

URB/20210 : Demande de permis d'urbanisme pour réaménager et agrandir la clinique Saint-Jean (site Méridien), démolir une maison rue du Méridien 90, créer un parking partiellement couvert, isoler et renouveler les façades; Rue du Méridien 90 / Rue du Méridien de 98 à 100 / Chaussée de Haecht 64 / Rue du Moulin de 23 à 29; introduite par Monsieur Edwin VANLAETHEM - Saint-Vincent A.S.B.L. Rue du Méridien 100 à 1210 Bruxelles .

AVIS

Vu la demande de Monsieur Edwin VANLAETHEM Saint-Vincent A.S.B.L., Rue du Méridien 100 à 1210 Bruxelles visant à réaménager et agrandir la clinique Saint-Jean (site Méridien), démolir une maison rue du Méridien 90, créer un parking partiellement couvert, isoler et renouveler les façades, d'un bien situé rue du Méridien 90, rue du Méridien de 98 à 100, chaussée de Haecht 64 et rue du Moulin de 23 à 29 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'habitation, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription général 0.6 du PRAS (actes et travaux qui portent atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription générale 0.12 . du PRAS (suppression d'un logement) ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ;

Considérant que le projet tombe également sous l'application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;

Vu l'avis du service d'incendie du 6 octobre 2017 ;

Considérant que la démolition de l'immeuble de 2 étages sur rez-de-chaussée, de type néoclassique, située au n°90 rue du Méridien rompt l'alignement et nuit de par ce fait à la typologie urbaine environnante ;

Considérant que le « cube » servant d'entrée et enclavé entre deux murs pignons s'apparente à une solution temporaire;

Considérant qu'il serait préférable de maintenir ce bâtiment et de le restaurer ou de reconstruire un immeuble au-dessus de la nouvelle entrée et dont l'intégration par rapport au cadre environnant est suffisamment qualitative que pour justifier la démolition de l'immeuble existant;

Considérant que la façade existante présente des reliefs intéressants et une certaine variété dans sa typologie (rythme verticaux du côté gauche, façade principalement vitrée du côté droit en partie basse et bandeaux horizontaux du côté droit en partie haute) ;

Que l'uniformisation des baies, des rythmes, des matériaux et des reliefs proposés dans le projet appauvrissent l'esthétique de l'immeuble et lui confèrent un aspect encore plus massif et mal intégré dans son contexte;

Considérant que le rez-de-chaussée semblent écrasé et que la porte d'accès proposé du côté gauche est peu marquée ;

Considérant que l'immeuble est très visible et qu'il se situe dans un contexte urbain intéressant et qui de ce fait mérite une attention particulière ;

Considérant que pour le bâtiment situé à l'alignement chaussée de Haecht, il est prévu un socle en pierre bleue au rez-de-chaussée en dépassement de +/-15cm par rapport à la façade existante ;

Considérant que ce socle en pierre bleue est dans l'alignement du bâtiment voisin situé chaussée de Haecht, à gauche de la parcelle mais que néanmoins, il apparait que cette intervention réduit la largeur du trottoir à moins de 1,50m, ce qui constitue une dérogation à l'article 4 du titre VII du RRU;

Considérant que pour des raisons de confort et de sécurité des piétons, la dérogation susmentionnée ne peut être accordée ;

Considérant que le parking situé actuellement au niveau -1 sera recouvert par une dalle flottante permettant de conserver une aération naturelle du parking ;

Considérant que le nombre d'emplacement sera diminué de 74 emplacements à 34 ;

Considérant la création d'un parking couvert de 27 places;

Considérant que la dalle de toiture du parking sera aménagée en lieu de détente arborée et qu'ainsi l'intérieur d'îlot sera amélioré ;
Considérant que le projet prévoit des extensions aux rez-de-chaussée, 3ème et 4ème étages ;
Considérant que ces extensions dépassent le gabarit prescrit à l'article 4 du titre I du RRU du fait qu'elle dépassent la profondeur de l'immeuble voisin de référence le plus profond (immeuble de gauche situé chaussée de Haecht) ;
Considérant toutefois que ces dépassements n'ont pas d'impact sur le voisinage et qu'elles participent à l'amélioration du confort de l'hôpital et que dès lors, la dérogation à l'article 4 du titre I du RRU peut être autorisée ;
Considérant qu'il conviendra d'introduire une demande de permis d'environnement modificatif suite à la modification des installations classées ;

AVIS FAVORABLE SOUS CONDITION À LA MAJORITÉ

- ! Améliorer l'esthétique de la façade à rue en tenant compte des remarques qui précèdent et en proposant au besoin plusieurs solutions;
- ! Maintenir et restaurer l'immeuble situé rue du Méridien n°90 ou reconstruire un immeuble au-dessus de la nouvelle entrée et dont l'intégration par rapport au cadre environnant est suffisamment qualitative que pour justifier la démolition de l'immeuble existant ;
- ! Prévoir un retrait suffisant entre la zone accessible de la dalle en intérieur îlot et les jardins qu'elle jouxte ;
- ! Ne pas diminuer la largeur du trottoir à moins de 1,5m ;

PUB-SU; BUP SMS, BE

Avis minoritaire :

Vu la demande de Monsieur Edwin VANLAETHEM Saint-Vincent A.S.B.L., Rue du Méridien 100 à 1210 Bruxelles visant à réaménager et agrandir la clinique Saint-Jean (site Méridien), démolir une maison rue du Méridien 90, créer un parking partiellement couvert, isoler et renouveler les façades, d'un bien situé rue du Méridien 90, rue du Méridien de 98 à 100, chaussée de Haecht 64 et rue du Moulin de 23 à 29 ;

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, le long d'un espace structurant au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001 ;
Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription générale 0.12 . du PRAS (suppression d'un logement) ;

Considérant que le projet tombe sous l'application de la prescription particulière 8.4. du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions et installations s'accordant avec celles du cadre urbain environnant) ;

Considérant que le projet tombe également sous l'application de l'art. 153 §2.al 2&3 du COBAT (dérogation à un règlement communal d'urbanisme ou à un règlement des bâtisses) ;

Vu l'avis du service d'incendie du 6 octobre 2017 ;

Considérant que la demande vise à améliorer l'isolation du bâtiment et rénover les façades ainsi qu'améliorer le confort des chambres ;

Considérant que pour le bâtiment situé à l'alignement chaussée de Haecht, il est prévu de maintenir le socle en pierre bleue au rez-de-chaussée dans l'alignement du bâtiment voisin ;

Considérant que pour le bâtiment situé en recul par rapport à l'alignement , l'entrée de la clinique sur la rue du Méridien, il est possible de placer une isolation sur toute la façade sans dépasser de l'alignement, en particulier grâce à la création d'un accès à la cour intérieure par la démolition du 90 rue du Méridien ;

Considérant que l'amélioration de l'aspect de la façade existante rue du Méridien ;

Considérant que le placement de pare-soleil en aluminium apporte un rythme et anime la façade ;

Considérant le traitement de l'entrée vers la cour par la démolition d'un petit bâtiment comportant un commerce au rez-de-chaussée et un logement au étage ;

Considérant la signalétique prévue pour signaler cette entrée ;

Considérant que cette trouée donnera une vue depuis la voie publique vers la cour arborée ;

Considérant qu'il s'agit d'améliorer l'accès à un «équipement d'intérêt collectif » et que de ce fait la démolition est acceptable ;

Considérant que l'entrée principale de la clinique se fera par l'intérieur d'îlot afin d'augmenter le confort des patients ;
Considérant que le parking situé actuellement au niveau -1 sera recouvert par une dalle flottante permettant de conserver une aération naturelle du parking ;
Considérant que le nombre d'emplacement sera diminué de 41 emplacements à 24 ;
Considérant que la dalle de toiture du parking sera aménagée en lieu de détente arborée et qu'ainsi l'intérieur d'îlot sera amélioré ;
Considérant que le projet prévoit une extension au rez-de-chaussée en connexion avec le parking et la toiture terrasse afin d'améliorer l'accueil des patients ;
Considérant que l'ensemble des chambres de l'hôpital sera réaménager afin d'améliorer le confort des patients ;
Considérant qu'il conviendra d'introduire une demande de permis d'environnement modificatif suite à la modification des installations classées ;

Commune