50 % de la superficie actuelle et qu'elle peut donc être considérée comme minime ;**  
**Considérant que les conditions locales permettent cette augmentation sans porter atteinte à la mixité de la zone ;**  
**Considérant que l'extension projetée augmentera le confort des clients ;**  
**Considérant que la demande n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;**  
**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Avis favorable à condition de renforcer les plantations des abords de l'immeuble et de présenter avant délivrance du permis d'urbanisme un plan répondant à cet objectif.**

## QUATRIEME OBJET

Dossier 13.983 – Demande de Monsieur FAVRESSE pour transformer une maison en immeuble à 3 appartements et un atelier, avenue des Volontaires, 13.

---

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : transformer une maison en immeuble à 3 appartements et un atelier

ENQUETE : du 3 au 17 octobre 2005. Pas de réclamation.

MOTIF : - dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur

Présents : Monsieur et Madame Favresse, Monsieur Martin (auteur de projet)

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant qu'il s'agit de transformer une maison en immeuble à trois appartements et un atelier ;**

**Considérant que l'immeuble comporte actuellement 11 logements n'ayant pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme ;**

**Considérant l'attestation de Sibelga stipulant qu'en 1959, trois compteurs d'électricité et de gaz ont été installés dans la maison, qui a alors été divisée en 3 unités de logements;**

**Considérant que les trois logements projetés possèdent des conditions d'habitabilité satisfaisantes ;**

**Considérant que la dérogation au règlement régional d'urbanisme concerne uniquement la rehausse de 88 cm d'une annexe existante dépassant la profondeur du bâtiment voisin le plus profond ;**

**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Considérant dès lors que la dérogation au règlement régional d'urbanisme est minime et acceptable ;**

**Considérant néanmoins que la terrasse du 1<sup>er</sup> étage donne lieu à des vues droites sur la propriété voisine de gauche ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- soit remplacer la terrasse du 1<sup>er</sup> étage par une toiture inaccessible munie d'une finition esthétique (lestage en gravier ou toiture végétale) , soit obtenir avant délivrance du permis d'urbanisme l'accord du voisin de gauche sur un dispositif permettant de résoudre la problématique des vues directes;
- attribuer l'atelier à l'un des logements.

## CINQUIEME OBJET

Dossier 13.974 – Demande de Monsieur et Madame le Comte et la Comtesse de Broqueville pour agrandir latéralement la maison sise rue Hubert Jean Coenen, 7 et à construire une piscine non couverte.

---

ZONE :                    Au PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle et zone de servitude au pourtour des bois et forêts

DESCRIPTIF :            agrandir latéralement la maison unifamiliale et construction d'une piscine non couverte

ENQUETE :              du 3 au 17 octobre 2005. Pas de réclamation.

MOTIF :                 - actes et travaux en intérieur d'îlot

Présents : Monsieur et Madame de Broqueville, Monsieur Louwers (auteur de projet)

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en zone de servitude au pourtour des bois et forêts du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant qu'il s'agit d'agrandir une maison unifamiliale par la construction d'une extension latérale et de réaliser une piscine non couverte dans le jardin ;**

**Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;**

**Considérant que la demande est conforme aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme ;**

**Considérant que l'ensemble du bâtiment et des aménagements du jardin sont situés dans la zone des 30 m de servitude au pourtour des bois et forêts ;**

**Considérant néanmoins que la maison a été construite en 1968 et qu'elle est partiellement implantée dans la zone située à moins de 30 m de la limite de la forêt ;**

**Considérant que l'augmentation de volume est inférieure à 20 % du volume bâti existant ;**

**Considérant dès lors, qu'en vertu de l'article 16 du PRAS, l'interdiction de bâtir ne s'applique pas sur cette parcelle et que l'extension latérale de la maison unifamiliale ne fait l'objet d'aucune dérogation ;**

**Considérant que la piscine n'est pas couverte et qu'il s'agit d'un équipement complémentaire à la zone de jardin ;**

**Considérant l'absence de réclamation ;**

**Avis favorable.**

## SIXIEME OBJET

Dossier 14.001 – Demande de Madame Isabelle DUCHATEAU pour remise en peinture des façades et la toiture de l'immeuble sis rue des Pêcherries, 110.

---

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : remise en peinture des façades et la rénovation de la toiture de l'immeuble

ENQUETE : néant.

MOTIF : - immeuble repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier (uniquement pour avis)

Présents : Madame Duchateau

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant que le bien est repris d'office à l'inventaire du patrimoine immobilier ;**

**Considérant qu'il s'agit de remettre en peinture les façades et de rénover la toiture d'une maison unifamiliale ;**

**Considérant l'amélioration de l'esthétique du bâtiment dans le respect de son style architectural ;**

**Avis favorable.**

## SEPTIEME OBJET

Dossier 13.996 – Demande de Monsieur LURQUIN et de Madame ROBERT pour construire un immeuble à 2 appartements, avenue Joseph Chaudron, 24.

---

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** construction d'un immeuble à 2 appartements
- ENQUETE :** du 3 au 17 octobre 2005. Une lettre de réclamation est parvenue.  
Elle concerne principalement :
- opposition à la dérogation en profondeur
  - dépassement de 4 mètres de la terrasse au niveau du 1<sup>er</sup> étage
  - la terrasse située au deuxième étage priverait le voisin de lumière et de soleil
  - demande de rectifier la profondeur des terrasses
- MOTIF :**
- dérogation aux prescriptions du RRU en matière de profondeur
  - actes et travaux en intérieur d'îlot

Présents : Monsieur Lurquin, Monsieur Delaet et Madame Novis (architecte), Madame Talva (voisine)

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant qu'il s'agit de construire un immeuble à deux appartements et un garage ;**

**Considérant l'apport des nouveaux logements ;**

**Considérant qu'il s'agit de construire sur une parcelle entre mitoyens ;**

**Considérant que la pente du garage est supérieure à la limite des 4 % renseignée dans la circulaire ministérielle n° 27 ;**

**Considérant néanmoins que des pentes de garage similaires ont été réalisées chez les voisins et que la configuration des lieux justifie celles-ci ;**

**Considérant que le projet fait la transition entre deux profils de bâtisse différents ;**

**Considérant toutefois que les terrasses volumineuses dérogent aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en terme de profondeur ;**

**Considérant la réclamation introduite en cours d'enquête et exprimée en séance ;**

**Considérant le texte de l'accord intervenu entre le demandeur et les voisins réclamants sur la suppression de l'escalier extérieur d'accès au jardin ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- réduire les terrasses à l'arrière à maximum 2 m de profondeur au 1<sup>er</sup> étage et à 1,50 m au 2<sup>ème</sup> étage ;
- supprimer l'escalier extérieur d'accès au jardin ;
- implanter toutes les fenêtres en façades avant et arrière à 60 cm de la limite de mitoyenneté, afin de respecter le code civil en matière de vues obliques ;
- réaliser un retour de 60 cm de part et d'autre des terrasses arrières afin de respecter le code civil en matière de vues obliques ;
- supprimer la terrasse du 3<sup>ème</sup> étage ;
- prévoir une finition esthétique de la toiture plate du 2<sup>ème</sup> étage (lestage gravier ou toiture végétale) ;
- aménager un espace privatif destiné au rangement ou au stockage pour chaque logement conformément au rru ;



- **placer un système de stockage des eaux pluviales conformément au rru ;**
- **Soumettre un modèle de châssis et de porte de rue au Collège échevinal avant délivrance du permis.**

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

**Vu les déclarations du demandeur qui envisage de réaliser son projet avec une structure indépendante des mitoyens existants ;**

**Vu les dimensions actuelles des pièces ;**

**La commission attire l'attention du demandeur sur le fait que les normes d'habitabilité du titre II du RRU doivent être respectées quelles que soient les dispositions constructives qui seront mises en œuvre pour la réalisation des « mitoyens » selon les règles de l'art et en conformité avec le code civil.**

**En cas de modification du projet à ce sujet, il y a lieu d'introduire une demande de permis modificatif.**

## HUITIEME OBJET

Permis d'environnement de classe 1B – Demande de la SPRL VAN LAEYS et Fils pour régulariser l'exploitation de 78 emplacements de parking couvert et d'une installation de combustion de 660 Kw, rue Emile Steeno, 27-29.

---

ZONE :                    Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF :            régulariser l'exploitation de 78 emplacements de parking couvert et d'une installation de combustion de 660 Kw

ENQUETE :              du 26 septembre au 10 octobre 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS :                - exploitation d'installations classées existantes

Présents : la société Van Laeys et Fils

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant qu'il s'agit de régulariser l'exploitation de 78 emplacements de parking couvert et d'une installation de combustion de 660 W ;**

**Considérant que l'enquête publique n'a révélé aucune opposition ;**

**Avis favorable aux conditions qui seront émises par l'IBGE dans le cadre du permis d'environnement.**

## NEUVIEME OBJET

Permis d'environnement de classe 1B – Demande de la s.a. AGF BELGIUM INSURANCE pour régulariser l'exploitation d'installations classées dont un parking couvert comptant 92 emplacements, boulevard du Souverain, 360.

---

ZONE :                    Au PRAS : zone d'habitation – ZICHEE – espace structurant

DESCRIPTIF :            régulariser l'exploitation d'installations classées dont un parking couvert comptant 92 emplacements

ENQUETE :              du 26 septembre au 10 octobre 2005. Pas de réclamation.

MOTIFS :                - exploitation d'installations classées existantes

Présents : la société AGF Belgium Insurance

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et le long d'un espace structurant du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant qu'il s'agit de régulariser l'exploitation d'installations classées dont un parking couvert comptant 92 emplacements ;**

**Considérant que l'enquête publique n'a révélé aucune opposition ;**

**Avis favorable aux conditions qui seront émises par l'IBGE dans le cadre du permis d'environnement.**

## DIZIEME OBJET

Demande de NEON DESIGN pour remplacer les enseignes du magasin « AUTO 5 » situé dans le complexe « Carrefour », boulevard du Souverain, 240.

---

**ZONE :** Au PRAS : zone de forte mixité  
zone de publicité restreinte du RRU

**DESCRIPTIF :** remplacer les enseignes du magasin « AUTO 5 »

**ENQUETE :** néant

**MOTIFS :** - dérogation aux prescriptions du RRU en matière d'enseigne :

Présents : la société Néon Design

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, à l'unanimité, l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone de forte mixité du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 et en zone de publicité restreinte du règlement régional d'urbanisme ;**  
**Considérant qu'il s'agit de remplacer les enseignes d'un commerce existant (« Auto 5 ») situé en bordure du parking d'une grande surface commerciale ;**

**Considérant qu'il s'agit plus particulièrement de placer ;**

- une grande enseigne parallèle
- deux « affiches » parallèles
- cinq petites enseignes parallèles
- une enseigne perpendiculaire

**Considérant qu'il s'agit également de remplacer les logos de la société situés sur deux totems existants ;**

**Considérant que la demande déroge aux dispositions du règlement régional d'urbanisme en matière d'enseignes en ce que ;**

- la grande enseigne parallèle n'est pas située sous le seuil des baies du 1<sup>er</sup> étage (bâtiment comportant uniquement un rez-de-chaussée) et déborde de 70 cm du niveau de la corniche
- l'ensemble des enseignes parallèles dépasse les 2/3 du développement de la façade
- l'enseigne perpendiculaire comporte une surface supérieure à 1 m<sup>2</sup> (3,45 m<sup>2</sup>) et est située au-dessus du niveau de la corniche

**Considérant également que la grande enseigne (dans sa partie inférieure), ainsi que l'affiche du dessous, masqueront les vitrines du commerce, engendrant ainsi un rez-de-chaussée aveugle en contradiction avec les prescriptions du RRU (titre I article 9) ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- limiter les dimensions de la grande enseigne parallèle à celles de l'enseigne existante, supprimer la partie de l'enseigne qui masque les vitrines et supprimer son débordement par rapport à la corniche ;
- implanter l'enseigne perpendiculaire sous le niveau de la corniche ;
- supprimer les deux affiches.

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

## ONZIEME OBJET

Certificat d'urbanisme et certificat d'environnement de classe 1B – Demande de l'IBGE pour le réaménagement des jardins et des espaces verts du Rouge-Cloître et l'exploitation de systèmes d'épuration individuels, d'un dépôt de fumier de 5 tonnes, de 17 emplacements de parking à l'air libre et d'installations rangées en classe 2 susceptibles d'affecter la zone spéciale de conservation d'un habitat naturel (rubriques 56a, 66a, 152a, 159) au Rouge Cloître - Report d'avis (voir commission de concertation du 27 septembre 2005).

---

**ZONE :** Au PRAS : zone de parc - ZICHEE - site classé

**DESCRIPTIF :** Réaménagement des jardins et des espaces verts du Rouge-Cloître et l'exploitation de systèmes d'épuration individuels, d'un dépôt de fumier de 5 tonnes, de 17 emplacements de parking à l'air libre et d'installations rangées en classe 2 susceptibles d'affecter la zone spéciale de conservation d'un habitat naturel (rubriques 56a, 66a, 152a, 159) au Rouge-Cloître

**ENQUETE :** du 5 septembre au 19 septembre 2005. Deux demandes d'audition nous sont parvenues.

**MOTIF :**

- actes et travaux dans un espace vert
- exploitation d'installations classées (rapport d'incidences)
- actes et travaux en site classé et en ZICHEE (uniquement pour avis).

Présents : Néant.

En séance du 27 septembre 2005, la commission de concertation avait décidé de reporter son avis dans l'attente de l'avis de la CRMS et d'organiser une rencontre spécifique entre les membres de la commission dès réception de cet avis.

**Après un échange de vues, la commission de concertation émet, par 3 voix et une abstention (l'IBGE, en tant que demandeur), l'avis suivant :**

**Considérant que le bien se situe en zone de parc et en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement du plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;**

**Considérant que la demande concerne un site classé ;**

**Considérant qu'il s'agit de réaménager les jardins et les espaces verts du Rouge-Cloître (intramuros) et d'exploiter diverses installations classées (certificats d'urbanisme et d'environnement) ;**

**Vu l'avis favorable avec d'importantes réserves émis par la CRMS émis en sa séance du 5 octobre 2005 ;**

**Considérant les demandes d'audition introduites et les remarques exprimées en séance de la commission de concertation du 27 septembre 2005 ;**

**Considérant que le Rouge-Cloître est un site archéologique important et que les fouilles n'ont pas encore été totalement effectuées ;**

**Considérant qu'il y a lieu de préserver le site de toute intervention susceptible de nuire aux vestiges archéologiques, telle que la modification des niveaux du sol ;**

**Considérant que les nombreuses différences de niveau projetées ainsi que les matérialisations d'édifices disparus entraveront la lisibilité et la fluidité du site et son accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;**

**Considérant que la demande prévoit l'aménagement d'un parking de 17 emplacements et la possibilité d'étendre, de manière occasionnelle, la zone de stationnement à la cour du prieuré, soit environ 50 emplacements supplémentaires, ce qui est suffisant ;**

**Vu l'étude phytosanitaire des arbres à abattre jointe à la demande ;  
Considérant l'absence de réflexion sur la destination future du bâtiment du prieuré ;**

**Avis favorable aux conditions suivantes :**

- **de manière générale, simplifier les aménagements afin que la majeure partie du site reste accessible aux personnes à mobilité réduite ;**
- **ne pas utiliser l'acier Corten dans le site (évocation des édifices disparus : église, infirmerie, brasserie, ...) ;**
- **remblayer les vestiges et les abriter sous des talus ;**
- **envisager d'autres dispositifs pour évoquer ces édifices (plantation de malte ou de houblon à l'intérieur de l'ancienne brasserie, plantations au niveau de l'ancienne infirmerie, évocation du tracé de l'ancienne église par des bordures et filets d'eau du chemin menant à la porte du Moulin, ...) ;**
- **réduire l'intervention végétale au niveau de la fermeture du cloître par un alignement simple d'arbres palissés ;**
- **revoir et limiter l'implantation du jardin des simples pour le dégager des vestiges de l'église ;**
- **limiter l'ampleur des viviers dans la zone située à proximité du chemin menant à la Kalkpoort tout en veillant à la cohérence hydrologique du site ;**
- **prévoir une terrasse dallée d'une largeur continue le long de la totalité du prieuré, afin de ne pas compromettre son affectation future ;**
- **conserver au maximum les niveaux du sol actuels ;**
- **réexaminer la nécessité des abattages d'arbres, notamment en fonction de ces niveaux et de l'intérêt paysager du site ;**
- **envisager la matérialisation de la limite entre le parking et la cour du prieuré par des arbres en caisse plutôt que par des dispositifs fixes ;**
- **prévoir un parking pour les vélos ainsi que des toilettes publiques ;**
- **prévoir un outil pédagogique destiné à informer les visiteurs.**

**Par ailleurs, la Commission fait remarquer que l'avis de la CRMS mentionne l'existence d'un permis d'urbanisme pour la construction d'un bâtiment (cuisines et sanitaires) adossé au pignon du prieuré. Une telle demande a bien été introduite mais n'a pas abouti.**

**POUR LA COMMISSION :**

La Secrétaire,

Le Président,

J. BAYOT

A. LEFEBVRE