# Intérieurs d’îlots de Laeken

## Instruments destinés à l’îlot-collage



# Comment utiliser ce livret ?

Ce livret se veut une source d'inspiration lors de la conception de projets dans les intérieurs d'îlots à Laeken.

Ci-après, vous trouverez une description, étape par étape, de la manière d'évaluer et d'élaborer un projet. Vous trouverez tant des ambitions que des exemples concrets en termes d'espace et de processus.

Étape 1 : identifier la typologie de l'ilot
Les typologies d'îlots vont de l'« îlot ouvert » – souvent monofonctionnel et constitué de bâtiments isolés – à l'« îlot-collage » – caractérisé par une compacité et une hétérogénéité élevées. Outre ces deux extrêmes, nous identifions trois typologies qui se distinguent par un usage spécifique ou une morphologie caractéristique. L'« îlot-jardin » est en grande partie occupé par des jardins d'habitations particulières, tandis que l'« îlot intérieur » abrite, outre des jardins, un ou plusieurs programmes ayant une grande emprise au sol. Viennent enfin les « îlots infrastructurels », où une ligne d'infrastructure coupe l'îlot originel en deux.
Comme l'îlot ouvert et l'îlot infrastructurel sont relativement peu présents dans le tissu, cette étude se concentre sur l'îlot-jardin, l'îlot-collage et l'îlot intérieur. Toutefois, les instruments proposés pour ces trois typologies peuvent être une source d'inspiration lors de projets dans des îlots ouverts ou infrastructurels.

Étape 2 : déterminer le potentiel pour faire face aux urgences climatiques, démographiques et économiques
Les potentiels des îlots ressortent de l'analyse du contexte spatial local et urbain, ainsi que de l'identification subséquente des trois principales urgences : climat, démographie, économie. Ces trois urgences structurent les instruments développés dans l'étude en vue de la transformation et de l'amélioration des îlots à Laeken.
En ce qui concerne les défis climatiques, une attention particulière a été portée à la réduction des inondations et de l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les instruments développés ont pour objectif de créer des îlots résistants au changement climatique et offrant un espace suffisant pour la végétation et l'eau. En ce qui concerne les défis démographiques, l'accent est mis sur la qualité de vie grâce à l'amélioration du parc de logements et des équipements associés. Des environnements résidentiels innovants, généreux et financièrement abordables, y compris des équipements et des espaces extérieurs, sont privilégiés. Sur le plan économique, les moyens permettant aux zones fonctionnellement homogènes d'accueillir une plus grande diversité de programmes, sans sacrifier la qualité de vie, sont recherchés. Cela se traduit par des îlots habitat-travail urbains durables.

Étape 3 : identifier les instruments pour la conception
Les instruments présentés dans ce document sont des stratégies de conception et formulent des solutions en termes d'espace et de processus dans le contexte des trois urgences susmentionnées. Chaque instrument est décrit de manière détaillée comme suit :

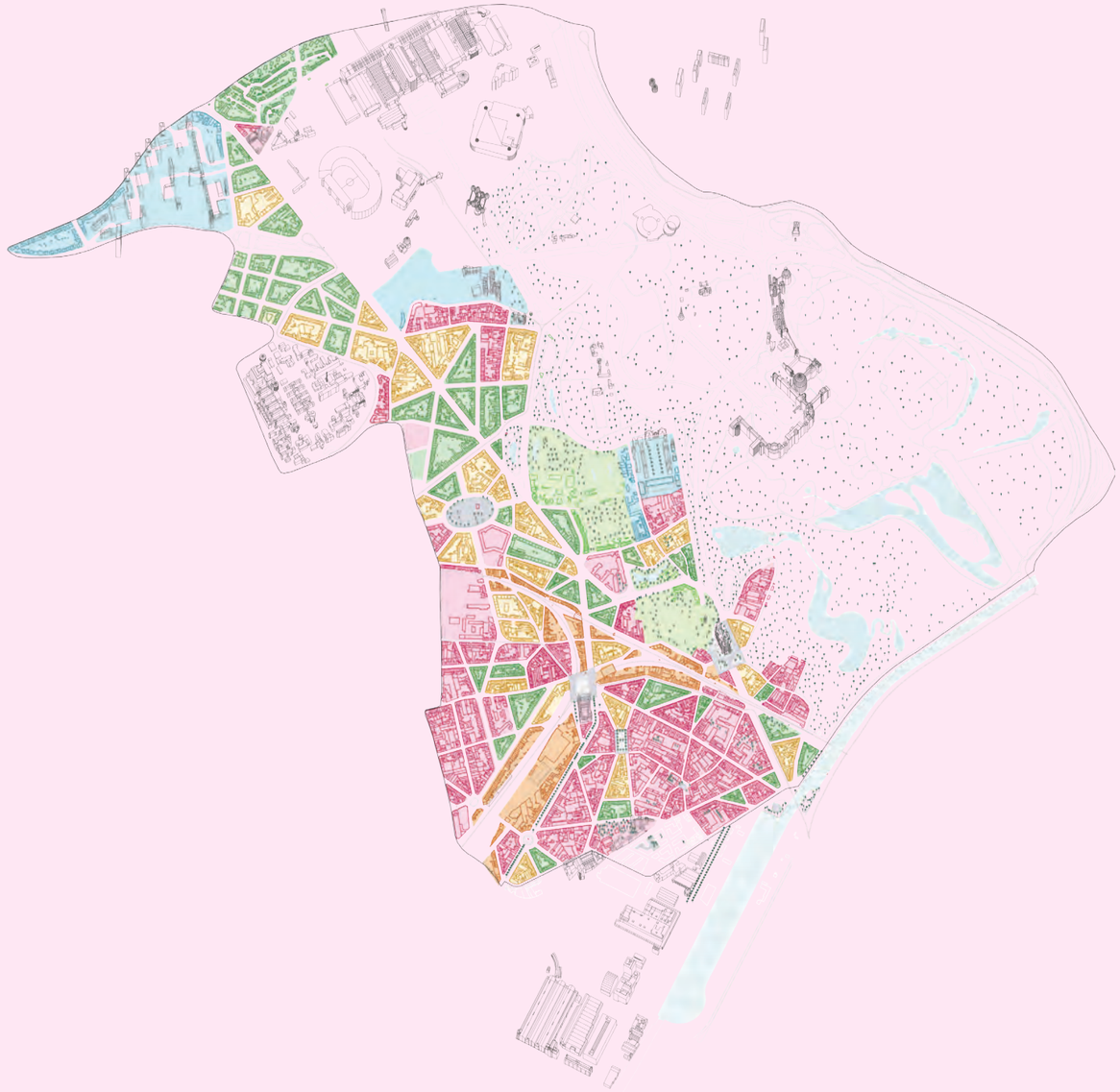
- Objectif : sur quoi l'instrument porte-t-il et quel est son objectif principal ? Ces objectifs diffèrent en termes d'échelle et de portée, mais sont toujours fortement liés aux urgences définies.

- Échelle : à quelle échelle l'instrument a-t-il un impact ? Quels sont les éléments de l'îlot concernés ? Certains instruments portent sur le bâti, d'autres sur le bâti et sur l'espace extérieur. Certains instruments sont réalisables sur une seule parcelle, d'autres sur un ensemble de parcelles ou dans l'îlot entier. Enfin, certains instruments sont opérationnels à l'échelle du quartier.

- Acteurs : qui est le mieux placé pour activer l'instrument ? Nous distinguons ici les collectifs de construction professionnels, les promoteurs, les copropriétaires, les propriétaires individuels et les habitants. Pour certains instruments, nous décrivons également dans cette partie quels sont les embûches actuelles pour les acteurs et comment les surmonter. Et qui doit entreprendre des actions à cet effet ?

Notez bien qu'il y a toujours lieu de se conformer aux règlementations urbanistiques en vigueur, telles que le RRU et le PRAS.

Lors de l'évaluation de demandes de permis d'urbanisme, la Ville de Bruxelles se réfèrera aux recommandations approuvées par le Collège des Bourgmestre et Echevins reprises à la fin de ce livret.




Carte de Laeken montrant les différentes typologies d'îlots

# Qu’est-ce qu’un îlot-collage ?

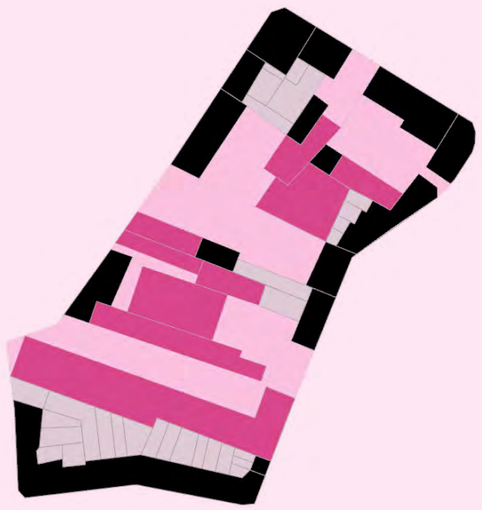
L’îlot-collage se caractérise par une diversité de tailles et de fonctions des parcelles. Il s’agit d’un îlot hétérogène, où vivre et travailler vont de pair, et où il est par conséquent possible de réfléchir à de nouveaux environnements d’habitat et de travail de qualité.

Ce type d’îlot est représentatif de la partie sud de Laeken. L’évolution historique montre que la structure hétérogène des parcelles est clairement liée à l’héritage agricole et aux bâtiments productifs du passé industriel qui sont encore (en partie) visibles aujourd’hui. Les îlots-collages se composent de grandes et de petites parcelles. Depuis le retrait de l’industrie de la ville, le périmètre de l’ilot tend à être « complété » par des bâtiments résidentiels, de sorte que les entrepôts sont aujourd’hui souvent enfermés à l’intérieur de l’îlot et sont donc principalement accessibles par des immeubles résidentiels ou par des couloirs étroits.

Nous aborderons successivement l’analyse, les potentiels et les instruments dans le cadre des urgences climatique, démographique et économique.

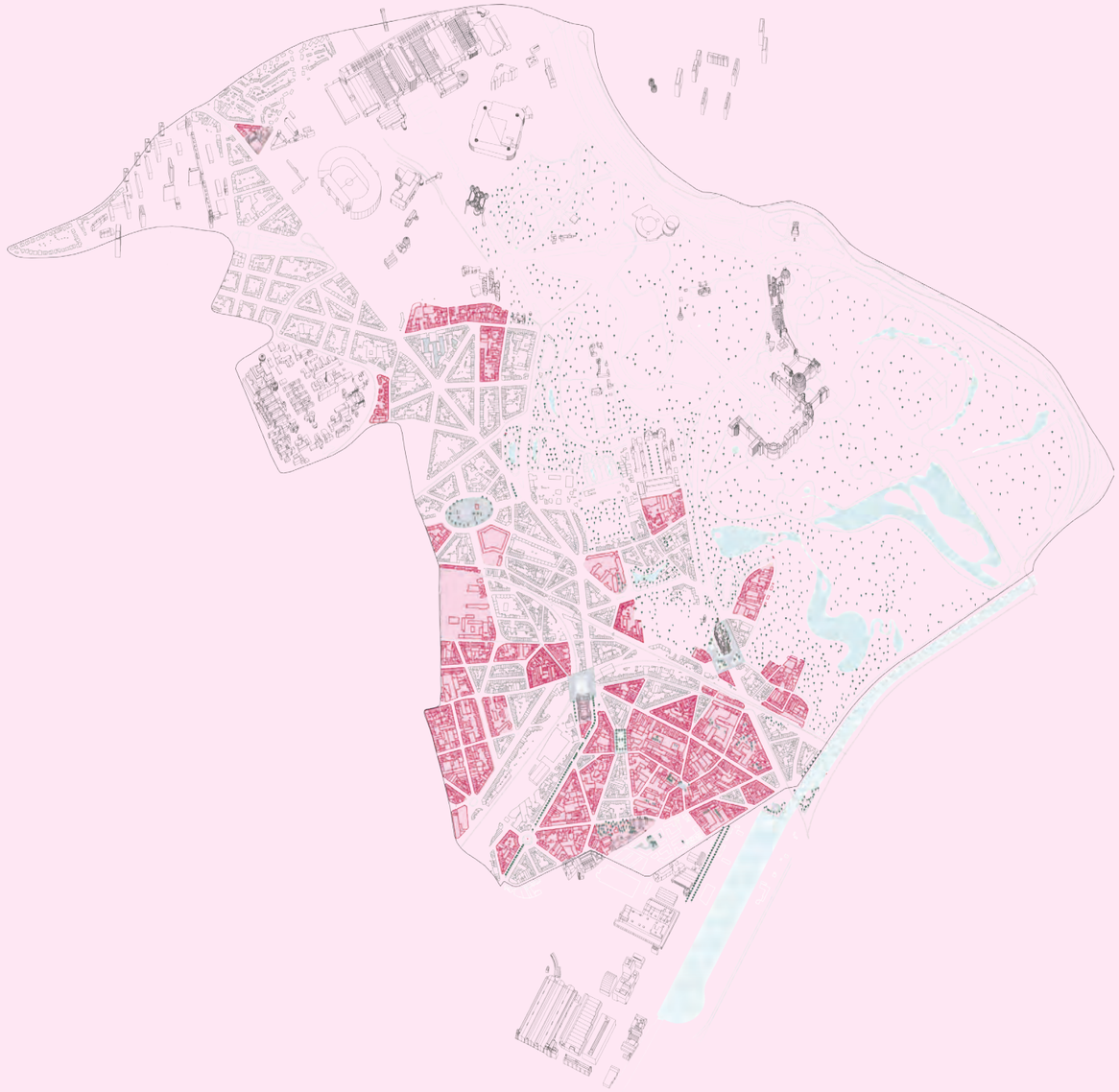


Photo aérienne d’un îlot-collage



Ilot-collage caractéristique





# Climat

## Analyse spatiale

L'îlot-collage est typiquement dominé par un degré élevé de bâti et de minéralisation. Les espaces végétalisés sont généralement de petite taille, dispersés et rares.

## Analyse quantitative

Une analyse quantitative révèle le spectre de la distribution de l'espace dans l'ensemble des îlots-collages. Les moyennes (arrondies) sont utilisées comme objectifs à atteindre. Cependant, ces objectifs ne fonctionnent pas dans les deux sens : les espaces végétalisés doivent toujours être améliorés, tandis que la minéralisation et le bâti doivent diminuer.

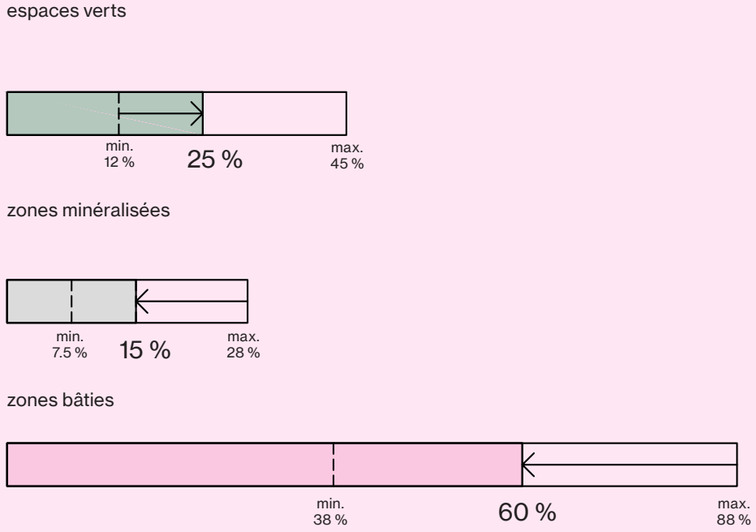
- min. 25 % de la superficie de l'îlot-collage (c'est-à-dire la superficie derrière l'alignement) végétalisés
- max. 15 % de la superficie de l'îlot-collage minéralisés
- max. 60 % de la superficie de l'îlot-collage bâtis

Ces valeurs sont basées sur la moyenne pour tous les îlots collages identifiés à Laeken. La superficie du bâti (CABU 2020) et la superficie des espaces verts (BIO ILOTS 2016) sont utilisées. Le paramètre qui en résulte est la surface minéralisée. En 2022, Bruxelles Environnement lancera une nouvelle carte qui fait la distinction entre la végétation basse et la végétation haute. Les espaces verts sur les petites superficies (moins de 10 m²) ne sont pas pris en compte.

# Analyse



Vue aérienne infrarouge du bloc de bâtiments délimité par la Rue de la Briqueterie et la Rue de Molenbeek. (URBIS ORTHO)




# Potentiel

La transformation ou la démolition (partielle) de bâtiments vétustes et d'espaces minéralisés infrastructurels laisse place à plus de végétalisation.

En raison de leur degré élevé de bâti et de minéralisation, les îlots-collages de Laeken possèdent un fort effet d'îlot de chaleur et une faible biodiversité. L'analyse quantitative montre qu'il est urgent de végétaliser l'îlot-collage. La valorisation du bâti en vue d'activités économiques, éducatives et culturelles et la remise en question des constructions ou des espaces minéralisés inefficaces et vétustes sont l'exercice d'équilibre à réaliser pour créer plus d'espaces verts. À cet égard, il convient de tenir compte de l'affectation des parcelles. Travailler à un environnement bâti compact optimisé, au moyen de transformations ou de démolitions (partielles), permet de créer plus de place pour la biodiversité et limiter les effets d'îlot de chaleur.

Les toitures vertes et les revêtements de sol perméables offrent un potentiel pour conserver des activités économiques existantes de les combiner avec une gestion intégrée de l'eau et une biodiversité forte.

En ce qui concerne le bâti à l'intérieur de l'îlot-collage, on peut recourir à des toitures vertes intensives et à des revêtements de sol (verts) perméables afin de concilier l'importance conflictuelle des activités de production et du climat. Ces interventions peuvent être considérées comme des mesures compensatoires complémentaires pour atteindre la superficie d'espace végétalisé visée par îlot.

La déminéralisation ponctuelle au profit des arbres et de la végétation est un moyen efficace et ciblé de végétaliser l'îlot-collage.

Souvent, dans l'îlot-collage, il n'y a pas de place pour des espaces verts de grande échelle. Les arbres doivent donc être plantés de manière plus ponctuelle. Nous travaillons ainsi à réduire l'effet d'îlot de chaleur et à accroître la biodiversité. Créer des conditions spatiales dans l'îlot-collage afin de planter des arbres durables est une stratégie ciblée pour végétaliser les îlots denses.

# Climat Analyse

## Analyse sur site

Le bâti dense et les revêtements durs sont typiques des îlots-collage.
Les infrastructures pour voirues  et les activités économiques génèrent beaucoup de surfaces minéralisées.

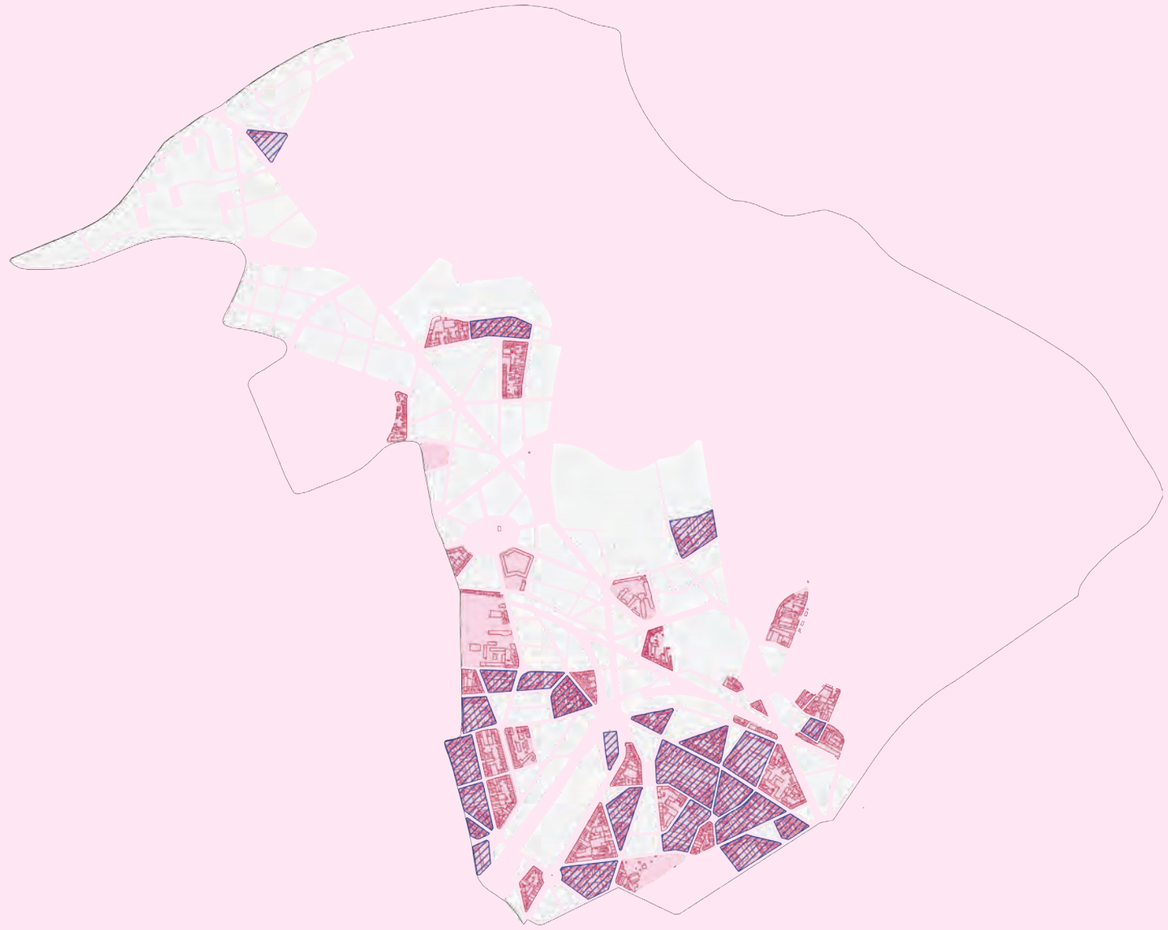




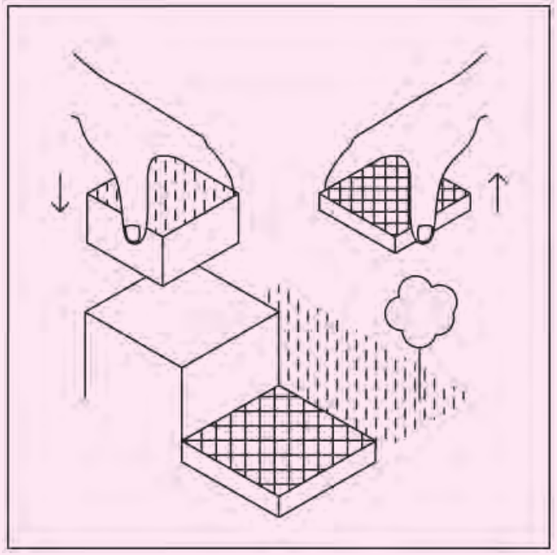
# Potentiel & Urgence

## Îlots-collages urgents

Cette carte montre les îlots collage qui présentent une urgence du point de vue climatique. Ceux-ci contiennent moins de 25% d'espaces verts, ce qui concerne 21 des 54 d'îlots-collage identifiés.




Basé sur l'étude (bouwblokken groenwaarde - leefmilieu brussel) - (CABU - Brugis)



# 1. Déminéralisation

## Objectif

La déminéralisation d'îlots fortement bâtis ou minéralisés. Nous travaillons ainsi à la gestion de l'eau, à la réduction de l'effet d'îlot de chaleur et à un environnement où la biodiversité est plus riche. La qualité de vie dans l'îlot s'améliore également.

## Échelle

Dans l'îlot-collage, les plus grands gains peuvent être réalisés sur les grands bâtiments et les grandes parcelles situés en intérieur d'îlot. Accessoirement, on peut aussi travailler à la déminéralisation des jardins privés.

## Acteurs

Propriétaire individuel ou habitant :

Grâce à ces règles générales et techniques simples, les propriétaires et les habitants d'l'îlots-collages peuvent contribuer à la déminéralisation :

- Déminéraliser les jardins avant et arrière et limiter les matériaux imperméables aux endroits où ils sont vraiment nécessaires, comme les terrasses, les sentiers accessibles et les voies de circulation pour les voitures. Pas de minéralisation supplémentaire des sols de qualité existants.
- Investir dans les espaces verts pour réduire l'effet d'îlot de chaleur et renforcer la biodiversité. Dans ce cadre, il convient de miser sur des espaces verts diversifiés, ce qui commence par varier la végétation basse (graminées), la végétation moyenne (arbustes et plantes ornementales) et la végétation haute (végétation et arbres à haute tige).
- Rendez au moins 60 % du jardin perméables. Pour les grands jardins (à partir de 200 m²), cela peut être plus.
- Végétaliser les façades minérales en prévoyant de la pleine terre au pied de la façade, dans laquelle des plantes grimpantes peuvent pousser.
- Bien que l'aménagement de toitures vertes ne soit pas considéré comme une déminéralisation, il est opportun de miser sur des toitures vertes dans la mesure du possible. Le toit possède ainsi un effet de refroidissement, l'eau de pluie est retenue dans la couche de terre et les plantes jouent un rôle positif pour la biodiversité. Une toiture verte est opportune à partir de 20 m², soit la surface minimale nécessaire pour un biotope. Si une toiture verte n'est pas réalisable, il convient d'utiliser des matériaux à albédo élevé (pouvoir réfléchissant), afin de refléter les rayons du soleil et la chaleur.

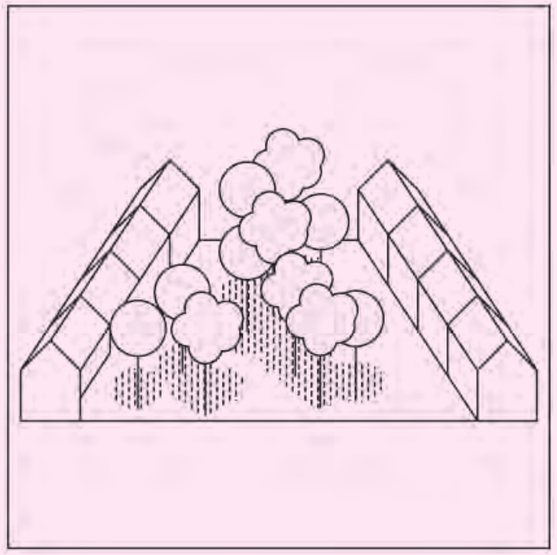
Promoteurs et collectifs de construction professionnels

- Il est conseillé aux acteurs qui développent un plus grand projet (superficie de plus de 500 m²) dans un îlot-collage (ou une partie d'îlot-collage) de réaliser une étude de sol qui fournit des informations claires sur la qualité du sol. Si le sol est « vivant » et « de qualité », il faut déminéraliser afin que ce sol de qualité puisse fournir des services écosystémiques. Il existe déjà un inventaire de l'état des sols, qui peut être consulté via l'application web BruGIS. En cas de pollution orpheline, des aides financières peuvent être demandées à Bruxelles Environnement.
- Pour l'îlot-collage, les chiffres suivants sont proposés comme objectif pour les espaces végétalisés, les espaces minéralisés et les espaces bâtis, sur la base d'une analyse quantitative et qualitative des îlots existants et d'une recherche par le projet (voir cas de l'îlot-collage) :
    - Espaces végétalisés (pleine terre) : minimum 30 % de l'îlot
    - Espaces minéralisés : maximum 10 % de l'îlot
    - Espaces bâtis : maximum 60 % de l'îlot
- Les valeurs cibles pour les espaces bâtis, verts et minéralisés s'appliquent aux parcelles de plus de 200 m² et dépassent les limites de la parcelle pour l'ensemble de l'îlot-collage. Si les valeurs ne peuvent pas être atteintes à l'échelle de la parcelle, une collaboration doit être mise en place avec les parcelles voisines au sein de l'îlot. L'objectif est en effet de réaliser un grand espace vert d'un seul tenant dans l'îlot-collage plutôt que des espaces verts fragmentés dispersés.
- Les nouveaux projets servent de levier pour atteindre ces valeurs cibles.
- Misez sur des espaces verts diversifiés, ce qui commence par varier la végétation basse (graminées), la végétation moyenne (arbustes et plantes ornementales) et la végétation haute (végétation et arbres à haute tige).
- Étant donné le taux d'emprise élevé du bâti dans les îlots-collages, des gains spécifiques résident dans la réalisation de toitures vertes. Les toitures vertes extensives et intensives captent les eaux pluviales et accroissent la biodiversité. Les toitures vertes intensives sont privilégiées. En ce qui concerne les rénovations, il convient d'examiner au cas par cas si la structure portante existante peut supporter ce type de toiture verte. Une toiture verte est opportune à partir de 20 m², soit la surface minimale nécessaire pour un biotope. Si une toiture verte n'est pas réalisable, il convient d'utiliser des matériaux à albédo élevé afin de refléter les rayons du soleil et la chaleur.
- Limitez les surfaces imperméables à la circulation quotidienne des piétons, des vélos et des voitures. Pour les services de secours et/ou les déménagements, une semi-minéralisation peut être mise en œuvre.



Une toiture verte accessible sur le site d'un supermarché qui combine végétal, espaces de rencontre et fonctions économiques.

Tribeca, Bontinck Architecture & Engineering, Gand



## 2. Réalisation d’une canopée robuste dans et autour de l’îlot

### Objectif

Planter et entretenir des arbres et de la végétation (couche d’arbres et d’arbustes) afin qu’ils puissent assurer différents services écosystémiques. Le développement de la biodiversité constitue à cet égard la principale fonction en relation avec l’amélioration de la qualité de vie. Les arbres et la végétation peuvent également jouer un rôle dans l’effet d’îlot de chaleur, la gestion de l’eau, le stockage du carbone pour réguler le climat, etc.

### Échelle

Les parcelles sur le périmètre de l’îlot intérieur sont souvent plus petites qu’à l’intérieur de l’îlot, ce qui augmente le potentiel de l’intérieur de l’îlot (comprenez : plus d’espace pour les arbres et la végétation) de contribuer à la biodiversité, à la qualité de vie et à l’effet de refroidissement.

### Acteurs

<u>Propriétaire individuel ou habitant</u>

- Il est recommandé de planter un arbre à haute tige à partir de 50 m² de jardin. L’arbre dispose ainsi de place et peut pousser plus longtemps. Tenez compte de l’espace dont un arbre a besoin. La projection de la cime d’un arbre durable, qui peut atteindre l’âge de 120 ans, est d’au moins 100 m². Un arbre durable a par ailleurs besoin d’environ 80 m³ de terre (par exemple, 80 m² x 1 m de profondeur ou 40 m² x 2 m pour d’autres essences d’arbres). Si ces paramètres ne peuvent pas être respectés, des buissons ou des arbres à basse tige spécifiques peuvent offrir une solution.
- Si les deux propriétaires sont d’accord, on peut aussi planter des arbres à moins de 2 mètres de la limite de la parcelle. Cela n’offre toutefois aucune certitude à long terme. Pour garantir la sécurité juridique, un accord doit être conclu avec le voisin.

<u>Promoteur et collectifs de construction professionnels</u>

- Pour les plus grands projets (superficie de plus de 500 m²), il est opportun de miser sur un environnement arboré. Pour parvenir à une plantation durable, mieux vaut miser sur quelques arbres durables que sur un plus grand nombre de petits arbres non durables. La projection de la cime d’un arbre durable est d’au moins 100 m². Un arbre durable a par ailleurs besoin d’environ 80 m³ de terre (par exemple, 80 m² x 1 m de profondeur ou 40 m² x 2 m pour d’autres essences d’arbres).[1]
- Les arbres peuvent également jouer un rôle de protection solaire naturelle pour les bâtiments neufs et existants.
- Les îlots intérieurs abritent parfois de grandes surfaces minéralisées (par exemple, des dalles de sol en béton armé). Un équipement spécialisé permet de scier une dalle localement pour planter un arbre. Ces ouvertures doivent être suffisamment grandes pour que les arbres et les plantes puissent atteindre un certain âge et une certaine taille.
- Les parkings souterrains en intérieur d’îlot sont déconseillés. Si une structure souterraine est malgré tout construite, par exemple lors d’un grand projet de transformation, essayez autant que possible de la placer sous l’emprise au sol du bâti en surface. Si une structure souterraine est construite sous un espace ouvert, prévoyez 100 cm de terre. Vous élargissez ainsi considérablement l’éventail des essences d’arbres susceptibles d’être plantées, ce qui profite à la biodiversité. Lorsque ce n’est pas possible, des « fosses d’arbre » peuvent être intégrées dans les structures en sous-sol afin de pouvoir quand même planter des arbres.

1Vous trouverez de plus amples informations à ce sujet ici : https://www.ecopedia.be/pagina/duurzame-bomen-stedelijk-milieu-rendement-en-kostprijs.





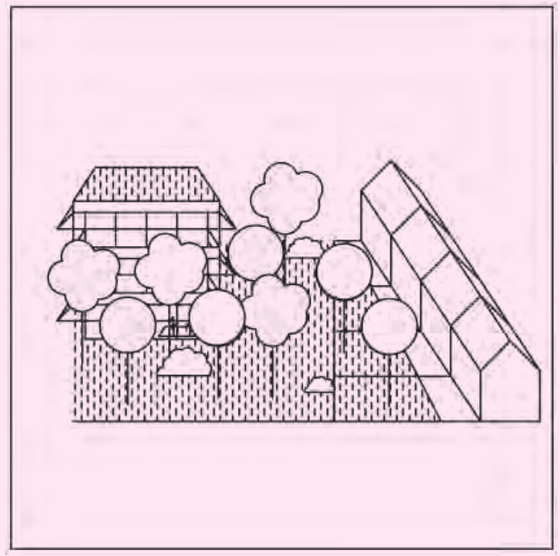
L’entrée de la parcelle donnant sur l’intérieur de l’îlot est marquée par de grands arbres, un changement et un ajout bienvenus dans une rue densément construite. La cour-jardin commune est également caractérisée par une végétation riche et des arbres.

Donysite, 51N4E et AST 77, Tirlemont



Des arbres séculaires qui dessinent l’intérieur d’îlot

Ilot Saint Maurice, XGDA, Lille



## 3. L’espace ouvert de l’îlot comme microbiotope

### Objectif

Utiliser l’espace ouvert (de petites dimensions), tel que les espaces verts le long des façades, les espaces non définis et les toits, pour le développement de microbiotopes, en mettant l’accent sur la biodiversité et la nature. Dans ces espaces, la faune et la flore sont gérées de manière extensive et l’homme est en visite.

### Échelle

De nombreuses petites interventions à l’échelle de la parcelle peuvent engendrer une biodiversité riche dans l’îlot intérieur. Nous pensons ici aux jardins privés et aux toits de bâtiments existants d’une superficie d’au moins 20 m².

### Acteurs

Propriétaire individuel et habitants :

Si vous disposez d’un espace ouvert d’une superficie d’au moins 20 m² sur le toit ou dans le jardin :

- Aménagez des zones de non-fauchage dans les jardins (collectifs), particulièrement importantes au printemps et en été, lorsque les pollinisateurs sont actifs.
- Misez sur des espaces verts diversifiés, ce qui commence par varier la végétation basse (graminées), la végétation moyenne (arbustes et plantes ornementales) et la végétation haute (végétation et arbres à haute tige). [1]
- Vérifiez si votre projet obtient de bons résultats selon le score CBS+ (coefficient de potentiel de biodiversité par surface)[2]

Promoteurs et collectifs de construction professionnels

Si vous aménagez des espaces verts gérés de manière extensive, veillez à ce que leur superficie soit d’au moins 20 m², soit la surface minimale nécessaire au développement d’un biotope :

- Un microbiotope peut jouer le rôle de médiateur dans la relation avec les parcelles voisines ou avec le domaine public, par exemple en évitant un vis-à-vis lorsque les habitations et les fonctions économiques sont proches.
- Misez sur l’utilisation d’essences indigènes. Dans ce cadre, une attention peut également être accordée à des essences spécifiques qui sont déjà présentes dans l’îlot d’immeubles ou à proximité immédiate.
- Demandez conseil à un expert (un écologue, par exemple) afin de créer un impact maximal sur la durabilité et la biodiversité.
- En cas de microbiotope sur le toit : si vous voulez rendre le toit accessible, tenez compte des balustrades lors de la demande de permis d’urbanisme.

1 Découvrez 100 conseils pour un jardin biodiversifié : https://document.leefmilieu.brussels/opac_css/elecfile/100_conseils_jardin_FR.PDF?lang-type=2067&_ga=2.164621439.1924675939.1642608060-1878508992.1642608060

2 https://www.guidebatimentdurable.brussels/favoriser-biodiversite/evaluation-projet-via-cbs-coefficient-potentiel-biodiversite-surface



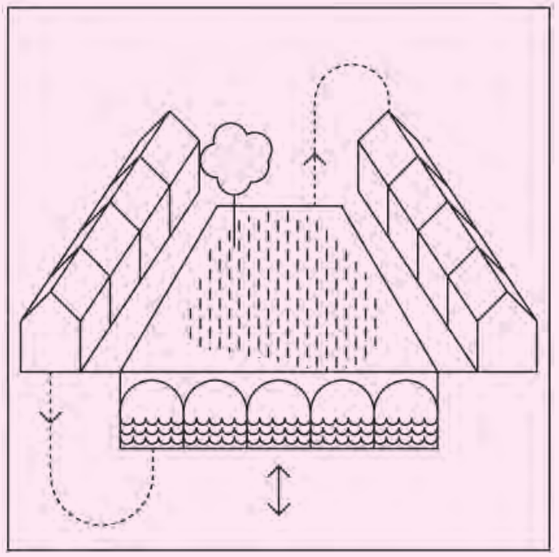


Plantations d’un biotope vert parmi les logements sociaux. L’espace vert prend la forme d’une forêt, la végétation recouvre le sol et créent ainsi un habitat naturel.

Square des bouleaux, MDP - Michel Desvigne Paysagiste, Paris



Pour les espaces de plus de 20 m², un espace vert peut être aménagé et développé grâce à une gestion approfondie, où les gens peuvent se rendre, si par exemple des chemins sont tondus, mais pas l’espace restant.



## 4. Paysages (aquatiques) collectifs

### Objectif

Les projets doivent contribuer à une gestion durable de l'eau et ne doivent pas entraîner d'augmentation de l'imperméabilité de l'îlot d'immeubles. Nous devons concevoir l'espace ouvert et l'environnement bâti de sorte que les eaux pluviales soient réutilisées localement et puissent ensuite s'infiltrer ou s'accumuler dans le sol. Dans ce cadre, les solutions naturelles, qui renforcent l'expérience de l'espace mais qui ont souvent besoin de plus de place, sont à privilégier par rapport aux solutions technologiques ou souterraines.

### Échelle

Propriétaires individuels ou copropriétaires, à l'échelle de l'îlot-collage. Les parcelles avec une échelle plus grande à l'intérieur de l'îlot offrent plus d'opportunités pour les copropriétaires.

### Acteurs

<u>Propriétaire individuel ou habitant :</u>

Cet instrument est expliqué à l'aide d'étapes successives

- Étape 1 : découpler l'évacuation des eaux pluviales des égouts, stocker ces eaux sur sa propre parcelle et miser autant que possible sur la réutilisation.
- Étape 2 : laisser les eaux pluviales s'infiltrer et les stocker : une toiture verte, une noue ou un jardin de pluie permet aux eaux pluviales de s'accumuler et de s'infiltrer lentement dans le sol. Vous pouvez ainsi créer un paysage aquatique biodiversifié dans le jardin. Veuillez noter que les sols argileux situés plus bas dans Bruxelles ne conviennent pas pour cette mesure.
- Étape 3 : stocker les eaux pluviales en installant un tonneau ou une citerne d'eau de pluie, puis les utiliser. Cette solution technique est à privilégier sur les parcelles qui disposent de peu/pas d'espace (par exemple en raison de fonctions économiques) et sur les parcelles où il est techniquement impossible de laisser les eaux pluviales s'infiltrer (par exemple en raison du niveau élevé de la nappe phréatique, d'un sol saturé).

S'il n'y a pas d'espace disponible ou s'il est techniquement impossible de stocker les eaux pluviales sur sa propre parcelle, un accord peut être pris avec des voisins ou une solution peut être recherchée avec les autorités dans l'espace public lors du réaménagement des rues.

<u>Promoteur ou collectif de construction professionnel :</u>

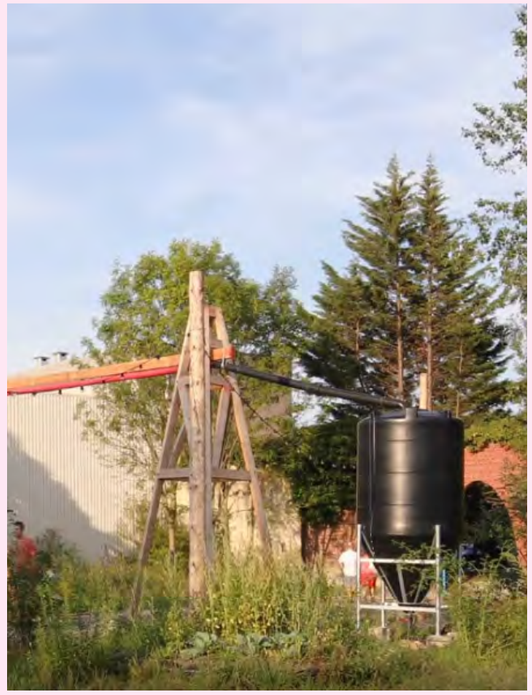
- Espace pour l'eau : concevoir des projets de manière qu'il y ait de la place pour que toutes les eaux pluviales puissent s'infiltrer naturellement sur la parcelle et ne soient pas évacuées vers les égouts. Une fois stockées, les eaux pluviales peuvent s'infiltrer dans le sol ou être utilisées.
- Paysages aquatiques naturels : privilégiez les solutions naturelles de gestion des eaux pluviales qui améliorent la qualité de l'espace:
  - Noues
  - Toitures vertes
  - Étangs d'eau de pluie
  - Jardins de pluie
  - Revêtements de sol perméables à l'eau
- Les grands projets (parcelle d'une superficie d'au moins 1000 m²) peuvent avoir une influence positive sur la gestion de l'eau à l'échelle de l'îlot. Dialoguez avec les parties prenantes (voisins ou comités de quartier, par exemple) et voyez s'il est utile d'échanger de l'eau. Ainsi, l'un peut ne pas avoir de place pour stocker les eaux pluviales, mais l'autre oui. Ou l'un peut les utiliser, mais l'autre pas.





Eau De Couture est une expérience qui étudie les possibilités de stockage et de réutilisation de l'eau de pluie dans une zone urbaine à forte densité de population, comme les Marolles.

Latitude Platform, Collectif Dallas, Habitate Renovation, Loop Studio, Bruxelles



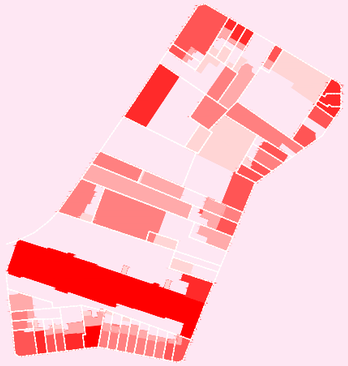
L'une des interventions les plus importantes dans le cadre de l'action pour revitaliser l'ancienne base militaire de l'ASIAT à Vilvorde a été la mise en place d'un collecteur d'eau de pluie collectif qui alimente le potager en eau.

Asiat Park, Vilvoorde

# Demographie

## Hauteur de construction et morphologie

Une analyse de la hauteur des constructions dans les îlots-collages révèle une grande diversité en termes de niveaux de construction. Dans l'îlot-collage, en particulier, l'intérieur de l'îlot contient également de hauts bâtiments. Le périmètre n'est pas toujours lisible et se fond dans l'intérieur d'îlot.

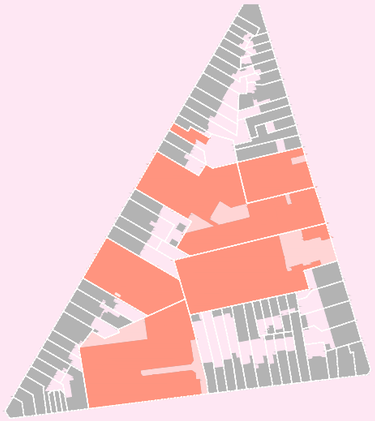


Basé sur (UrbIS-Adm 3D) un étage est calculé avec en moyenne 3m50 de hauteur. Cette valeur est supérieure à celui d'une couche de construction moyenne, mais compense les paquets de toits et les toits en pente.

couches bâties +5 5 4 3 2 1

## Grandes parcelles

Une analyse de la présence de grandes parcelles et de grands bâtiments dans l'îlot-collage (voir carte du document illustré) montre que ceux-ci dominent généralement l'intérieur d'îlot et rompent ponctuellement le périmètre. Ils établissent ainsi souvent une connexion claire avec la rue.



bâtiments ayant une empreinte au sol supérieure à 200 m2

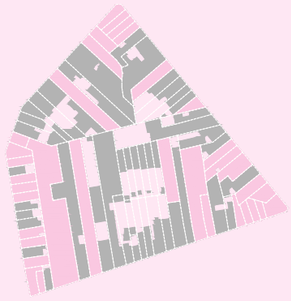
parcelles ayant une empreinte au sol supérieure à 500 m2

Basé sur CABU et REBU 2020

## Espace extérieur

Une analyse des parcelles sans espace extérieur montre plusieurs choses :

1. Les parcelles d'angle ont souvent peu ou pas d'espace extérieur.
2. Les grandes parcelles à l'intérieur de l'îlot sont souvent entièrement bâties.
3. Au fil du temps, les grands bâtiments ont, souvent à des fins productives, incorporé certaines habitations, qui n'ont plus d'espace ouvert



Basé sur CABU et REBU 2020.

bâtiments n'ayant pas ou moins de 10 m2 d'espace ouvert sur leur parcelle.



# Analyse

# Potentiel & Urgence

La diversité des hauteurs de construction et des typologies dans l'îlot collage offre des opportunités pour des typologies d'habitat mixtes.

Dans un îlot collage, la hauteur de construction est variée, tant à l'intérieur de l'îlot que sur le pourtour. De ce fait, la réglementation existante en matière de construction pour les logements mitoyens n'est pas souvent applicable. Cette situation donne lieu à la problématique d'un cadre juridique moins clair, mais offre également un potentiel de développement de typologies d'habitat mixtes innovantes.

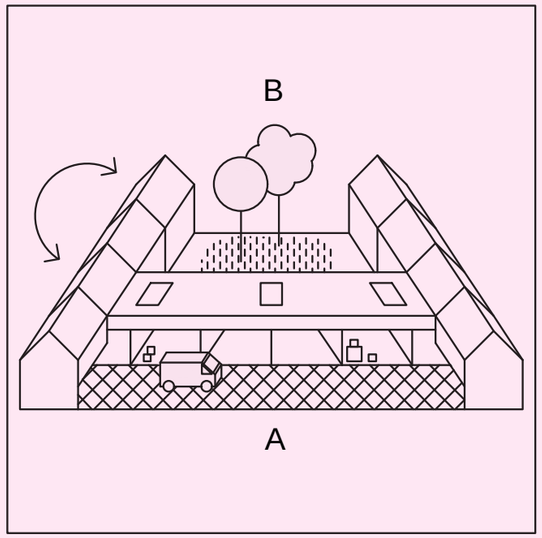
Les grandes parcelles et les grands bâtiments sont un levier de transformation urbaine. Ils doivent être développés en dialogue spatial avec l'îlot et, par extension, avec le quartier.

Dans l'îlot collage, les grandes parcelles (plus de 500 m²) abritant de grands bâtiments offrent un levier de transformation urbaine. Elles ont également le potentiel d'améliorer la qualité de l'habitat environnant. La vente, la rénovation ou la transformation de ces bâtiments est un moment charnière pour améliorer la qualité de vie de l'îlot. C'est pourquoi elles doivent avoir lieu en dialogue spatial avec l'îlot et, par extension, avec le quartier.

Les espaces extérieurs de qualité sont rares dans l'îlot-collage. Un espace (extérieur) partagé offre des possibilités d'amélioration du cadre de vie urbain.

Les bâtiments et habitations qui disposent de peu ou pas d'espace extérieur sont très fréquents dans l'îlot-collage. Leur transformation et leur développement sont prioritaires dans l'amélioration de la qualité d'habitat de l'îlot. En même temps, l'îlot-collage abrite souvent des typologies d'habitat très denses, où la qualité de logement est médiocre. Souvent, ces problématiques ne peuvent pas être résolues sur une parcelle individuelle, de sorte qu'il est opportun de travailler à un espace (extérieur) partagé pour améliorer la qualité de l'habitat. Pour ce faire, les accords adéquats doivent être pris et testés dans des projets pilotes.

# Demographie




## 1. Réaliser des projets à l’échelle et au programme complémentaires

### Objectif

L’îlot collage se caractérise par une diversité de typologies de construction, de tailles de parcelle et de programmes. Il est donc important que les nouveaux développements soient conçus de manière à être complémentaires aux caractéristiques spécifiques de chaque îlot en termes d’architecture, de circulation, d’espace ouvert et de programme.

### Échelle

L’îlot

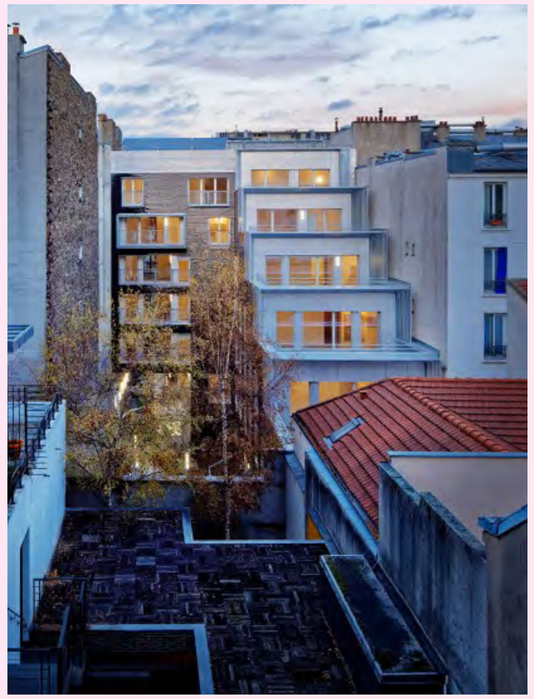
# Instruments

### Acteurs

<u>Propriétaires individuels, promoteurs et collectifs de construction professionnels :</u>

- Lors du développement de projets complémentaires dans un îlot-collage, le promoteur et son équipe doivent tenir compte des aspects suivants dans la conception :
  1. Circulation : étudier la nécessité de connexions entre les rues ou les différents bâtiments : une circulation à fines mailles dans la ville peut permettre la rencontre et l’interaction. Cette circulation peut aussi être semi-publique et l’accès peut être régulé.
  2. Espace ouvert : l’îlot existant est-il déjà densément bâti ? Si le taux d’emprise du bâti est supérieur à 60 %, il n’est pas opportun de préserver la totalité du bâti existant et une démolition (partielle) au profit d’espaces ouverts est un must. La création d’espaces verts est alors préférable au maintien (intégral) du bâti existant.
  3. Programme : dialoguez avec les parties prenantes de l’îlot. Les besoins sont souvent connus de la commune et des organisations sociales et économiques.
- L’accent sur l’environnement bâti et non bâti apparaît également dans la clarification de la notion de « bon aménagement des lieux » : une notion évolutive qui porte sur l’évaluation pratique que l’instance compétente doit effectuer lors de chaque demande de permis afin de vérifier si le développement proposé est compatible avec l’environnement bâti ou non bâti local ou n’aura pas d’influence préjudiciable ni de conséquences inacceptables sur celui-ci, principalement sur la base des circonstances de fait.

  Il est opportun d’entamer un dialogue avec la commune sur des projets complémentaires dès un stade précoce, avant la phase de conception. Parfois, un programme ne semble pas complémentaire à première vue, mais il est possible de rechercher en dialogue une plus-value pour le voisinage ou le quartier afin qu’un programme spécifique soit néanmoins possible.



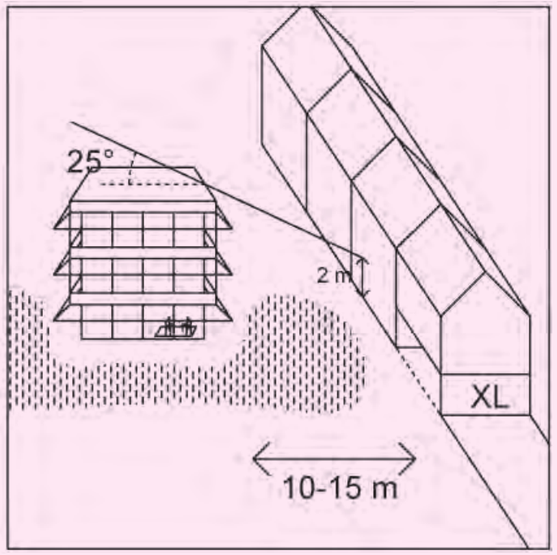
Au lieu de construire sur toute la profondeur, ce projet fait de la place à la verdure dans un tissu densément bâti. La façade arrière est astucieusement utilisée pour des terrasses de grande qualité. Un projet complémentaire en termes d’espace et d’architecture.

Logements Sociaux, Atelier Dupont, Paris



Un projet d’habitat groupé prévoit un centre de rencontre pour les personnes âgées dans le socle. Le projet offre un programme complémentaire pour le quartier.

Brutopia, Stekke + Fraasà, Forest




## 2. Un bâtiment à l'intérieur d'un îlot : « le bâtiment intérieur »

### Objectif

La transformation ou la rénovation de l'intérieur d'un îlot-collage peut être une opportunité d'activer des bâtiments qualitatifs existants, de générer une qualité d'habitat élevée ou de maintenir des activités économiques.

### Échelle

Groupe de parcelles ou îlot entier

### Acteurs

<u>Promoteurs ou collectifs de construction professionnels</u>

Lors de la transformation ou de la rénovation d'un bâtiment à l'intérieur d'un îlot-collage, le promoteur et son équipe doivent tenir compte des aspects suivants dans la conception :

1. Espaces verts et bâti : vérifiez si l'îlot-collage dispose déjà de suffisamment d'espaces verts. Pour un îlot-collage, nous visons au minimum 25 % d'espaces verts. Si ce n'est pas le cas, il est important d'aborder le projet depuis la création de l'espace ouvert. L'objectif en ce qui concerne la superficie bâtie est de 60 %. Si ce chiffre est déjà dépassé, il n'est pas opportun de créer davantage de superficie bâtie.
2. Accès : créez un accès à l'intérieur de l'îlot à une échelle suffisamment grande pour permettre de voir l'intérieur d'îlot depuis la rue et vice-versa. Il est préférable de concevoir l'accès de manière qu'il soit évident pour les visiteurs. Nous évitons ainsi les communautés emmurées.
3. Distance entre les bâtiments : la distance par rapport au bâti existant (à l'exception des murs de jardin et des façades aveugles) est d'au moins 10 mètres. La distance entre deux fenêtres en vis-à-vis doit être de 15 mètres afin de garantir l'intimité. Si des dérogations sont nécessaires, elles doivent être examinées soigneusement en relation avec le voisinage.
4. Façade et balcons : une façade dédoublée, sous forme de terrasses ou de jardins d'hiver, crée une intimité bidirectionnelle et génère un espace extérieur de qualité pour les habitants. Cette façade dédoublée peut également être utilisée pour la circulation jusqu'aux logements ou aux bureaux.
5. Socle collectif ou activé : l'habitat au rez-de-chaussée peut hypothéquer l'espace ouvert environnant. C'est pourquoi il est préférable de miser sur l'espace collectif au rez-de-chaussée. Cela peut se faire sous la forme de programmes pour le quartier ou d'équipements collectifs pour les habitants. Les activités commerciales ne sont généralement pas encouragées en intérieur d'îlot.
6. Hauteur de construction : parallèlement à la législation en vigueur en matière de construction, la hauteur de construction doit être déterminée sur la base du « droit à la lumière » pour les habitations. Une étude de l'Université de Liège décrit ce droit comme suit : à un angle de 25 degrés, mesuré à 2 mètres au-dessus du sol, aucune ombre ne peut être projetée sur les bâtiments résidentiels à proximité (voir schéma dans le fascicule illustré). Pour les bureaux et les ateliers, cette règle est de moindre importance.
7. Espace ouvert collectif : il est fortement conseillé de ne pas créer de jardins privés dans l'îlot collage. L'îlot-collage est déjà fortement morcelé et a besoin d'espace collectif et ouvert pour atteindre les objectifs climatiques et créer de l'espace de qualité.

Les recommandations ci-dessus doivent être confrontées au cadre urbanistique en vigueur dans un îlot spécifique. Dialoguez avec les autorités lors d'une réunion de projet.





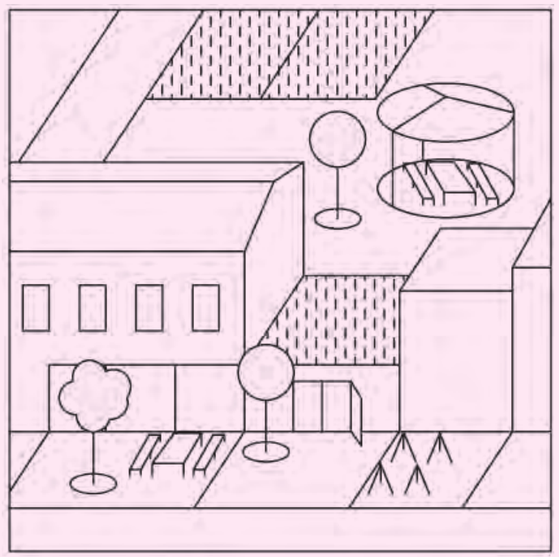
La façade dédoublée offre une transition vers la vie privée.

14 logements en intérieur d'îlot à Paris, Mars architectes,
Charly Broyez



Une ouverture généreuse dans la façade établit un contact entre la rue et l'intérieur d'îlot. Un portail transparent permet de contrôler l'accès sans créer d'environnement isolé.

Logements sociaux, Atelier Dupont, Paris



## 3. Partager l’espace et le gérer ensemble

### Objectif

La facilitation de l’espace en gestion partagée, dans l’espace existant ou dans un nouveau développement, offre la possibilité d’initiatives ascendantes, de création d’une communauté et de responsabilité partagée.

### Échelle

Propriétés individuelles, jusqu’à l’îlot dans son ensemble

### Acteurs

<u>Propriétaire individuel, promoteurs et collectifs professionnels de la construction</u>

- La gestion partagée peut être mise en œuvre dans différents espaces et remplir divers objectifs.

1. Jardin partagé : un jardin géré par les habitants ou le quartier permet de miser sur plus de biodiversité, d’activités et de rencontres. Les potagers, en particulier, offrent un potentiel d’activation pour le quartier.

2. Espace partagé : l’espace en gestion partagée des habitants peut permettre des programmes qui ne sont pas toujours possibles à l’échelle du logement : espace familial, espace de travail, espace de rencontre pour le quartier, accueil extrascolaire, etc. Des équipements tels qu’une buanderie ou un débarras peuvent également être partagés. L’espace partagé a de préférence un caractère polyvalent.

3. Façade partagée : un espace à front de rue peut devenir un lieu de rencontre de qualité en relation avec le quartier. Il peut s’agir, par exemple, d’un simple banc dans la rue ou d’un lieu de pique-nique, mais aussi d’un espace ouvert pour la verdure et la rencontre.

- Des contrats de gestion de l’espace partagé sont possibles sous différentes formes. On peut ainsi créer une association de copropriétaires, travailler sous forme de coopérative ou rédiger une charte en collaboration avec un notaire.



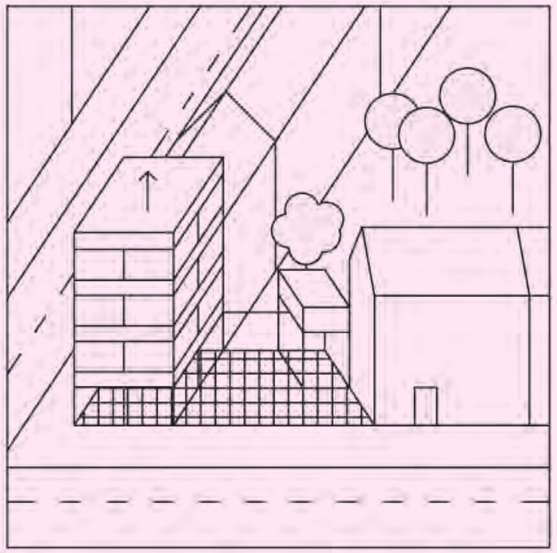
Logements organisés autour d’une cour étroite accessible à tous les membres de la communauté.

Big Yard, Zanderoth Architecten, Berlin



Une salle polyvalente commune à un nouveau quartier de 400 appartements. L’espace est géré par la coopérative et peut être utilisé librement par les résidents tout au long de la journée. L’espace peut aussi être loué ponctuellement pour des occasions.

Mehr als Wohnen, Zurich ville



## 4. Créer des angles vivants

### Objectif

Créer des bâtiments d'angle de qualité dans les rues étroites ou sur les parcelles d'angle difficiles à développer, en créant des espaces ouverts. Ces espaces ouverts créent vers l'intérieur de l'îlot une ouverture qui permet une interaction entre l'intérieur de l'îlot et la rue. Parallèlement, une façade supplémentaire est créée, ce qui permet un logement plus qualitatif. Ces typologies offrent également une opportunité d'activer le socle du bâtiment d'angle sur les plans social, commercial ou productif.

### Échelle

Parcelle ou groupe de parcelles

### Acteurs

<u>Promoteurs et collectifs de construction professionnels</u>

- Lorsque l'intérieur d'un îlot est redéveloppé en tant que nouveau programme ou espace ouvert, l'accessibilité et la visibilité peuvent être améliorées en redéveloppant également les bâtiments au niveau de l'accès à l'intérieur de l'îlot. Un angle vivant est ainsi créé dans la rue.
- Cette typologie est opportune dans les rues étroites afin de créer dans la rue un moment « ouvert » menant à l'intérieur de l'îlot.
- Cette typologie est opportune sur les parcelles d'angle sans espace ouvert, afin d'y améliorer la qualité de vie.
- Des services partagés dans le socle, par exemple un point vélo, un petit commerce ou un équipement de proximité, peuvent augmenter la vitalité du projet et rendre quelque chose au quartier.
- Hauteur minimale du premier étage : 4 mètres au-dessus du niveau de la rue. Le rez-de-chaussée doit être plus haut que les étages supérieurs afin de permettre différentes fonctions. Les espaces techniques en façade sont limités, ainsi que les portes de garage sur les façades de moins de 8 mètres de largeur. Aux étages supérieurs, la hauteur entre le niveau du sol parachevé et les éléments structurels du sol doit être d'au moins 280 cm. Cette hauteur doit être totalement exempte d'éléments structurels, sauf si ceux-ci peuvent être percés en vue du passage de techniques lors d'une modification ultérieure de la fonction du bâtiment.
- Donnez de la profondeur aux seuils et aux ouvertures dans la façade afin d'accueillir des équipements éventuels pour les rencontres informelles, par exemple des sièges ou des plantations.[1]
- L'ouverture vers l'intérieur d'îlot n'est intéressante que si les rues adjacentes ne sont pas de grands axes de circulation. (Good Move : Auto PLUS et Auto CONFORT). Dans ces rues, les zones de recul du bâti doivent être valorisées. La qualité de la rue peut être améliorée en ajoutant des espaces verts tels que des jardins dans la rue ou en supprimant les emplacements de stationnement mal situés ou inutilisés, par exemple.

1 (cf. Good Living – rapport de la commission d'experts – octobre 2021)





La parcelle d'angle est brisée par la création d'un espace public du côté de la rue. Une vue sur l'intérieur d'îlot est créée. Des logements de qualité sont réalisés sur cet emplacement complexe grâce aux 3 façades créées par l'intervention. Les bâtiments sont légèrement plus hauts que les alentours.

Ru43, Zanderroth Architecten, Berlin



L'ouverture de l'intérieur d'îlot sur la rue crée une troisième façade.

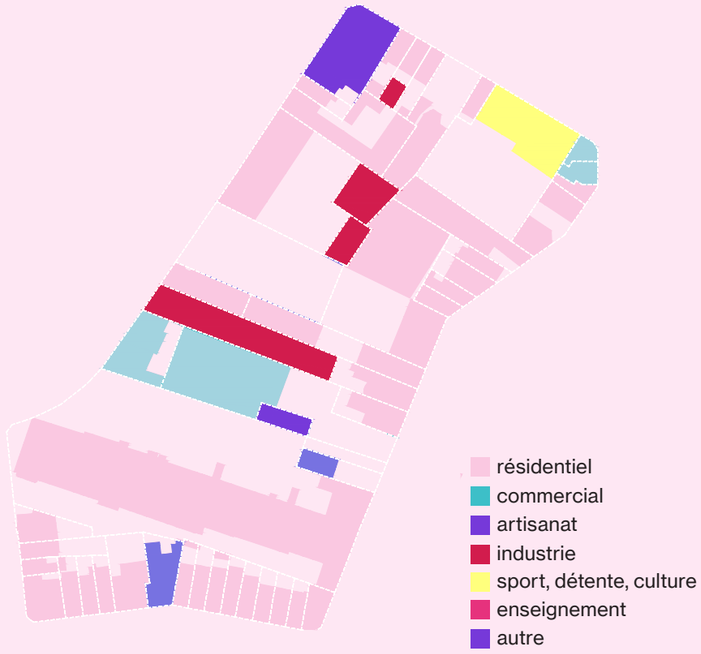
Wohnwerk, Chris & Gantenbein, Bâle

# Economie

## Mixité de fonctions

L'îlot-collage contient classiquement une diversité de fonctions, à la fois sur le périmètre et à l'intérieur de l'îlot. À l'intérieur de l'îlot, on trouve généralement des hangars, des (anciens) entrepôts et des garages. Ceux-ci hébergent souvent des fonctions industrielles et/ou commerciales.

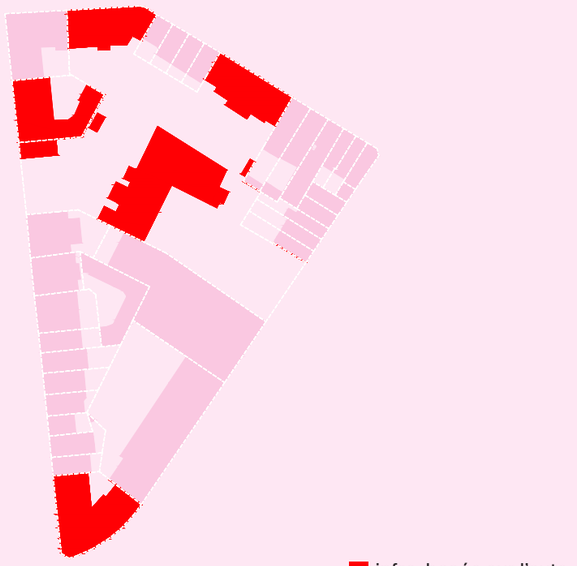
# Analyse




Source: Kadaster 2020

## Infrastructure basée sur l'automobile

L'îlot-collage contient souvent encore beaucoup d'espace pour les voitures, sous la forme d'une économie basée sur l'automobile (réparation, stockage, vente), ainsi que pour le stationnement. Ces infrastructures ont généralement une emprise au sol importante. Elles répondent notamment à un besoin de stationnement existant aujourd'hui à Laeken




Source: Kadaster 2020, toutes sortes de garages sont pris en compte: box garage, souterrains, carports et à l'air libre.



# Potentiel & Urgence

Lors de la transformation, de la rénovation ou de la reconstruction de bâtiments de production, il est opportun de permettre des fonctions de production à l'avenir, au moyen de structures flexibles.

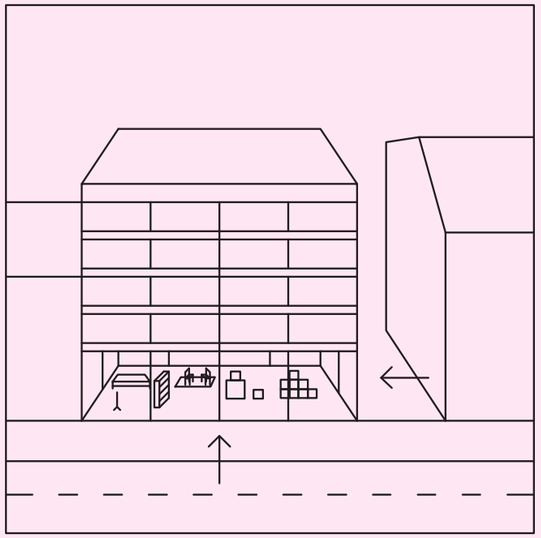
L'îlot-collage doit sa richesse à la diversité de son bâti et de son utilisation. Dans la dynamique actuelle, elle est souvent perdue en raison du développement de logements monofonctionnels. En misant sur des structures flexibles, nous pouvons travailler aux îlots collages de demain, dans lesquels une multitude d'activités diverses peuvent être rassemblées.

L'infrastructure basée sur l'automobile occupe une place là où il existe un potentiel pour diverses activités économiques de plus petite échelle.

L'infrastructure basée sur l'automobile occupe encore beaucoup de place dans plusieurs îlots-collages. Cet espace peut être programmé de manière plus efficace et plus qualitative pour la société contemporaine. Miser sur des activités économiques diversifiées et à plus petite échelle génère davantage d'opportunités pour les nombreux entrepreneurs bruxellois.
Pour répondre au besoin de stationnement existant actuellement à Laeken, il y a lieu de prévoir des des infrastructures de parking plus compactes et collectives localisées ponctuellement et conçues de manière à pouvoir être reconverties dans le futur.

Des coalitions pluridisciplinaires sont nécessaires et souhaitables pour permettre une programmation mixte dans l'îlot-collage.

Afin de trouver les parties prenantes les plus appropriées pour un futur espace de production, nous ne pouvons pas compter sur des paramètres prédéfinis. Il existe un déséquilibre entre l'offre et la demande, qui peut être résolu grâce à un dialogue ouvert entre les promoteurs, les parties intéressées (du quartier) et les entreprises (de production). Un tel processus peut, par exemple, commencer par un appel ouvert aux acteurs économiques intéressés.



# 1. Le socle productif

## Objectif

Favoriser les activités économiques sur le périmètre et à l’intérieur de l’îlot collage en développant un socle productif. Selon le type de production, d’autres fonctions telles que des logements peuvent être prévues en plus de ce socle.

## Échelle

Îlot entier

## Acteurs

Promoteurs et collectifs de construction professionnels

Lors de l’intégration d’un socle productif dans un projet, le promoteur et son équipe doivent tenir compte des aspects suivants dans la conception :

- Les dimensions de la parcelle et ses conditions spatiales, par exemple un accès pour le fret (léger), déterminent la possibilité de réaliser un socle productif. En cas de rénovation ou de nouvelle construction sur une parcelle ayant abrité précédemment des fonctions économiques, il est opportun de prévoir un socle productif.
- Hauteur de plancher : la hauteur minimale du premier étage doit être de 4 mètres au-dessus du niveau de la rue. Le rez-de-chaussée doit être plus haut que les étages supérieurs afin de permettre différentes fonctions. [1]
- Profondeur du bâtiment : afin de garantir l’adaptabilité des bâtiments, une profondeur maximale autorisée de 17 mètres est préconisée pour un bâtiment sur l’alignement (quelle que soit sa fonction). Cette profondeur maximale comprend les espaces extérieurs aux étages supérieurs [2]

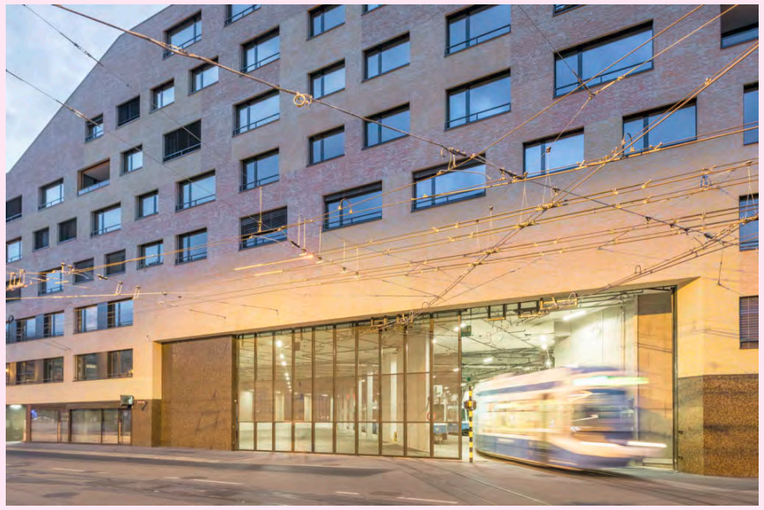
1 cf. Good Living – rapport de la commission d’experts – octobre 2021
2 idem





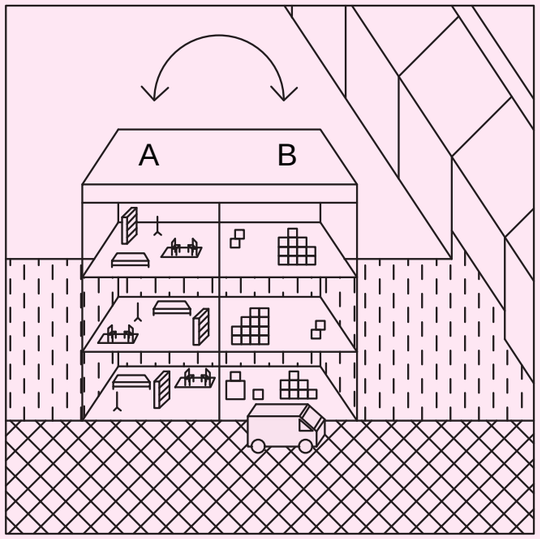
Un logement abrite des salles dites “à option” dans le socle. Celles-ci peuvent être utilisées comme bureaux, comme espaces destinés à la culture ou comme ateliers.

Spreefeld, BARarchitekten, Carpaneto Architekten, Fatkoehl Architekten , Berlin



Dans le projet de logements coopératifs Kalkbreite, le socle est utilisé pour le dépôt de tramways et d’autres activités commerciales.

Kalkbreite, Müller Sigrist Architekten, Zurich




## 2. Des structures flexibles et “future-proof”

### Objectif

Réaliser des structures flexibles qui peuvent héberger une diversité de programmes ou d’usages sur le long terme crée un cadre de vie polyvalent et résilient.

### Échelle

Parcelle ou groupe de parcelles

### Acteurs

<u>Promoteurs et collectifs de construction professionnels</u>

Lors du développement de structures flexibles dans un îlot-collage, le promoteur et son équipe doivent tenir compte des aspects suivants lors de la conception :

1. Quoi ? Les structures capables sont des bâtiments dont la structure portante est conçue de manière telle que les fonctions peuvent changer au fil du temps. La structure portante est la partie du bâtiment qui devrait durer pour l’éternité, mais pas les équipements fixes ou mobiles, les éléments de finition ou les installations techniques, qui sont remplacés en moyenne tous les cinq à vingt ans.

2. Quand l’appliquer ? Dans les îlots-collages affectés en zones de (forte) mixité au Plan Régional d’Affectation du Sol. Parallèlement aux fonctions résidentielles, de l’espace doit également être prévu pour l’économie et la production. Les conditions spatiales préalables pour les bâtiments qui peuvent héberger des fonctions économiques sont différentes de celles des bâtiments résidentiels. Une nouvelle construction ne peut être envisagée que si des bâtiments existants doivent être démolis parce qu’ils ne sont pas jugés suffisamment qualitatifs. Cette nouvelle construction doit satisfaire aux conditions de la structure « open grid », de la hauteur de plancher minimale et du nombre minimal d’escaliers de secours décrites ci-dessous.

3. Structure « open grid » : une structure capable est conçue selon le principe d’une structure à grille ouverte, ce qui signifie que la structure portante se compose de colonnes, de poutres et de planchers, et non de parois portantes. Les dimensions de la structure « open grid » dépendent de la fonction et de la méthode de construction. Ainsi, les structures en béton peuvent souvent supporter des portées plus grandes que les structures en bois. Toutefois, selon la nature du bâtiment, des structures en bois (p. ex. CLT «crossed-laminated timber », bois lamellé croisé) peuvent être utilisées pour réaliser les portées nécessaires.

4. Hauteur de plancher : la hauteur minimale du premier étage doit être de 4 mètres au-dessus du niveau de la rue. Le rez-de-chaussée doit être plus haut que les étages supérieurs afin de permettre différentes fonctions.[1] En ce qui concerne les étages supérieurs, la hauteur entre le niveau du sol parachevé et les éléments structurels du sol doit être d’au moins 280 cm. Cette hauteur doit être totalement exempte d’éléments structurels, sauf si ceux-ci peuvent être percés en vue du passage de techniques lors d’une modification ultérieure de la fonction du bâtiment.

5. Escaliers de secours : pour pouvoir réaffecter facilement des bâtiments résidentiels à d’autres fonctions, au moins deux escaliers de secours, au lieu d’un seul, doivent être prévus. Le deuxième escalier de secours ne doit pas nécessairement être déjà construit, mais le projet doit faciliter l’ajout ultérieur d’un escalier (par exemple un escalier extérieur donnant dans le couloir).

6. Profondeur du bâtiment : afin de garantir l’adaptabilité des bâtiments, une profondeur maximale autorisée de 17 mètres est préconisée pour un bâtiment sur l’alignement (quelle que soit sa fonction). Cette profondeur maximale comprend les espaces extérieurs aux étages supérieurs.[2]

1 cf. Good Living – rapport de la commission d’experts – octobre 2021
2 idem





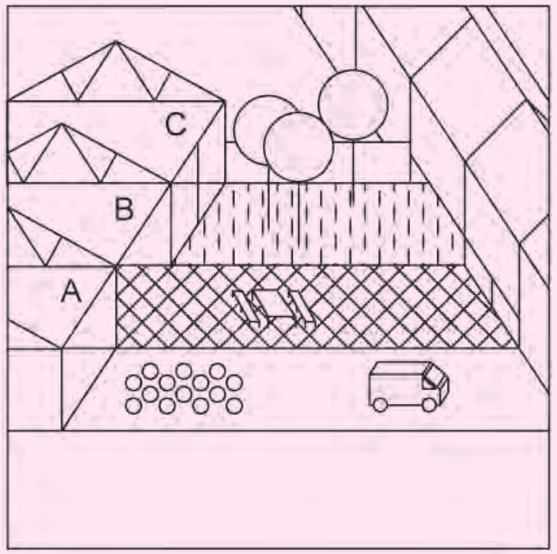

Cette structure en grille permet de transformer l’aire de stationnement en d’autres fonctions, comme des logements ou des appartements. Le rez-de-chaussée fait office de socle productif avec une hauteur de plafond plus élevée.

Logement étudiant, Bruther, Baukunst, Paris



Bruxelles est confrontée à une pénurie de logements sociaux. Les bâtiments industriels, dont les hauteurs libres et les étages sont importants, offrent la possibilité de fournir des logements temporaires, comme l’illustre le projet Woonbox sur le site Cinoco à Molenbeek.

Woonbox, Saamo, Bruxelles




## 3. Regroupement et mixité du programme productif

### Objectif

Regrouper des activités productives dans un ou plusieurs bâtiments de l'îlot-collage afin d'offrir un espace économique de qualité et performant à des endroits souhaitables.

### Échelle

Groupe de parcelles ou îlot entier

### Acteurs

Promoteurs et entrepreneurs

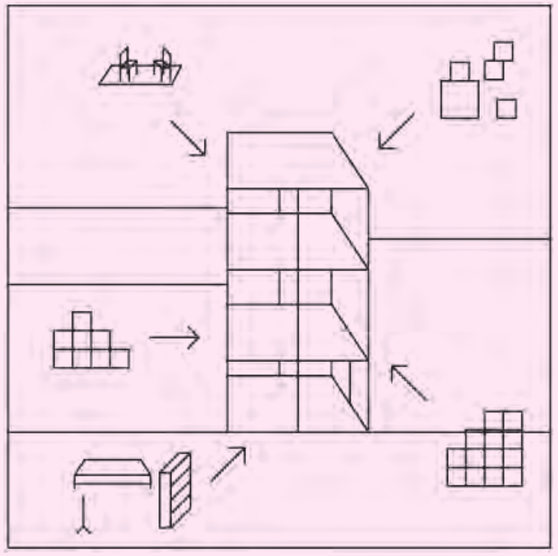
Lors de l'établissement d'un groupe de fonctions productives, l'entrepreneur ou le promoteur doit tenir compte de ce qui suit :

- Comment l'établir ? L'accumulation de fonctions est encouragée afin d'utiliser intelligemment l'espace dans les îlots-collages denses.
- Où l'établir? Dans un ou plusieurs îlots. Sur une ou plusieurs parcelles. Dans une « usine » urbaine verticale ou dans un socle productif.



La zone industrielle de Gundeldingerfeld, à Bâle, a été transformée en un ensemble diversifié de fonctions productives et récréatives, avec l'aide de Denkstatt.

Gunderlingerfeld, Denkstatt, Bâle



## 4. Rassembler un écosystème d’entrepreneurs au moyen d’un appel ouvert

### Objectif

Stimuler le développement des espaces économiques dans l’îlot-collage, au moyen d’un appel ouvert qui peut coupler des entités économiques au développement de nouveaux projets.

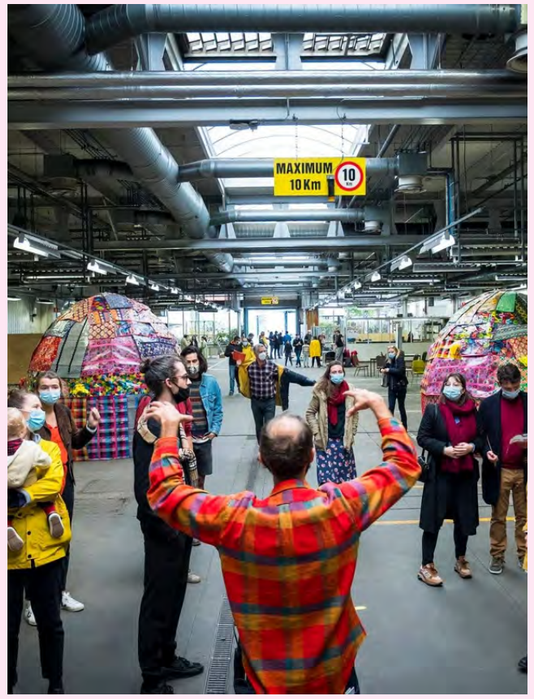
### Échelle

De la propriété individuelle jusqu’à l’îlot

### Acteurs

<u>Propriétaires individuels et promoteurs de l’espace économique</u>

- Avant ou pendant la construction ou la rénovation du bâtiment, le propriétaire ou le promoteur peut lancer un « appel ouvert » aux locataires intéressés par une utilisation commune de l’espace et la création d’un écosystème d’entreprises. La constitution de coalitions entre le propriétaire et les entreprises au moyen d’un appel ouvert permet de nouveaux modèles d’activités en vue du développement économique. On en trouve des exemples à la fois dans le marché privé (Circularium par D’Ieteren Immo) et dans le marché public (CityDev, Greenbizz)
- Si la surface utile et/ou le nombre d’utilisateurs potentiels sont importants, il peut être intéressant de désigner un gestionnaire de l’écosystème, qui organise l’appel, accompagne les parties intéressées et décharge le propriétaire.



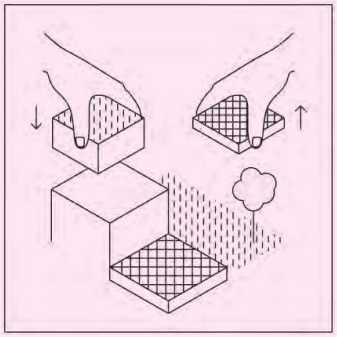

Circularium Bruxelles a donné vie à 20 000 m² d’installations industrielles en lançant un appel à propositions axé sur l’innovation et les produits circulaires.

Circularium, D’Ieteren Immo, Makettt, Anderlecht

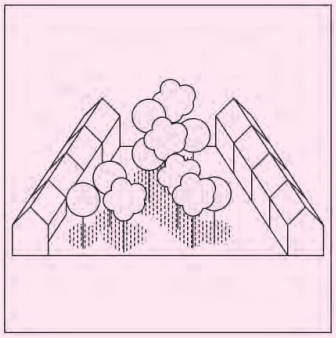


Greenbizz est un incubateur environnemental qui réunit des entreprises innovantes ayant un impact positif sur l’environnement.

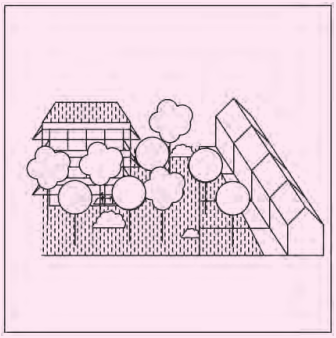
Greenbizz, CityDev.Bruxelles, Bruxelles



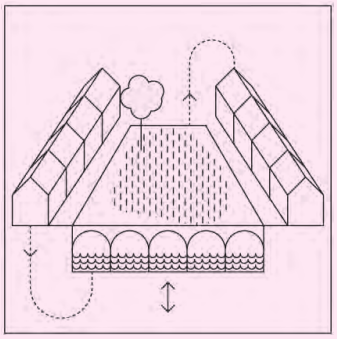
Déminéralisation



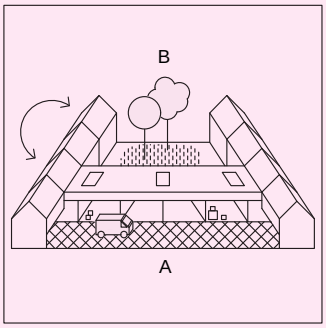
Réalisation d'une canopée robuste dans l'îlot et autour



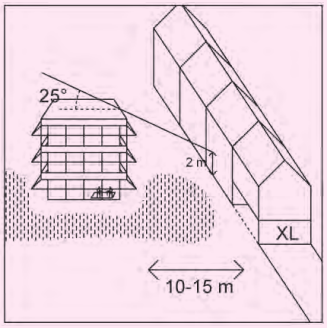
L'espace ouvert de l'îlot d'immeubles comme microbiotope



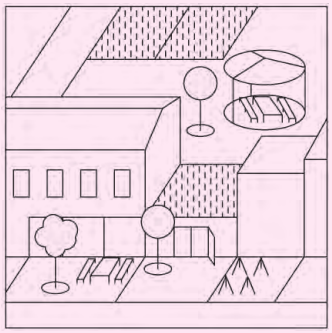
Paysages (aquatiques) collectifs



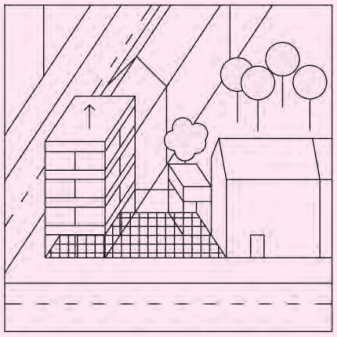

Réaliser des projets à l'échelle et au programme complémentaires



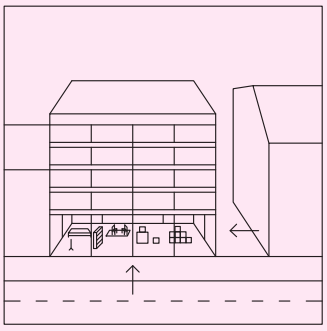

Un bâtiment à l'intérieur d'un îlot d'immeubles : « le bâtiment intérieur »



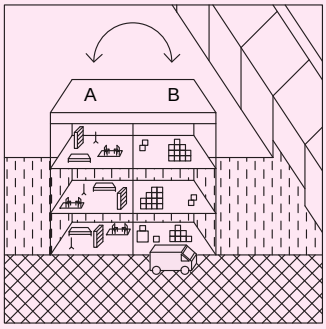
Partager l'espace et le gérer ensemble



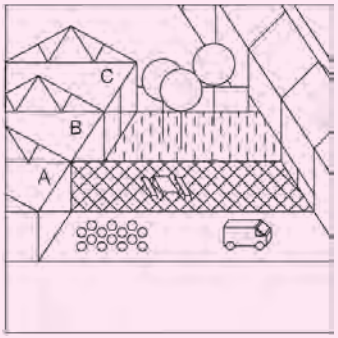
Créer des angles vivants



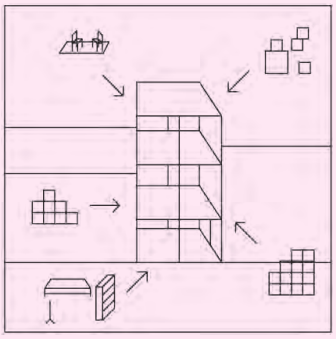
Le socle productif




Des structures flexibles et « future-proof »




Regroupement et mixité du programme productif



Rassembler un écosystème d'entrepreneurs au moyen d'un appel ouvert

# Intérieurs d’îlots de Laeken

Recommandations adoptées par le Collège des Bourgmestre et echevins en date du 22/06/2023

# Introduction

Le 22/06/2023, le Collège des Bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles a adopté des objectifs et recommandations précises pour évaluer les demandes de permis concernant les intérieurs d'îlots laekenois.
Les recommandations et objectifs repris ci-après sont applicables pour les demandes de permis portant en tout ou partie sur un intérieur d'îlot à l'intérieur du périmètre et repris en couleur sur la carte ci-contre. Les recommandations permettent de répondre à la vision portée par la Ville de Bruxelles sur le développement de Laeken reprise dans les objectifs.
Les recommandations sont des règles à suivre lors de la conception de projet qui doivent permettre d'atteindre les objectifs énoncés. Dans l'évaluation d'un projet , l'autorité délivrante attachera plus d'importance à l'adéquation du projet face aux objectifs qu'au respect littéral des recommandations.

## Cadre règlementaire :

Les recommandations ne se substituent en aucun cas aux réglementations en matière d'urbanisme telles que le RRU, les PPAS et le PRAS.
Ces recommandations sont, par ailleurs, complémentaires aux :
- Recommandations pour le Co-living
- Recommandations sur la division des maisons unifamiliales

## Guide de lecture :

Les recommandations peuvent varier en fonction de la typologie d'îlot concerné et de l'envergure du projet. Il faut donc se référer en premier lieu à la carte des typologies d'îlot. Les typologies ouvertes ne sont pas prises en considération, s'agissant d'ilots ne comportant pas d'intérieur.
Par ailleurs, il est important de connaitre les surfaces minéralisées, végétalisées et bâties de la parcelle concernée. Pour le calcul des surfaces, on prend en compte toutes les surfaces situées derrière l'alignement de l'îlot considéré (avant-jardin compris le cas échéant).

## Typologies

Les typologies pour lesquelles les recommandations sont d'application sont : l'ilot collage, l'ilot intérieur, l'ilot infrastructurel et l'ilot jardin.  Les ilots de la typologie "ilot ouvert" n'entrent pas en considération, s'agissant d'ilots ne comportant pas d'intérieur d'ilot.

## Glossaire :

**Intérieur d'îlot :** Espace au-delà de la profondeur de construction définie par plan particulier d'affectation du sol ou, à défaut, par règlement régional ou communal d'urbanisme.

**Espace végétalisé ouvert :** Toute surface ne comportant aucune construction hors-sol et en pleine terre
Pour le calcul des seuils de végétalisation, des toitures vertes intensives, ainsi que des surfaces au-dessus des constructions en sous-sol pourvu d'une épaisseur de pleine terre de 1m minimum peuvent être prises en considération avec un facteur correctif de 0.5 .

**Espace minéralisé ouvert :** toute surface ne comportant aucune construction hors sol et pas en pleine terre

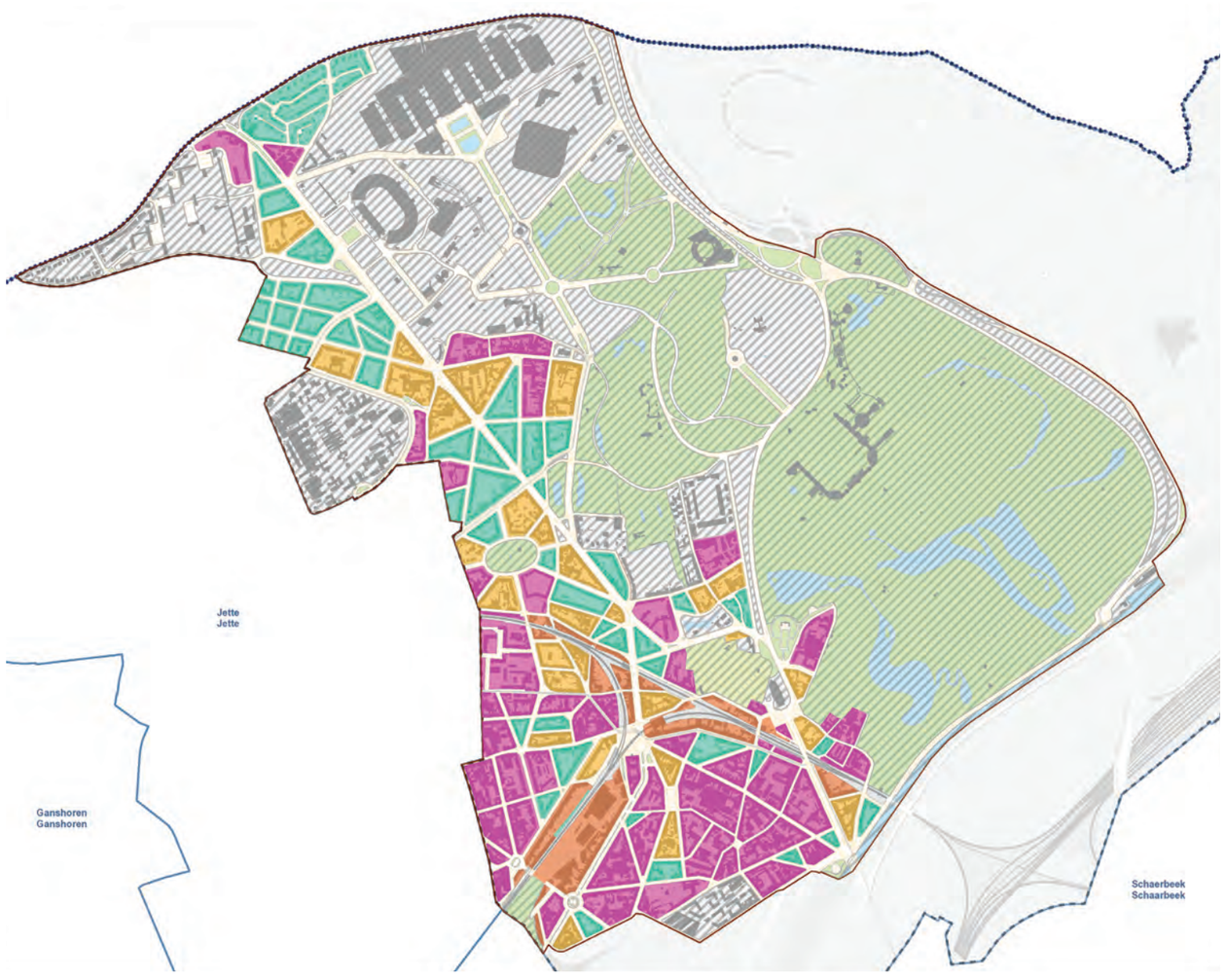
**Espace bâti :** toute surface comprenant des constructions hors sol.

**Canopée :** Surface projetée horizontalement de la couronne de l'arbre.

**Logements liés au sol :** logement dont au moins un niveau est directement accessible depuis le niveau du sol. Les logements liés au sol possèdent généralement une terrasse et/ou un jardin.

## Périmètre:

Les objectifs et recommandations sont d'application pour les projets partiellement ou entièrement en intérieur d'îlot dans le périmètre de Laeken (à l'exclusion des sites grisés) repris ci-dessous.



# Objectifs



## Îlot Jardin



## Îlot Intérieur



## Îlot Collage

### 1. Climat

**Réduire le risque d'inondation et l'effet d'îlot de chaleur, en créant des îlots d'immeubles résistants au changement climatique, avec suffisamment d'espace pour la végétation, la biodiversité et l'eau.**

- La valorisation de la zone des jardins en misant sur la biodiversité et, dans la mesure du possible, en réalisant un paysage de jardin partagé.
- La revalorisation et la déminéralisation des jardins avant.

- La transformation ou la démolition des grands bâtiments et des espaces minéralisés à l'intérieur de l'îlot afin de faire entrer plus d'air et de lumière dans l'îlot.
- L'utilisation des grandes surfaces horizontales pour la végétalisation et l'eau.
- Un paysage de jardins partagé entre les habitations particulières.

- La transformation ou la démolition des grands bâtiments et des espaces minéralisés afin de faire entrer plus d'air et de lumière dans l'îlot.
- La déminéralisation ponctuelle au profit des arbres et de la végétation.
- L'utilisation des grandes surfaces horizontales telles que les toits pour la végétalisation et l'eau.
- Utiliser les ouvertures dans les façades à rue pour éclairer et verduriser l'image de la rue

### 2. Démographie

**Miser sur la qualité de vie en améliorant le parc de logements et les équipements associés. L'accent est mis sur des environnements résidentiels innovants, généreux et financièrement abordables, y compris des équipements et des espaces extérieurs de qualité.**

- Dans la mesure du possible, la densification en périphérie et la création d'espace ouvert à l'intérieur de l'îlot.
- Le partage, l'accessibilité et la gestion collective des jardins.
- L'ajout de typologies d'habitat collectives et financièrement abordables, avec de l'espace pour les rencontres et les soins.

- Dans la mesure du possible, la densification en périphérie et la création d'espace ouvert à l'intérieur de l'îlot.
- La combinaison de fonctions publiques à l'intérieur de l'îlot et d'habitat sur le périmètre.
- Eviter les extensions en intérieur d'îlot
- La réalisation d'un intérieur d'îlot partagé et traversable.

- La création d'un espace extérieur partagé de qualité au profit des programmes de logement manquant d'espace extérieur.
- Des bâtiments mixtes habitat-travail.
- Un dialogue spatial entre bâtiments de typologies et d'échelles différentes.

### 3. Économie

Préserver les activités artisanales et réaliser une plus grande diversité de programmes dans des zones fonctionnellement homogènes, sans sacrifier la qualité de vie ni la marge d'entreprise. Cela se traduit par des îlots habitat-travail urbains..

- Dans la mesure du possible, diverses activités économiques à petite échelle dans les socles et les box de garage.

- Dans la mesure du possible, donner une place à diverses activités économiques à petite échelle en intérieur d'îlot.

- Le maintien d'une fonction productive.
- L'évolution vers diverses activités économiques dans un modèle circulaire.
- Des coalitions intersectorielles pour une programmation mixte.

# Recommandations

## PERMÉABILITÉ, BIODIVERSITÉ ET QUALITÉ DU SOL

- Dans les zones non-bâties, il y a lieu de tendre vers une perméabilité des sols maximale qui permet à l'eau de s'infiltrer naturellement. Sur les parcelles bâties, les projets qui conduisent à une augmentation de l'imperméabilité des intérieurs d'îlot ne sont pas autorisés.
- Les seuils suivants sont à atteindre pour des surfaces bâties, ouvertes végétalisées ou minéralisées au niveau de la parcelle. Si ces seuils ne peuvent être atteints au niveau de la parcelle, il y a lieu de mettre en place une collaboration avec les parcelles voisines dans l'ilot. L'objectif et de réaliser un espace ouvert végétalisé généreux et d'un seul tenant plutôt que plusieurs petits espaces verts épars.
  - Les seuils suivants sont recommandés pour les ilots-collages :
    - Espace ouvert végétalisé: minimum 30 % de l'ilot
    - Espace ouvert minéralisé : maximum 10 % de l'ilot
    - Espace bâti : maximum 60 % de l'ilot
  - Les seuils suivants sont recommandés pour les ilots-infrastructure :
    - Espace ouvert végétalisé: minimum 30 % de l'ilot
    - Espace ouvert minéralisé : maximum 10 % de l'ilot
    - Espace bâti : maximum 60 % de l'ilot
  - Les seuils suivants sont recommandés pour les ilots-intérieurs :
    - Espace ouvert végétalisé: minimum 30 % de l'ilot
    - Espace ouvert minéralisé : maximum 10 % de l'ilot
    - Espace bâti : maximum 60 % de l'ilot
  - Les seuils suivants sont recommandés pour les ilots-jardins :
    - Espace ouvert végétalisé (pleine terre) : minimum 40 % de l'ilot
    - Espace ouvert minéralisé : maximum 10 % de l'ilot
    - Espace bâti : maximum 50 % de l'ilot

  Pour les petites parcelles, ces chiffres servent de valeurs cibles. Pour les grandes parcelles ( >200 m²), elles constituent un minimum à atteindre.
  Les nouveaux projets servent de leviers pour atteindre ces valeurs cibles au niveau de l'ilot.
- Une étude de sol doit être réalisée pour les projets d'une emprise de plus de 500 m² et ce pour évaluer clairement la qualité du sol. Si le sol est « vivant » et qu'il s'agit d'un « sol de qualité » il y a lieu de déminéraliser pour que ce sol de qualité puisse accomplir des services écosystémiques.
- Des parkings souterrains privés sont interdits en intérieur d'ilot. Seuls les parkings existants accessibles au public peuvent être maintenus afin de créer un ou plusieurs parkings mutualisés de quartier.
- Une épaisseur de minimum 1 m de terre doit être prévue au-dessus des constructions souterraines. Le substrat doit permettre le développement d'une végétation significative, soit par le placement de « puits » qui permettent le développement de racines, soit par la réalisation d'une zone surélevée localisée.
- Lors de l'élaboration des plans, il y a lieu de dessiner et d'étudier le sous-sol : (impétrants, citerne, canalisations, ...), ceci pour faciliter la plantation d'arbres à haute tige durables.
- Il est conseillé de planter un arbre à haute tige de troisième ordre à partir de 50m² de jardin, c'est une obligation pour 200 m². Il faut tenir compte de l'espace que nécessite un arbre. Un arbre durable, qui peut vivre 120 ans, a une projection de couronne d'au moins 100 m². Pour un arbre durable il faut prévoir environ 80 m³ de terre ( par exemple 80 m² x 1m de profondeur pour certains types d'arbres et 40 m³ X 2 pour d'autres). Si ces paramètres ne peuvent être respectés, certains arbustes ou arbres à demi-tige peuvent offrir une solution pour obtenir une canopée de minimum 30%.
  Pour respecter le Code Civil, il y a lieu de planter les arbres à haute tige à minimum 2 m de la limite mitoyenne.
- Les toitures plates (pente de < 15%) d'une superficie de plus de 20 m² sont végétalisées de manière intensive et aménagées d'une ou plusieurs des manières suivantes :
  - elles sont aménagées en toitures vertes, hormis au droit des éventuelles installations techniques et des zones d'accès vers les locaux et dispositifs techniques ;
  - elles sont aménagées en terrasse paysagère à des fins récréatives et/ou de séjour ;
  - elles sont équipées de dispositifs de production d'énergie renouvelable ;
  - elles accueillent des dispositifs de production agricole et/ou horticole ;

  Les toitures plates d'une superficie égale ou inférieure à 20 m², qui ne font pas l'objet d'un aménagement visé ci-dessus, ont un revêtement réalisé dans un matériau avec un albédo élevé

## DENSITÉ, BÂTI

- Lors d'une démolition/reconstruction, la surface et le volume du bâti démoli ne sont pas pris en compte et ne donne en aucun cas le droit de construire les mêmes surfaces ou volumes. Il faut partir du principe qu'un intérieur d'îlot sans constructions est une situation idéale et que la situation existante doit à tout le moins être améliorée.
- Densité du bâti:
  - Ilot-Collage : ici, il y a lieu de diminuer la densité bâtie en intérieur d'îlot
  - Ilot Intérieur : la densité bâtie existante peut être maintenue mais on tend à la diminuer en intérieur d'îlot
  - Ilot Infrastructurel : la densité bâtie existante peut être maintenue mais on tend à la diminuer en intérieur d'îlot
  - Ilot-Jardin : la densité bâtie existante peut être maintenue en intérieur d'îlot

  Des densifications localisées peuvent être autorisées à la lisière des ilots afin d'améliorer la qualité de l'intérieur d'ilot. La rehausse d'un logement doit générer une plus-value sociétale et respecter la législation existante.
- Pour un projet de démolition - reconstruction, il faut joindre une note de motivation à la demande de permis d'urbanisme. Pour effectuer un projet de démolition-reconstruction, il y a lieu de répondre à au moins une des conditions suivantes :
  - La qualité d'habitat existante : les espaces existants ne permettent pas de respecter les normes d'habitabilité bruxelloises et une rénovation ne permet pas ou difficilement d'améliorer ces conditions ;
  - Structure existante et stabilité du bâtiment : les structures et parties de façade sont dans un état tellement mauvais qu'une rénovation n'est pas opportune ;
  - Densité bâtie existante : la densité du bâti existant ne s'accorde pas avec le lieu ;

- Programmation existante : la typologie existante n'est pas compatible avec les prescriptions urbanistiques en vigueur ;
- Empreinte carbone : l'empreinte carbone de la démolition /reconstruction est réduite par rapport à celle d'une rénovation par (par exemple) le réemploi maximal de matériaux existants (la comparaison doit s'effectuer à l'aide d'outils de calcul comme Totem).

• Si une rénovation est rejetée et qu'un projet de démolition/reconstruction est finalement développé, il convient de démontrer l'adaptabilité du nouveau bâtiment :
  - Le niveau du 1er étage se situe à minimum 4 m au-dessus du niveau de rue. La hauteur du rez-de-chaussée doit être plus élevée que celle des étages pour permettre le développement de fonctions différentes.
  - Pour les étages supérieurs, la hauteur entre le niveau du sol fini et les éléments structurels du plafond doit être de minimum 280 cm. Cette hauteur doit être totalement exempte d'éléments structurels, sauf si ceux-ci peuvent être percés en vue du passage de techniques lors d'une modification ultérieure de la fonction du bâtiment.
• Si les seuils concernant les espaces ouverts végétalisés, matérialisée et les surfaces bâties sont respectés, un bâtiment est envisageable en intérieur d'ilot, tenant compte des cadres légaux existants et des paramètres suivants :
  - Seuils pour les distances entre bâtiments : La distance par rapport à un bâtiment existant (pas de mur de jardin ou de façade aveugle) est de minimum 10 m pour une construction existante et de 20 m pour une construction neuve.  La distance entre deux fenêtres face à face est de minimum 20 m pour assurer une intimité.
  - Seuils pour la hauteur des constructions : A côté du respect des législations en vigueur, il y a lieu de déterminer la hauteur constructible selon le calcul du « droit à la lumière » des logements : le gabarit du bâtiment intérieur ne peut dépasser la hauteur d'un angle de 25° mesuré à partir de 2 m de hauteur du niveau du sol des bâtiments voisins.
  - Dans le cas de nouveaux bâtiments construits en intérieur d'îlot, la contribution au développement des biotopes urbains est évaluée notamment par le calcul du CBS+ au sein de la parcelle. La valeur du nouveau CBS+ doit être augmentée par rapport à l'existant.

AFFECTATIONS

• Les bâtiments maintenus en intérieur d'îlot peuvent maintenir leur affectation productive à condition d'être compatibles avec les activités voisines.
• Les bâtiments affectés préalablement au stationnement ou commerce automobile peuvent être convertis en activités productives à condition d'être compatibles avec les activités voisines.
• Les bâtiments maintenus en intérieur d'îlot peuvent être convertis en équipements
• Si les seuils de verdurisation indiqués ci-avant sont atteints au niveau de la parcelle :
  - Les bâtiments en intérieur d'îlot peuvent être convertis en logements ;
  - De nouveaux bâtiments peuvent être construits en intérieur d'ilot pour être affectés en équipement ;
  - De nouveaux bâtiments peuvent être construits en intérieur d'îlot pour être affectés en logement si et seulement si il s'agit de logements sociaux,



assimilé sociaux, de logements conventionnés ou publics ;
  - Les nouvelles constructions doivent respecter les règles de hauteurs sous plafond, de convertibilité et de distances minimales énoncées ci-avant.
• Si la densité du secteur statistique dans lequel se situe le projet est supérieure à 18 000 hab/km², on ne peut affecter le bâti en intérieur d'ilot au logement.

ACTIVATION ET UTILISATION

• L'accès à l'intérieur de l'îlot a une échelle suffisamment grande pour permettre de voir l'îlot intérieur depuis la rue et vice-versa. Il est préférable de concevoir l'accès de manière qu'il soit évident pour les visiteurs.
• Les espaces collectifs sont à prioriser aux rez-de-chaussée adjacents aux espaces publics pour créer des socles collectifs ou activés. Ceci peut prendre la forme d'un programme de quartier ou d'équipements collectifs pour les habitants.
• Les activités commerciales ne sont pas encouragées en intérieur d'ilot.
• Les portes de garage sur les façades de moins de 8 mètres de largeur et donnant sur un espace public sont interdites. Il y a lieu de limiter la place réservée aux espaces techniques sur la façade.
• Les rez-de-chaussée aveugles, c'est-à-dire dont la surface de façade donnant sur un espace public comporte moins de 20 % de baies, ou d'autres ouvertures telles que portes d'entrée, à l'exception des murs de clôture sont interdits.
• Les seuils et ouvertures ont une épaisseur qui permet des appropriations informelles : assises, plantations.
• Les jardins privés en intérieur d'îlot ne sont pas recommandés dans les ilots intérieurs et les ilots collages. Ces ilots ont besoin d'espaces collectifs et ouverts pour atteindre les objectifs climatiques et offrir des espaces publics de qualité. Un jardin collectif doit être préféré à des jardins privés dans le cas de regroupements de parcelles ou si l'emprise du projet dépasse 500 m².