

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 18 mars 2009 objet n°09

Dossier 16-38.704-08 - Enquête n°3612/09

Demandeur : PEN-LAW sa c/o Mme Anne-Catherine WETS

Situation : Avenue Brugmann, 587

(objet : le changement d'affectation d'un logement en bureaux et la création d'une liaison intérieure entre les étages +3 et +4)

AVIS

AVIS COMMUNE+IBGE+AATL-DMS :

Vu l'avis du SIAMU ;

Vu la note explicative et son argumentation sociale et économique en ce qui concerne l'extension projetée des bureaux ;

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

Vu l'étude d'incidences ;

Considérant que le PRAS situe la demande en zone d'habitation avec liseré commercial et le long d'un espace structurant ;

Considérant que la demande porte sur le changement d'affectation d'un logement en bureaux et la création d'une liaison intérieure entre les étages +3 et +4 ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison du PRAS :

- (art. 0.12) modification de destination ou démolition d'un logement : suppression -de 15% de la surface affectée au logement dans un immeuble à appartements ;
- (art.2.2) : bureau entre 250 et 500m² ;

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

- L'immeuble est implanté au coin de l'avenue Brugmann et de la rue de la Fourragère ;
- Son orientation Sud se situe côté de l'avenue Brugmann et Est vers la rue de la Fourragère ;
- De gabarit R+6 avenue Brugmann, son gabarit diminue à R+4 côté de la rue de la Fourragère ;
- Son affectation est déjà mixte, le rez-de-chaussée étant partiellement occupé par un commerce et le bureau de la demanderesse occupe la totalité du niveau 4 ;
- Les autres espaces sont affectés en logement ;

Considérant que le projet :

- Conserve l'ensemble des volumes et aménagements existants ;
- Modifie l'affectation d'un des appartements 3 chambres du troisième étage (côté rue de la Fourragère) en bureau et crée un escalier intérieur entre les deux niveaux ;

Considérant que l'extension des bureaux ne porte pas atteinte à la fonction principale de logement de l'immeuble, soit 8,10% de la totalité de la surface de l'immeuble ;
Considérant que l'activité notariale est compatible avec celle du logement ;
Considérant que le projet pourrait être réversible ;
Considérant que l'immeuble se situe en liseré de noyau commercial et que le quartier est très bien desservi par les transports en commun ;

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

- PRAS (art. 0.12) : modification de destination d'un logement et que la superficie totale des autres affectations ne dépassent pas les 15% de la surface affectée aux logements dans un immeuble à appartements ;
- PRAS (art.2.2) : la superficie de bureaux entre 250m² et 500m², qui peut s'envisager au regard des particularités des lieux et de la motivation socio-économique jointe au dossier ;

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

AVIS FAVORABLE

AVIS AATL-DU + IBGE + AATL-DMS :

Considérant que la demande vise à étendre une étude notariale existante ;
Considérant toutefois que cette activité est à considérer comme du bureau ;
Considérant que le projet ne répond donc pas à la condition 0.12.3. du PRAS relative à la suppression de logement dans les immeubles à appartements.

AVIS DEFAVORABLE