

Bruxelles, le 31 janvier 2005.
Ref. : 04-11 Mérode / C-21

Bonjour à tous,

Nous avons assisté à la Commission de Concertation du 25.01.05 à Saint-Gilles. Etaient présents 3 personnes de la commune, 1 de la région, 2 de l'IBGE, 1 des Monuments et Sites. Alex et Quentin étaient présents eux aussi.

Les points qui ont été abordés lors de la CC sont les suivants :

1)- l'escalier dans la cour :

D'entrée de jeu, Mme. Baetman (de la commune) nous signale que tous les membres de la CC (et en particulier la teigne de l'IBGE) ont un problème avec la cage d'escalier ouverte.

Le problème consiste, avant toute chose, aux nuisances sonores que pourrait générer l'utilisation de cet escalier ouvert (par exemple si l'un d'entre vous rentre mort saoul à 3h du matin) : tout le voisinage subirait le bruit produit par les usagers de cette cage d'escalier.

Accessoirement, le bruit généré par les matériaux a été évoqué lui aussi, mais nous avons spécifié que les matériaux utilisés et leur mise en œuvre pouvaient garantir une production sonore minimum (marches en bois sur ossature ponctuelle métallique, plutôt qu'un escalier en acier, type escalier de secours). Ce qui semble avoir été entendu.

Ensuite, l'escalier poserait un problème de par son implantation dans la cour : de ce fait, la cour n'est pas dégagée au maximum, comme elles le désirent. De plus, le mitoyen avec les voisins Coenraets n'est pas réduit au minimum.

Ces dames souhaitent donc que nous fassions une cage d'escalier pour l'Hôtel de Maître et une autre pour le bâtiment industriel. Et que les deux soient incorporées dans le volume des bâtiments.

C'est bien gentil, mais ça ne nous arrange pas.

Nous allons donc faire valoir dans un premier temps que l'implantation de la future cage d'escalier correspond à l'implantation de la cage d'escalier existante ; qu'il n'y a donc aucune raison objective de vouloir changer cet état de fait.

Ensuite, nous leur ferons comprendre qu'une cage d'escalier commune aux deux corps de bâtiments permet non seulement de faire une économie substantielle en terme de travaux (économie permettant donc d'obtenir au final des logements de qualité à un coût accessible), mais que c'est en outre une qualité réelle du projet : elle permet de créer une certaine convivialité (non contraignante) entre les habitants de l'ensemble.

Qu'aurait-on effectivement à gagner à avoir une cour un peu plus grande mais où personne ne se rendrait, si ce n'est pour se rendre au parking ? Qui s'approprierait objectivement cet espace vide, ce no-man's land ?

Enfin, nous pourrions insister sur le fait qu'incorporer les cages d'escalier aux corps de bâtiment risque de diminuer la qualité des logements qui y sont projetés, alors qu'un intérêt majeur de ce montage est de réaliser des logements présentant des qualités remarquables, pour compenser les contraintes du quartier.

Par contre, afin de leur montrer notre bonne volonté, nous pourrions leur faire une proposition où la cage d'escalier reste où elle est prévue, mais que celle-ci soit encloisonnée.

Soit en l'implantant dans la cage d'escalier actuelle, préservée en l'état (et en l'ouvrant au niveau du rez-de-chaussée / premier afin de garder l'impression d'ouverture de la cour).

Soit en construisant une nouvelle enveloppe autour de la cage d'escalier projetée (par exemple en verre, à étudier en terme de coût).

Reste à voir si ces travaux proposés seront finalement réalisés, un peu comme cela a été fait pour la rénovation avec l'escalier extérieur, un peu plus loin dans l'îlot...

2)- la rehausse de toiture de l'Hôtel de Maître :

La Région et les Monuments et Sites semblaient assez contraires à la rehausse de toiture, notamment à cause de leur mauvaise compréhension des plans.

Après explication (et intervention de Quentin), il semble que la rehausse de toiture complète de la partie basse du duplex (au niveau de la corniche actuelle) ne pose pas de problème significatif.

Par contre, la rehausse de toiture au niveau haut serait problématique telle qu'elle est prévue, car montant trop haut par rapport aux voisins (et accessoirement parce que ce serait visible depuis l'autre côté de l'îlot...).

Une alternative acceptable serait de revenir dans un système de chien assis (garder un morceau de toiture à versant le long des mitoyens), comme nous l'avions prévu initialement. La terrasse encastrée dans le versant de toiture ne semble pas poser de problème en soi.

3)- les vis-à-vis avec les voisins :

Suite à notre entrevue avec les dames de la commune la semaine précédente, nous avons produits lors de la CC quelques documents explicatifs, visant essentiellement à démontrer la pertinence de notre intervention quant à la gestion des vis-à-vis avec les voisins de la rue Coenraets et du voisin de droite rue de Mérode (cf les explications que nous vous donnions lors du dernier compte-rendu).

Nous avons été jusqu'à proposer une alternative pour atténuer la présence du mitoyen vers les voisins Coenraets en le trouant au niveau des passerelles vers les lofts...

L'annexe d'Alex & Ine a été mentionnée, mais leur point de vue et leurs arguments pour justifier sa suppression sont restés flous et vagues.

Nos arguments semblent avoir été entendus, et ces dames paraissent beaucoup moins convaincues que la solution pour améliorer l'intérieur d'îlot est de créer des petits jardins au rez-de-chaussée des voisins (sorte de PPAS junior).

Nous verrons exactement ce qu'il en est dans l'avis de cette CC, mais les démolitions supplémentaires qu'elles proposaient la semaine précédente pourraient bien passer aux oubliettes...

En conclusion, le bilan est globalement positif : il n'est plus fait mention de problèmes quant au changement d'affectation, ou à l'implantation de parkings au rez-de-chaussée en intérieur d'îlot. La configuration des logements est même appréciée et

leurs positions rigides touchant à l'amélioration du voisinage commencent à s'adoucir.

Nous revenons donc à la situation que nous annonçons au début du montage : discussions par rapport aux vis-à-vis avec les voisins, terrasses, etc. (Et même, petit bonus pour Ine / Alex et François / Sarah : personne n'a jamais mentionné les coursives en façade arrière de l'Hôtel de Maître.)

Ceci-dit, pour vous situer l'état d'esprit de nos interlocutrices, sachez que lors des discussions, il nous a été demandé textuellement si nous avons faits des concessions depuis la visite sur site avec elles !

Comment aurions-nous pu en faire sans même connaître leurs remarques ?!
En gros, elles nous demandent ce que nous sommes prêts à lâcher. A priori.

Nous attendons donc l'avis de la CC, qui nous a été promis dans les 10 jours (pour le 04 février au plus tard).

Mme Baetman (qui commence à s'assouplir) nous a fait entendre que nous aurions vraisemblablement un avis favorable, mais soumis à conditions.

Suite à cet avis, nous devons nous réunir pour convenir des modifications à apporter.

De toute façon, lorsque nous serons en possession de ce avis, nous irons discuter et négocier les points qui nous semblent défendables sans être modifiés, comme nous l'avons fait au sujet des vis-à-vis avec les voisins.

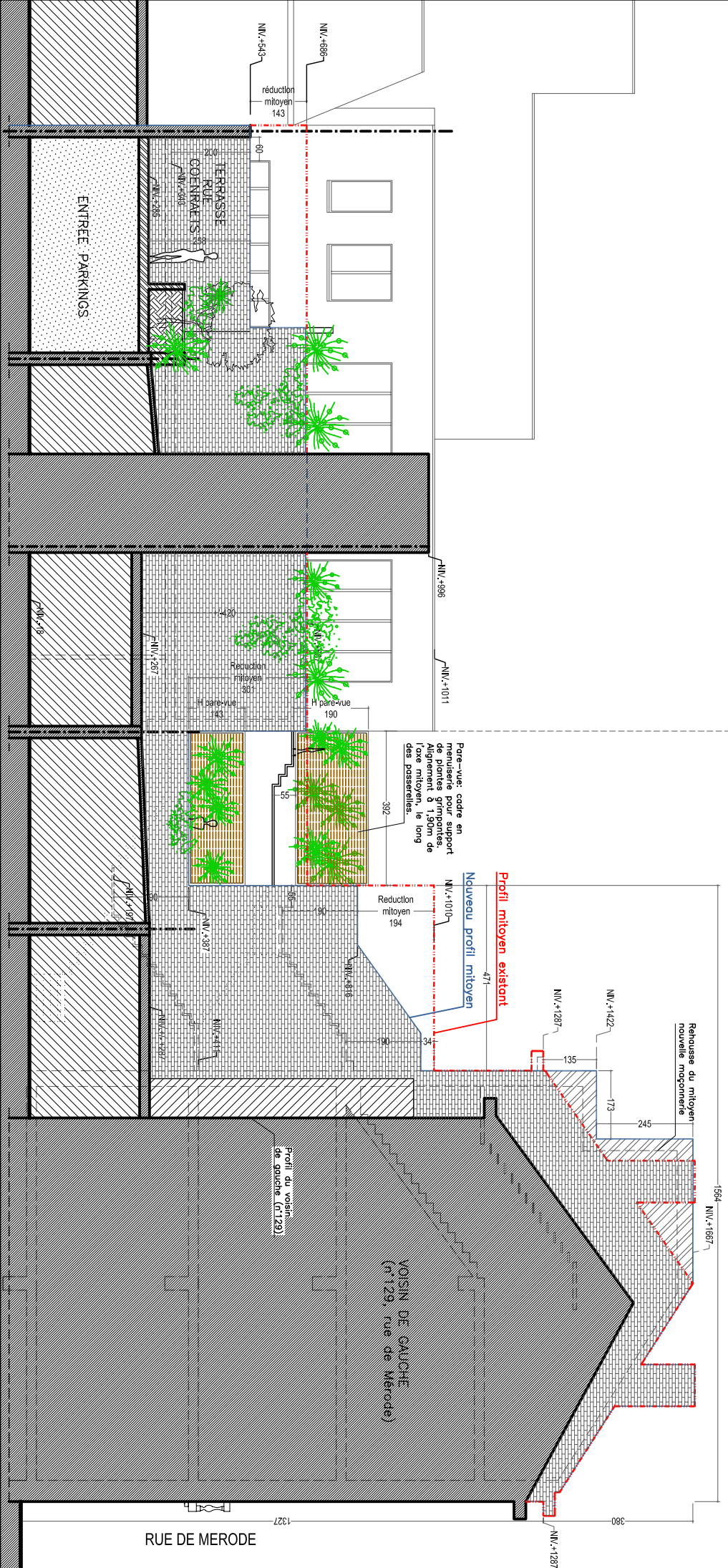
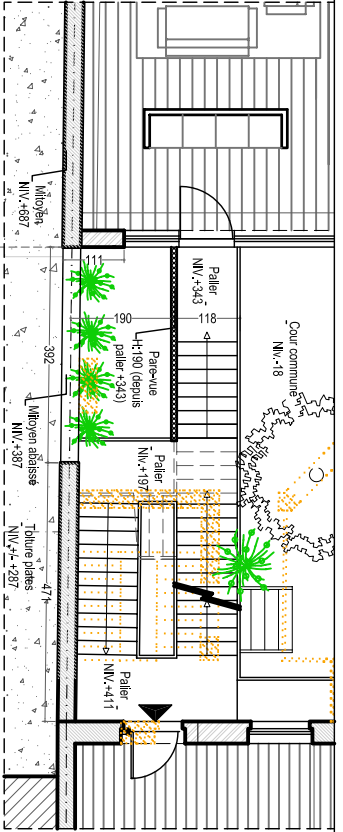
Voilà, vous en savez autant que nous.

Faites-nous connaître vos remarques et réflexions.

A bientôt.

Mario et Bernard.

PLAN DE L'ESCALIER AU NIVEAU DU 1er ETAGE



Pare-vue: cadre en panneaux bois pour support de plantes. Alignement à 1,50m de l'axe mitoyen, le long des passerelles.

Profil mitoyen existant

Niveau profil mitoyen

Rehausse du mitoyen nouvelle maçonnerie

Profil du voisin (n°129) de gauche

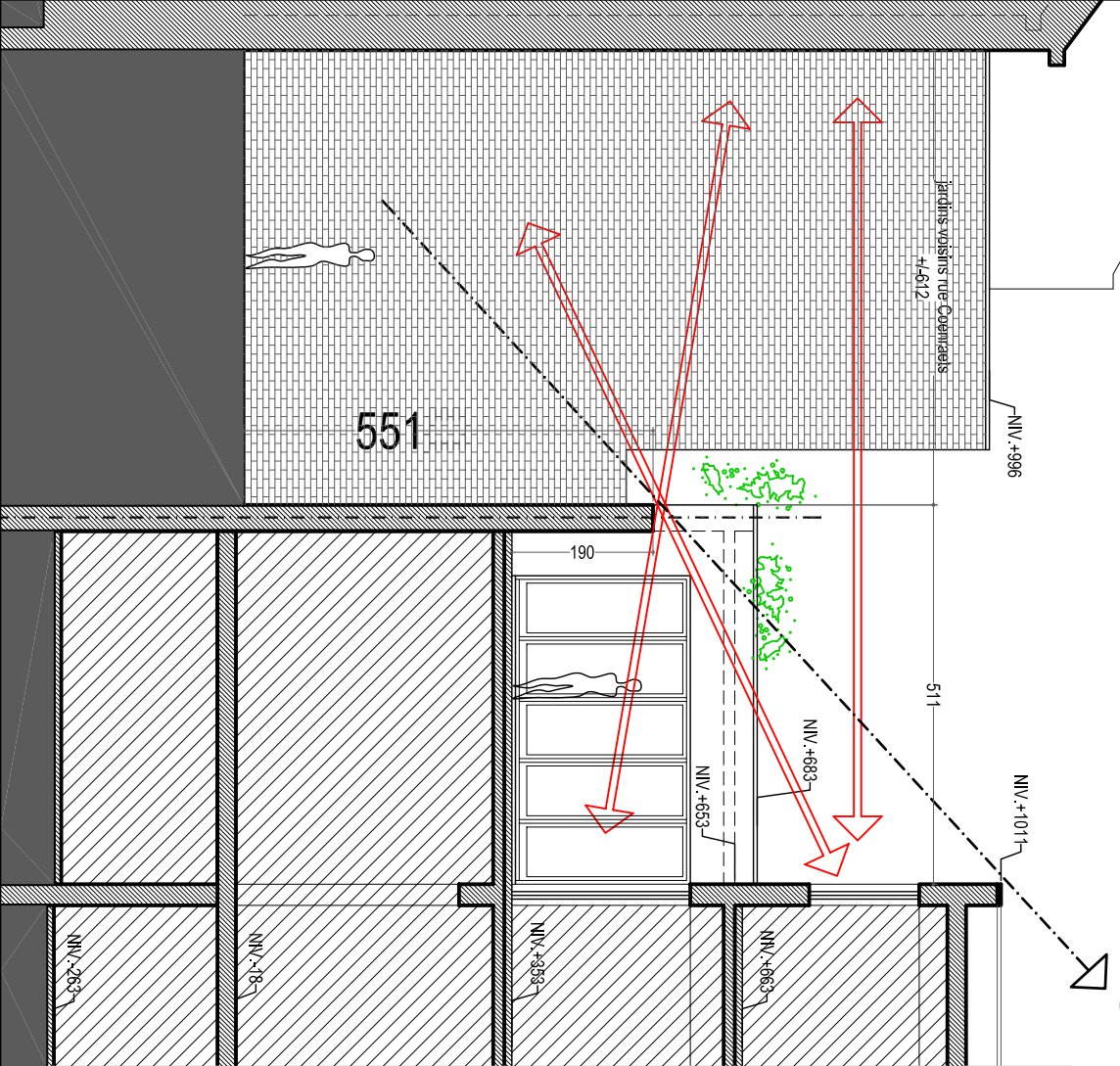
VOISIN DE GAUCHE (n°129, rue de Mérode)

RUE DE MERODE

ARCHITECTE	MAITRE D'OUVRAGE	CHANTIER	MODIFICATIONS	
Mario Keppou Bernard André 167, avenue Milmamps 1030 Bruxelles	Copropriété du 127, rue de Mérode 1060 Saint-Gilles	127, rue de Mérode/ 20, rue Coenraets 1060 Saint-Gilles		
DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME		DATE: 25.01.2005		
VUE DU MITOYEN COENRAETS		ECH.: -		
PLAN		DOSSIER: 127-MERODE-PU		
C.1				

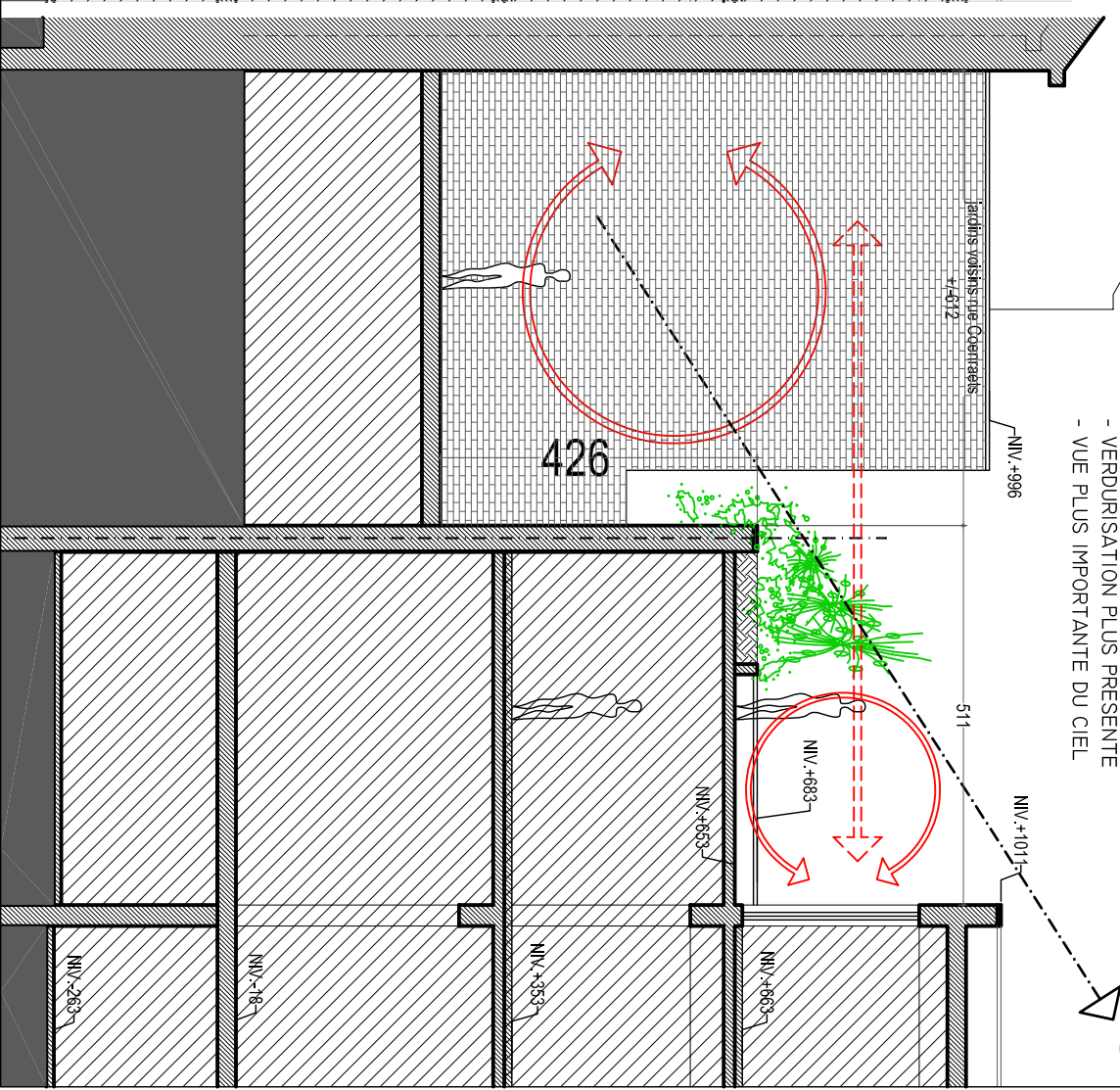
**BASE DE LA REFLEXION DES ESPACES EXTERIEURS
TRAITEMENT EN JARDIN "TRADITIONNEL"**

- VIS A VIS IMPORTANTS
- VUES PLONGEANTES
- JARDIN TRES ENCLAVE



**PROPOSITION ELABOREE
TRAITEMENT EN PATIO OU TERRASSE**

- VIS A VIS: ABSENCE DE VUES DROITES
- VUES PLONGEANTES: INEXISTANTES
- PATIOS OU TERRASSES AERES
- VERDURISATION PLUS PRESENTE
- VUE PLUS IMPORTANTE DU CIEL



ARCHITECTE

Mario Keppou
Bernard André
167, avenue Millicamps
1030 Bruxelles

MAÎTRE D'OUVRAGE

Copropriété du
127, rue de Mérode
1060 Saint-Gilles

CHANTIER

127, rue de Mérode/
20, rue Coenroets
1060 Saint-Gilles

MODIFICATIONS

DEMANDE DE PERMIS D'URBANISME

COUPE DANS JARDINS VOISINS

DATE: 25.01.2005

ECH.: -

DOSSIER: 127-MERODE-PU

PLAN n°
C.2