

## Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

### Commission de Concertation séance du 18 mars 2009 objet n°11

**Dossier 16-38.302-08 - Enquête n°3526/08**

**Demandeur : Mr. Mohammed TAHIR**

**Situation : Rue de l'Etoile, 2**

**(objet : régulariser un phone-shop et alimentation générale)**

**(2<sup>ème</sup> inscription – voir PV de la séance du 19/11/2008)**

### AVIS

Vu les résultats de l'enquête publique et l'absence de réclamations ;

Vu l'avis du Service de l'Economie Uccloise ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation et le long d'un axe structurant ;

Considérant que le projet vise la régularisation d'un phone-shop couplé à un magasin d'alimentation générale ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en vertu de l'ouverture de certains commerce, géré par le Règlement Communal d'Urbanisme ;

Considérant que les particularités des lieux font apparaître que :

- L'immeuble mixte de la demande comprend un commerce au rez-de-chaussée et des logements aux étages ;
- Il est situé à l'angle des rues de Stalle et de l'Etoile ;
- De gabarit R+4 plus étage en recul, il présente le symétrique tant de gabarit que d'esthétique de l'immeuble placé de l'autre côté du carrefour ;
- Bâtiment « phare » à l'entrée de la ville, son impact visuel est important le long de cet espace structurant qui se rétrécit à cet endroit ;

Considérant qu'en ce qui concerne le projet :

- Le commerce ne présente pas d'enseigne publicitaire , et ses baies de fenêtre sont obturées par un élément translucide ;
- Seul un « grand téléphone » imprimé en vitrine permet de connaître l'aspect commercial de ce rez-de-chaussée ;

Considérant l'importance de ce bâtiment dans le paysage de cet axe structurant ;

Considérant que les vitrines telles que présentées ne participent pas à l'animation de ce noyau commercial de quartier ;

Vu l'avis du Service de l'Economie Uccloise qui précise qu'un commerce ne peut être à la fois « phone-shop et alimentation générale, ce que la demande ne précise pas ; En effet, l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 12 décembre 2002, relatif aux changements d'utilisation soumis à permis d'urbanisme définit le commerce de type phone shop comme un commerce de service fournissant, à titre principal, l'accès aux outils de télécommunication tels que téléphonie ou internet ;

Considérant que la demande ne précise pas l'activité principale du commerce, qui doit être phone-shop ;

Considérant qu'un phone shop est un commerce de jour dont les heures d'ouvertures sont limitées en vertu de la loi du 10 novembre 2006 relative aux heures d'ouverture dans le commerce, l'artisanat et les services, et fixées entre 5h du matin et 20h ;

Considérant que cette limitation horaire assure la tranquillité des logements environnants ;

Considérant que la demande ne précise pas les heures d'ouverture du commerce, ce qu'il s'indique de compléter ;

Considérant que le quartier est bien desservi par les transports en commun, mais que la possibilité de parking est peu aisée à l'approche du carrefour ;

Considérant en conséquence qu'il s'indique, pour répondre au bon aménagement des lieux, de modifier et compléter la demande, en application de l'article 191 du COBAT, sur les aspects accessoires suivants :

- Préciser les heures d'ouvertures du phone-shop et son activité principale qui doit rester phone-shop (l'alimentation ne pouvant être que l'accessoire du phone-shop) ...;
- Améliorer l'esthétique des vitrines et les vues vers l'intérieur du commerce, de sorte à participer à l'animation de cet axe structurant ;

**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.