

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

10-05-2007

Présents/Aanwezig :

Mr. A. LEFEBVRE, Président

Mme, membre AATL-DU

Mr H. CONVENT, membre IBGE

Mme Ch. WAUTERS, membre SDRB (présente du point 2 au point 12)

Mr. S. PLOMPEN, membre AATL-DMS

Mme J. BAYOT, Secrétaire

Mme R. SNAPS, Secrétaire-adjoint

Mme M. TOMSON, Secrétaire-adjoint

Absents-excuses/afwezig-verontschuldigd : Mess. D. GOSUIN et B. COLLARD

PREMIER OBJET

Dossier 14.308 – Demande de Madame OURIAGHLI pour la modification de destination d'un logement en équipement (cabinet médical), boulevard du Souverain, 336.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant
- DESCRIPTIF :** modification de destination d'un logement en équipement (cabinet médical) au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements.
- ENQUETE :** du 12 au 26 avril 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIF :** Modification totale de la destination d'un logement (PRAS 0.12)
- AUDITION :** Madame Ouriaghli

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 du changement de destination d'un logement (appartement 3 chambres) en équipement (cabinet médical) au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements ;

Considérant que la prescription 0.12, 4° du PRAS permet la suppression d'un logement en vue d'y installer un équipement d'intérêt collectif moyennant mesures particulières de publicité ;

Considérant que cet équipement n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles de l'immeuble ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Vu l'avis favorable émis par le SIAMU ;

Avis favorable.

DEUXIEME OBJET

Dossier 14.285 – Demande de Monsieur ALAERTS pour la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, av. Léon Vandromme n° 50.

ZONE : Au PRAS : zone d'habitation

DESCRIPTIF : construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale.

ENQUETE : du 12 au 26 avril 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.

MOTIFS : Dérogations aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matières de profondeur (art. 4) et toiture (art. 6)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)

AUDITION : Monsieur Alaerts

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 la construction d'une extension à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;
Considérant que la demande porte plus précisément sur la réalisation d'une verrière ;
Considérant l'amélioration des conditions de confort et d'habitabilité du logement ;
Considérant qu'il est prévu d'ériger cette annexe sur toute la largeur de la parcelle et ce, sur une profondeur de 1,90 m ;
Considérant que la profondeur totale de bâtisse sera portée à 10,60 m ;
Considérant qu'une finition verdurisée recouvrira le nouveau volume ;
Considérant néanmoins que le projet déroge aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matières de profondeur et de toiture ;
Considérant toutefois que l'extension ne dépasse la construction voisine la moins profonde que de 1,60 m et la plus profonde de 47 cm ;
Considérant dès lors que la dérogation en terme de profondeur porte uniquement sur les derniers 47 cm de la verrière et que celle-ci peut être considérée comme minime et acceptable ;
Considérant néanmoins que l'extension est entièrement plus haute que celle du voisin de droite (n° 52) ;
Considérant que l'annexe s'adosse complètement à un haut mur mitoyen existant du côté gauche (n° 48) ;
Considérant que la demande prévoit la réalisation d'une extension du mur mitoyen de droite d'une hauteur de 3,70 m (hauteur totale de la verrière) sur une profondeur de 89 cm ;
Considérant que cette hauteur importante résulte du maintien de la hauteur sous plafond existante de l'habitation (3 m), dans l'annexe ;
Considérant dès lors que le volume sollicité n'est pas de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant que la verrière est entièrement munie de vitrage transparent, ce qui donne lieu à des vues obliques ;
Considérant l'absence de réclamation ;

Avis favorable à condition de respecter le code civil en matière de vues obliques (réalisation d'un retour de maçonnerie ou paroi opaque dans le plan de la nouvelle façade arrière ou vitrage translucide, ...).

Des plans modificatifs seront soumis à l'approbation du Collège échevinal préalablement à la

délivrance du permis.

TROISIEME OBJET

Dossier 14.290 – Demande de Madame BERGER et Monsieur VANOPPEN pour la réalisation d'un atelier à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale, av. des Nénuphars n° 12.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** réalisation d'un atelier à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale.
- ENQUETE :** du 13 au 27 avril 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIFS :** Dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de profondeur (art. 4)
Actes et travaux en intérieur d'îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** L'architecte (Mr Zachos), Mme Echaiguer et Mr Leturcq (représentants du futur acquéreur)

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 d'une demande de régularisation d'un atelier-dépôt couvrant la totalité de la parcelle à l'arrière du rez-de-chaussée d'une maison unifamiliale ;

Considérant que la prescription particulière 2.5 du PRAS précise qu' en zone d'habitation seuls les actes et travaux relatifs au logement, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public peuvent porter atteinte aux intérieurs d'îlots ;

Considérant que la couverture totale de la parcelle est une atteinte majeure à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que la demande ne correspond dès lors pas au bon aménagement des lieux ;

Considérant dès lors que l'extension sollicitée n'est pas régularisable ;

Considérant l'absence de réclamation ;

Vu l'avis favorable émis par le SIAMU ;

Avis défavorable.

VIERDE VOORWERP

Dossier 14.276 – Aanvraag van de n.v. TEXACO BELGIUM strekkende tot het verbouwen van een garage tot shop, bureel en reserve en het plaatsen van een nieuwe airco en koelinstallaties, Vorstlaan, 320.

GEBIED : GBP : gemengd gebied, GCHEWS, langsheen een structurerende ruimte

BESCHRIJVING : verbouwen van een garage tot shop, bureel en reserve en het plaatsen van een nieuwe airco- en koelinstallaties.

ONDERZOEK : van 13 tot 27 april 2007. Geen enkel bezwaarschrift is toegekomen.

MOTIEF : Handelingen en werken binnen een huizenblok (GBP 0.6)

AUDITIE : Deheer De Backer vertegenwoordiger van de n.v. Texaco

Na een gedachtentwisseling, brengt de overlegcommissie, met eenparigheid van stemmen, het volgende advies uit :

Overwegende dat het goed gelegen is in een gemengd gebied, een gebied voor culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langsheen een structurerende ruimte van het gewestelijk bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit van de Regering van 3 mei 2001 ;

Overwegende dat het de verbouwing betreft van een garage in een winkel, kantoor en reserveruimte en de plaatsing van een nieuwe airco en koelinstallatie ;

Overwegende dat de aanvraag, meer bepaalt de uitbreiding van de winkel betreft in een bestaande garage, gelegen achteraan het hoofdgebouw van het benzinestation ;

Overwegende dat de nieuwe gebruiksruimten bestemd zijn voor de winkel, het kantoor dat hoort bij de winkel en de reserveplaats ;

Overwegende dat het wegdek en de luifel onveranderd blijven ;

Overwegende dat de wijziging van de voorgevel zich beperkt tot de vervanging van de garagepoort door een glazen schuifdeur ;

Overwegende dat het voorzien is om de airco-éénheid te plaatsen op het dak van de garage op 1,60 m van de achtergevel van het hoofdgebouw ;

Overwegende dat de koelinstallatie op de achtergevel van het gebouw zal bevestigd worden ;

Overwegende dat deze installaties niet zichtbaar zullen zijn vanaf de openbare ruimte maar daarentegen wel vanaf de naburige woningen en dat ze dus een mogelijke geluidsoverlast kunnen veroorzaken voor deze woningen ;

Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend;

Gezien het gunstig advies van de Brandweerdienst ;

Gunstig advies op voorwaarde dat deze inrichtingen het besluit van het Brussels hoofdstedelijk gewest inzake de strijd tegen het buurtlawaai, in het typisch woongebied, naleven.

De aanvrager moet, in het kader van de uitbating van zijn milieuvergunning, aan het BIM de wijzigingen bekendmaken die in zijn zaak hebben plaats gevonden.

De uithangborden moeten het voorwerp uitmaken van een afzonderlijke vergunningsaanvraag.

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

Considérant que le bien se situe en zone mixte, 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 la transformation d'un garage en magasin, bureau et réserve et du placement d'une nouvelle installation d'air conditionné et de refroidissement ;

Considérant que la demande porte plus précisément sur l'extension du magasin dans le garage existant situé à l'arrière du bâtiment principal de la station service ;

Considérant que les nouvelles utilisations des espaces seront le magasin, le bureau accessoire au commerce et la réserve ;

Considérant que la piste et l'auvent restent inchangés ;

Considérant que la modification de la façade avant se limite au remplacement de la porte de garage par une porte vitrée coulissante ;

Considérant qu'il est prévu de disposer l'unité d'air conditionné sur le toit du garage arrière à 1,60 m de la façade arrière du bâtiment principal ;

Considérant que le groupe de froid sera fixé à la façade arrière de la construction ;

Considérant que ces installations ne seront pas visibles depuis l'espace public mais néanmoins en vue directe depuis des habitations proches et qu'elles sont dès lors susceptibles de causer des nuisances sonores pour ces habitations;

Considérant l'absence de réclamation ;

Vu l'avis favorable émis par le SIAMU ;

Avis favorable à condition que ces installations respectent l'arrêté de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la lutte contre les bruits de voisinage en zone d'habitation et qu'elles soient intégrées au maximum dans le volume bâti.

Le demandeur doit notifier à l'IBGE les modifications à l'établissement dans le cadre de l'exploitation de son permis d'environnement.

Les enseignes doivent faire l'objet d'une demande de permis séparée.

CINQUIEME OBJET

Dossier 14.188 – Demande de Madame Rachida BEN AMAR pour la construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale, avenue Josse Smets 10.

- ZONE :** Au plan régional d’affectation du sol : zone d’habitation
- DESCRIPTIF :** Construction d’une extension à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale.
- ENQUETE :** du 12 au 26 avril 2007. Deux lettres de réclamations nous sont parvenues en cours d’enquête. Elles concernent principalement :
- profondeur excessive de l’annexe ;
 - risque d’un précédent en ce qui concerne une largeur d’annexe excessive, à savoir toute largeur de la parcelle ;
 - diminution de luminosité et d’ensoleillement pour les jardins voisins ;
 - effet “*bunker/couloir*” dans les jardins voisins, diminution excessive de l’habitabilité/du confort des constructions et jardins voisins (enclavement du jardin voisin entre de hauts murs mitoyens) ;
 - suppression d’une citerne d’eau de pluie alors qu’il y a augmentation de l’imperméabilisation de la parcelle ;
 - perte de vue pour les biens voisins ;
 - atteinte aux qualités végétales et paysagères de l’intérieur de l’îlot.
- MOTIFS :**
- Dérogation aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur (art. 4)
 - Actes et travaux en intérieur d’îlot (PRAS 0.6)
- AUDITION :** Madame Ben Amar Rachida (le demandeur), Mme McIntyre (av. Josse Smets 8) et son conseil (Mr Beaujean).

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 une extension d’une profondeur de 3,20 m, à l’arrière du rez-de-chaussée d’une maison unifamiliale, sur toute la largeur de la parcelle ;

Considérant que cette demande fait suite à un premier projet prévoyant une extension arrière sur deux niveaux hors sol et ayant fait l’objet d’un refus de permis en date du 13 février 2007 ;

Considérant que cette annexe permet l’aménagement d’une salle à manger au niveau du jardin, inférieur de 1 m à celui du rez-de-chaussée ;

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

Considérant qu’il est prévu de démonter la citerne d’eau de pluie existante sans la remplacer ;

Considérant que la demande déroge aux prescriptions du règlement régional d’urbanisme en matière de profondeur, en ce qu’elle dépasse la construction voisine la plus profonde (de droite – n° 12) de 2,55 m et la maison mitoyenne la moins profonde (de gauche - n° 8) de 3,20 m ;

Considérant que la profondeur totale de bâtisse sera portée à environ 12,15 m ce qui correspond à une profondeur habituelle au rez-de-chaussée en zone d’habitation;

Considérant la profondeur de la parcelle (< 19 m) et l’orientation Est du jardin ;

Considérant que le projet engendre une rehausse de 85 cm du mur mitoyen de gauche existant sur toute la profondeur de l’annexe ;

Considérant que cette rehausse conduit à une légère perte de luminosité et d’ensoleillement sur le

terrain mitoyen voisin de gauche (n° 8) ;

Considérant qu'il serait possible d'atténuer l'impact sur l'ensoleillement de la propriété voisine de gauche, vu le volumineux lanterneau et l'importante épaisseur de dalle prévue dans le but d'aménager une toiture végétale pour l'annexe sollicitée ;

Considérant que la hauteur sous plafond de 2,40 m de la salle à manger est acceptable, vu la présence de la verrière et qu'elle permet de limiter la rehausse des mitoyens ;

Considérant qu'une pièce située en sous-sol sera aménagée en pièce de vie, sans pour autant bénéficier d'éclairage direct, ni d'une hauteur sous plafond suffisante (2,05 m) ;

Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **diminuer l'importance du lanterneau de la salle à manger en augmentant sa pente ;**
- **prévoir une toiture plate avec lestage en gravier en lieu et place de la toiture végétale initialement prévue ;**
- **limiter en conséquence la rehausse des murs mitoyens ;**
- **prévoir une nouvelle citerne d'eau de pluie.**

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

La commission demande à la commune de vérifier que les châssis de la façade avant sont conformes au permis d'origine.

SIXIEME OBJET

Dossier 14.281 – Demande de Mesdames JEREZ-ALARCON pour la construction d’une maison à 2 appartements, rue Emile Steeno, 7

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation

DESCRIPTIF : construction d’une maison à 2 appartements.

ENQUETE : du 13 au 27 avril 2007. Une lettre de réclamation nous est parvenue au cours de l’enquête. Elle concerne principalement :

- deux anomalies dans le dossier (le n° 62 Vieux Moulin n’est pas partie intégrante du n° 60 et le n°21 Steeno devrait être situé de l’autre côté des maisons en construction)
- le projet présente encore davantage de nuisances que les 4 maisons en cours de chantier (n° 11 à 17)
- problème de délimitation exacte des propriétés
- utilisation des annexes existantes (élevage d’oiseaux, de lapins et de poules) et crainte que ces nuisances olfactives ne soient regroupées près de la maison (Vieux Moulin)
- perte de jouissance et moins-value financière des maisons voisines
- suppression des jardins de la rue du Vieux Moulin pour construire des maisons à front de la rue Steeno
- il est demandé de limiter la profondeur de bâtisse à 10 m

MOTIF : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)

AUDITION : Mesdames Jerez-Alarcon, les demanderesses, Monsieur Coussens (l’architecte), Madame Fouad El Cheikh (rue du Vieux Moulin 62), réclamante

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 à front de la rue Steeno, à l’arrière d’une parcelle comportant une construction implantée au n° 64 de la rue du Vieux Moulin ;

Considérant que ce fond de terrain ne comporte actuellement aucune construction mitoyenne ;

Considérant néanmoins qu’un ensemble de 4 maisons unifamiliales est en cours de construction sur la parcelle sise deux terrains à gauche du projet (n° 11 à 17 de la rue Steeno) ;

Considérant que le projet suit pratiquement le profil de ces maisons, à l’exception du rez-de-chaussée, qui présente une profondeur moindre ;

Considérant que la demande est conforme aux dispositions du règlement régional d’urbanisme ;

Considérant néanmoins qu’il y a lieu de diminuer progressivement la profondeur de bâtisse à l’approche de l’angle avec la rue de la Sablière ;

Considérant que 12 m est une profondeur habituelle et qu’elle permet de maintenir de bonnes conditions d’habitabilité, conformes aux dispositions du règlement régional d’urbanisme, pour les deux logements ;

Considérant que la maison existante rue du Vieux Moulin conservera une zone de jardin de bonnes dimensions ;

Considérant cependant l’importante imperméabilisation de la parcelle restant appartenir au n° 64

de la rue du Vieux Moulin ;

Considérant la lettre de réclamation introduite durant l'enquête et les objections exprimées en séance ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **limiter la profondeur de bâtisse à 12 m, en prévoyant éventuellement un bow-window en façade avant**
- **revoir la composition de la façade avant notamment en réduisant la largeur de la porte de garage à 4 m, en prévoyant des matériaux similaires à ceux autorisés pour les 4 maisons en cours de construction et en supprimant les grilles de ventilation**
- **prévoir un réaménagement de la zone de cour et jardin de la maison existante rue du Vieux Moulin en prévoyant une superficie perméable plantée en pleine terre de minimum 50 % de la surface**
- **corriger le plan d'implantation (n° de police rue Steeno)**

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

SEPTIEME OBJET

Dossier 14.312 – Demande de Monsieur BRACCO et Madame JACOBS pour la transformation et l’extension au rez-de-chaussée d’une maison, rue Charles Lechat, 1.

- ZONE :** Au PRAS : zone d’habitation à prédominance résidentielle et zone d’intérêt culturel, historique, esthétique ou d’embellissement
Au PPAS n°11 (A.R. 31/10/1984) : zone de constructions fermées
- DESCRIPTIF :** transformation et extension au rez-de-chaussée d’une maison
- ENQUETE :** du 13 au 27 avril 2007. Six lettres de réclamations nous sont parvenues au cours de l’enquête. Elles concernent principalement :
- le rehaussement, côté rue, du mur existant
 - la diminution de la luminosité de la propriété sise au 5 rue Lechat
 - l’aspect de ce mur, en crépi et non en briques, comme les murs existants dans toute la rue
 - l’adjonction d’un important volume cubique, massif, qui affecte l’homogénéité existante
 - le fait que le projet ne respecte pas l’homogénéité des matériaux utilisés dans la rue et porte atteinte au caractère pittoresque du quartier
- MOTIFS :** Dérogation au Règlement Régional d’Urbanisme en matière de toiture (art. 6)
Dérogation aux prescriptions du plan particulier d’affectation du sol n°11 en matière de matériaux et de cours et jardins
- AUDITION :** Monsieur Bracco les demandeurs
Mme Tambuysen et Monsieur Soussi (voisin de droite rue Valduc), les réclamants.

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 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 et en zone de constructions fermées du plan particulier d’affectation du sol n°11 arrêté par arrêté royal du 31/10/1984 ;

Considérant qu’il s’agit de transformer et d’agrandir une maison unifamiliale trois façades par la construction d’une extension arrière au rez-de-chaussée ;

Considérant que le projet prévoit la démolition du garage existant (non autorisé) couvrant l’entièreté de la zone de cour et jardin et la création d’un jardin d’une superficie d’environ 22 m² ;

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

Considérant que l’annexe est conforme aux dispositions du plan particulier d’affectation du sol et du règlement régional d’urbanisme en matière d’implantation ;

Considérant qu’elle déroge aux dispositions du règlement régional d’urbanisme en matière de toiture en ce qu’elle dépasse d’environ 60 cm la hauteur de l’annexe mitoyenne ;

Considérant que la hauteur sous plafond projetée (2,60 m) peut être ramenée à 2,50 m pour une pièce de vie ;

Considérant que la hauteur de ce volume, ainsi que les rehausses de murs mitoyen (rue Valduc) et à front de la rue Lechat, sont liées à une épaisseur de complexe de toiture et à des remontées d’acrotère surdimensionnées ;

Considérant que le projet déroge également aux dispositions du plan particulier d'affectation du sol en ce que l'annexe sera recouverte de crépi sur isolant et non de briques de parement ;

Considérant que le reste du mur situé à front de la rue Lechat sera maintenu en briques peintes en blanc ;

Considérant qu'il y a lieu de prévoir un traitement homogène de ce mur ;

Considérant que les châssis prévus dans la demande diminuent les qualités esthétiques des façades visibles depuis la rue Lechat ;

Considérant que la dérogation relative à la zone de cours et jardins concerne le fait que les clôtures doivent être constituées de haies vives de 1,50 m de hauteur maximum ;

Considérant que la plupart des clôtures existantes situées à proximité du projet sont constituées de murs de maçonnerie ;

Considérant également que le plan particulier d'affectation du sol est postérieur à la construction de la maison ;

Considérant dès lors qu'il ne s'agit pas à proprement parler d'une dérogation mais du maintien d'une situation antérieure au PPAS qui n'en affecte pas les données essentielles;

Considérant les réclamations introduites durant l'enquête publique et exprimées en séance ;

Avis favorable aux conditions suivantes :

- **supprimer toute rehausse du mitoyen côté rue Valduc et limiter à la même hauteur la rehausse du mur à front de la rue Lechat tout en conservant dans l'annexe une hauteur sous plafond de 2,50 m et une finition esthétique à la toiture**
- **respecter l'alignement, l'aspect et les matériaux du mur existant rue Lechat y compris pour sa rehausse partielle,**
- **représenter la cheminée sur les plans, la dimensionner et l'implanter de manière à ce qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public,**
- **maintenir les divisions et l'aspect des châssis existants en façade rue Lechat.**

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

ACHTSTE VOORWERP

Dossier 14.268 - Aanvraag van de Heer ANTHIERENS en Mevrouw VAN GOMPEL strekkende tot de uitbreiding van de dakkapel en het inrichten van een dakterras achteraan een eengezinshuis, Vorstlaan 408, 1150 Sint Pieters Woluwe en gedeeltelijk op het grondgebied van Oudergem.

GEBIED : GBP : typisch woongebied met punt van wisselend gemengd karakter, GCHEWS, langsheen een structurerende ruimte

BESCHRIJVING : uitbreiding van de dakkapel en het inrichten van een dakterras achteraan een eengezinshuis.

ONDERZOEK : van 13 tot 27 april 2007. Geen enkel bezwaarschrift is ons toegekomen.

MOTIEVEN : Afwijking van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake bouwdiepte (art. 4) en dak (art. 6)

AUDITIE : De Heren Anthierens (aanvrager) en Maes (architect)

Na een gedachtenwisseling, brengt de overlegcommissie, met eenparigheid van stemmen, het volgende advies uit:

Overwegende dat het goed zich bevindt in een typisch woongebied met punt van wisselend gemengd karakter, gebied van culturele, historische, esthetische waarde of voor stadsverfraaiing en langsheen een structurerende ruimte van het Gewestelijk bestemmingsplan goedgekeurd bij besluit van 3 mei 2001 ;

Overwegende dat het hier gaat om de uitbreiding van een dakkapel en de oprichting van een dakterras achteraan een driegevel eengezinswoning;

Gezien de verbetering van de comfort- en woonbaarheidsomstandigheden van de woning ;

Overwegende dat de aangevraagde wijzigingen reeds werden verwezenlijkt, zonder dat zij het voorwerp hebben uitgemaakt van een bezwaar;

Overwegende dat de oorspronkelijke dakkapel op ongeveer 2,50 m van de gemeenschappelijk grens was ingeplant en dat deze ongeveer een hoogte had van 1,30 m op een breedte van minder dan de helft van de breedte van de achtergevel, hetzij 3,17 m ;

Overwegende dat de dakkapel verwezenlijkt in het vlak van de achtergevel de toegang verleent tot een terras dat verwezenlijkt is op de ganse oppervlakte van het dak van de aanbouw op de 2de verdieping;

Overwegende niettemin dat de hoogte van de aangevraagde dakkapel 2,44m bedraagt en dat deze ingeplant is tegen de gemeenschappelijke scheiding en dat de breedte ervan ongeveer 5,25 m bedraagt ;

Overwegende dat de achtergevel een totale breedte heeft van 6,48 m ;

Overwegende bijgevolg dat de regularisatieaanvraag veel afwijkt van de voorschriften van de gewestelijke stedenbouwkundige verordening inzake daken;

Overwegende te meer dat het terras verwezenlijkt op het dak van de aanbouw op de 2de verdieping de diepte van het naastgelegen gebouw volledig overschrijdt ;

Overwegende niettemin dat de buurwoning over dezelfde aanbouw achteraan op de 1ste en 2de verdiepingen, beschikt ;

Overwegende niettemin dat de aanleg van het vooropgestelde terras de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake zichten niet respecteert ;

Overwegende bijgevolg dat de aanvraag van die aard is dat zij schade berokkent aan de residentiele kwaliteiten van de omgeving ;

Overwegende dat er geen bezwaren werden ingediend ;

Gunstig advies onder volgende voorwaarden :

- De diepte van het dakterras beperken tot 3 m, de leuning bijgevolg achteruit zetten en de uitsprong van de pergola helemaal wegnemen ;

- Een aanleg van het terras voorzien dat de bepalingen van het burgerlijk wetboek inzake rechtstreekse en schuine zichten eerbiedigt (de gemeenschappelijke scheidingsmuur verhogen tot op 1,80 m ten opzichte van het niveau van de vloer van het terras op 3 m diepte ten einde de rechtstreekse zichten te verhinderen en een plantenbak voorzien ten einde de schuine zichten te verhinderen) ;
- Het overtollige gedeelte van de gemeenschappelijke muur afbreken (dieper dan de 3 m) ;
- Het overige gedeelte van het dak, dat niet ingericht is als terras ontoegankelijk maken (ballast in keien, andere) ;

Gewijzigde plannen zullen onderworpen worden aan de goedkeuring van het schepencollege, voorafgaandelijk aan de aflevering van de vergunning.

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 avec point de variation de mixité, 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 l'extension d'une lucarne et de la construction d'une terrasse en toiture arrière d'une maison unifamiliale trois façades ;

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

Considérant que les modifications sollicitées ont déjà été réalisées, sans pour autant avoir fait l'objet d'une plainte ;

Considérant que la lucarne d'origine était implantée à environ 2,50 m de la limite de mitoyenneté et qu'elle présentait une hauteur totale d'approximativement 1,30 m pour une largeur de moins de la moitié du développement de la façade arrière, à savoir 3,17 m ;

Considérant que le chien assis réalisé dans le plan de la façade arrière permet l'accès à une terrasse couvrant la totalité de la toiture de l'annexe du 2ème étage ;

Considérant néanmoins que la hauteur de la lucarne sollicitée est de 2,44 m, qu'elle est implantée contre la limite mitoyenne et que sa largeur est portée à environ 5,25 m ;

Considérant que la façade arrière présente un développement total de 6,48 m ;

Considérant dès lors que la demande de régularisation déroge largement aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme en matière de toiture ;

Considérant de plus que la terrasse réalisée sur la toiture de l'annexe du 2ème étage dépasse entièrement la profondeur de bâtisse de la construction mitoyenne ;

Considérant toutefois que la maison voisine dispose de la même annexe arrière aux 1er et 2ème étages ;

Considérant néanmoins que l'aménagement de la terrasse proposé ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues ;

Considérant dès lors que la demande est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;

Considérant l'absence de réclamation

Avis favorable aux conditions suivantes :

- limiter la profondeur de la terrasse à 3 m , reculer le garde-corps en conséquence et supprimer totalement l'avancée de la pergola;
- prévoir un aménagement de la terrasse respectant les dispositions du code civil en matière de vues obliques et droites (rehausser le mur mitoyen jusqu'à 1,80 m par rapport au niveau du plancher de la terrasse sur les 3 m de profondeur, placer un bac planté évitant les vues obliques) ;
- démolir la partie du mur mitoyen existant excédentaire (au-delà des 3 m) ;
- rendre le pourtour de la toiture non aménagé en terrasse inaccessible (lestage en graviers ou autre) ;

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

NEUVIEME OBJET

Dossier 02/0655 – Demande de la S.A. ART ET BOIS CONCEPT pour le renouvellement de permis d'environnement pour l'exploitation d'une menuiserie, rue Jacques Bassem, 84.

- ZONE :** Au PRAS : zone d'habitation
- DESCRIPTIF :** renouvellement de permis d'environnement pour l'exploitation d'une menuiserie dont la force motrice totale est de 23,8 kW ainsi que d'un compresseur d'air de 2,2kW.
- ENQUETE :** du 16 au 30 avril 2007. Aucune réclamation ne nous est parvenue.
- MOTIFS :** exploitation d'installations classées en vertu de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement
- AUDITION :** Monsieur BAUDRY

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 ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale annulant la décision du 18 octobre 1996 du Collège d'environnement mettant à néant le permis d'environnement délivré le 12 juillet 1996 par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Commune d'Auderghem pour l'exploitation d'un atelier pour le travail du bois (force motrice de 9,87 kW);

Vu le recours introduit par Monsieur VANDERPUTTEN auprès du Conseil d'Etat;

Considérant qu'en date du 12 juillet 2006 le permis d'environnement susmentionné est arrivé à échéance puisque délivré pour un terme de 10 ans;

Vu dès lors l'introduction de la présente demande;

Vu le permis d'urbanisme du 03 février 2000 relatif au changement de destination du rez-de-chaussée de l'immeuble en atelier;

Considérant qu'à notre connaissance, aucune plainte pour nuisances sonores n'a été introduite auprès de la commune depuis la clôture auprès de la division Inspection de l'IBGE, en date du 23.12.2002, du dossier n°97.0363/01 relatif aux nuisances sonores en provenance de l'atelier;

Considérant en outre que l'enquête publique qui s'est tenue du 16 avril au 30 avril 2007 n'a révélé aucune opposition ;

Considérant que l'installation étant située en zone d'habitation au PRAS, cela correspond à une zone 2 définie par l'arrêté du 21 novembre 2002 relatif à la lutte contre le bruit et les vibrations générées par les installations classées ;

Considérant le rapport de contrôle des installations électriques de l'établissement réalisé en date du 21 octobre 2006 indiquant qu'au moment du contrôle, aucune infraction n'a été constatée vis-à-vis du R.G.I.E. et que l'installation peut rester en service;

Considérant que le permis d'environnement tenant lieu de permis de déversement d'eaux usées, il y a lieu d'y inclure des conditions de déversement conformes aux arrêtés en vigueur;

Considérant le procès-verbal de clôture d'enquête;

Considérant que les installations sont existantes et que dès lors les conditions d'exploitation sont d'application immédiate;

Considérant que le respect des conditions du permis d'environnement tend à assurer la protection contre les dangers, nuisances ou inconvénients que, par leur exploitation, les installations en cause sont susceptibles de causer, directement ou indirectement, à l'environnement, à la santé ou à la sécurité de la population;

Avis favorable aux conditions qui seront émises par l'IBGE et de travailler portes et fenêtres fermées.

DIXIEME OBJET

Demande de Madame Lambertine DEFROIDMONT pour le placement d'une enseigne, chaussée de Wavre, 1130.

ZONE : Au plan régional d'affectation du sol : zone de forte mixité avec liseré de noyau commercial, espace structurant

DESCRIPTIF : Placement d'une enseigne

ENQUETE : Néant

MOTIFS : Dérogation aux prescriptions du règlement régional d'urbanisme – Titre VI – Enseignes, en matière de saillie autorisée (0,6m au lieu de 0,25m autorisé)

AUDITION : Madame Lambertine DEFROIDMONT et Monsieur Lejeune

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

Considérant que la demande porte sur le placement d'une enseigne lumineuse, parallèlement à la façade, au-dessus de la vitrine d'une pharmacie ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de publicité générale du R.R.U. ;

Considérant qu'il s'agit d'une zone de forte mixité avec liseré de noyau commercial et espace structurant du P.R.A.S. ;

Considérant la nécessité pour cette pharmacie de se signaler ;

Vu l'existence d'une croix verte lumineuse signalant la pharmacie pour laquelle le demandeur sollicite en séance également un permis ;

Considérant que cette dernière est conforme aux dispositions du RRU ;

Considérant la qualité de présentation du dispositif ;

Considérant que la forme cintrée de l'enseigne s'intègre bien à l'esthétique contemporaine du bâtiment ;

Considérant l'absence de gêne de voisinage ;

Considérant que la dérogation au R.R.U. en matière de saillie autorisée est minime en ce qu'elle ne concerne que la partie centrale de cette enseigne cintrée ;

AVIS favorable pour une durée de 9 ans pour l'enseigne parallèle à la façade et pour la « Croix verte » moyennant extinction des enseignes après 22h00 sauf si la pharmacie est de garde.

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

ONZIEME OBJET

Projet mixte – Demande de permis d'urbanisme (dossier n°14.198) et de permis d'environnement de classe 1B (dossier n°02/0641) introduites par la s.a. BOUYGUES IMMOBILIER pour la construction d'un immeuble de 144 logements et pour l'exploitation de 136 emplacements de parking couverts et de 4 chaudières au gaz (Rubriques 68b et 40b) - Boulevard des Invalides, 208-220.

(Report d'avis – voir commission de concertation du 26-04-2007).

ZONE : Au PRAS : zone de forte mixité

DESCRIPTIF : Construction d'un immeuble de 144 logements (dossier n° 14.198) et exploitation de 136 emplacements de parking couverts et de 4 chaudières au gaz (total 1600 kW) - Rubriques 68b et 40b (dossier n° 02/0641).

ENQUETE : du 19 mars au 2 avril 2007. Neuf lettres de réclamations ainsi qu'une demande

d'audition nous sont parvenues au cours de l'enquête. Les réclamations concernent principalement :

- Nombre excessif d'appartements
- Hauteur et gabarit de l'ensemble des immeubles trop important
- Problème de mobilité (embouteillages, circulation élevée) et de parking (trop peu par rapport au nombre d'appartements)
- Architecture et esthétique de l'ensemble à revoir (notamment la façade trop massive à front du boulevard)
- La zone de recul du complexe devrait avoir les mêmes dimensions que celles des immeubles existants et être affectée au parking
- Diminution de la végétation, notamment risques pour le tilleul
- Perte de vue et de luminosité

MOTIFS : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 4.5)
Projet soumis à rapport d'incidences en urbanisme et environnement
Exploitation d'installations classées

AUDITION : Néant (report d'avis)

En séance du 26 avril 2007, la commission de concertation avait décidé de reporter son avis pour examen complémentaire.

Après nouvel examen et visite sur place, 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 ;

Considérant qu'il s'agit de la démolition de 3 bâtiments existants affectés au commerce (garages Fiat), de la construction d'un ensemble d'immeubles comportant 144 logements et 136 emplacements de parking couverts et de l'exploitation d'installations classées ;

Considérant que des demandes de permis d'urbanisme complémentaires ont été introduites sur le même site, à savoir une demande de démolition de l'immeuble situé sur l'angle du boulevard avec la rue Cockx, ainsi qu'une demande de démolition et reconstruction d'un bâtiment affecté au commerce, aux activités de production de bien immatériel, bureaux et logements à l'angle de la rue Cockx ;

Considérant que le projet s'implante en deux ailes, l'une à front du boulevard (bâtiment 1) et l'autre en forme de "L" en fond de parcelle (bâtiment 2) et sur la limite latérale droite du projet (bâtiment 3) ;

Considérant que le projet nécessite de prolonger l'avenue Ginette Javaux jusqu'au rond-point du boulevard des Invalides ;

Considérant que le bâtiment 2 est majoritairement implanté à un peu moins de 6 m de la limite du terrain et à environ 12,50 m du bâtiment le plus proche de l'immeuble voisin *Omega Court* (bureaux, gabarit rez + 4) ;

Considérant que le bâtiment 2 est implanté trop proche de la limite mitoyenne arrière ;

Considérant que les bâtiments 1 et 2 seront distants de plus de 21 m et séparés d'un espace vert privatif ;

Considérant que les bâtiments implantés à front du boulevard des Invalides ne respectent pas l'alignement général de cette artère présentant des zones de recul de 6 m ;

Considérant dès lors que l'implantation du projet n'est pas acceptable, malgré l'existence d'autres constructions en intérieur de l'îlot ;

Considérant qu'actuellement la parcelle est totalement imperméabilisée ;
Considérant que si demande prévoit une surface perméable de la parcelle de pratiquement 20 % ;
Considérant que cette zone de pleine terre reste insuffisante pour permettre des plantations en rapport avec le programme de logement développé ;
Considérant que les gabarits visibles depuis l'espace public des immeubles varient de rez + 3 à rez + 5 ;
Considérant que la majorité des gabarits faisant face au projet, le long du boulevard des Invalides, sont des rez + 3 et rez + 4 ;
Considérant que l'immeuble implanté perpendiculairement au boulevard des Invalides comporte des appartements traversants dont la façade est établie en mitoyenneté, créant des vues non conformes aux dispositions du code civil ;
Considérant toutefois qu'une demande de permis d'urbanisme visant la démolition complète du bâtiment Fiat d'angle a été introduite et qu'elle est actuellement soumise aux mesures particulières de publicité ;
Considérant l'apport de nouveaux logements ;
Considérant que la proportion de studios n'est pas excessive (16,67 %) ;
Considérant néanmoins que la densité de logements du projet est supérieure à celle des constructions existantes ;
Considérant que le complexe faisant l'objet de la demande prévoit moins d'un emplacement de parking par logement ;
Considérant qu'il ne présente pas un local de stockage privatif par logement, ni un local de rangement pour le matériel de nettoyage, ni même des locaux pour vélos et poussettes fermés ;
Considérant que l'implantation du projet et de l'interruption du front bâti n'a pas été mise en rapport avec les vues depuis l'axe de l'avenue Josse Smets ;
Considérant également qu'il y a lieu de soigner davantage l'aspect architectural du projet réduit actuellement à un long bloc monolithique (façade de 105 m de longueur) qui ne s'accorde pas avec les caractéristiques urbanistiques des lieux ;
Considérant les nombreuses réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance ;

Avis défavorable sur la demande telle que présentée.

Un avis favorable pourrait être émis aux conditions suivantes :

- **supprimer l'étage 6 – visible depuis l'espace public en tant que 5^{ème} étage (dernier étage du bâtiment 3) ;**
- **prévoir une zone de recul de 6 m, le long du boulevard des Invalides ;**
- **supprimer toute la partie du bâtiment 2 située en intérieur d'îlot au profit d'un aménagement de cour et jardin y favorisant le maintien et la création de zones de pleine terre**
- **implanter le bâtiment 3 à minimum 3 m de la limite du projet (et donc à 7 m de la façade de l'immeuble projeté à l'angle de la rue Jules Cockx) si des jours et vues sont prévues dans le pignon de ce bâtiment ;**
- **revoir considérablement l'esthétique des façades et prévoir une animation et du relief (balcons, bow-windows, loggias, teintes et matériaux, etc.) ;**
- **veiller à soigner la perspective vers l'immeuble depuis l'avenue Josse Smets ;**
- **prévoir des toitures végétales sur leurs parties non accessibles ;**
- **prévoir des locaux vélos et poussettes fermés et facilement accessibles aux usagers.**

DOUZIEME OBJET

Projet mixte – Demande de permis d’urbanisme (dossier n° 14.258) et de permis d’environnement de classe 1B (dossier n°02/0670) introduites par WILMA PROJECT DEVELOPMENT pour la construction d’un complexe d’immeubles comportant 42 appartements et pour l’exploitation de 45 emplacements de parking couverts et de 12 emplacements de parking à l’air libre (rubriques 68b-152a) - Madison Parc (entre le boulevard du Souverain 384-388, le Luxor Parc, la Place Govaert et la promenade verte). (Report d’avis – voir commission de concertation du 26-04-2007)

ZONE : Au PRAS : zone d’habitation avec point de variation de mixité le long d’un espace structurant, ZICHEE.

DESCRIPTIF : Construction d’un complexe d’immeubles comportant 42 appartements (dossier n° 14.258) et exploitation de 45 emplacements de parking couverts et de 12 emplacements de parking à l’air libre - Rubriques 68b et 152a (dossier n° 02/0670).

ENQUETE : du 19 mars au 2 avril 2007. Neuf lettres de réclamation, une lettre-type comportant 39 signatures et une lettre-type comportant 34 signatures nous sont parvenues au cours de l’enquête. Elles concernent principalement :

- Problème de proximité, de hauteur et de vis-à-vis
- Implantation trop proche de la mitoyenneté
- Augmentation du trafic et problèmes de stationnement
- Manque d’harmonie dans le style et le volume et d’intégration dans l’ensemble existant
- Détérioration du cadre verdoyant
- Détérioration de la qualité esthétique et du charme du quartier
- Perte de luminosité et d’ensoleillement
- Nuisances dues au chantier

MOTIFS : Modification des caractéristiques urbanistiques (PRAS 2.5)
Projet soumis à rapport d’incidences en urbanisme et environnement
Exploitation d’installations classées

AUDITION : Néant (report d’avis).

En séance du 26 avril 2007, la commission de concertation avait décidé de reporter son avis pour examen complémentaire.

Après nouvel examen et visite sur place, la commission de concertation émet, à l’unanimité, l’avis suivant :

Considérant que le bien se situe en zone d’habitation avec point de variation de mixité, 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 que la demande porte sur la construction d’un complexe d’immeubles comportant 42 appartements et l’exploitation de 45 emplacements de stationnement couverts et de 12 places de parking à l’air libre ;

Considérant qu’il s’agit plus précisément de la réalisation d’un groupe de trois immeubles, reliés par un sous-sol commun, présentant chacun un gabarit de type *rez + 3 + étage en recul* ;

Considérant qu’il est prévu d’aménager une zone de recul d’au moins 9,50 m devant cet ensemble, conformément à l’arrêté d’alignement dont est frappé le boulevard du Souverain ;

Considérant néanmoins que le bâtiment voisin situé dans le clos Albert Crommelynck (lot 7) est implanté à seulement 4,30 m de la limite de la parcelle ;
Considérant que la grande profondeur du projet (16,94 m) réduit majoritairement la distance séparant les deux immeubles à 13,70 m ;
Considérant que le projet s'implante à moins de 7 m de l'habitation unifamiliale voisine de droite le long du boulevard ;
Considérant la proximité immédiate d'une zone de parc à front du boulevard du Souverain ;
Considérant que les constructions situées le long du boulevard du Souverain et voisines du projet sont de type *maisons unifamiliales* et de gabarit variant du *rez + toiture mansardée au rez +1 + toiture* ;
Considérant que les immeubles à appartements du clos Albert Crommelynck voisins de la demande présentent des volumes de toiture s'intégrant davantage aux caractéristiques urbanistiques du quartier résidentiel ;
Considérant dès lors que l'objet de la demande devrait constituer une transition harmonieuse entre les immeubles de gabarits plus importants situés à proximité du rond-point du Souverain et dans le clos Albert Crommelynck d'une part, et les habitations unifamiliales du boulevard lui-même et du clos résidentiel (Luxor Parc) d'autre part ;
Considérant que le projet engendrerait de par son implantation et son gabarit une promiscuité trop importante vis-à-vis des logements environnants ;
Considérant que le sous-sol commun du complexe couvre 44 % de la superficie totale de la parcelle, pour une surface bâtie hors sol de 24 % du terrain ;
Considérant que ledit sous-sol imperméabilise plus de la moitié de la zone de cours et jardin du projet ;
Considérant dès lors que la zone de pleine terre représente une quote-part insuffisante eu égard au programme de logement développé ;
Considérant que le complexe d'immeuble s'implante à front du boulevard, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement et face au site classé de *Val Duchesse* ;
Considérant dès lors que la demande est de nature à porter préjudice aux qualités résidentielles du voisinage ;
Considérant les réclamations introduites en cours d'enquête et exprimées en séance ;

Avis DEFAVORABLE sur la demande telle que présentée.

Un avis favorable pourrait être émis aux conditions suivantes :

- supprimer l'immeuble de droite,
- revoir l'implantation des deux immeubles restants en les espaçant davantage, tout en maintenant un recul latéral suffisant du côté droit,
- prévoir un volume de toiture similaire à celui réalisé aux bâtiments du clos Albert Crommelynck,
- limiter le gabarit de l'immeuble de gauche à 4 niveaux habitables dont un étage en recul avec élément de toiture et celui de l'immeuble de droite à 3 niveaux habitables dont un étage en recul avec élément de toiture,
- augmenter significativement le recul du dernier étage (volume de toiture),
- revoir l'implantation du sous-sol de manière à fortement favoriser la pleine terre,
- proposer un aménagement complet de la nouvelle zone de cours et jardin prévoyant, entre autres, la plantation de plusieurs arbres à haute tige.

POUR LA COMMISSION :

La Secrétaire,

J. BAYOT

Le Président,

A. LEFEBVRE