

**PROCES VERBAL DE REUNION CC DU 29.03.2005**

**PV n° : 04**

Bruxelles, le 31/03/2005,  
Ref. : 04-11 MERODE / PU

<b>CHANTIER :</b>	127, rue de Mérode / 20, Rue Coenraets – 1060 Saint-Gilles	
<b>DATE DE LA REUNION :</b>	29.03.2005	
<b>PERSONNES PRESENTES :</b>	AR :	M. Kapaou - B. André
	MO :	B. Truyols – Q. Zielbauer
	ADM :	Piwowarsic (st Gilles) – Psachoulias (Region)

Lors de la réunion de ce 29.03.2005 les points suivants ont été abordés :

**A)- Présentation par AR des plans modifier après l'avis favorable conditionné de la CC. Voir annexe 1.**

*Les conditions de la commune sont :*

- 1)- « de verduriser l'intérieur de l'îlot et les plateformes et de planter un arbre à hautes tiges dans la cou centrale »,
- 2)- « de soigner l'aspect de tous les mitoyens et d'adapter leurs profils mitoyens à la baisse s'il y a lieu »,
- 3)- « de fournir les plans modificatifs à l'échelle 2% présentés en séance concernant la modification du mitoyen (entre l'escalier extérieur du projet et les parcelles rue Coenraets) ».

**Les propositions faite par AR sont entièrement acceptées.**

*Les conditions des D.U.- D.M.S.- I.B.G.E.- S.D.R.B. sont :*

- 4)- « de dégager la cour de toutes les constructions existantes (excepté l'escalier desservant le bâtiment avant) »,
- 5)- « de créer un accès circulation dans le volume arrière construit, permettant l'accès aux étages du bâtiment industriel, supprimant ainsi les passerelles »,
- 6)- « de fermer la cage d'escalier située dans la cour et desservant l'hôtel de maître »,
- 7)- « de réaliser la rehausse du versant arrière de la toiture sur maximum 50% de l'hôtel de maître »,
- 8)- « de verduriser l'intérieur de l'îlot et les plateformes et de planter un arbre à hautes tiges dans la cou centrale »,
- 9)- « de soigner l'aspect de tous les mitoyens et d'adapter leurs profils mitoyens à la baisse s'il y a lieu »,

Les propositions faites par AR ont été discutées notamment :

**B) En réponse au point 4.** l'extension du logement de Berta : moyennant le déplacement de l'escalier qui dessert les lofts et son implantation au niveau du parking 2, semble enfin être acceptable pour la région.

**C) En réponse au point 5.** Voir point B.

**D) En réponse au point 6.** Proposition de AR acceptée.

**E) En réponse au point 7.** Discussions sémantiques sur ce point : AR s'étant référé à l'interprétation littérale de l'avis qui limite **la rehausse**, la proposition de AR y répond. Pour la région, il y a lieu de comprendre plutôt : **création d'une toiture en pente sur 50% de la toiture**. Sur ce point aucune réponse claire ne nous a été donnée.

**F) En réponse au point 8.** Proposition de AR acceptée.

**G) En réponse au point 9.** Proposition de AR acceptée.

Remarque :

Cette réunion n'a pas été préparée par l'administration comme nous l'espérons. Certains membres de la CC n'étaient pas au courant et n'y ont pas assisté.

Mmes Piwowarsic (st Gilles) – Psachoulias (Région) étaient relativement fuyantes. Elles nous annoncent le calendrier suivant : dossier déposé à la commune délais 15 jours pour signatures ; après transmission à la région. Là, entre les vacances de Mme Psachoulias, on peut espérer une réponse pour mi-mai.

Au vue de ce qui précède, AR propose :

1- D'introduire au plus vite une version qui tient compte de leurs remarques. Surtout pénalisantes pour la terrasse du lot 5.

2- De poursuivre les études pour pouvoir effectuer les soumissions suivant la version souhaitée par MO. Nous adapterons s'il y a lieu les documents plus tard. A ce sujet, nous avons reçu mission des MO des lots 1 ; 5 ; & 7 pour les études intérieures en coordination avec le GO général. Pour les 3 autres, AR les invite à prêter une attention particulière aux plans à venir afin que les propositions faites ne les pénalisent pas. Et que leur aménagement futur n'occasionne pas d'impacte non maîtrisé chez les uns et les autres.

3- Informer la commune de l'ouverture prochaine du chantier pour des travaux intérieur non soumis à permis.

Nous en débattons dimanche chez nous ?

Bonne réception

Fait à Bruxelles le 31/03/2005.

Pour accord,

M. Képaou.

B. André.

ARCHITECTES

MAITRE DE L'OUVRAGE

Bruxelles, le 25 mars 2005.  
Ref. : 04-11 Mérode / C-23

**CONCERNE** : demande de Permis d'Urbanisme (n°2004180) pour la transformation d'un Hôtel de Maître, d'un bâtiment industriel et d'une maison entre mitoyens en 8 logements.

**SITUATION** : 127, rue de Mérode / 20, rue Coenraets à 1060 Saint-Gilles

### **NOTICE EXPLCATIVE POUR LES PLANS DE P.U. MODIFIES**

Suite à l'avis de la CC du 25 janvier 2005, transmis à nous pour information par la commune le 04 mars 2005, concluant par un AVIS FAVORABLE avec conditions, nous introduisons les plans modificatifs, afin de respecter les conditions.

Les conditions de la commune sont :

- 1)- « de verduriser l'intérieur de l'îlot et les plateformes et de planter un arbre à hautes tiges dans la cou centrale »,
- 2)- « de soigner l'aspect de tous les mitoyens et d'adapter leurs profils mitoyens à la baisse s'il y a lieu »,
- 3)- « de fournir les plans modificatifs à l'échelle 2% présentés en séance concernant la modification du mitoyen (entre l'escalier extérieur du projet et les parcelles rue Coenraets) ».

Les conditions des D.U.- D.M.S.- I.B.G.E.- S.D.R.B. sont :

- 4)- « de dégager la cour de toutes les constructions existantes ( excepté l'escalier desservant le bâtiment avant) »,
- 5)- « de créer un accès circulation dans le volume arrière construit, permettant l'accès aux étages du bâtiment industriel, supprimant ainsi les passerelles »,
- 6)- « de fermer la cage d 'escalier située dans la cour et desservant l'hôtel de maître »,
- 7)- « de réaliser la rehausse du versant arrière de la toiture sur maximum 50% de l'hôtel de maître »,
- 8)- « de verduriser l'intérieur de l'îlot et les plateformes et de planter un arbre à hautes tiges dans la cou centrale »,
- 9)- « de soigner l'aspect de tous les mitoyens et d'adapter leurs profils mitoyens à la baisse s'il y a lieu »,

Les plans modificatifs répondent à ces conditions :

- 1)- **condition respectée :**  
La verdurisation est assurée par la création de toitures plantées ou de bacs à plantes. Déjà dans le PU initial, il était prévu d'implanter un arbre dans la cour centrale.
- 2)- **condition respectée :**  
Les profils mitoyens sont abaissés là où il y a lieu.
- 3)- **condition respectée :**  
Les plans présentés en séance seront transmis à la commune, bien que le projet de la version du PU modifié ait légèrement changé le traitement de ce mitoyen (cage d'escalier fermée).
- 4)- **condition partiellement respectée :**  
Les constructions dans la cour sont démolies. Nous demandons de pouvoir préserver les annexes du lot 2 (au rez-de-chaussée uniquement), ceci pour trois raisons :
  - a)- Même en démolissant les annexes jusqu'au rez, le mitoyen avec le voisin devra être préservé sur une hauteur de 2,50m. En préservant l'annexe au rez, les mitoyens ne seront pas beaucoup plus haut.
  - b)- Sans ces annexes, le logement du rez-de-chaussée n'est plus praticable en tant que tel. Diminuant par ailleurs la qualité de la cour commune.
  - c)- Le dégagement complet des annexes jusqu'au rez ne ferait que dégager une zone enclavée et avec un mauvais ensoleillement, n'offrant aucun intérêt pour l'ensemble du projet .
- 5)- **condition respectée :**  
Les lofts ont leur propre cage d'escalier, qui démarre dans les parkings.
- 6)- **condition respectée :**  
La cage d'escalier dans la cour est fermée et réorganisée afin de dégager au maximum la façade arrière de l'hôtel de maître ainsi que la cour, tout en gardant le côté convivial de l'escalier initial, qui participe à l'agrément de la cour commune ( plantation, accès, ...).
- 7)- **condition respectée :**  
La rehausse du versant arrière de la toiture de l'hôtel de maître est modifiée, laissant des morceaux de toiture à versant le long des mitoyens. De cette façon, la rehausse de toiture correspond à 50% du versant arrière.
- 8)- **condition respectée :** idem point 1.
- 9)- **condition respectée :** idem point 2.

Mario Kepaou  
et Bernard André,  
architectes.