

URB/19956 : Demande de permis d'urbanisme pour transformer un ancien hôpital en hôtel (49 chambres) et 5 logements ; Rue Marie-Thérèse de 98 à 102; introduite par Monsieur Francesco TROVATO rue des Deux Eglises, 98 bte 1 à 1210 Bruxelles.

AVIS

Considérant que le bien concerné se trouve en zone d'habitation au plan régional d'affectation du sol arrêté par arrêté du gouvernement du 3 mai 2001;

Considérant que le projet tombe sous l'application des prescriptions particulières 2.4. du PRAS (hôtel d'une capacité comprise entre 21 et 50 chambres) , 2.5.2° du PRAS (modifications des caractéristiques urbanistiques des constructions) et de l'application de la prescription générale 0.6. du PRAS (actes et travaux portant atteinte aux intérieurs d'îlots) ;

Vu l'avis du service d'incendie du 4 novembre 2015 ;

Vu l'avis de la CRMS du 05/07/2013;

Considérant que les biens, tant la clinique que la maison du docteur sont repris à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique ;

Considérant que la demande vise à démolir une grande partie de la maison n°98 en ne conservant que le rez-de-chaussée ;

Considérant la qualité architecturale de l'ensemble;

Considérant qu'il s'agit d'un immeuble dessiné par l'architecte Dewin, spécialiste de l'architecture hospitalière;

Considérant que par la création d'un niveau de sous-sol, l'intégralité de la parcelle sera imperméabilisée et que le « jardin » devra être créé sur une dalle de béton ;

Considérant de ce fait qu'il sera difficile d'y faire pousser des arbres à haute tige ;

Considérant que les fonctions « logement » et « hôtel » ne sont pas séparées dans le bâtiment n°98 et que les habitants devront utiliser la même cage d'escalier que les clients de l'hôtel ;

Considérant que les logements à l'arrière n'ont pas d'intimité ni d'espace extérieur;

Considérant l'absence de places de stationnement pour l'hôtel;

Considérant la densification de l'îlot ;

Considérant le risque de perte de luminosité et d'ensoleillement pour les habitants rue du Vallon, qui se situent à l'arrière de la propriété ;

Considérant la construction d'un gabarit imposant (rez +5) dans une rue étroite ;

Considérant la diminution de la courtoise et la perte de perspective sur celle-ci depuis la rue ;

Considérant la discordance entre le bas de la façade à rue et le haut ;

Considérant que la façade est inutilement compliquée par des jeux de balcon, qui pour la plus part, vu leur étroitesse ne pourront pas être utilisés ;

Considérant l'aspect massif du bâtiment par rapport à l'ensemble des gabarits voisins, à l'exception du complexe HBM situé deux numéros plus loin ;

Considérant la qualité architecturale de la façade du n°96 (bien repris à l'inventaire) qui se retrouverait enclavée entre deux gabarits très imposants ;

AVIS DÉFAVORABLE (UNANIME)