

COMMISSION DE CONCERTATION
OVERLEGOMMISSIE

Procès-verbal de la réunion du mercredi 21 avril 2010/ Proces-verbaal van de vergadering van woensdag 21 april 2010.

SONT PRESENTS :

ZIJN AANWEZIG :

ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT / GEMEENTEBESTUUR
ANDERLECHT :

Président(e)/Voorzitterschap : Madame/Mevrouw VANPÉVENAGE

Secrétaire/Secretaris : Madame/Mevrouw PARIJS

Messieurs/De heren SWALENS, DEMOL et/en VANDENBERGEN

Madame/Mevrouw ZEGE

URBANISME REGIONAL/GEWESTELIJKE STEDENBOUW :

Mesdames/Mevrouwen BUELINCKX et/en VAUSE

Monsieur/De heer CORTEN

S.D.R.B./G.O.M.B. :

Madame/Mevrouw JACQUES

I.B.G.E./B.I.M. :

Madame/Mevrouw FRANCHIOLY

MONUMENTS ET SITES/MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN :

Monsieur/De heer WAUTERS

Dossiers prévus à l'ordre du jour :

Dossiers voorzien op de dagorde :

DOSSIER ENVIRONNEMENT/MILIEUDOSSIER

1. Aanvraag om milieuvergunning klasse 1B ingediend door ERASMUS HOGESCHOOL BRUSSEL : milieuvergunning : hernieuwing- Nijverheidskaai, 170-GBP: gebied van collective belang of van openbare diensten(NL-ref.: MV 32/2010)

DOSSIERS URBANISME/DOSSIERS STEDENBOUW

2. Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door C.I.S. BVBA -- Dhr JANSSENS David : bouwen van twee appartementsgebouwen - 1ste gebouw met 4 appartementen aan d'Aumalestraat en 14 appartementen aan Waarheidsstraat - d'Aumalestraat en Waarheidsstraat - GBP : typisch woongebied + structurerende ruimte (NL-ref.: ind. 46913)
3. Demande de permis d'urbanisme introduite par BEN'S SPRL : changement d'affectation d'un rez-de-chaussée (bureau en show-room, magasin) -- chaussée de Mons, 700-706 – PRAS : zone de forte mixité + espace structurant (FR-réf. : ind. 46927)
4. ANDERLECHT, LA COMMUNE : PPAS CHAUDRON – boulevard Henri Simonet, route de Lennik, le complexe sportif de Saint-Gilles et le chemin de fer – rapport sur les incidences environnementales
5. Demande de permis de lotir introduite par ERASMUS GARDENS SA (Mrs SHAMES Michel, MAMPAEY Victor et Mme LEMORT Sonia) : lotissement de logements collectifs – quartier ERASMUS – rue du Chaudron et boulevard Henri Simonet, 7ème Div., Section F n° 201, 202, 203C, 210, 208A, 207, 208B, 223B, 174D, 188, 186A – PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle + espace structurant (FR-réf. : ind. 46084)
6. Demande de permis de lotir introduite par ERASMUS GARDENS SA (Mrs SHAMES Michel, MAMPAEY Victor et Mme LEMORT Sonia) : lotissement de maisons unifamiliales – quartier CHAUDRON – rue du Chaudron et route de Lennik, 7ème Div., Section G n° 267A, 266, 265, 260A, 264A, 260B, 260C, 260C, 268L, 263/02, 263 – PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle (FR-réf. : ind. 46085)
7. Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door DE POST NV (Dhr VANKEIRSBILK Karel) : verdaagd advies : adviesaanvraag : vervangen van het buitenschrijnwerk op het gelijkvloers – Dapperheidsplein, 32 - GBP : typisch woongebied + GCHEWS + linten voor handelskern + structurerende ruimte (NL-ref.: ind. 46920)

8. Demande d'expropriation pour cause d'utilité publique dans le cadre du Contrat de quartier "Lemmens" introduite par ANDERLECHT, LA COMMUNE : expropriation d'extrême urgence pour cause d'utilité publique – rue du Chimiste, 35 et 54, place Lemmens, 7 – PRAS : zone d'habitation + zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
9. Demande de permis de lotir introduite par ANDERLECHT, LA COMMUNE (Mr VERHULST Jean et Mme EL IKDIMI Fatiha) : lotir (division d'un terrain en 2 lots) – rue de la Procession, 35 (angle avenue Paul Janson) – PRAS : zone d'habitation + liseré de noyau commercial (FR-réf. : ind. 46769)
10. Demande de permis d'urbanisme introduite par ALO BILOUT SPRL (Mr SHAH Ahmedzai Musarat) : changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en phone shop – rue Ropsy Chaudron, 12 – PRAS : zone d'habitation + liseré de noyau commercial + espace structurant (FR-réf. : ind. 46882)
11. Demande de permis d'urbanisme introduite par BNP PARIBAS FORTIS (Mr VAN DEN BULCKE Philippe) : nouvel auvent pour entrée d'une agence bancaire – boulevard Louis Mettwie, 334 – PRAS : zone mixte + liseré de noyau commercial + espace structurant (FR-réf. : ind. 46942)
12. Demande de permis d'urbanisme introduite par LOGEMENT POUR TOUS ASBL (Mr DENIS Pierre) (sans MPP) : rénovation d'une maison arrière : aménagement de 2 appartements – rue Edmond Delcourt, 15A – PRAS : zone d'habitation + ZICHEE + espace structurant (FR-réf. ind. 46953)
13. Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur SANTANGELO Maurizio : mur de soutènement pour empêcher l'écoulement des terres – rue Delwart, 131 – PRAS : zone de forte mixité (FR-réf. : ind. 46844)
14. Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme DACOSSE Serge-ALONSO GONZALEZ M. : extension d'une maison d'habitation – rue Jacques Manne, 36 – PRAS : zone d'habitation (FR-réf. : ind. 46959)
15. Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme PIOTROWSKI Jaroslaw : transformation d'une maison d'habitation : agrandissement de la cuisine et de la salle de bains, remplacement des châssis en façade avant – rue Pierre Vandevoorde, 11 – PRAS : zone d'habitation (FR-réf. : ind. 46888)
16. Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur WALRAVENS Daniel : construction d'un hangar agricole avec habitation – rue des Betteraves, 87 – PRAS : zone agricole + zone de sports ou de loisirs de plein air (FR-réf. : ind. 46951)
17. Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme TUNA Suleyman-SAGIR Hedeiye : régularisation de l'extension de la terrasse arrière au 1er étage – chaussée de Mons, 996 – PRAS : zone d'habitation + liseré de noyau commercial + espace structurant (FR-réf. : ind. 46930)

18. Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur EL-BZOUR Abderrahim : transformation d'une maison unifamiliale avec rez commercial en immeuble de rapport (2 appartements) avec rez commercial – rue de Fiennes, 12 – PRAS : zone mixte + ZICHEE + liseré de noyau commercial (FR-réf. : ind. 46964)
19. Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme NSANZABANDI GASORE Eric-MUSIHIRI MALAYIKA : transformation avec modification du volume d'une unifamiliale – rue Robert Buyck, 42 – PRAS : zone d'habitation (FR-réf. : ind. 46962)
20. Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur ELABDOUNI Mostapha : construction d'un immeuble à appartements – rue Pierre Marchant, 20 – PRAS : zone d'habitation + espace structurant (FR-réf. : ind. 46954)
21. Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur MEDVETCHI Gheorghe (sans MPP) : régularisation : remise en état d'origine d'un entrepôt (démolition du volume en infraction) – rue des Mégissiers, 37H – PRAS : zone de forte mixité + ZICHEE (FR-réf. : ind. 46965)
22. Demande de permis d'urbanisme introduite par Madame RAMAEKERS-SCHMITZ Anne et consorts : suppression du commerce et transformation du logement existant au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements – rue Edmond Delcourt, 55 – PRAS : zone d'habitation + espace structurant (FR-réf. ind. 46950)

La séance est présidée par Madame VANPÉVENAGE et est ouverte à 9 heures.

De vergadering werd open verklaard om 9u onder de voorzitterschap van Mevrouw VANPÉVENAGE.

DOSSIER ENVIRONNEMENT/MILIEUDOSSIER

1. Aanvraag om milieuvergunning klasse 1B ingediend door ERASMUS HOGESCHOOL BRUSSEL : milieuvergunning : hernieuwing- Nijverheidskaai, 170-GBP: gebied van collective belang of van openbare diensten(NL-ref.: MV 32/2010)

De aanvrager werd gehoord.

- overwegende dat het de vernieuwing van de installaties betreft;
 - overwegende dat er geen enkele klacht werd ingediend tijdens het openbaar onderzoek;
- GUNSTIG ADVIES** aan de voorwaarden opgelegd door het BIM.

DOSSIERS URBANISME/DOSSIERS STEDENBOUW

2. Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door C.I.S. BVBA – Dhr JANSSENS David : bouwen van twee appartementsgebouwen - 1ste gebouw met 4 appartementen aan d'Aumalestraat en 14 appartementen aan Waarheidsstraat - d'Aumalestraat en Waarheidsstraat - GBP : typisch woongebied + structurerende ruimte (NL-ref.: ind. 46913)

De aanvrager en de architect werden gehoord.

- overwegende dat het goed zich in het typisch woongebied en binnen de structurerende ruimte volgens het GBP bevindt;
- overwegende dat de aanvraag de oprichting van 2 appartementsgebouwen (1 gebouw met 4 appartementen en 1 gebouw met 14 appartementen) beoogt;
- overwegende dat het ontwerp de aanleg van een ondergrondse parking op één niveau langsheen de Waarheidsstraat voorziet; dat deze parking toegankelijk zal zijn via een toegangsweg in het binnenblok rekening houdend met het hoogteverschil tussen de 2 straten;
- overwegende dat deze aanvraag het wijzigen van een stedenbouwkundige vergunning beoogt met het doel het 2de niveau van de ondergrondse parking die niet kon verwezenlijkt worden wegens stabiliteitsproblemen in de omgeving van de site, af te schaffen;
- overwegende dat een groene pergola over de gehele lengte (eventueel in de gradatie) dient ingericht te worden teneinde de esthetiek te verbeteren en een fysieke scheiding tussen het tuingedeelte en het gedeelte bestemd voor de toegang tot de parking te markeren;
- overwegende dat het formulier van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning in haar kader VII een aantal van 19 plaatsen vermeld en in haar kader VIII 13 + 6 (in het binnenblok); dat de aanvrager, in zitting, verduidelijkt heeft dat het over 14 parkeerplaatsen gaat; dat het formulier van de aanvraag om stedenbouwkundige vergunning dient verbeterd te worden; ook kader XV ervan vervolledigen teneinde de afwijkingen aan te vragen en de parking in het binnenblok niet aan te leggen;

- overwegende dat het ontwerp de esthetiek van het gebouw gelegen Waarheidsstraat eveneens wijzigt door het toevoegen van een rechthoekig dakvenster; dat het ontwerp eveneens relingen in metselwerk voor de rechtse travee vermeldt; dat de breedte van het dakvenster dient herbewerkt te worden teneinde de algemene lijn van de ingangdeur te accentueren en de relingen zoals de anderen voorzien in het ontwerp t.t.z. in staal en glazen elementen te verwezenlijken;
- overwegende dat de gevelbekleding voor de uitsprong langsheen de straat een zwarte kleur voorstelt; dat de fotoreportage geen gelijkaardige bekleding aantoont voor het naburige gebouw, dat een meer adequate tint dient gekozen te worden teneinde zich beter in het omliggende bouwkader te integreren;

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde rekening te houden met de hierboven vermelde overwegingen.

3. Demande de permis d'urbanisme introduite par BEN'S SPRL : changement d'affectation d'un rez-de-chaussée (bureau en show-room, magasin) – chaussée de Mons, 700-706 – PRAS : zone de forte mixité + espace structurant (FR-réf. : ind. 46927)

L'architecte a été entendu.

- considérant que le bien se trouve en zone de forte mixité et en espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande vise à changer l'affectation d'un rez-de-chaussée bureau et d'un sous-sol en show-room, magasin;
- considérant que la livraison du show-room devra s'effectuer par la cour; qu'il y aura lieu de retravailler l'accès des marchandises via la cour;
- considérant que l'affectation projetée est conforme au PRAS; que la motivation socio-économique a été introduite;
- considérant que le formulaire de demande de permis d'urbanisme ne mentionne pas les places de stationnement en intérieur d'îlot; qu'il y aura lieu de corriger les cadres VII et VIII du formulaire de demande;
- considérant que le projet prévoit l'enlèvement des enseignes existantes; que le demandeur a précisé en séance que de nouvelles seront apposées ultérieurement;
- considérant que le projet ne prévoit aucune modification de l'esthétique du bâtiment;

AVIS FAVORABLE à condition de tenir compte des considérants ci-dessus.

4. ANDERLECHT, LA COMMUNE : PPAS CHAUDRON – boulevard Henri Simonet, route de Lennik, le complexe sportif de Saint-Gilles et le chemin de fer – rapport sur les incidences environnementales

7 réactions verbales pendant les heures d'ouverture du bureau et en soirées ont été réceptionnées.

9 réactions écrites ont été envoyées dans les délais.

11 demandes à être entendu lors de la commission de concertation ont été introduites.

DOSSIER RETIRE pour vice de procédure.

7 mondelinge reacties werden tijdens de openingsuren van de kantoren en s'avonds in ontvangst genomen.

9 geschreven reacties werden binnen de termijnen verstuurd.

11 aanvragen om gehoord te worden op de overlegcommissie werden ingediend.

TERUGGETROKKEN DOSSIER wegens procedurefout.

5. Demande de permis de lotir introduite par ERASMUS GARDENS SA (Mrs SHAMES Michel, MAMPAEY Victor et Mme LEMORT Sonia) : lotissement de logements collectifs – quartier ERASMUS – rue du Chaudron et boulevard Henri Simonet, 7ème Div., Section F n° 201, 202, 203C, 210, 208A, 207, 208B, 223B, 174D, 188, 186A – PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle + espace structurant (FR-réf. : ind. 46084)

Trois demandes à être entendu dont une avec remarques sont arrivées à l'administration communale.

Deux demandes à être entendu dont une avec observations sont arrivées à l'administration communale.

Les demandes et l'architecte ainsi que leur juriste ont été entendus : présentent leur projet amendé suite à l'étude d'incidences.

Monsieur VAN BELLINGHEN, président du CCN Vogelenzang, a été entendu :

- précise qu'il s'agit de la dernière connexion rurale de la commune entre les 2 vallées du Pedebeek et du Vogenzangbeek qui va disparaître;
- voudrait, dès lors, prévoir un couloir écologique entre les 2 vallées dans le projet avec des aménagements qui se rapportent au patrimoine rural de Neerpede;
- veut attendre l'adaptation et l'adoption du PPAS "Chaudron" afin de garantir l'aménagement global du site;

Monsieur DE RIDDER, représentant de Neerpede Blijft et de Bruxelles Nature, a été entendu :

- précise que la maquette exposée ne reflète pas la réalité (gabarit, ligne haute tension manque,...);
- souligne que le dossier "Chaudron" ne doit pas être à l'ordre du jour;
- souhaite suspendre le dossier "Erasmus" jusqu'au moment où les remarques de l'étude d'incidences soient prises en compte dans le dossier "Chaudron";
- rappelle qu'une partie du terrain appartient au Foyer Anderlechtois et se demande s'il y a un accord;
- précise que la demande de permis de lotir dépend d'autres permis : mur anti-bruit et rehausse du pylône;
- pense que le projet ne va pas assez loin dans le durable (évacuations des eaux vers la chaussée de Mons, mix social, récupération des eaux de pluie, acoustique à la limite du tolérable, lignes haute tension,...);

- l'avis SIAMU du 18/12/2007 suggère d'éviter la construction d'immeubles en-dessous de câbles haute tension;
- précise qu'on n'arrive pas aux 10% de zone verte (à peine 7%) comme demandé par le PRAS;
- trouve qu'il n'y a pas d'intégration paysagère du projet dans le site;
- veut attendre l'adaptation et l'adoption du PPAS "Chaudron" afin de garantir l'aménagement global du site;

Monsieur BRUSSELMANS, conseiller juridique de Neerpede Blijft, a été entendu :

- le PPAS doit précéder les différentes demande de permis de lotir, d'urbanisme...;
- il faut unifier l'aménagement de la zone (lotissement Erasme et Chaudron).

Les demandeurs ont répondu aux remarques formulées en séance.

AVIS REPORTE vu que la commission de concertation a pris connaissance des observations en séance et demande de mettre le point à la CC du 12/05/2010.

6. Demande de permis de lotir introduite par ERASMUS GARDENS SA (Mrs SHAMES Michel, MAMPAEY Victor et Mme LEMORT Sonia) : lotissement de maisons unifamiliales – quartier CHAUDRON – rue du Chaudron et route de Lennik, 7ème Div., Section G n° 267A, 266, 265, 260A, 264A, 260B, 260C, 268L, 263/02, 263 – PRAS : zone d'habitation à prédominance résidentielle (FR-réf. : ind. 46085)

SANS OBJET

7. Aanvraag om stedenbouwkundige vergunning ingediend door DE POST NV (Dhr VANKEIRSBILK Karel) : verdaagd advies : adviesaanvraag : vervangen van het buitenschrijnwerk op het gelijkvloers – Dapperheidsplein, 32 - GBP : typisch woongebied + GCHEWS + linten voor handelskern + structurerende ruimte (NL-ref.: ind. 46920)

De ontwerper werd gehoord.

- overwegende dat het goed zich in het typisch woongebied, in het GCHEWS, binnen het lint voor handelskern en binnen de structurerende ruimte volgens het GBP en in het beschermd gebied van het "Maison du Cygne" bevindt;
- overwegende dat de aanvraag het wijzigen van de buitenlijsten op het gelijkvloers beoogt;
- gezien het advies van de KCML van 29/01/2010; dat de KCML, in dit advies, voorwaarden inzake de schrijnwerkerij oplegt wat de symmetrie van de ingangdeur, de driedelige indeling van de lijst en de afscherming van een gedeelte van de opening door een promotiefilm betreft;
- overwegende dat het ontwerp de driedelige indeling voorziet om het plaatsen van een tussenwand toe te laten;
- overwegende dat de aanvraag, in zitting, verduidelijkt heeft dat het onmogelijk is de tussenwand op te schuiven gezien de engte van het lokaal waarin hij de installatie van 3 machines "bancontact" zou voorzien;
- overwegende dat de asymmetrische deuropening onaanvaardbaar is;

- overwegende dat het afschermen van de vensteropening door een promotiefilm ongelegen is;

ONGUNSTIG ADVIES

8. Demande d'expropriation pour cause d'utilité publique dans le cadre du Contrat de quartier "Lemmens" introduite par ANDERLECHT, LA COMMUNE : expropriation d'extrême urgence pour cause d'utilité publique – rue du Chimiste, 35 et 54, place Lemmens, 7 – PRAS : zone d'habitation + zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement

Les demandeurs ont été entendus.

Les personnes expropriées ont été entendues.

place Lemmens, 7 : n'a jamais été mis au courant que son immeuble était dégradé, on ne lui a jamais demandé de faire des travaux, est très surpris.

rue du Chimiste, 54 : l'avocat de la propriétaire a été entendu : ne comprend pas qu'on exproprie la propriétaire et ne comprend pas quelle est l'utilité publique. Les propriétaires habitent sur place et font des travaux petit à petit suivant leurs moyens.

rue du Chimiste, 35 : l'immeuble est en bon état et est occupé. Souhaite voir l'immeuble exproprié rapidement ou sortir de la zone d'expropriation (celui-ci est devenu invendable actuellement).

- considérant que les dossiers sont incomplets (photos, plans,...) conformément à la réglementation en vigueur;
- considérant que le propriétaire de la rue du Chimiste, 54 et de la place Lemmens ont marqué leur désaccord sur la vente de leur bien;
- considérant que la commission de concertation s'interroge sur le mode d'évaluation des biens à être intégrés dans l'élaboration du contrat de quartier Lemmens;

AVIS DEFAVORABLE

La commune, demanderesse, s'abstient.

De aanvragers werden gehoord.

De onteigende personen werden gehoord.

Lemmensplein, 7 : werd nooit op de hoogte gebracht dat zijn gebouw gedegradeerd overkomt, er werd hem nooit gevraagd om werken te verwezenlijken, is zeer verrast.

Scheikundigestraat, 54 : de advocaat van de eigenaar werd gehoord : hij verstaat niet dat wij de eigenaar onteigenen en hij verstaat niet dat het voor openbaar nut is. De eigenaars wonen ter plaatse en verwezenlijken stap voor stap werken volgens hun middelen.

Scheikundigestraat, 35 : het gebouw is in goede staat en is bezet. Wenst dat het gebouw snel onteigend wordt of uit de onteigeningszone wordt gehaald (deze laatste is huidig onverkoopbaar geworden).

- overwegende dat de dossiers onvolledig zijn (foto's, plans,...) overeenkomstig de van kracht zijnde reglementering;
- overwegende dat de eigenaars van de 54, Scheikundigestraat en het Lemmensplein zich niet akkoord verklaard hebben inzake de verkoop van hun goed;
- overwegende dat de overlegcommissie zich vragen stelt inzake de evaluatie van de goederen die te integreren zijn in de uitwerking van het wijkcontract "Lemmens";

ONGUNSTIG ADVIES

De gemeente, aanvraagster, onthoudt zich.

9. Demande de permis de lotir introduite par ANDERLECHT, LA COMMUNE (Mr VERHULST Jean et Mme EL IKDIMI Fatiha) : lotir (division d'un terrain en 2 lots) – rue de la Procession, 35 (angle avenue Paul Janson) – PRAS : zone d'habitation + liseré de noyau commercial (FR-réf. : ind. 467969)

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

- considérant que le bien se trouve dans la zone d'habitation et en liseré de noyau commercial au PRAS;
- considérant que la demande vise à lotir un terrain en 2 lots;
- considérant que le projet déroge à l'art. 3, 4, 5, 6, 10 et 13 du titre I du RRU;
- considérant que l'alignement n'a pu être respecté en raison de la présence du métro en sous-sol; qu'il y aura lieu de rajouter des prescriptions concernant le traitement du mitoyen;
- considérant que la profondeur de construction devra être limitée au $\frac{3}{4}$ de la profondeur de la parcelle;
- considérant que le projet déroge en ce qui concerne la hauteur de la façade avant; que le bâtiment devra se raccorder de manière harmonieuse avec le bâtiment voisin;
- considérant que le projet déroge en ce qui concerne la toiture; qu'il y aura lieu de ne pas dépasser le profil du mitoyen existant et que les éléments techniques devront être intégrés dans le volume de la toiture en respect des réglementations en vigueur;
- considérant que le projet déroge en ce qui concerne la saillie en façade à rue; qu'il y aura lieu de respecter la réglementation en vigueur;
- considérant qu'en ce qui concerne l'imperméabilisation, celle-ci sera améliorée par la limitation de la profondeur comme signalé plus haut;
- considérant qu'il y aura lieu de compléter les prescriptions littérales en ce qui concerne le traitement de l'immeuble projeté en 3 façades;
- considérant que le soubassement en pierre bleue est obligatoire;
- considérant que l'esthétique architecturale devra se rapprocher du n° 49 de l'avenue Paul Janson (brique claire et pierre bleue) et que les prescriptions littérales devront être corrigées en ce qui concerne les matériaux;

AVIS FAVORABLE à condition de respecter les considérants ci-dessus.

La commune, demanderesse, s'abstient.

De aanvrager en de architect werden gehoord.

- overwegende dat het goed zich in het typisch woongebied en binnen het lint voor handelskern volgens het GBP bevindt;
- overwegende dat de aanvraag het verkavelen van een terrein in 2 loten beoogt;
- overwegende dat het ontwerp afwijkt van art. 3, 4, 5, 6, 10 en 13 van titel I van de GSV;
- overwegende dat de rooilijn niet kan nageleefd worden wegens de aanwezigheid van de ondergrondse metro; dat voorschriften inzake de uitwerking van de scheidingsmuur dienen toegevoegd te worden;
- overwegende dat de bouwdiepte tot $\frac{3}{4}$ van de perceeldiepte zal moeten beperkt worden;
- overwegende dat het ontwerp afwijkt inzake de hoogte van de voorgevel; dat het gebouw zich op harmonische wijze met het naburig gebouw zal moeten aansluiten;
- overwegende dat het ontwerp afwijkt inzake het dak; dat het profiel van de bestaande scheidingsmuur niet overschreden dient te worden en dat de technische elementen dienen geïntegreerd te worden binnen het dakvolume in naleving van de van kracht zijnde reglementeringen;
- overwegende dat het ontwerp afwijkt inzake de voorgeveluitsprong; dat de van kracht zijnde reglementering dient nageleefd te worden;
- overwegende dat inzake de waterdoorlaatbare oppervlakte, deze laatste door het beperken van de hierboven vermelde diepte zal verbeterd worden;
- overwegende dat de geschreven voorschriften inzake de uitwerking van het ontworpen gebouw met 3 gevels dienen vervolledigd te worden;
- overwegende dat de gevelplint in blauwe steen verplicht is;
- overwegende dat de architecturale esthetiek een gelijkenis moet vertonen met nr 49, P. Jansonlaan (heldere gevelsteen en blauwe steen) en dat de geschreven voorschriften inzake materialen dienen verbeterd te worden;

GUNSTIG ADVIES op voorwaarde de hierboven vermelde overwegingen na te leven.

De gemeente, aanvrager, onthoudt zich.

10. Demande de permis d'urbanisme introduite par ALO BILOUT SPRL (Mr SHAH Ahmedzai Musarat) : changement d'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en phone shop – rue Ropsy Chaudron. 12 – PRAS : zone d'habitation + liseré de noyau commercial + espace structurant (FR-réf. : ind. 46882)

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

- considérant que le bien se trouve en zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et en espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien se trouve dans le PPAS « Mons-Birmingham »;
- considérant que la demande vise à changer l'utilisation d'un rez-de-chaussée commercial en phone-shop;
- considérant que le projet ne prévoit pas de réappropriation correcte de la façade (volet baissé à droite de la porte d'accès au commerce);
- considérant que le projet comporte un faux plafond dont la partie inférieure occulte la devanture commerciale;
- considérant que le projet a modifié l'allège par une partie pleine en pvc; que cette intervention n'est pas opportune;

- considérant que les caissons à volets extérieurs devront être intégrés dans le plan de la façade ou à l'intérieur du commerce dans le faux plafond;

AVIS DEFAVORABLE

11. Demande de permis d'urbanisme introduite par BNP PARIBAS FORTIS (Mr VAN DEN BULCKE Philippe) : nouvel auvent pour entrée d'une agence bancaire – boulevard Louis Mettwie, 334 – PRAS : zone mixte + liseré de noyau commercial + espace structurant (FR-réf. : ind. 46942)

Les demandeurs ont été entendus.

- considérant que le bien se trouve en zone mixte, en liseré de noyau commercial et en espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande vise à placer un nouvel auvent pour l'entrée de l'agence bancaire;
- considérant que le projet améliore l'esthétique et marque l'entrée vers l'agence bancaire;

AVIS FAVORABLE

12. Demande de permis d'urbanisme introduite par LOGEMENT POUR TOUS ASBL (Mr DENIS Pierre) (sans MPP) : rénovation d'une maison arrière : aménagement de 2 appartements – rue Edmond Delcourt, 15A – PRAS : zone d'habitation + ZICHEE + espace structurant (FR-réf. ind. 46953)

Le demandeur a été entendu.

- considérant que le bien se trouve en zone d'habitation, en ZICHEE et en espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande vise à rénover une maison arrière et à aménager 2 appartements;
- vu le caractère social du projet;
- considérant que le projet déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qui concerne la superficie du living/cuisine de 24m² au rez-de-chaussée;
- considérant que le projet présente des qualités spatiales intéressantes;
- considérant que le projet maintient le caractère du bâtiment ;

AVIS FAVORABLE

13. Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur SANTANGELO Maurizio : mur de soutènement pour empêcher l'écoulement des terres – rue Delwart, 131 – PRAS : zone de forte mixité (FR-réf. : ind. 46844)

- considérant que les demandeurs ont précisé en séance qu'ils allaient placer une clôture au-dessus du mur de soutènement; qu'il y aura lieu de veiller à ce que le mur de soutènement ne dépasse d'une trentaine de cm le niveau fini du terrain du côté des jardins;
- considérant que le projet déroge au permis de lotir en ce qui concerne le mur de soutènement;
- considérant que cette dérogation est minime et acceptable pour des raisons de sécurité;

AVIS FAVORABLE

14. Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme DACOSSE Serge-ALONSO GONZALEZ M. : extension d'une maison d'habitation – rue Jacques Manne, 36 – PRAS : zone d'habitation (FR-réf. : ind. 46959)

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

- considérant que le bien se trouve en zone d'habitation au PRAS;
- considérant que la demande vise à étendre une maison d'habitation;
- considérant que le projet déroge à l'art. 4 du titre I du RRU en ce qui concerne l'extension du rez (35 cm de débordement); que cette dérogation est acceptable compte tenu de la configuration des lieux;
- considérant que le projet améliore les conditions d'habitabilité de cette maison unifamiliale;
- considérant que le voisin de gauche a marqué son accord sur la rehausse mitoyenne;

AVIS FAVORABLE

15. Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme PIOTROWSKI Jaroslaw : transformation d'une maison d'habitation : agrandissement de la cuisine et de la salle de bains, remplacement des châssis en façade avant – rue Pierre Vandevoorde, 11 – PRAS : zone d'habitation (FR-réf. : ind. 46888)

L'architecte a été entendu.

- considérant que le bien se trouve dans la zone d'habitation du PRAS;
- considérant que la demande vise à transformer une maison d'habitation par l'agrandissement de la cuisine et de la salle de bain et par le remplacement des châssis en façade avant;
- considérant que le projet déroge à l'art. 6 du titre I du RRU en ce qui concerne la hauteur de la toiture de l'annexe du 1er étage (salle de bain); que cette dérogation est acceptable compte tenu de la configuration des lieux; qu'il y aura lieu d'obtenir l'accord des voisins sur la rehausse mitoyenne;
- considérant que le projet améliore les conditions d'habitabilité de l'habitation unifamiliale (au rez, la cuisine; au 1er, la salle de bain)
- considérant que la chambre 3 déroge à l'art. 3 du titre II du RRU en ce qui concerne la superficie de la pièce; que celle-ci devra être aménagée comme dressing de la chambre voisine et donc d'éventuellement supprimer la porte donnant sur la cage d'escalier;

AVIS FAVORABLE à condition de tenir compte des considérants ci-dessus.

16. Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur WALRAVENS Daniel : construction d'un hangar agricole avec habitation – rue des Betteraves, 87 – PRAS : zone agricole + zone de sports ou de loisirs de plein air (FR-réf. : ind. 46951)

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

- considérant que le bien se trouve dans la zone agricole et dans la zone de sports ou de loisirs de plein air au PRAS;
- considérant que le bien se trouve dans le PPAS « Zone Rurale »;
- considérant que la demande vise à construire un hangar agricole avec habitation;

- considérant que le projet déroge au PPAS en ce qui concerne l'implantation du bâtiment;
- AVIS DEFAVORABLE**

17. Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme TUNA Suleyman-SAGIR Hedeiye : régularisation de l'extension de la terrasse arrière au 1er étage – chaussée de Mons, 996 – PRAS : zone d'habitation + liseré de noyau commercial + espace structurant (FR-réf. : ind. 46930)

L'architecte a été entendu.

- considérant que le bien se trouve dans la zone d'habitation, en liseré de noyau commercial et en espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande vise à régulariser l'extension de la terrasse arrière au 1er étage;
- considérant que le projet ne respecte pas les dispositions du code civil en matière de vues par rapport au voisin de droite;
- considérant l'absence de l'accord du voisin sur les travaux réalisés sans autorisation préalable;
- considérant que l'aménagement de cette extension de la terrasse existante permet l'accès à une 2ème toiture plate via un escalier; que ces aménagements sont contraires à un bon aménagement des lieux;

AVIS DEFAVORABLE

18. Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur EL-BZOUR Abderrahim : transformation d'une maison unifamiliale avec rez commercial en immeuble de rapport (2 appartements) avec rez commercial – rue de Fiennes, 12 – PRAS : zone mixte + ZICHEE + liseré de noyau commercial (FR-réf. : ind. 46964)

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

- considérant que le bien se trouve en zone mixte, en ZICHEE et en liseré de noyau commercial au PRAS;
- considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale avec rez commercial en immeuble de rapport avec 2 appartements;
- considérant que le projet déroge au titre II du RRU en ce qui concerne les superficies minimales des pièces habitables et l'éclairage naturel;
- considérant que le projet s'accompagne d'un dédoublement de la cage d'escalier intérieure pour aménager un deuxième appartement en duplex;
- considérant que l'organisation intérieure de l'appartement 1 n'est pas optimale;
- considérant le caractère patrimonial du bâtiment;

AVIS DEFAVORABLE

19. Demande de permis d'urbanisme introduite par Mr et Mme NSANZABANDI GASORE Eric-MUSIHIRI MALAYIKA : transformation avec modification du volume d'une unifamiliale – rue Robert Buyck, 42 – PRAS : zone d'habitation (FR-réf. : ind. 46962)

Les demandeurs et l'architecte ont été entendus.

- considérant que le bien se trouve en zone d'habitation au PRAS;
- considérant que la demande vise à transformer une maison unifamiliale avec modification du volume;
- considérant que le projet déroge à l'art. 4 et 6 du titre I du RRU en de nombreux points (toiture, rehausse mitoyenne,...); que ces dérogations sont trop importantes compte tenu de la configuration des lieux;

AVIS DEFAVORABLE

20. Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur ELABDOUNI Mostapha : construction d'un immeuble à appartements – rue Pierre Marchant, 20 – PRAS : zone d'habitation + espace structurant (FR-réf. : ind. 46954)

L'architecte a été entendu.

- considérant que le bien se trouve dans la zone d'habitation et en espace structurant au PRAS;
- considérant que le bien se trouve dans le PPAS « Pont de Cureghem »;
- considérant que la demande vise à construire un immeuble à appartements;
- considérant que la demande s'inscrit dans le certificat d'urbanisme du 21/10/2009;
- considérant que le projet déroge en ce qui concerne le bow-window en façade à rue; que cette dérogation est minime et améliore les qualités architecturales du bâtiment ainsi que l'habitabilité des logements;
- considérant que le projet présente des logements de qualité;

AVIS FAVORABLE

21. Demande de permis d'urbanisme introduite par Monsieur MEDVETCHI Gheorghe (sans MPP) : régularisation : remise en état d'origine d'un entrepôt (démolition du volume en infraction) – rue des Mégissiers, 37H – PRAS : zone de forte mixité + ZICHEE (FR-réf. : ind. 46965)

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

- considérant que le bien se trouve en zone de forte mixité et en ZICHEE au PRAS;
- considérant que la demande vise à remettre en état d'origine un entrepôt en démolissant le volume en infraction;
- considérant le pv d'infraction;
- considérant le précédent pu pour lequel un refus a été délivré;
- considérant que la présente demande répond aux objections de la précédente demande et est conforme aux prescriptions du PRAS;

AVIS FAVORABLE

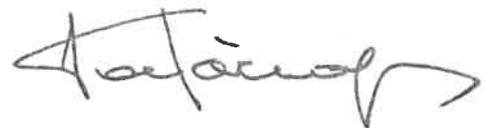
22. Demande de permis d'urbanisme introduite par Madame RAMAEKERS-SCHMITZ Anne et consorts : suppression du commerce et transformation du logement existant au rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements – rue Edmond Delcourt, 55 – PRAS : zone d'habitation + espace structurant (FR-réf. ind. 46950)

Le demandeur et l'architecte ont été entendus.

- considérant que le bien se trouve en zone d'habitation et en espace structurant au PRAS;
- considérant que la demande vise à supprimer le commerce et à le transformer en appartement 2 chambres;
- considérant que l'élévation à rue reprend une imitation pierre bleue comme matériau de soubassement; que le demandeur a précisé en séance qu'il s'agirait de dalles 45 sur 45; que ces subdivisions ne s'intégreront pas dans la façade; qu'il y aura lieu de réaliser le soubassement en pierre bleue naturelle;
- considérant que la porte d'entrée est conservée ainsi que les châssis aux étages en façade à rue; que les plans ne reprennent pas correctement la situation existante; qu'il y aura lieu de les corriger;
- considérant que les impostes aux étages sont réalisées en matériau opaque; qu'il y aura lieu à terme de revenir à des châssis en bois avec impostes cintrées;
- considérant que le projet prévoit au rez-de-chaussée des fausses impostes cintrées; qu'il y aura lieu de prévoir des impostes de forme rectangulaire;

AVIS FAVORABLE à condition de tenir compte des considérants ci-dessus.

L'Echevine du Cadre de Vie,



Anne-Marie VANPÉVENAGE

