

Mardi, 18.01.2005
Ref. Mérode/C-20

Bonjour à tous,

Nous avons eu la réunion avec Mmes Baetman et Piwowsarsic de la commune de Saint-Gilles.

L'idée était de débattre avec nous des remarques qu'elles feront, au nom de la commune, lors de la CC du 25.01.05.

Elles nous proposent d'ailleurs finalement d'y assister.

Elles attachent de l'importance à ce permis car il sera un des premiers délivrés depuis l'abrogation du PPAS, et servira donc de référence pour les autres demandes.

Leur analyse du projet s'inscrit dans la logique théorique du PPAS : aérer l'intérieur d'îlot.

Bien qu'elles aient une approche moins radicale que l'application stricte du PPAS (pour elles, le bâtiment en intérieur d'îlot peut être conservé ; les parkings peuvent être implantés au rez ; la rehausse de toiture n'est pas un soucis majeur et une partie de la terrasse du loft de Tim et Margot peut même être préservée d'emblée), elles persistent à croire que l'amélioration de l'intérieur d'îlot consiste à revenir à une configuration traditionnelle : que chaque parcelle aie un jardin au rez, cerné d'un mur mitoyen de 3,00 à 3,50m de haut...

Elles sont donc prêtes à faire démolir toutes les constructions non réglementaires, notamment la couverture des cours de quasi tous les voisins Coenraets...

Cette conception ne nous semble pas très pertinente, voire illusoire, étant donné le contexte existant (orientation plein nord des « jardins », profondeur de ceux-ci, présence de bâtiments R+2 en intérieur d'îlot et d'une annexe importante R+2 côté Coenraets).

Dans leur logique théorique donc, les remarques sur le projet sont les suivantes :

- 1)- pas de cage d'escalier le long du mitoyen (pour permettre de désenclaver le voisin de gauche), donc implanter la cage d'escalier ailleurs (elles suggèrent au milieu de la cour, à défaut de l'intégrer dans l'hôtel de Maître)...
- 2)- pas de terrasse sur la première travée du loft de Tim et Margot (pour désenclaver les voisins de la rue Coenraets)...
- 3)- pas d'annexe de Alex et Ine, pour baisser au max le mitoyen avec le voisin de droite et le désenclaver (l'annexe de Berta peut rester puisque de toute façon, il y aura un mitoyen avec le voisin)...
- 4)- la rehausse de toiture chez Hélène et Quentin, même si elle semble moins problématique, a été mentionnée car enclavant d'avantage le voisin de droite...

Notre réponse à ces propositions part d'une réflexion simple : l'objectif réel à atteindre est d'améliorer les conditions de vie en intérieur d'îlot ; non pas de dédensifier et verduriser l'intérieur d'îlot par principe, de façon abstraite (bien que l'intention soit louable).

Plutôt que de vouloir transformer le contexte et l'usage que les habitants en font (ce qui risque d'ailleurs de ne pas se faire sans mal) au nom de principes urbanistiques théoriques, il nous semble plus opportun de rechercher les potentialités dans la

situation existante, de rechercher de quelle manière cette situation peut être améliorée en acceptant les contraintes qu'elle porte plutôt qu'en les rejetant à priori.

Partons d'un constat objectif :

- 1)- L'îlot est effectivement dense.
La profondeur des « jardins » est faible (+/-6,00m) et le mitoyen avec notre parcelle (en fond de jardin) est haut (+/-6,00m).
Un bâtiment en intérieur d'îlot existe sur R+2.
- 2)- Les parcelles des voisins Coenraets sont effectivement enclavées entre notre mitoyen, celui de l'annexe en profondeur du n°22 Coenraets et les maisons de coin, sur la rue de Mérode. Les parcelles enclavées sont de plus à proximité de l'angle de l'îlot, ce qui ne facilite rien en terme d'enclavement.
- 3)- Cette configuration existe depuis très longtemps. On peut raisonnablement supposer que les mitoyens faisant aujourd'hui l'objet de discussions du fait de leur hauteur (vers les voisins rue Coenraets, vers le voisin de droite Mérode) existent en l'état depuis la construction de l'hôtel de Maître (ancien dépôt le long de Coenraets, annexes de la conciergerie pour le voisin de droite).
- 4)- Les voisins côté Coenraets ont tous systématiquement couvert, partiellement ou non, leur cour. Certains de façon précaire, mais la plupart de façon durable. Les occupants ont donc opté pour sacrifier leur zone extérieure pour en faire une pièce supplémentaire à leur habitation. L'orientation plein Nord de ces « jardins », leur enclavement et leurs dimensions sont des raisons probables de cette organisation.

Forts de ces constats, nous pensons que la dédensification de l'îlot suggérée par la commune va générer plus de problèmes qu'elle n'en résoudra concrètement : baisser des mitoyens existants (avec lesquels les habitants vivent depuis longtemps) va créer des vis-à-vis inattendus et priver les voisins du seul avantage qu'ils ont du fait de leur enclavement, à savoir une privauté rare. Ceci gênera d'ailleurs autant les voisins que les demandeurs.

Les cours couvertes doivent être regardées comme des patios (une poche extérieure centrée sur elle-même) plutôt que comme des jardins, dans le sens usuel où on l'entend (une étendue extérieure dans le prolongement d'une habitation, permettant une échappée visuelle, en général vers un cadre végétal).

La commune pourrait faire preuve d'ingéniosité et d'innovation en permettant aux voisins concernés de continuer à exploiter leur cour comme pièce de vie (moyennant certaines conditions, comme la création d'un patio minimum, par exemple) tout en leur permettant d'utiliser la toiture de ces pièces comme zone extérieure (toiture plantée ou terrasse, séparées par des mitoyens de jardin). Un peu comme nous proposons de le faire pour la terrasse de la maison rue Coenraets.

De cette façon, les utilisateurs pourront bénéficier d'une surface extérieure susceptible d'être réellement utilisée (bien meilleur ensoleillement), les mitoyens existants restant la meilleure garantie de leur tranquillité.

D'autre part, la présence de ces mitoyens assez présents peut même s'avérer bénéfique pour les habitations contiguës, du fait de leur orientation : les façades arrières sont tournées vers le Nord et ne bénéficient donc que d'une luminosité indirecte et froide. Le mitoyen en vis-à-vis est orienté plein sud : le simple fait de

peindre les mitoyens en blanc permettrait aux maisons concernées de profiter d'une bien meilleure luminosité par réverbération.

Dans la même veine, l'aménagement de ce mitoyen plutôt que son abaissement peut améliorer considérablement la qualité de vie en intérieur d'îlot : par exemple en y implantant des plantes grimpants, comme du lierre

La proposition de démolir la cage d'escalier existante pour diminuer le mitoyen vers le voisin de gauche nous étonne quelque peu : cette cage d'escalier fait partie du bâtiment d'origine et est inscrite dans les 16m de profondeur de bâti autorisés par le PPAS (prescriptions urbanistiques les plus contraignantes)...

Démolir cette annexe permettrait, selon ces dames, d'élargir spatialement l'intérieur d'îlot, d'éviter l'effet « œillère ».

En réalité, le voisin de gauche possède lui-même une annexe sur 2 étages adossée au mitoyen de l'hôtel de Maître, ce qui a pour conséquence que sa vue est de toute façon cadrée parallèlement au mitoyen.

En outre, la démolition de cette « œillère » peut s'avérer très néfaste par la création de vues obliques et plongeantes (jusqu'ici inexistantes) d'une part entre les immeubles du coin et les façades des lofts, et d'autre part entre les n°26 et 24 Coenraets et la façade arrière de l'hôtel de Maître.

Tous ces arguments sont valables pour l'annexe de Alex et Ine : la parcelle du voisin de droite est effectivement très enclavée. Rabaisser les mitoyens ne diminuera que partiellement l'enclavement de la maison tout en générant des vis-à-vis importants avec les façade des lofts. Par contre préserver les mitoyens comme garant de l'intimité du voisin et permettre un aménagement de la cour nous paraît beaucoup plus pertinent et profitable, aussi bien au voisin qu'à notre projet.

La démolition de la première travée de la terrasse de Tim et Margot ne résout rien en terme de désenclavement : effectivement, si une terrasse est aménagée au niveau du premier, soit le mur mitoyen avec les voisins Coenraets sera préservé, soit une zone de recul devra être aménagée. Dans le premier cas, il n'y a pas de changement majeur avec la situation actuelle, dans le second cas, des vues droites et plongeantes sont créées là où elles n'existaient pas auparavant. D'où le manque d'intérêt de cette proposition.

A la sortie de la réunion, nous avons été prendre des photos depuis les voisins Coenraets vers ce fameux mitoyen. Il apparaît évident que baisser le mitoyen existant serait plus dommageable qu'autre chose, comme nous l'expliquons plus haut.

Faites nous connaître vos réflexions ou avis par rapport à ces derniers éléments.

A bientôt.

Mario et Bernard.