

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 6 mai 2009 objet n°06

Dossier 16-38.843-08 - Enquête n°3659/09

Demandeur : s.p.r.l. EMREM c/o Mr Mehmet ATILGAN

Situation : Chaussée de Waterloo, 0871

(objet : la régularisation du changement d'affectation d'un espace commercial en horeca, régularisation de la modification du volume arrière, modification de la sortie du tuyau de la hotte et aménagements divers)

AVIS

Vu l'avis de VIVAQUA ;

Vu les résultats de l'enquête publique ;

Considérant que les réclamations portent essentiellement sur l'attention à apporter aux citernes en zone de captage d'eaux souterraines et ...;

Considérant que le Plan Régional d'Affectation du Sol situe la demande en zone mixte avec liseré de noyau commercial et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande se situe dans l'aire géographique du Plan Particulier d'Affectation du Sol n°51 (AR du 15/04/1988) ;

Considérant que la demande porte sur la régularisation du changement d'affectation d'un espace commercial en horeca, régularisation de la modification du volume arrière, modification de la sortie du tuyau de la hotte et aménagements divers sanctionnée par le PV 06/32 ;

Considérant que le dernier permis délivré sur cette parcelle (n°9475 délivré le 23/01/1936) mentionne une demande pour un grenier sur hangar avec toiture en pente et faite perpendiculaire à la rue, ce qui limite de fait la hauteur des mitoyens ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison de la prescription 22 du Plan Régional d'Affectation du Sol (installation de commerce à l'étage en liseré de noyau commercial) et en raison du Règlement Communal d'Urbanisme relatif à l'ouverture et à l'extension de certains commerces ;

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

- La maison de la demande présente un caractère architectural de qualité ;
- Le bien comporte un rez-de-chaussée commercial et deux appartements aux étages, accessibles par une entrée et une circulation verticale séparées ;
- Le volume bâti se compose d'un volume principal R+1+toit « Mansart » à l'avant et R+2+T à l'arrière, complété d'une annexe sur 2 niveaux en mitoyenneté droite ;
- La parcelle est intégralement bâtie et comporte, en mitoyenneté arrière, un étage ;

Considérant que le projet :

- Affecte le rez-de-chaussée à la vente, à la cuisine, aux réserves, aux sanitaires et à l'espace de consommation sur place ;
- Affecte la cave au stockage des déchets ;

- Affecte l'étage en fond de parcelle aux locaux sociaux pour le personnel ;
- L'étage de la maison à front de chaussée est occupé par un logement qui a créé une terrasse sur la toiture du rez, que la présente demande modifie afin d'accorder les différents propriétaires des lieux ;

Considérant que la demande porte sur l'aménagement d'un HORECA dans le rez-de-chaussée qui couvre l'entièreté de la parcelle ;

Considérant que la demande intègre l'ensemble des éléments pour régulariser la situation et répondre au bon aménagement des lieux, et notamment :

- Améliore l'esthétique de l'ensemble des annexes arrières, tant en volume qu'en finition ;
- Intègre les installations de conditionnement d'air dans l'annexe arrière de l'étage et dans un habillage de bois, avec élément d'insonorisation des installations ;
- Prévoit une isolation phonique des plafond du rez-de-chaussée, afin d'assurer la tranquillité du logement de l'étage ;
- Supprime les enseignes illicites et non conformes au RRU ;
- Crée une terrasse pour le logement de l'étage ;
- Supprime des cheminées en toiture et les intègre à l'annexe en fond de parcelle ;

Considérant que la demande s'inscrit en liseré commercial et participe à son développement ;

Considérant que les modifications apportées au dossier par rapport à la précédente demande tendent à répondre au bon aménagement des lieux ;

Considérant cependant que le dossier ne comprend pas d'engagement sur les heures d'ouvertures de l'établissement alors que le Plan Particulier d'Affectation du Sol n°51 interdit tout établissement de nature à perturber la tranquillité du voisinage (art.4.1) ;

Considérant que les dérogations portent sur :

- L'enseigne parallèle à la façade (titre VI article 36) et que celle-ci ne peut s'envisager que pour une durée de 9 ans , l'enseigne perpendiculaire à la façade n'étant plus illuminée mais devant néanmoins être enlevée ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur :

- L'ouverture de certains commerces au Règlement communal et que celle-ci peut s'envisager, au vu des mesures d'insonorisation et d'amélioration de l'esthétique du projet ;

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 :

- d'enlever l'enseigne perpendiculaire à la façade ;
- d'introduire une note explicative complémentaire concernant les heures d'ouvertures de l'établissement ;
- modifier les formulaires en conséquences.

AVIS FAVORABLE à condition :

1. de répondre à la condition émise ci-dessus ;
2. d'introduire les documents modifiés en application de l'article 191 du CoBAT avant délivrance du permis.