

Séance du 6 mars 2013 / Zitting van 6 maart 2013

ORDRE DU JOUR/DAGORDE

- 1) 017/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.401-2012
Situation : Avenue Brugmann, 621
Demandeur : D.B.S. International sa (M. Geldfeld)
(La transformation et la rehausse de l'appartement en toiture [la modification du permis d'urbanisme n°39.924])
- 2) 018/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.797-2012
Situation : Rue du Framboisier, 49
Demandeur : M. et Mme DUBOIS Nicolas et THIBAUT Véronique
(L'extension en toiture et en annexe d'une maison uni-familiale)
- 3) 020/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.699-2012
Situation : Avenue de Messidor, 115
Demandeur : M. et Mme FIORETTI Georgio et PREVIOTTI Lorenza
(L'extension d'une maison uni-familiale par la construction d'une véranda)
- 4) 021/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.805-2012
Situation : Drève du Caporal, 13A
Demandeur : M. et Mme SCHLEIPER Daniel et JONGEN et Jeannette
(La démolition d'une villa R+T et la construction d'une villa 4 façades R+1)
- 5) 019/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.811-2012
Situation : Avenue de Messidor, 43
Demandeur : M. et Mme L'EGLISE Thomas et DEPASSE Fanny
(La transformation d'une habitation uni-familiale et la régularisation de la zone de recul aménagée en espace de stationnement)
- 6) 023/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.812-2012
Situation : Avenue du Gui, 28
Demandeur : M. et Mme DWEK Olivier
(La transformation et l'extension d'une villa)
- 7) 022/13 – Demande de permis d'urbanisme n° 16-40.838-2012
Situation : Chemin Avijl, 42
Demandeur : Madame DETRY Isabelle
(L'extension d'une maison uni-familiale par la reconstruction de l'annexe, l'isolation des façades et la construction de lucarnes)
- 8) – Demande de permis d'urbanisme n° 16-39.640-2010 (art.126/1)
Situation : Chaussée de Saint-Job, 521
Demandeur : Messieurs DECREMER
(La démolition de constructions existantes et la construction de 4 maisons uni-familiales et une maison bi-familiales)

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 06.03.2013
objet n° 1

Dossier 16-40401-2012- Enquête n° 017/13

Demandeur : Monsieur Geldfeld Anatol - D.B.S. International

Situation : Avenue Brugmann 621

Objet : la transformation et la rehausse de l'appartement en toiture (la modification du permis d'urbanisme n° 39924)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40401-2012 introduite le 17.02.2012 par la D.B.S. International c/o Monsieur Geldfeld Anatol et visant la transformation et la rehausse de l'appartement en toiture (la modification du permis d'urbanisme n° 39924) sur le bien sis Avenue Brugmann 621;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation, liseré de noyau commercial, le long d'un espace structurant;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

- dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04.02 au 18.02.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

17.02.2012: dépôt de la demande

10.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 07.02.2013

4 : Description Sitex

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

- Le quartier d'habitation se situant en noyau commercial, les immeubles ont en général une affectation mixte de commerce au rez-de-chaussée, voire au premier étage, et des logements au-dessus, bénéficiant d'accès séparés ;
- L'angle entre les deux voiries étant aigu et l'îlot peu profond, le bâti y est dense et les parcelles sont imbriquées les unes dans les autres ;
- L'immeuble d'angle sur lequel porte la demande marque le coin de deux axes structurants importants aux abords de l'entrée de la ville (chaussée d'Alseberg et avenue Brugmann), notamment caractérisé à cet endroit par des immeubles anciens donnant à l'espace public un caractère typique de l'urbanisation de Bruxelles;
- L'immeuble a été incendié, et la majeure partie des structures et façades n'a pas été détruite ;
- De gabarit R+2+toit à versants, cet immeuble de coin se développe le long de l'alignement des deux voiries et se raccorde, en mitoyenneté à gauche dans la chaussée d'Alseberg, au n°758 par un volume de raccord de faible largeur, de 2 niveaux et à toit plat ;
- Initialement affecté en hôtel-restaurant (et déjà transformé par permis d'urbanisme n°2.697), il a vu jadis sa salle de restaurant agrandie au rez-de-chaussée de l'immeuble voisin (par permis d'urbanisme n°5.061, immeuble actuel sis avenue Brugmann, 519, alors que les deux immeubles appartenaient au même propriétaire et étaient fusionnés à la même adresse),
- Cette situation spatiale et patrimoniale particulière a permis aux 3 niveaux supérieurs de cet autre immeuble mitoyen (avenue Brugmann, 619) de bénéficier d'ouvertures au-dessus de ce petit volume de raccord ;
- Cet immeuble de droite est de gabarit anormalement haut et profond dans le paysage de cet axe structurant ;
- L'immeuble mitoyen à gauche dans la chaussée d'Alseberg est de gabarit similaire à celui du coin ;
- Les chambres d'hôtel des étages ont été affectées, au moins partiellement, en logement(s) à partir de 1974, qui en aurait déterminé le nombre, l'aménagement, la surface et la répartition ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise la modification du permis d'urbanisme 39.924 portant sur l'aménagement d'un commerce sur 2 niveaux et des appartements aux étages en :

- ajoutant un étage en recul sur la toiture plate afin d'ajouter une chambre et une salle de bains donnant sur une terrasse;
- pour limiter la rehausse, abaisse le niveau sous plafond du niveau bas du duplex à +/- 2,60m ;
- modifiant la division des châssis par la suppression des impostes,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- La demande vise principalement à agrandir le dernier appartement,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- La modification des divisions des châssis modifie les proportions apparentes des baies, et fait perdre le caractère traditionnel bruxellois de cet immeuble classique,

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- La rehausse sollicitée est plus haute que la toiture de l'immeuble voisin, et entraîne dès lors la rehausse du mur mitoyen de l'avenue Brugmann,
- Cette rehausse sera visible dans la perspective de la rue de Stalle, fera perdre la cohérence volumétrique de l'immeuble d'angle et de son raccord avec l'immeuble voisin. Elle n'apporte pas une plus-value visuelle sur la volumétrie de l'immeuble qui marque l'angle des espaces structurant,

7 : Conditions de modification de la demande modifiée en 126/1 pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Localiser l'extension en recul des deux voiries afin de limiter l'impact volumétrique dans la perspective, afin de mieux respecter l'axe de symétrie de l'immeuble,
- maintenir une hauteur sous plafond d'au moins 3m pour le salon du niveau bas du duplex,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à minimiser l'impact volumétrique du projet,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce qu'elle ne respecte pas l'axe de symétrie de l'immeuble d'angle,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 06.03.2013
objet n° 2

Dossier 16-40797-2012- Enquête n° 018/13

Demandeur : Monsieur et Madame Dubois Nicolas

Situation : Rue du Framboisier 49

Objet : l'extension en toiture et en annexe d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40797-2012 introduite le 30.11.2012 par Monsieur et Madame Dubois Nicolas et visant l'extension en toiture et en annexe d'une maison unifamiliale sur le bien sis Rue du Framboisier 49;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°51 (AR du 15.04.1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière de volume;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

o dérogation à la prescription 3.2.3 (hauteur de l'annexe) et 3.5. (dimension de la lucarne),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04.02 au 18.02.2013 inclus, et l'absence de réclamation ou observation,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

30.11.2012: dépôt de la demande

10.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

o Vivaqua le 07.02.2013

4 : Description Sitex

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

o Le quartier est composé de maisons unifamiliales ou de maisons de rapport typiques bruxelloises du début du XXème siècle ;

o La maison présente un gabarit R+1+toiture Mansart avec pignon ;

o A l'arrière, elle comprend une annexe au rez-de-chaussée et une annexe accolée au mur mitoyen de droite à l'entresol ;

o Les deux maisons voisines sont plus hautes et plus profondes ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise l'agrandissement de la maison par :

o la transformation de la toiture plate de l'annexe de l'entresol en une toiture à deux versants afin d'en agrandir le volume,

o la rehausse du niveau du faite de la toiture principale afin d'augmenter l'espace sous comble,

o la construction d'une lucarne sur le versant arrière, d'une largeur supérieure à 1.5m, couverte par une toiture en zinc en pente,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

o Le projet vise à agrandir la maison et à augmenter le nombre de chambres en aménageant les combles,

o La nouvelle lucarne présente une toiture en zinc, en pente, ce qui l'intègre bien dans le versant de la toiture,

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

o L'annexe de l'entresol est aménagée en salle de jeux ou chambre d'amis. Seule la hauteur de cette annexe est modifiée, mais le PPAS n'autorise pas ce deuxième niveau d'annexe. La toiture s'accrole harmonieusement au pignon haut de l'immeuble à appartements voisins et respecte le caractère de la maison,

- La largeur de la lucarne dépasse les 1.5m prescrit (2.7m), mais le versant de la toiture est plus bas que les deux toitures voisines. Dès lors, la lucarne n'a pas un fort impact sur l'environnement bâti,
- Le gabarit du projet reste inférieur aux deux constructions voisines. Le projet s'inscrit dans le gabarit des constructions voisines, sans les dépasser, ce qui contribue au bon aménagement des lieux,

Considérant que les permis sont délivrés sous réserve des droits civils des tiers.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 06.03.2013
objet n° 3

Dossier 16-40699-2012- Enquête n° 20/12

Demandeur : Monsieur et Madame Fioretti-Previotti Georgio-Lorenza

Situation : Avenue de Messidor 115

Objet : l'extension d'une maison unifamiliale par la construction d'une véranda

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40699-2012 introduite le 18.09.2012 par Monsieur et Madame Fioretti-Previotti Georgio-Lorenza et visant l'extension d'une maison unifamiliale par la construction d'une véranda sur le bien sis Avenue de Messidor 115;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

- PRAS : prescription générale 06 (actes et travaux en intérieur d'îlot),
- Règlement régional d'urbanisme: Titre I, article 4 (profondeur de la construction)

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04.02 au 18.02.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

18.09.2012: dépôt de la demande

10.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 06.02.2013

4 : Description Sitex

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

- La rue est composée de maisons ou petits immeubles entre mitoyens, de gabarit R+2+T,
- La maison de rapport comprend 2 appartements bénéficiant de terrasses en façade arrière,
- Le rez-de-chaussée arrière est aménagé en duplex avec le 1^{er} étage,
- Les constructions voisines sont moins profondes,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- vise la construction d'une véranda au rez-de-jardin et rehausse légèrement le mur de jardin de gauche,

6 : Motivation sur la demande

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Programme : il vise à agrandir l'espace de vie du rez-de-chaussée,
- Implantation et gabarit : la véranda s'inscrit dans le profil du mur mitoyen de droite, mais est plus haute que le mur mitoyen de gauche.

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- Le dépassement des constructions voisines a très peu d'impact sur les parcelles voisines,
- La rehausse du mur mitoyen est mineure,

Considérant que dès lors, le projet répond au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 06.03.2013
objet n° 4

Dossier 16-40805-2012- Enquête n° 021/13

Demandeur : Monsieur et Madame Schleiper-Jongen Eric-Jeannette

Situation : Drève du Caporal de 13 A

Objet : la démolition d'une villa R+T et la construction d'une villa 4 façades R+1

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40805-2012 introduite le 04.12.2012 par Monsieur et Madame Schleiper-Jongen Eric-Jeannette et visant la démolition d'une villa R+T et la construction d'une villa 4 façades R+1 sur le bien sis Drève du Caporal de 13 A;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour le motif suivant :

- application de la prescription 06 du PRAS : actes et travaux en intérieur d'îlot

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04.02 au 18.02.2013 inclus, et :

- le nombre, la teneur des réclamations et observations et l'argumentaire y développé

Considérant que les réclamations portent sur les aspects suivants:

- Le voisin direct pâtit le plus de la modification du volume,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

04.12.2012: dépôt de la demande

17.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment :

- Service Vert
- Service Technique de la Voirie

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 07.02.2013

4 : Description Sitex

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

- Cette partie d'îlot est constituée de parcelles à rue et parcelles de fond où sont implantées des villas 4 façades généralement constituées de toitures à versants,
- 2 maisons plus loin, côté droit, l'ancien manège Musette a été démoli et 3 maisons jumelées de gabarit R+1 ont été construites en terrain de fond,
- Le terrain de la demande est accessible par un chemin carrossable qui longe sur la droite la parcelle avant,
- La maison existante présente une forme de L et un gabarit R+T avec de nombreuses lucarnes, le faîte atteint une hauteur de près de 9m. La façade latérale de gauche présente une hauteur de +/- 6.30m au bas de la noue de la toiture,
- Les deux maisons voisines présentent une toiture à versant plus franche, sans ou avec moins de lucarnes,
- Les immeubles situés à l'arrière ont un gabarit R+1,
- La parcelle est entourée de haies et est plantée de plusieurs arbres,
- Le PU 40073 permet la rénovation et l'extension de la maison existante vers un gabarit R+1+T, portant la hauteur des façades à +/- 5.2m. Le volume secondaire du garage reste de gabarit R,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la démolition de la maison existante,
- la construction d'une maison de 4 chambres, de gabarit R+1 dont l'emprise au sol est un peu plus profonde et s'écarte davantage de la limite avant de la parcelle,
- une hauteur de construction plus importante vu les impératifs de constructions des maisons passives et le choix d'intégrer le système de ventilation dans l'épaisseur de la toiture, ce qui rehausse des acrotères,

- la conservation d'une emprise en forme de L, le garage et les entrées piétonnes étant accessibles par un parvis dallé,
- la conservation ou la réduction légère des zones latérales,
- la proposition d'une maison passive avec pompe à chaleur et dont les façades sont en pierre de France,
- un volume de garage un peu plus bas que celui du bâti principal,
- ne prévoit ni citerne d'eau de pluie, ni bassin de rétention,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet vise la construction d'une maison passive, réduisant les consommations d'énergie fossile,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Programme : il vise une maison de 4 chambres et bureau, avec un garage pour 2 voitures. Le programme est augmenté par rapport au permis délivré portant sur la transformation de la maison existante par l'ajout d'une chambre et d'un salon,
- Implantation et gabarit :
 - la zone latérale gauche est maintenue à +/- 3.10m et la zone latérale droite est réduite de +/- 4.40 à 3.85m.
 - par rapport à la situation existante de fait, la hauteur des façades est augmentée de +/- 3m à 7.5m pour le volume principal,
 - en façades latérales, la hauteur de la façade du volume principal est augmenté de +/- 1.2m (de plus que le bas de la noue existante),
 - par rapport au PU délivré, la hauteur des façades est augmentée de +/- 5.2m à 7.5m pour le volume principal,
 - le volume secondaire est augmenté d'un niveau,

Considérant qu'au regard du motif de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- Le projet de reconstruction vise une hauteur de façades plus importante que le projet de maison rénovée, et un second niveau sur le volume secondaire. Cette modification de gabarit modifie la typologie de la construction et réduit fortement la lecture du volume principal par rapport au volume secondaire,
- Le maintien des zones latérales (et la légère réduction côté droit) implique un plus grand impact du projet sur les terrains mitoyens,
- L'augmentation de la hauteur de la façade latérale de gauche impacte plus fortement la maison voisine de gauche,
- La zone de manœuvre est importante,

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- vu l'augmentation de la hauteur du bâti, porter les zones latérales à une distance de 4m, afin de réduire l'impact de la hauteur des façades sur les deux constructions voisines,
- décaler le volume secondaire d'au moins 1m vers l'ouest, afin de réduire l'impact de la façade latérale de gauche,
- renoncer à l'étage sur le garage afin de maintenir la lecture du bâtiment principal par rapport au volume secondaire du garage,
- prévoir une citerne d'eau de pluie conformément au Règlement régional d'urbanisme et un bassin d'orage en aval d'une capacité de 50l/m² de surface imperméable,
- prévoir une toiture verte extensive, conformément au Règlement régional d'urbanisme,
- préciser l'aménagement des abords, les arbres existants et à maintenir, et réduire l'emprise de la zone de manœuvre en limitant sa largeur à celle de la porte de garage, plus les accès piétons limités entre la maison et cette zone de manœuvre,

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme peut être maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles visent à gérer les eaux de pluies et à minimiser l'impact volumétrique,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite en ce que l'impact du volume est plus imposant,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 06/03/2013
objet n° 05

Dossier 16-40811-2012- Enquête n° 019/13

Demandeur : Monsieur et Madame Thomas l'Eglise et Fanny Depasse

Situation : Avenue de Messidor 43

Objet : la transformation d'une habitation unifamiliale et la régularisation de la zone de recul aménagée en espace de stationnement

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40811-2012 introduite le 06/12/2012 par Monsieur et Madame Thomas l'Eglise et Fanny Depasse et visant la transformation d'une habitation unifamiliale et la régularisation de la zone de recul aménagée en espace de stationnement sur le bien sis Avenue de Messidor 43 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation ;

2 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06/12/2012 : dépôt de la demande ;

09/01/2013 : accusé de réception d'un dossier complet ;

04/02/2013 au 18/02/2013 : enquête publique sur la demande telle qu'introduite ;

06/03/2013 : séance publique de la Commission de concertation ;

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- o Vivaqua le 06/02/2013 ;

3 : Description situation existante

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

- o La maison d'habitation est située en recul par rapport à l'alignement, le long de l'avenue de Messidor, à proximité de l'angle formé avec l'avenue Coghén ;
- o L'immeuble s'inscrit dans un ensemble architectural cohérent en ce qui concerne les gabarits (R + 2 + Toiture), façades avant (maçonneries et bandeaux de pierre, ainsi que des oriels sur plusieurs niveaux) ;
- o Les zones de recul sont, pour la plupart, aménagées en jardinet ou donnent accès aux garages individuels ;
- o La maison compte une annexe au rez, inscrite dans le gabarit plus important des extensions voisines ;
- o Les châssis de la façade avant ne sont pas d'origine et sont en PVC blanc ;
- o La zone de recul anciennement clôturée et végétalisée a été transformée en espace de stationnement ;

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite :

- o vise la réfection des façades et le remplacement des châssis et portes par des profilés en alu ou PVC ;
- o vise l'extension de la maison au rez-de-chaussée, dans la profondeur de la construction voisine de gauche ;
- o confirme le maintien de l'emplacement de stationnement en zone de recul ;

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- o Le projet d'extension améliore les qualités d'habitabilité de la maison par l'extension des espaces de séjour ;
- o Le volume de l'extension s'inscrit dans le gabarit des constructions environnantes. Elle est prévue avec une toiture plate verdurisée. La façade de cette extension, recouverte de bardage bois, améliore les qualités esthétiques de la façade arrière et recadre les volumes et les percements ;

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

- Le projet maintient l'emplacement de stationnement en zone de recul, ce qui est contraire aux objectifs régionaux en matière de ces aménagements. Cet espace de stationnement dénature l'avant-plan de cette maison d'habitation et ne s'intègre pas à l'ensemble des habitations voisine proches, dont les zones de recul sont aménagées en jardinets ou permettant des accès aux garages intérieurs. Il s'indique de restituer la zone de recul d'origine et sa clôture envers le domaine public ;
- Le projet ne précise pas la teinte des châssis en façade avant et les nouvelles modulations ne s'inscrivent pas dans l'esthétique de cette façade. Il s'indique de prévoir des châssis en bois respectant la nomenclature d'origine ;

7 : Conditions de modification de la demande pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Restituer la zone de recul d'origine et sa clôture envers le domaine public ;
- Prévoir, pour la façade avant, des châssis en bois respectant la nomenclature d'origine et préciser la teinte de ceux - ci ;

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives :

- de ne pas modifier l'objet de la demande ;
- d'être accessoires ;
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle qu'introduite ;
- supprimer une dérogation de la demande telle qu'introduite.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 06.03.2013
objet n° 6

Dossier 16-40812-2012- Enquête n° 23/12
Demandeur : Monsieur et Madame Dwek Olivier
Situation : Avenue du Gui 28
Objet : la transformation et l'extension d'une villa

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40812-2012 introduite le 06.12.2012 par Monsieur et Madame Dwek Olivier et visant la transformation et l'extension d'une villa sur le bien sis Avenue du Gui 28;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°48 bis et ter (AR du 29.09.1988 et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en matière d'implantation et de volume;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

○ dérogation aux articles 0.5, 1.3, 2.3.3 et 2.3.4 du PPAS,

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04.02 au 18.02.2012 inclus, et :

○ l'absence de réclamation ou observation,

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

06.12.2012: dépôt de la demande

23.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

○ Vivaqua le 07.02.2013

4 : Description Sitex

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

○ Le quartier résidentiel est composé de villa 4 façades ou de petits immeubles à appartements sur des parcelles plantées,

○ La maison existante de style Art déco de l'architecte Delville (PU 8829 de 1935) présente un gabarit R+1, est implantée en recul de +/- 20m, de sorte que la façade arrière de la villa est située à 40m de profondeur sur la parcelle,

○ Le garage est implanté contre la façade latérale de gauche,

○ Le jardin est orienté à l'Est,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

○ l'extension des caves,

○ la suppression du garage,

○ l'extension latérale gauche, qui empiète partiellement sur la zone latérale,

○ l'extension arrière, qui empiète fortement sur la zone latérale,

○ la rehausse du 1^{er} étage arrière et de la toiture,

○ la modification de l'aspect architectural de la villa par la modification de la dimension et de la division des baies existantes,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

○ Le projet vise la transformation et l'extension de la villa, par une extension latérale gauche prolongée par une extension arrière,

○ La partie arrière de la maison est démolie et le plancher du 1^{er} étage est rehaussé,

Considérant plus particulièrement que les aspects ci-après de la demande telle qu'introduite suscitent les considérations suivantes :

○ Le projet entraîne la démolition de la façade arrière, de la façade latérale gauche et de la toiture arrière, et entraîne la rehausse de la partie arrière de la villa,

- Les nouvelles parties ont une hauteur égale au bâti principal, ce qui ne répond pas au caractère de la villa, par l'absence des décrochements de niveaux ne respecte pas le jeu de volume existant qui doit être préservé,
- Il modifie l'aspect esthétique des façades, modifiant l'équilibre des pleins et des vides, la dimension et la division des baies existantes, apportant un regard plus contemporain,

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- En ce qui concerne la prescription 0.5, le projet supprime le garage existant et crée un accès carrossable à l'arrière de la zone de recul, en créant un deuxième portillon d'accès carrossable. La suppression du garage est une dérogation à l'affectation, ce qui ne peut s'envisager,
- En ce qui concerne la prescription 1.3, l'extension latérale remplace le garage et crée un hall d'entrée implanté en partie dans la zone latérale; la hauteur de la façade à cet endroit est supérieur au prescrit L=H,
- En ce qui concerne la prescription 2.3.3, l'extension arrière (salon TV) est projetée entièrement en dehors de la zone de bâtisse. Etant au-delà de la profondeur de 40m, le recul latéral doit être de 10m. Cette dérogation est trop importante et ne peut dès lors s'envisager pour la création d'un nouveau volume,
- En ce qui concerne la prescription 2.3.4, la construction doit s'implanter entièrement dans un gabarit de forme pyramidale à 35° à établir à partir du niveau naturel du sol au droit des limites mitoyennes des parcelles,

Vu le nombre et l'importance des dérogations et la modification substantielle du style architectural de la villa existante ;

Considérant que le projet porte préjudice à la typologie Art déco de la villa de l'architecte Delville.

Avis DEFAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 06.03.2013
objet n° 7

Dossier 16-40838-2012- Enquête n° 022/13
Demandeur : Madame Detry Isabelle
Situation : Chemin Avijl 42
Objet : l'extension d'une maison unifamiliale

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme n°16-40838-2012 introduite le 21.12.2012 par Madame Detry Isabelle et visant l'extension d'une maison unifamiliale par la reconstruction de l'annexe, l'isolation des façades et la construction de lucarnes sur le bien sis Chemin Avijl 42;
Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte ;
Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du PPAS n°56 (AR du 08.02.1989) et déroge à ce plan particulier d'affectation du sol en implantation, volume et esthétique ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

Considérant que les mesures particulières de publicité sont requises pour les motifs suivants :

A. Dérogation au PPAS, articles :

- IV.3. travaux de transformation dépassant les dimensions extrêmes,
- IV.2.2.A.1. Implantation,
- IV.2.2.A.2. volume (forme de la toiture de l'annexe), IV.4.1.6. (largeur des lucarnes)
- IV.4.1. Matériau de façade,

B. Dérogation au Règlement régional d'urbanisme, Titre I, article 6 (hauteur de l'annexe),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est déroulée du 04.02 au 18.02.2013 inclus, et :

- l'absence de réclamation ou observation

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

21.12.2012: dépôt de la demande

23.01.2013: accusé de réception d'un dossier complet

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment :

- Vivaqua le 07.02.2013

4 : Description Sitex

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

- Le chemin Avijl est piétonnier et mène à plusieurs maisons isolées ou mitoyennes,
- La maison 3 façades présente une largeur de plus de 15m dépassant légèrement la largeur de la zone d'implantation, composée de 2 pièces en enfilade et une annexe accolée au mur mitoyen de gauche, dépassant la zone d'implantation des annexes du PPAS,
- La maison a été transformée (PU 34838) et des panneaux solaires ont été posés sur le versant avant (PU 38134),
- L'annexe arrière est couverte d'une toiture en pente dont le niveau de corniche est bas, ce qui limite fortement les vues vers le jardin descendant vers les maisons de la rue Jean Benaets,
- Les maisons voisines de gauche sont implantées en plus grand recul,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise:

- la démolition-reconstruction de l'annexe, couverte d'une toiture plate verdurisée, largement ouverte vers le jardin et la terrasse par des baies coulissantes sur toute la hauteur,
- La pose d'un enduit de teinte gris vert clair sur isolant de 20cm de toutes les façades,
- Le remplacement de la lucarne existante sur le versant arrière par une porte fenêtre donnant sur la toiture verte de l'annexe (pour entretien),
- Le placement de 2 nouvelles lucarnes sur le versant arrière pour améliorer l'habitabilité et la luminosité des chambres,

6 : Motivation sur la demande

Considérant que d'une façon générale, la demande telle qu'introduite suscite les considérations suivantes :

- Le projet vise l'amélioration de l'isolation thermique de la maison et l'amélioration de la qualité de vue vers le jardin depuis l'annexe aménagée en séjour,

Considérant plus particulièrement que l'aspect ci-après de la demande telle qu'introduite suscite la considération suivante :

- La maison en situation existante est légèrement plus grande que la zone de bâtisse,

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- La reconstruction de l'annexe conserve l'implantation existante, dépassant légèrement la profondeur de la zone d'annexe du PPAS (moins de 1m),
- La forme de la toiture est plate et dépasse légèrement le profil de la construction voisine, ce qui entraîne une légère rehausse du mur mitoyen,
- Les châssis de l'annexe sont proposés en aluminium laqué afin de pouvoir coulisser sur toute la hauteur,
- L'isolation des façades par l'extérieur augmente de 0.2m la largeur de la maison, dont l'implantation déborde de la zone d'implantation,
- La largeur des nouvelles lucarnes sur le versant arrière dépasse la largeur requise (2.46m au lieu de 1.6m). Les 3 lucarnes sont implantées sur le versant arrière qui présente une largeur de plus de 15m, dès lors elles sont proportionnées à la toiture.
- La lucarne de la chambre GV n'est pas lignée à la baie du bureau parce que la salle de bains existante est maintenue, seul son accès est modifié,
- Les joues de la lucarne existante de la salle de bains sont légèrement épaissies pour augmenter l'isolation thermique,
- La large lucarne existante arrière est transformée par une porte fenêtre donnant sur la nouvelle toiture verte de l'annexe. Elle s'intègre à la géométrie et à la proportion de la toiture. La lucarne étant passante, elle a un impact moindre sur le versant de toiture,

Considérant que dès lors que les dérogations sont mineures et le projet répond au bon aménagement des lieux.

Avis FAVORABLE

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme
Commission de Concertation
séance du 06/03/2013
objet n° 8

Dossier 16-39640-2010

Demandeur : MM. Decremer

Situation : Chaussée de Saint-Job 521

Objet : la démolition de constructions existantes et la construction d'un ensemble de logements entre mitoyens (3 maisons unifamiliales, et 1 immeuble de 5 appartements)

AVIS

1 : Repérage administratif et procédure

Vu la demande de permis d'urbanisme 16-39640-10 introduite par MM. Decremer , modifiée en application de l'article 126/1 du CoBAT en date du 13.02.2013 et visant la démolition de constructions existantes et la construction d'un ensemble de logements entre mitoyens (3 maisons unifamiliales, et 1 immeuble de 5 appartements) sur le bien sis Chaussée de Saint-Job 521;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation à prédominance résidentielle, en zone de chemin de fer et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande déroge au RRU en implantation et en volume ;

2 : Mesures particulières de publicité et/ou avis de la Commission de concertation

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

- application de la prescription générale 0.12. du PRAS (modification totale ou partielle de l'utilisation ou de la destination d'un logement ou démolition d'un logement),
- dérogation à l'art.3 du titre 1 du RRU (implantation de la construction - mitoyenneté),
- dérogation à l'art.6 du titre 1 du RRU (toiture - hauteur),
- dérogation à l'art. 11 du titre I du RRU (construction en zone de recul),
- dérogation à l'art.13 du titre 1 du RRU (toiture verte),
- application de la prescription particulière 1.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions),

Vu les résultats de l'enquête publique qui s'est tenue du 20.04.2011 au 04.05.2011 :

- l'absence de réclamation ou observation,

Evaluation préalable des incidences

Considérant que la demande se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 01/03/2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone « Natura 2000 ») ;

Considérant que la demande n'est pas susceptible d'affecter ce site pour les motifs suivants :

- le Kauwberg se situe de l'autre côté du chemin de fer,
- seul un angle arrière du terrain sur lequel porte la demande est situé à moins de 60mètres de la limite du site Natura 2000,
- Le projet lui-même est situé à plus de 60 mètres de la limite de la zone,
- En situation existante, le terrain comprend des baraquements et des dépôts divers qui stérilisent le terrain,
- Le projet assainit cette situation, améliore la perméabilité du terrain et aménage la zone de jardin,
- Les talus du chemin de fer, auxquels le projet ne porte pas atteinte, participe au maillage vert, mais le chemin de fer lui-même, véritable barrière tant urbanistique que sur le plan de la connectivité des zones naturelles, est tout à fait stérile,
- Vu le surplomb du chemin de fer (au sommet d'un talus), le projet ne porte pas atteinte à la zone Natura 2000,

Considérant que l'entretien du jardin devra cependant répondre à certaines conditions et précautions liées à la proximité du site, afin de limiter l'utilisation de produits phytosanitaires, les espèces envahissantes ou un éclairage excessif du jardin;

3 : Déroulement de la procédure

Considérant que la chronologie de la procédure est la suivante :

29.09.2010: dépôt de la demande

14.03.2012: accusé de réception d'un dossier complet

20.04 au 04.05.2012: enquête publique sur la demande telle qu'introduite

18.05.2012:séance publique de la Commission de concertation

18.05.2012:avis défavorable de la Commission de concertation

13.02.2013 : dépôt de plans modifiés en application de l'article 126/1, al. 4 du CoBAT et reprise de la procédure au stade de l'avis de la commission de concertation

Vu les avis rendus par les services techniques communaux, et notamment le Service Technique de la Voirie

Vu les avis rendus par les instances consultées en cours de procédure, et notamment l'avis de la Holding Stations qui demande le placement d'une clôture de 1.8m de haut ;

4 : Description Sitex

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

- Le terrain, de forme triangulaire, est situé à proximité du pont de chemin de fer de la chaussée de Saint-Job, en bordure de la zone de chemin de fer et orienté au nord-ouest de celle-ci,
- Le talus du chemin de fer surplombe le terrain de +/- 7 à 9m, au S-S-E du terrain,
- Le Geleytsbeek est situé en recul de la chaussée,
- La maison existante, implantée en mitoyenneté, comprend plusieurs annexes qui s'implantent profondément vers le talus,
- Un ensemble de 5 maisons mitoyennes situées à droite de cette maison sont implantées plus en avant et comprennent également des annexes à l'arrière,
- Les terrains présentent des arbres en zone de recul et en zone de jardin,

5 : Description demande telle qu'introduite

Considérant que la demande telle qu'introduite vise :

- la construction d'un ensemble de logements entre mitoyens (3 maisons et un immeuble de 5 appartements),
- 4 bureaux pour profession libérale au rez-de-chaussée, dont les accès sont séparés des logements,
- Le gabarit est de R+2 et partiellement de R+3 pour l'immeuble,
- L'ensemble est implanté en avant de la maison voisine mitoyenne,

6 : Motivation sur la demande telle qu'introduite

Considérant que, la demande telle qu'introduite suscite les considérations générales suivantes :

- Le projet met à profit la dimension du terrain pour aménager un ensemble de logements en avant des constructions existantes, entre le talus du chemin de fer et le Geleytsbeek ;
- Il répartit les constructions sur 5 travées d'une largeur de 6.8m et la dernière de 7.5m, accessibles par un accès commun et organise le stationnement au rez-de-chaussée de l'immeuble et des maisons sous forme de garage ou de car-port ;
- Le parcellaire proposé par le projet correspond à un parcellaire de maison unifamiliale ;
- Le quartier est essentiellement composé de maison unifamiliale ;
- Il réserve des jardins privés à l'arrière des constructions et des zones communes à l'avant ;

Considérant que la demande telle qu'introduite a suscité les considérations particulières suivantes :

- le programme d'immeuble à appartements est peu adapté au quartier et au terrain ;
- le projet aménage des terrasses au 1^{er} étage des constructions, accessibles par des escaliers de jardin dont certains sont implantés en zone de chemin de fer ;
- les 4 locaux arrière du rez-de-chaussée sont réservés à des professions libérales qui peuvent être indépendantes des 6 logements (accès séparés) ;
- le projet prévoit 5 citernes d'eau de pluie, mais pas de bassin d'orage en aval. Or la situation en fond de vallée impose de ne pas surcharger les égouts en cas de forte pluie ;
- le projet prévoit la pose de panneaux solaires dont la hauteur est limitée et cachés par les acrotères et donc pas visibles de l'espace public ;
- la zone située entre la voirie et le ruisseau (sauf accès au terrain) reste propriété de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant qu'au regard des différents motifs de mesures particulières de publicité, le projet a suscité les observations suivantes :

- cette répartition des garages impose une utilisation carrossable de la zone située entre le ruisseau et le projet, ce qui ne répond pas à la protection du maillage bleu ;
- le gabarit se présente en R+2 et partiellement R+3 sur 1.5 travée de l'immeuble ;

- le gabarit R+2 prévu en mitoyenneté s'accorde au gabarit de la maison voisine (R+1+TM) ;
- le projet atteint une densité de 0.87, ce qui est important pour une telle situation et que la typologie du programme ne correspond pas au quartier ;
- les maisons sont implantées en avant de la maison voisine de droite, en conséquence de l'implantation du chemin de fer et afin de dégager un jardin privé à l'arrière, mais les 5 maisons suivantes sont implantées également plus en avant,
- les accès aux garages créent un usage carrossable trop important de la parcelle ;
- l'emprise du projet déborde sur la zone de chemin de fer du PRAS ;
- le projet est trop important pour la parcelle, tant en implantation au sol que pour le programme ;
- le gabarit R+3 se justifie peu au regard des gabarits voisins ;
- le projet implante en zone de recul un cabanon pour le stockage des poubelles et des vélos ainsi que le local technique des compteurs alors que le RRU n'admet pas de construction en zone de recul ;
- La pose de panneaux solaires permet de verduriser le sol des toitures ;

7 : Modification de la demande modifiée en 126/1

Considérant que la demande telle qu'introduite a été modifiée d'initiative par le demandeur en application de l'article 126/1 du CoBAT par le dépôt de documents modifiés en date du 13.02.2013 avec un programme modifié portant sur la démolition de constructions existantes et la construction de 4 maisons unifamiliales et d'une maison bifamiliale,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 126/1 – alinéa 3 du CoBAT est d'application et que la procédure devait être reprise au stade de l'avis de la Commission de concertation;

Que la modification de la demande modifiée répond à la majorité des remarques émises par la Commission de concertation et dès lors réduit les dérogations:

- respecte le PRAS en limitant les constructions (y compris escaliers extérieurs) à la zone d'habitation à prédominance résidentielle ;
- respecte la typologie du quartier qui présente principalement des maisons unifamiliales en proposant 4 maisons unifamiliales et 1 maison bifamiliale ;
- supprime le niveau + 3 ;
- concentre les garages et leurs accès au plus près du pont ;
- respecte le maillage vert et bleu en réduisant l'impact des véhicules ;
- supprime la dérogation à la zone de recul en y supprimant les constructions ;
- prévoit un bassin d'orage en aval des citernes d'eau de pluie d'une capacité de 50l/m² de toiture;
- aménage les toitures plates non accessibles en toiture verte, conformément au Règlement régional d'urbanisme;
- place une clôture de 1.8m de haut le long de la zone de chemin de fer;

Que la modification ne répond pas à une remarque émise par la commission de concertation, à savoir celle de réduire l'emprise au sol du projet en limitant les constructions entre les axes 3 à 6 du projet initial ;

Considérant que le projet modifié :

- conserve 5 travées,
- s'inscrit cependant mieux dans la parcelle, respecte l'environnement particulier de la zone de chemin de fer et du ruisseau en réduisant les occupations du sol à proximité du ruisseau;
- le gabarit réduit renforce le respect de la typologie du quartier;

Considérant que la demande modifiée doit être complétée sur le plan de l'égouttage et que l'implantation doit être précisée;

8 : Conditions de modification de la demande modifiée en 126/1 pour qu'elle réponde au bon aménagement des lieux

Considérant que la demande doit se conformer aux conditions suivantes pour répondre au bon aménagement des lieux :

- Afin de pouvoir situer altimétriquement sans équivoque, la nouvelle construction par rapport au domaine public et aux constructions voisines, le plan d'implantation doit indiquer les niveaux du projet par rapport à la borne mise au niveau de référence 10.00m,
- Préciser en plan et en coupe la zone de parking et de manœuvre par rapport aux berges, et réduire à 7 mètres la largeur de la zone de manœuvre entre les emplacements situés de part et d'autre,

- Préciser le plan d'égouttage :
 - L'orifice d'ajutage de chaque bassin d'orage sera dimensionné pour permettre un débit de fuite égal à maximum 10% du débit entrant en tenant compte d'une pluie décennale de 20 minutes,
 - Le dossier comprendra une note détaillant les surfaces imperméabilisées ventilées par nature, le traitement réservé aux eaux de chaque surface imperméable (rejet à l'égout, infiltration, rejet en surface), le débit total entrant dans le bassin d'orage, le débit sortant, les caractéristiques du bassin d'orage (diamètres entrant, de fuite et de trop-plein, capacité de tampon en m³, implantation) et l'endroit du raccordement ou du rejet,
 - Le trop plein du bassin d'orage doit alimenter le cours d'eau,
- un corridor boisé et non éclairé (une haie) doit être placé à l'arrière de la parcelle. Une clôture d'une hauteur d'1,80 mètre dont les mailles de la partie basse laisse le libre passage de la petite faune doit être placée à la limite du domaine du chemin de fer,
- prévoir une gestion efficace des déchets verts sur le site,
- l'utilisation de produits phytosanitaires est interdite sur les zones perméables et semi-naturelles du site,
- l'utilisation d'espèces exotiques potentiellement envahissantes est interdite et les espèces indigènes sont favorisées,
- la pollution lumineuse doit être limitée autant que possible sur l'ensemble du site et le type d'éclairage choisi (pour les différentes infrastructures) doit être un éclairage dont la projection lumineuse est orientée vers le bas et non vers le haut afin de ne pas éliminer le(s) corridor(s) potentiel(s) qu'utilisent la faune nocturne.

Que ces modifications répondent aux conditions cumulatives:

- de ne pas modifier l'objet de la demande en ce que le programme est maintenu,
- d'être accessoires en ce qu'elles portent essentiellement sur le plan d'égouttage et précise l'implantation et la gestion des jardins,
- de répondre à une objection que suscitait la demande telle que modifiée doit être complétée sur le plan de l'égouttage et l'implantation,

Considérant que ces modifications sont telles que l'article 191, alinéa 2 du CoBAT est d'application;

Considérant également que par rapport à ces conditions, le demandeur peut, de sa propre initiative, modifier sa demande en application de l'article 126/1 du CoBAT ;

Considérant qu'il s'indique en conséquence

- de modifier et/ou compléter les plans et documents qui constituent la demande la demande sur les aspects décrits ci-dessus ;
- d'indiquer et de dater les modifications, en y renseignant, selon le cas, l'article du CoBAT en application duquel la modification est apportée à la demande, et le cas échéant, pour l'article 191 la date de l'avis du Collège et/ou celui du Fonctionnaire délégué qui les imposent ;
- de modifier les formulaires en conséquence.

Avis FAVORABLE aux conditions émises ci-dessus.

L'A.A.T.L.-D.U. s'abstient