

Commune d'Uccle – Service de l'Urbanisme

Commission de Concertation séance du 11 février 2009 objet n°06

Dossier 16-38.074-07 - Enquête n°3589/09

Demandeur : Côté Village ASBL c/o M. Jack LEVI

Situation : Chaussée d'Alseberg, 895

(objet : régulariser la transformation du rez/garage d'un immeuble de rapport en lieu de spectacle)

AVIS

Vu l'avis des pompiers limitant la capacité d'accueil à 90 personnes maximum, en ce compris le « staff » et les artistes ;

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

Suite à la visite sur place, vu la note explicative concernant les statuts, les objectifs et la vocation de promotion culturelle de l'ASBL ;

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

Considérant que la demande porte sur :

- la régularisation de la transformation du rez arrière/garage (ancienne carrosserie) d'un immeuble de rapport en lieu de promotion culturel comprenant un foyer/exposition et une petite salle atelier/ spectacle ;
- la couverture d'une cour en fond de parcelle ;
- l'aménagement de locaux habitables au premier étage ainsi que la création de terrasses en fond de parcelle ;

Considérant que la demande déroge au RRU en ce qui concerne l'implantation (profondeur de bâtisse chapitre II sections 1art.4) et l'accès du logement d'accueil pour un hôte de passage avec petite salle de répétition ;

Considérant que la demande a été soumise aux mesures particulières de publicité en raison des dérogations aux règlements sus-nommés ainsi qu'au PRAS pour actes et travaux en intérieur d'îlot (0.6) ;

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

- La parcelle, orienté Est à rue et Ouest côté fond ;
- elle comprend à front de rue un immeuble de rapport, entre mitoyen, à X appartements et de gabarit R+2+Toit, qui s'inscrit dans le bâti environnant ;
- Une entrée cochère au rez-de-chaussée permet d'accéder à un important garage couvert qui couvre presque l'entièreté de la parcelle ;
- En fond de parcelle existe une petite surélévation au premier étage, à usage de bureau ou stockage ;
- La parcelle de gauche présente le même type d'aménagement et d'affectation, avec une carrosserie implantée au rez-de-chaussée ;
- La parcelle de droite comprend une maison d'habitation avec un grand jardin ;

Considérant que le projet :

- Est destiné à l'installation d'une asbl dont l'objet répond à la définition d'équipement d'intérêt collectif et de service public du PRAS et qui a un but culturel ;
- A reçu l'accord des pompiers ;
- Étend la couverture du rez-de-chaussée sur l'ensemble de la parcelle, couvrant la petite cour humide en fond de parcelle ;
- Aménage dans le garage 1 espace foyer/expo servant d'accès à une petite salle/atelier de spectacle comprenant une cuisine bar ;
- Aménage, à l'étage et en fond de parcelle, un logement dont le seul accès nécessite de traverser les espaces de concert et dont la chambre principale ne répond pas aux normes minimales d'habitabilité ;
- Crée pour ce logement une terrasse sur la nouvelle toiture de la cour, qui ne répond pas au code civil en matière de vue droite et oblique ;

Considérant que l'affectation d'équipement à des fins culturelles répond à une demande sociale dans la ville ;

Considérant que les aménagements très simplifiés dans cet ancien garage participent au caractère d'atmosphère « scolaire » de l'ASBL ;

Considérant que la couverture de la cour assure une meilleure salubrité sur la parcelle ;

Considérant cependant que le projet d'aménagement du logement en fond de parcelle ne répond ni aux normes d'accès, ni aux normes minimales d'habitabilité du RRU, et qu'il augmente fortement la promiscuité avec les propriétés voisines de fond ;

Considérant que sa fonction de chambre d'hôte de passage avec petite salle de répétition pour l'artiste ne peut s'envisager que comme accessoire à l'activité de l'ASBL ;

Considérant que l'activité du bar est complémentaire à l'activité d'équipement, et non une activité isolée ;

Considérant que le PRAS précise que seuls les équipements et le logement peuvent porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'affectation de spectacle/concert ne peut nuire au développement du logement, et qu'il s'indique d'assurer une meilleure isolation des murs le long des propriétés voisines ;

Considérant que l'avis de la Commission de concertation porte sur les dérogations sus-nommées ainsi que sur l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS ;

Considérant que seul les équipements d'intérêt collectif ou de service public ou les logements peuvent porter atteinte à l'intérieur de l'îlot ;

Considérant que l'activité de la demande répond aux équipements d'intérêt collectif ou de service public ;

Considérant qu'il y a dès lors lieu de modifier le formulaire de la demande (cadre VIII) ;

Considérant que les travaux en intérieur de l'îlot se justifient en raison de l'étroitesse de la cour ;

Considérant qu'il s'indique de créer un sas d'entrée à l'établissement, de sorte à limiter la propagation des bruits et conserver une superficie d'équipement compatible avec l'échelle du quartier ;

Considérant que la superficie occupée comprend plus de 200m², il y a lieu d'introduire un permis d'environnement de classe II ;

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

- Créer un sas d'entrée de sorte à limiter l'équipement à l'échelle du quartier ;
- Traiter la terrasse du premier étage en fond de parcelle de manière paysagère et limiter son accès à celui de l'entretien ;
- Introduire un permis d'environnement de classe II ;
- Corriger le cadre VIII de la demande (l'activité du rez est considérée comme de l'équipement).

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 avant délivrance du permis.