

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation

séance du 18 mars 2009

objet n°04

Dossier 16-38.605-08 - Enquête n° 3610/09

Demandeur : M. et Mme FRANCESCHI - SOLOVIEVA

Situation : Avenue de Beloeil, 2 bte 3

(Objet : la transformation d'un logement en centre d'esthétique avec entrée séparée, et pose d'un dispositif de publicité, au rez-de-chaussée d'un immeuble)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Vu l'avis du SIAMU du 15.07.2008 ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone mixte ;

Considérant que la demande porte sur la transformation d'un logement en centre d'esthétique avec entrée séparée et pose d'un dispositif de publicité, au rez-de-chaussée d'un immeuble ;

Considérant que la demande se conforme au Règlement Régional d'Urbanisme ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de l'application de la prescription 0.12 du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 ;

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

- L'immeuble, de construction récente, est situé à l'angle de l'avenue du Prince de Ligne et de l'avenue Beloeil. Il est implanté à front de voirie sur l'avenue du Prince de Ligne et compte une zone de recul plantée au niveau de l'avenue Beloeil. Cet immeuble compte 22 logements ;

Considérant que le projet :

- Vise le changement d'affectation du logement « D 0 », sis au rez-de-chaussée de l'immeuble, et faisant l'angle des 2 avenues. Ce logement dispose d'une entrée directe par le jardinet privatif en zone de recul, ainsi que d'une entrée par le hall d'accès commun. Il dispose de 2 chambres à coucher et d'un garage ;
- Propose, comme nouvelle affectation, un centre d'esthétique (+/- 90m²). Le centre dispose de 2 cabines et 1 local de soins, un local pour banc solaire, une salle d'attente avec bureau, une cuisine et divers locaux de commodités ;
- Dote le centre d'un accès direct pour la clientèle via le jardinet avant ;
- Propose un dispositif publicitaire, planté dans la zone de recul, de dimensions 80cm x 20cm (0,16m²) et pour une hauteur de 150cm. Ne prévoit pas d'autre dispositif publicitaire sur les châssis ;

Considérant la note explicative jointe en annexe, et plus spécialement les spécificités des soins qui seront prodigués à la clientèle ;

Considérant qu'il est prévu une fréquentation quotidienne d'une dizaine de clients maximum ;

Considérant que le quartier ne dispose que de peu d'espaces de ce genre ;

Considérant que de plus, ce quartier est bien desservi en transports en communs ;
Considérant que le demandeur dispose d'un second logement dans l'immeuble, situé au 3^{ème} étage (appartement « C 3 ») ;
Considérant qu'il est dès lors envisagé que les déplacements du personnel seront réduits ;
Considérant que le centre d'esthétique s'intègre à l'activité principale de logement au sein de l'immeuble ;
Considérant que le formulaire de demande mentionne, en situation existante, 136m² de commerce sur 3.345m² construits ;
Considérant que le projet s'implante dans un immeuble en construction, dont l'espace en cause n'est pas habité ;
Considérant que la nouvelle affectation n'hypothèque pas la reconversion en logement ;
Considérant que l'accès au centre par une entrée directe via le jardinet avant évite le passage de la clientèle par les communs de l'immeuble ;
Considérant que le cadre VIII de la demande est complété de façon incorrecte, car mentionne 399m² d'équipements, ce qui diffère des précédents permis d'urbanisme octroyés ;
Considérant que le dispositif publicitaire prévu est de taille réduite, et implanté en zone de recul ;
Considérant qu'il n'est pas prévu d'autre dispositif publicitaire, ni de modifications extérieures à l'immeuble ;
Considérant qu'au moment de l'introduction de la demande, la co-propriété n'était pas encore constituée ;
Considérant enfin que la prescription 0.12, 9° du Plan Régional d'Affectation du Sol arrêté par le Gouvernement le 3 mai 2001 s'applique, en ce sens que le projet prévoit la création d'un commerce à la place d'un logement, hors liseré de noyau commercial ;
Considérant que ce nouveau commerce est situé au rez-de-chaussée de l'immeuble, et déjà conçu à cet effet (entrée directe, vitrine commerciale, cloisonnement, ...) ;
Considérant qu'un projet de PPAS n°63 non approuvé par le Gouvernement a fait l'objet de la quasi-totalité de la procédure d'élaboration, comportant notamment une enquête publique sur le projet de plan, avec participation des riverains ;
Considérant qu'il était prévu un liseré de noyau commercial sur cette zone afin de redynamiser ce quartier tout en maintenant sa mixité ;
Considérant dès lors, et vu ce qui précède, que la demande répond au bon aménagement des lieux.

AVIS FAVORABLE à condition de corriger le cadre VIII de la demande de permis d'urbanisme en ce qui concerne les affectations et leur superficie.

AVIS AATL-DU :

Considérant que la demande vise le changement d'affectation d'un logement de faible superficie et orienté uniquement vers la rue en commerce ;
Considérant toutefois que le bien n'est pas situé en noyau commercial au PRAS et dispose d'une affectation légale comme logement ;
Considérant que la demande ; quoique compatible avec l'habitat ; ne répond pas à la prescription générale 0.12. du PRAS.

AVIS DEFAVORABLE