

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 18 mars 2009 objet n°10

Dossier 16-38.774-08 - Enquête n°3615/09

Demandeur : sclr - cvba MULTIPHARMA

Situation : Parvis Saint-Pierre, 4

(objet : aménagement d'un rez commercial en pharmacie dans un immeuble de rapport)

AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur le nombre de pharmacie à proximité de celle de la demande, y compris l'une de la même chaîne commerciale et donc du manque de variétés dans les types de commerce et de l'utilité de l'ouverture de celle-ci ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré commercial et couverte par une ZICHEE ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement et l'extension d'un rez commercial en pharmacie dans un immeuble de rapport ;

Considérant que les étages de l'immeuble sont en cours de rénovation, suite à l'obtention du permis n°37.708 ;

Considérant que la demande déroge au RRU en terme de profondeur de bâtisse (titre I chapitre II, article 4) ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de cette dérogation ainsi qu'en raison du PRAS (art.21) : ZICHEE ;

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

- La parcelle est presque totalement bâtie ;
- L'immeuble de rapport comprend 3 logements de 1 chambre, il présente un gabarit R+3+T.Mansart ;
- Le rez-de-chaussée est affecté au commerce ;
- La construction est assez profonde (21,70 mètres du côté gauche, 15,5 mètres du côté droit au 1^{er} et 2^{ème} étage) ;
- Le quartier est très bien desservi par les transports en commun ;
- Le permis octroyé a visé également la rénovation du rez-de-chaussée, en démolissant les annexes arrières, et en reconstruisant une cuisine et un wc en fond de parcelle, le long du mitoyen de gauche ;
- Seule, une toute petite cour d'environ 3x3mètres reste non couverte ;

Considérant que le projet :

- Agrandit le rez-de-chaussée commercial en couvrant cette cour ;
- Joint au dossier le projet pour les enseignes, conforme au RRU ;

Considérant que l'exiguïté de la cour ainsi le fait qu'elle soit entourée de mur mitoyens, l'a rende peu agréable ;

Considérant le tissu parcellaire environnant est très étroit et spécialement à proximité du coin avec la rue du Postillon ;

Considérant que l'affectation projetée en pharmacie est en réalité le déplacement d'une officine implantée à l'heure actuelle rue du Postillon ;

Considérant cependant que pour améliorer les vues depuis les logements aux étages, il s'indique d'améliorer l'esthétique de sa couverture de toiture ;

Considérant également que l'enseigne parallèle à la façade porte atteinte à la nomenclature de la saillie ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- RRU (art.153) : dérogation en ce qui concerne l'implantation, .et que celle-ci peut s'envisager au regard des particularités des lieux ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur cette dérogation ainsi qu'en raison de la ZICHEE du PRAS :

- Que la modification de nomenclature de la vitrine et des enseignes prônent un caractère sobre, au profit de la mise en valeur de l'architecture existante de l'immeuble ;

Considérant qu'il s'indique, en vue de satisfaire au bon aménagement des lieux, de modifier et de compléter la demande en application de l'article 191 du CoBAT sur les aspects accessoires suivants, de sorte à ne pas affecter l'objet de la demande et à viser à répondre aux avis émis au cours de la procédure :

- Traiter avec une finition esthétique la toiture terrasse du rez-de-chaussée, tant celle octroyée par le permis en vigueur que celle projetée ;
- Planter l'enseigne parallèle à la façade sous le bandeau existant, soit en vitrine, soit sur tente solaire telle qu'existante.

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre aux conditions émises ci-dessus ;
2. d'introduire les documents modifiés en application de l'article 191 du CoBAT après réception de la lettre recommandée vous invitant à modifier les plans et l'avis du Collège et/ou du fonctionnaire délégué.