Intérieurs d’îlots de Laeken

Instruments destinés à l’îlot intérieur



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 :

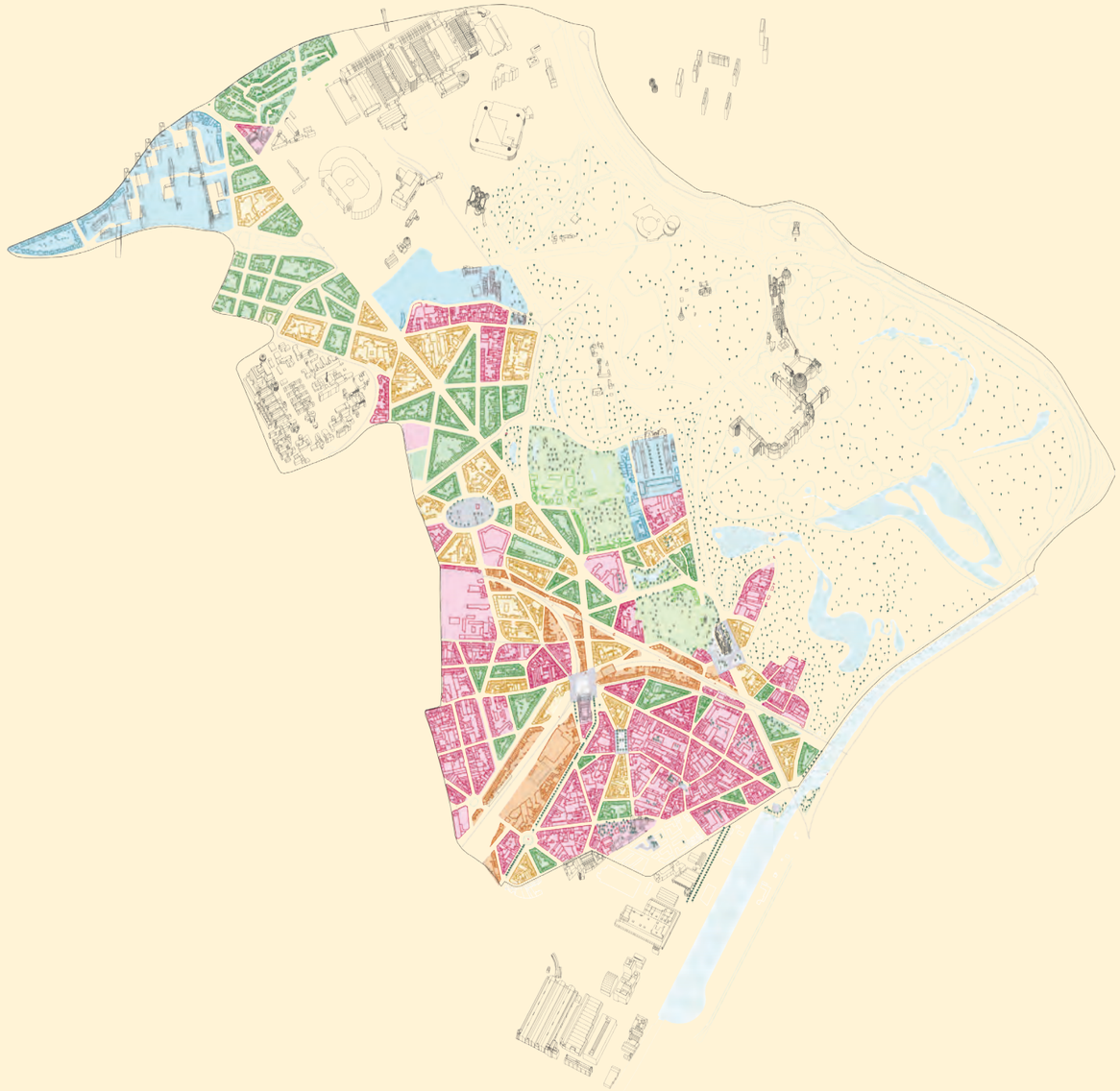
Objectif : sur quoi l'instrument porte-t-il et quel est son objectif principal ? Ces objectifs diffèrent en termes d'échelle et de portée, mais sont toujours fortement liés aux urgences définies.

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 intérieur” ?

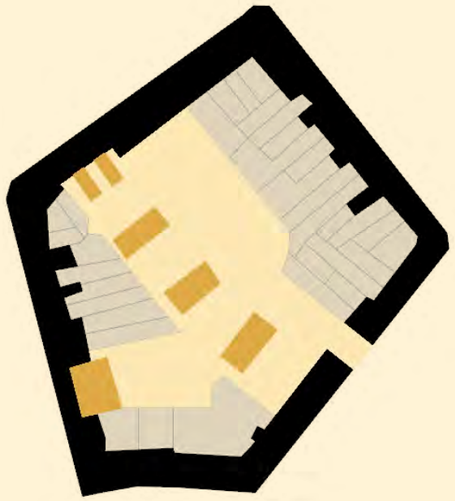
Le périmètre de l’îlot intérieur se compose principalement de maisons mitoyennes sur le périmètre. Derrière, l’intérieur d’îlot abrite des jardins privés, mais aussi d’autres fonctions, à savoir des logements (ex. annexes), des fonctions économiques (ex. entrepôts, ateliers) ou des équipements (ex. terrains de sport, parkings).

La genèse de cette typologie d’îlot est similaire à celle de l’îlot-jardin, à la différence près qu’une grande parcelle domine l’intérieur de l’îlot. Les bâtiments d’une échelle plus grande – nés de cette morphologie – sont encore visibles ou en partie traçables.

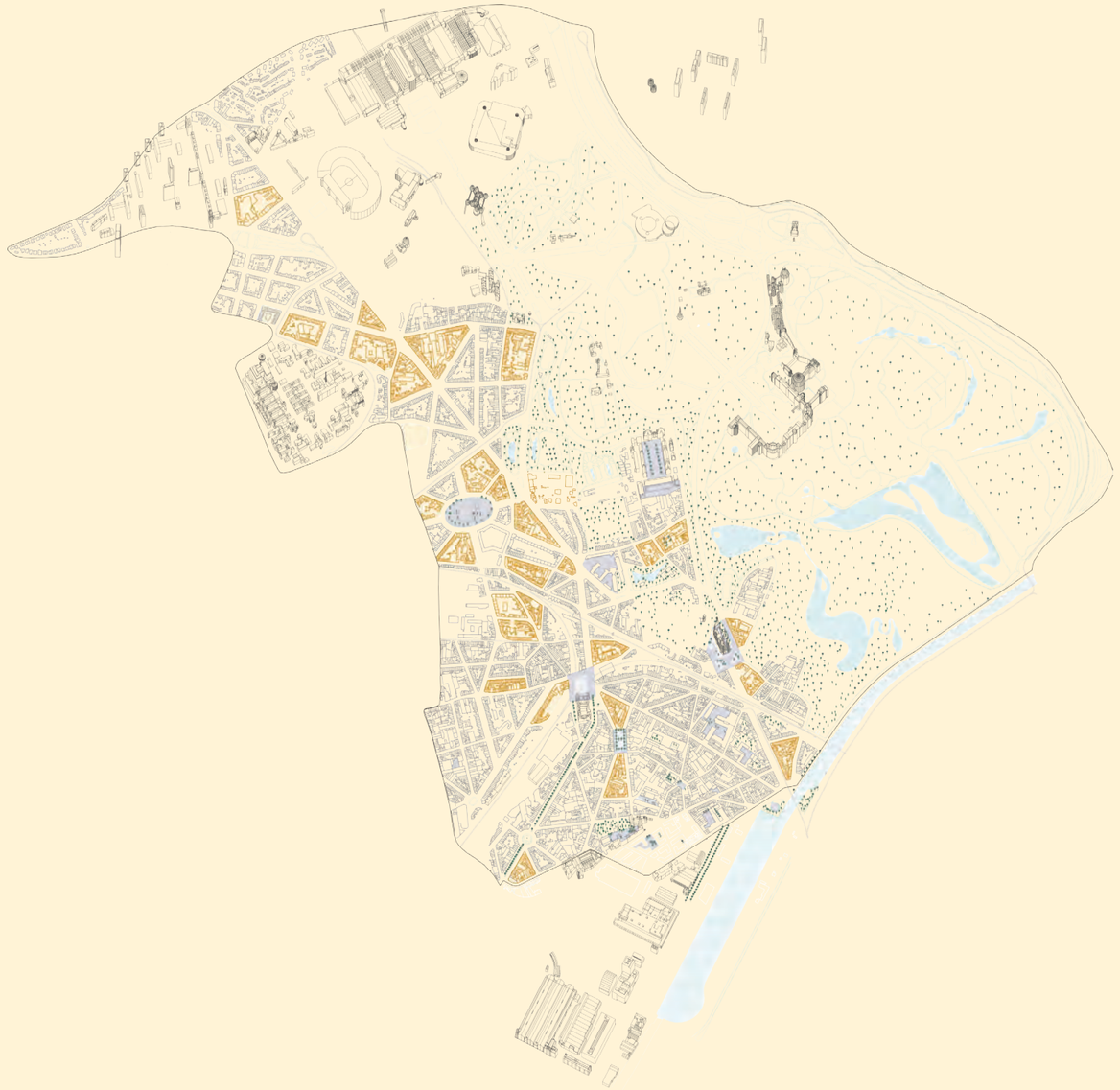
Nous aborderons successivement l’analyse, les potentiels et les instruments dans le cadre des urgences climatique, démographique et économique.



Photo aérienne d’un îlot intérieur



Ilot intérieur caractéristique à Laeken



Climat

Analyse spatiale

L'îlot intérieur est clairement lisible du fait de la présence d'une ou plusieurs parcelles bâties et/ou minéralisées à intérieur de l'îlot. Autour se trouve une zone de jardins lisible, en général relativement verte mais parfois encore en majeure partie minéralisée ou bâtie.

Analyse quantitative

Une analyse quantitative révèle le spectre de la distribution de l'espace dans l'ensemble des îlots intérieurs. 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.

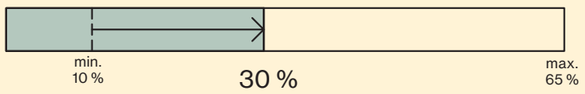
- min. 30 % de la superficie de l'îlot intérieur (c'est-à-dire la superficie derrière l'alignement) végétalisés
- max. 10 % de la superficie de l'îlot intérieur minéralisés
- max. 60 % de la superficie de l'îlot intérieur bâtis

Ces valeurs sont basées sur la moyenne pour tous les îlots intérieurs identifiés à Laeken. La superficie du bâti (CABU 2020) et la superficie des espaces végétalisés (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 végétalisés sur les petites superficies (moins de 10 m²) ne sont pas pris en compte.

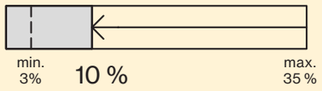
Analyse



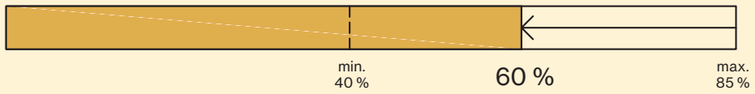
espaces verts



zones minéralisées



zones bâties



Potentiel & Urgence

La transformation ou la démolition des grands bâtiments à l'intérieur de l'îlot offre un levier important pour créer plus d'espace favorable au climat.

Les grandes parcelles bâties à l'intérieur de l'îlot intérieur sont le levier pour végétaliser l'îlot. Accessoirement, dans certains îlots intérieurs minéralisés, la déminéralisation de la zone des jardins des maisons mitoyennes est également importante.

Les toitures vertes et les revêtements de sol perméables à l'eau offrent un potentiel pour combiner d'autres activités en intérieur d'îlot à une gestion intégrée de l'eau et une biodiversité accrue.

En ce qui concerne le bâti à l'intérieur de l'îlot intérieur, le recours à des toitures vertes intensives et des revêtements (verts) perméables permet de concilier la programmation de l'intérieur de l'îlot avec les exigences climatiques. Ces interventions peuvent être considérées comme des mesures compensatoires complémentaires pour atteindre la superficie d'espace végétalisé visée par îlot.

Le rassemblement de jardins privés dans l'ilot intérieur permet de générer un espace de jardin partagé qui favorise la biodiversité et améliore la qualité du cadre de vie.

Des projets dépassant les limites de la parcelle tels que la plantation de végétation au-delà des limites des parcelles, la création de délimitations vertes douces et le partage et la gestion conjoints efficaces des espaces ouverts augmentent le potentiel de biodiversité et la qualité de vie.

Climat Analyse

Analyse sur site

Les grandes parcelles présentes dans l'ilot intérieur ont une grande influence sur le pourcentage de zones minéralisées et construites.

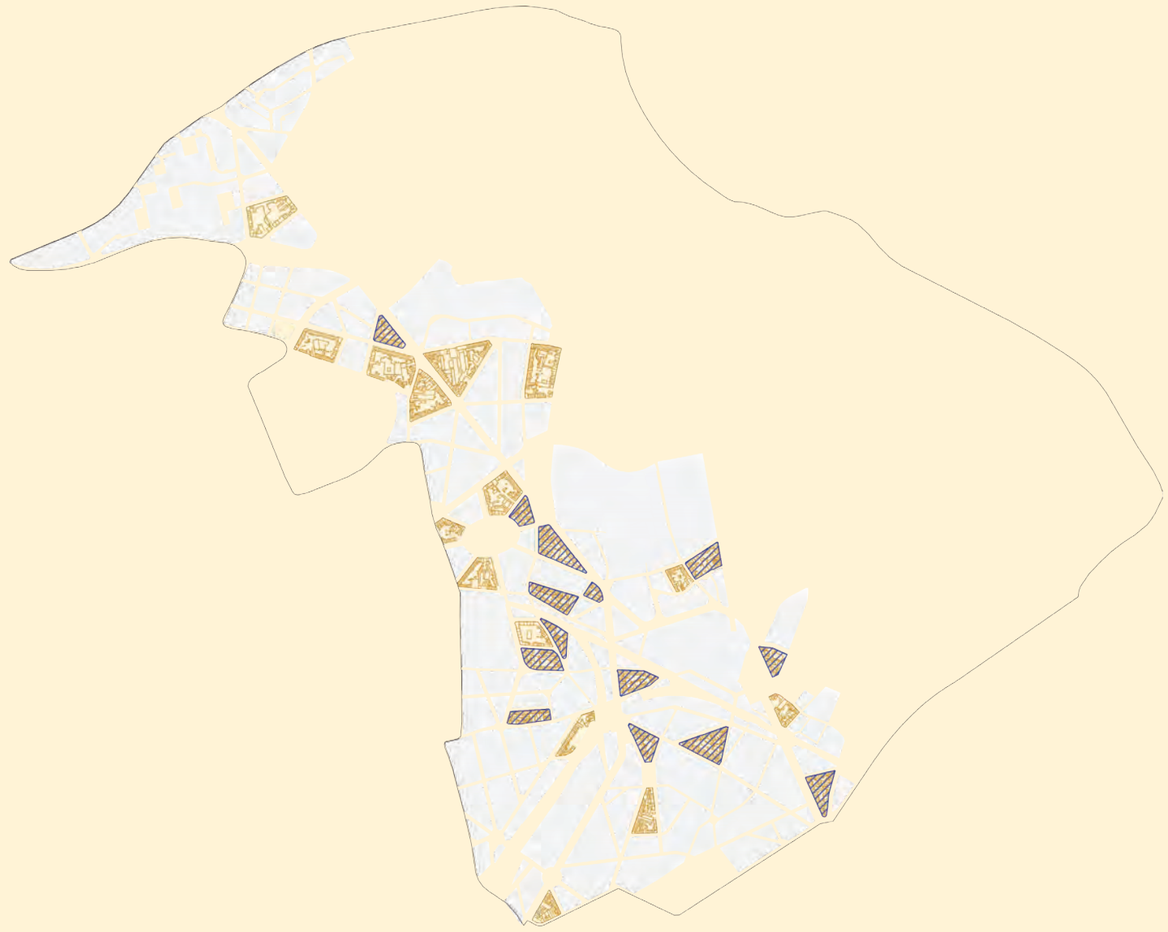


Rue Théophile De Baisieux

Potentiel & Urgence

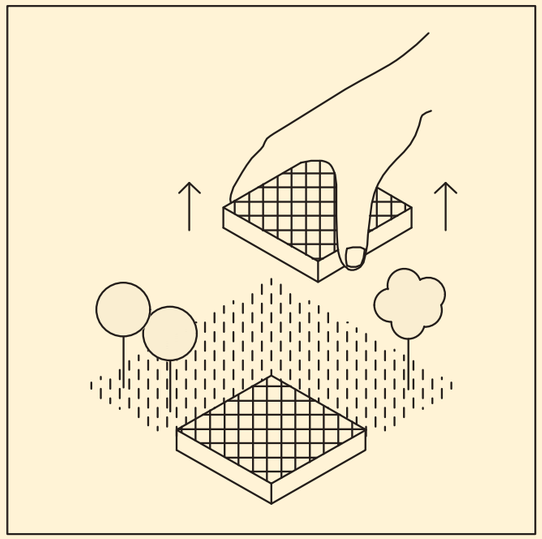
Îlots intérieurs urgents

Cette carte montre les ilots intérieurs qui présentent une urgence du point de vue climatique.
Il s'agit des ilots qui contiennent moins de 30% d'espaces verts.



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

Climat



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 intérieur, 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

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

Grâce à ces règles générales et techniques simples, les propriétaires et les habitants d'îlots intérieurs 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 % de votre 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 créer 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.

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

- Il est conseillé aux acteurs qui développent un plus grand projet (superficie de plus de 500 m²) dans un îlot intérieur (ou une partie d'îlot intérieur) 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.
- Dans l'îlot intérieur, le développement d'espaces verts et ouverts est prioritaire. Un nouveau développement immobilier n'est possible que s'il améliore cet espace et apporte de la diversité à l'îlot (voir instrument «Développement diversifié à l'intérieur de l'îlot »). Pour ce faire, le bâti peut être supprimé, le programme peut être redéfini ou de nouvelles constructions compactes peuvent être bâties.
- Pour l'îlot intérieur, 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) :
    - Espaces végétalisés (pleine terre) : minimum 30 % de l'îlot
    - Espaces minéralisés : maximum 10 % de l'îlot
    - Espaces bâtis : maximum 60 % de l'îlot
- Les seuils d'espaces, végétalisés, minérealisés et bâtis sont un minimum à atteindre au niveau parcellaire pour les projets de plus de 200 m². L'idéal étant d'atteindre ces seuils à l'échelle de l'îlot. Si les valeurs ne peuvent pas être atteintes à l'échelle de la parcelle, une collaboration peut 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 intérieur plutôt que des espaces verts fragmentés dispersés.
- Les nouveaux projets servent de levier pour atteindre ces valeurs cibles.
- Misez sur des espaces verts diversifiés, en variant entre végétation basse (graminées), lmoyenne (arbustes et plantes ornementales) et haute (végétation et arbres à haute tige).
- 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.



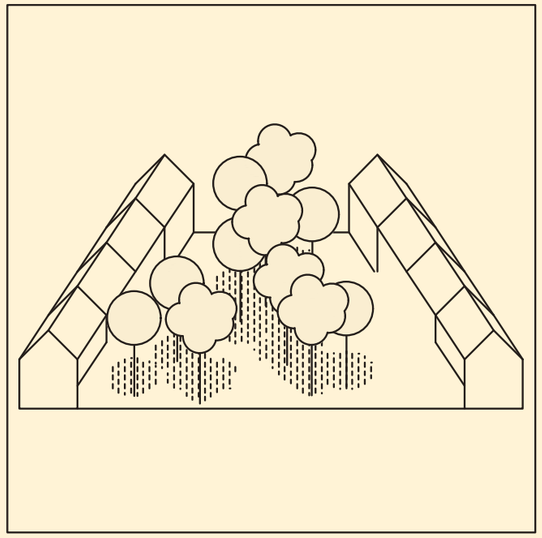
Dans cet intérieur d'îlot, une ancienne scierie dont les abords sont entièrement minéralisés a été transformée en maison de quartier et en parc public. Une partie de la structure du hangar forme un auvent sur l'espace vert.

Standaertsite, Carton123, ae-architecten, m u r m u u r, Gand



Le réaménagement d'un bâtiment dans un intérieur d'îlot, avec plusieurs jardins dans et autour de la zone encastrée.

Huis Verbiest, AgwA, Molenbeek



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.

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



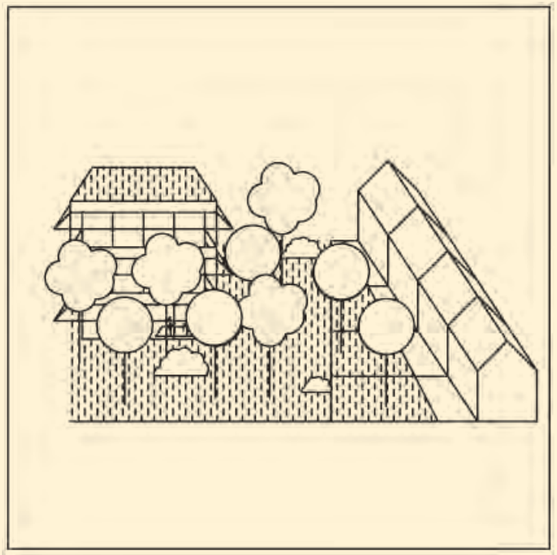
Des arbres séculaires qui dessinent l’intérieur d’îlot

Ilot Saint Maurice, XGDA, Lille



Dans la cour d’une école, une canopée est combinée à une série d’arbres, sur un substrat présentant différents degrés de perméabilité à l’eau.

Vierwindenschool, Baukunst, Molenbeek



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

<u>Propriétaire individuel et habitants :</u>

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]

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

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.

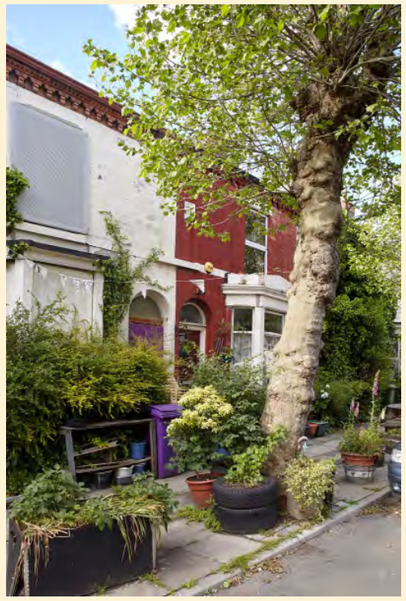
1 Découvrez 100 conseils pour un jardin biodiversifié : https://document.leefmilieu.brussels/opac_css/elecfile/100_conseils_jardin_FR.PDF?lang-type=2067&_ga=2.164621439.1924675939.1642608060-1878508992.1642608060

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



Pour les espaces de moins de 20 m², la végétalisation en façade peut être utilisée pour verduriser et rafraîchir. Il suffit d’enlever quelques pavés afin de planter une plante grimpante sur la façade.

Intercommunale ontwikkeling van de Kempen

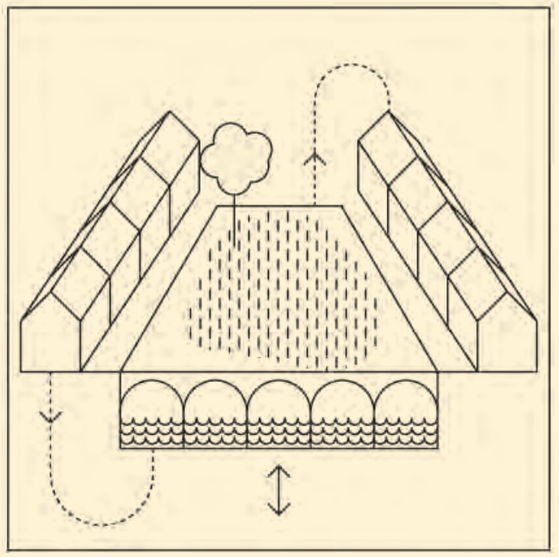


Les jardins avant peuvent être des micro-biotopes, combinant des plantes en pleine terre et en pots.

Granby Four Streets, Assemble, Liverpool



Les espaces de plus de 20 m² peuvent être développés de façon intensive avec un accès limité aux personnes en ne tondant que les cheminements par exemple.



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. 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 intérieur. 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.



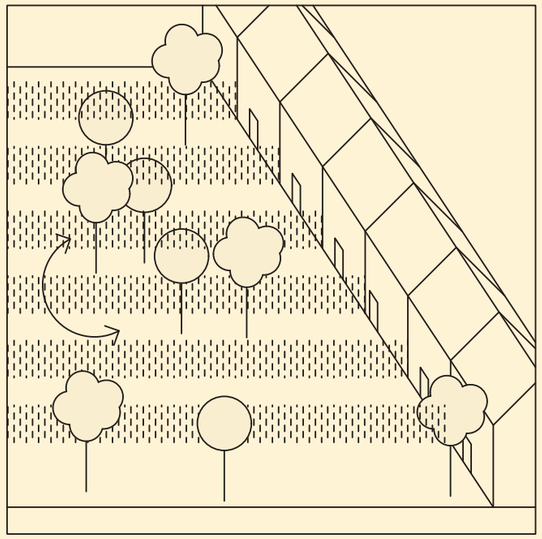
L'une des interventions les plus importantes dans le cadre de l'action pour revitaliser l'ancienne base militaire de l'ASIAT à Vilvorde a été la mise en place d'un collecteur d'eau de pluie collectif qui alimente le potager en eau.

Asiat Park, Vilvoorde



Dans le Lijnmolenpark de Gand, les maisons ont été développées en relation avec un paysage vert de tampon d'eau avec des oueds.

Lijnmolenpark, Blaf architecten, denc!-studio, Gand



5. Limites de parcelle douces

Objectif

Transformer les murs de jardin existants en séparations vertes biodiversifiées nécessitant peu d'entretien. Les arbres et les haies peuvent fournir une contribution importante à la biodiversité et au respect des animaux dans la ville.

Échelle

Les limites entre différentes parcelles

Acteurs

Habitants individuels et voisins

- Des voisins qui parviennent à un accord pour démolir (en partie) le mur mitoyen et le remplacer par des haies ou des buissons. Selon le type et l'emplacement des plantes, l'intimité n'est pas compromise.[1]
- Végétaliser le mur mitoyen à l'aide de plantes grimpantes ou d'arbres fruitiers en espalier. Le mur existant est ainsi utilisé pour réaliser des façades vertes biodiversifiées.
- Conclure un accord lors de la démolition du mur mitoyen, afin d'éviter tout litige. Il en va de même pour les nouvelles plantations. Celles-ci doivent en règle générale se trouver à un demi-mètre de la limite de la parcelle, mais peuvent aussi d'un commun accord se trouver sur la limite.

1 De plus amples informations peuvent être trouvées dans une étude menée par l'UGent : https://www.ugent.be/bw/nl/actueel/nieuws/wat-hagen-ons-kunnen-bieden



Yes We Plant est une initiative du Gouvernement Wallon visant à planter 4000 km de haies pour renforcer la biodiversité. Dans ce projet, l'accent est mis sur les terres agricoles, mais l'idée peut également être appliquée à l'ilot intérieur.



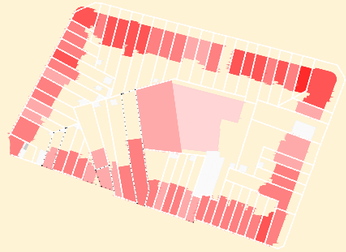
Dans les cités-jardins Bruxelloises, les haies font partie de la conception et de l'utilisation des îlots. Cette pratique peut servir d'inspiration pour de nouveaux développements.

Cité-jardin Moortebeek, Anderlecht

Demographie Analyse

Hauteur de construction

L'îlot intérieur est dominé par des maisons mitoyennes sur le périmètre et des constructions basses à l'intérieur de l'îlot. La zone des jardins des maisons mitoyennes abrite une grande diversité de volumes de différentes hauteurs.

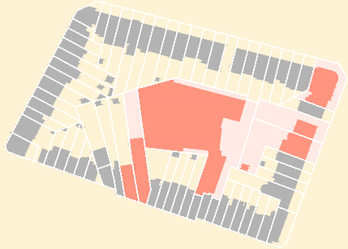


Basé sur (UrbIS-Adm 3D) un étage est calculé avec en moyenne 3m50 de hauteur. Cette valeur est supérieure à celui d'une couche de construction moyenne, mais compense les paquets de toits et les toits en pente.

couches bâties +5 5 4 3 2 1

Grandes parcelles

En intérieur d'îlot intérieur, une ou plusieurs grandes parcelles, bâties ou non, dominent. Le périmètre est toutefois encore clairement lisible et se compose le plus souvent de parcelles conventionnelles mitoyennes.



bâtiments ayant une empreinte au sol supérieure à 200 m2

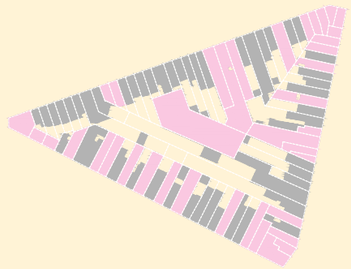
parcelles ayant une empreinte au sol supérieure à 500 m2

Basé sur CABU et REBU 2020

Espace extérieur

Une analyse des parcelles sans espace extérieur montre ce qui suit :

1. Les parcelles d'angle ont souvent peu ou pas d'espace extérieur.
2. Les grandes parcelles en intérieur d'îlot sont parfois aussi entièrement bâties.



Basé sur CABU et REBU 2020.

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

Potentiel & Urgence

Rehausser les bâtiments du périmètre et créer de l'espace ouvert pour une meilleure qualité d'habitat à l'intérieur de l'îlot intérieur.

Le cadre législatif actuel (RRU) risque de pérenniser le bâti existant dans la zone des jardins et rend difficile la création de davantage d'espace ouvert. En misant à certains endroits sur des bâtiments plus élevés, qui occupent moins d'espace ouvert, la qualité de l'îlot peut être améliorée.

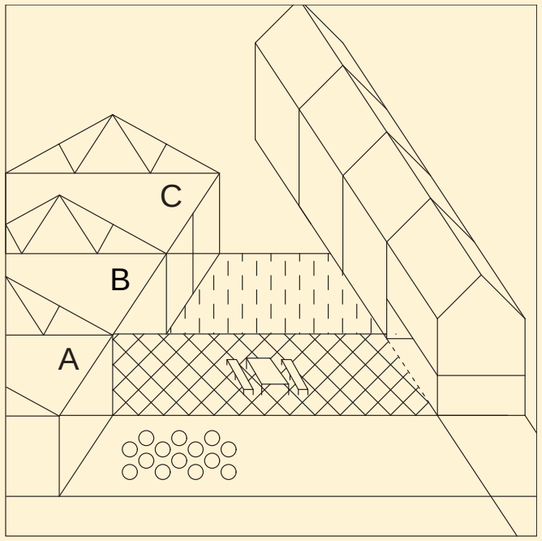
Les grandes parcelles et les grands bâtiments à l'intérieur de l'îlot constituent des projets stratégiques pour améliorer la qualité spatiale de l'ensemble de l'îlot.

Les grandes parcelles forment des leviers stratégiques pour aborder la qualité de l'ensemble de l'îlot. Rendre celui-ci collectif ou semi-public possède potentiellement le plus grand impact sur la qualité spatiale de l'îlot, grâce à un investissement ciblé. Dans ce cadre, une attention particulière est avant tout accordée à la création d'espace ouvert. Ensuite, lorsque l'espace ouvert est suffisant, la programmation de l'espace en vue d'équipements communautaires (partagés) peut être développée.

Un espace intérieur partagé peut générer des rencontres, des jeux et des activités.

Le partage de l'espace ouvert collectif, semi-public ou public à l'intérieur de l'îlot contribue à la création d'une communauté dans l'îlot. En même temps, il est opportun de travailler à un intérieur d'îlot partagé lorsque le bâti autour de celui-ci possède peu ou pas de jardins.

Demographie



1. Développement diversifié à l’intérieur de l’îlot

Objectif

Développer divers types d’affectations à proximité les unes des autres, notamment des logements de qualité, des équipements et des espaces de travail.
Compte tenu des chiffres cibles relatifs à l’espace déminéralisé, minéralisé et bâti dans l’îlot intérieur, un nouveau programme peut être développé à l’intérieur de l’îlot. Cela peut se faire en rénovant le bâti existant ou, exceptionnelement, en érigeant de nouvelles constructions. Tout projet comportant une parcelle d’au moins 500 m² et nécessitant un permis de bâtir doit être considéré comme une contribution durable à l’îlot dans son ensemble.

Échelle

Îlot, grandes parcelles (superficie de plus de 500 m²)

Acteurs

<u>Propriétaires individuels, collectifs et promoteurs :</u>

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

1. Espaces verts et bâti : vérifiez si l’îlot dispose déjà de suffisamment d’espaces verts. Pour un îlot intérieur, nous visons au minimum 30 % 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 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 de créer des 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 minimum 15 mètres afin de garantir l’intimité. Si des dérogations sont nécessaires, elles doivent être examinées soigneusement en relation avec le voisinage.
4. 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.
5. Espace ouvert collectif : il est fortement conseillé de ne pas créer de jardins privés dans l’îlot intérieur. L’îlot intérieur 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. Dialoguez avec les autorités lors d’une réunion de projet.

- L’îlot intérieur se caractérise par des bâtiments en intérieur d’îlot d’une qualité spatiale différente de celle des bâtiments situés en bordure de l’îlot. Un dépôt au milieu d’un périmètre de maisons mitoyennes en est un bon exemple. Cette diversité doit être préservée au maximum. En cas de développement, il convient en premier lieu d’examiner si le patrimoine existant peut être réaffecté et, même si l’on opte pour une nouvelle construction, la diversité de l’espace doit être recherchée.
- Le développement de l’intérieur de l’îlot doit être axé sur des programmes socialement pertinents, complémentaires au programme existant dans l’îlot intérieur et le quartier. L’inspiration dans ce cadre peut être puisée dans le principe de la ville à 10 minutes. Pour ce faire, un dialogue est nécessaire avec les autres propriétaires ou utilisateurs de l’îlot ou du quartier. Les besoins sont souvent connus de la commune et des organisations socioéconomiques. Les programmes (en partie) (semi-)publics sont privilégiés par rapport aux développements exclusivement privés à l’intérieur de l’îlot.



Proposition d’un cinéma de proximité et d’un ciné-club en intérieur d’îlot d’un immeuble à Bruxelles

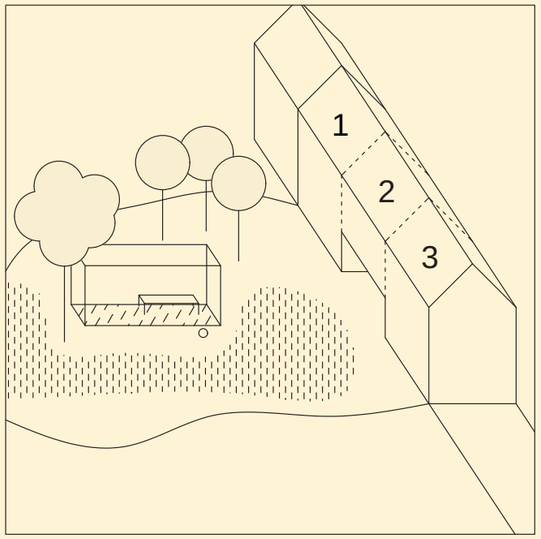
MOVY CLUB, Ouest architecture, Bruxelles



À l’intérieur d’un îlot à Bâle, un atelier couvert a été réalisé en combinaison avec un développement résidentiel pour les personnes ayant des besoins spéciaux en périphérie. Il s’agit d’un bon exemple de programme socialement pertinent qui crée également des espaces diversifiés.

Wohn Werk, Christ&Gantenbein, Bâle

Demographie



2. Un terrain commun partagé à l’intérieur de l’îlot

Objectif

Dans l’îlot intérieur, il y a peu ou pas d’espace ouvert partagé. En même temps, il y a souvent de grandes parcelles stratégiques qui peuvent jouer un rôle dans la création d’espace ouvert partagé. La fusion de (parties de) plusieurs jardins ou l’ouverture d’une grande parcelle génère une qualité spatiale pour un grand nombre d’habitants.

Échelle

Un ensemble de parcelles privées ou une grande parcelle (superficie de plus de 500 m²)

Acteurs

Propriétaires individuels :

- Réaliser des jardins partagés avec plusieurs maisons mitoyennes : un jardin géré par les habitants ou le quartier permet de miser sur plus de biodiversité, d’activités, de jeux et de rencontres. Vous pouvez, par exemple, supprimer la partie arrière (la plus éloignée de la façade) de la limite physique de la parcelle (haie ou mur) et regrouper l’espace en vue d’une utilisation partagée, tandis que la partie avant (la plus proche de la façade) continue de garantir l’intimité. Lorsque les murs de jardin sont remplacés par des limites parcellaires douces, la biodiversité peut être abordée à une échelle collective.

Promoteurs et collectifs de construction professionnels

- Lors du développement d’une grande parcelle (ou de petites parcelles réunies) (superficie de plus de 500 m²), il est opportun de rendre l’intérieur de l’îlot accessible à tous les habitants de la parcelle. Cela signifie que lors du développement de logements multifamiliaux, il est recommandé d’ouvrir le jardin en lien avec la circulation collective. Pour les très grandes parcelles (superficie de plus de 1000 m²), il est opportun de rendre l’espace ouvert également accessible aux riverains.



Une partie du jardin est partagée et les murs du jardin sont remplacés par des haies dans la mesure du possible.

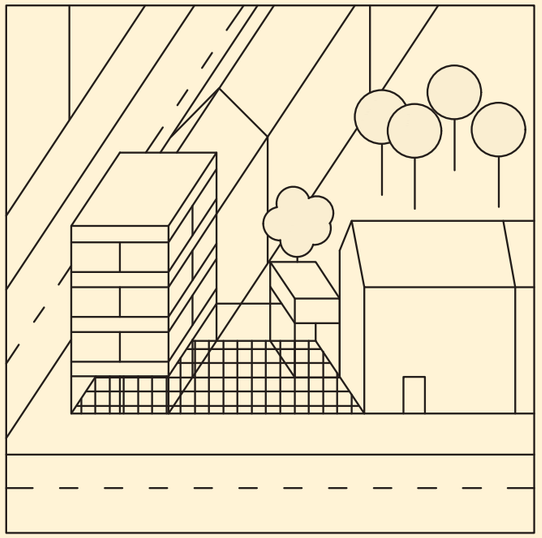
Jozef Wautersstraat, burengemeenschap, Louvain.



Un jardin collectif est créé le long des habitations. Comme le socle est conçu comme un espace de bureaux, il n’y a pas de conflit concernant la vie privée.

Tuinwoningen en werkruimten, Collectief Noord, Anvers

Demographie



3. Créer des angles vivants

Objectif

Rendre l’accès à l’intérieur d’îlot plus clair, grâce à la réalisation de bâtiments d’angle de qualité. Cet espace ouvert crée une ouverture sur l’intérieur d’îlot et permet d’aérer la rue. 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 :

Promoteurs et collectifs de construction professionnels

- 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 d’’îlot. Pour ce faire, un dialogue doit être engagé avec les propriétaires de ces bâtiments.
- Cette typologie est opportune dans les rues étroites afin de créer dans la rue un moment « ouvert » menant à l’intérieur de l’îlot.
- Sur les parcelles d’angle, l’acquisition de plusieurs parcelles peut être nécessaire pour réaliser un angle vivant.
- 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 de l’îlot vers l’intérieur n’est intéressant que si les rues adjacentes ne sont pas de grands axes de circulation. (Good Move : voiture PLUS et voiture 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



Un angle vivant dans le projet de logements et d’installations pour étudiants à Anvers

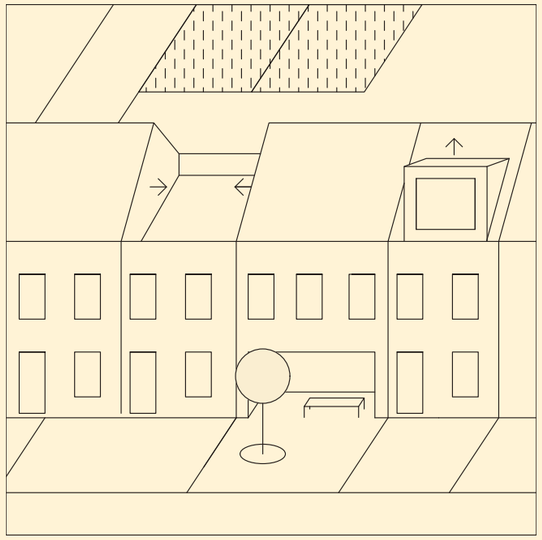
Gate 15, BOB361, Anvers



Un espace de rencontre est créé à l’angle. De cette façon, il est possible de construire plus haut et de générer une transition qualitative entre l’espace public et l’espace privé.

Hoekwoningen, HAVANA Architecten, Gand

Demographie



4. Un logement mitoyen de qualité

Objectif

Maintenir et améliorer les qualités des logements mitoyens existants. La fusion de maisons mitoyennes de qualité existantes dans une grande rénovation regroupant plusieurs logements est préférable à une nouvelle construction (à grande échelle). L'impact écologique des nouveaux développements est ainsi limité et la qualité du paysage de la rue est préservée.

Échelle

Maison mitoyenne ou ensemble de maisons mitoyennes.

Acteurs

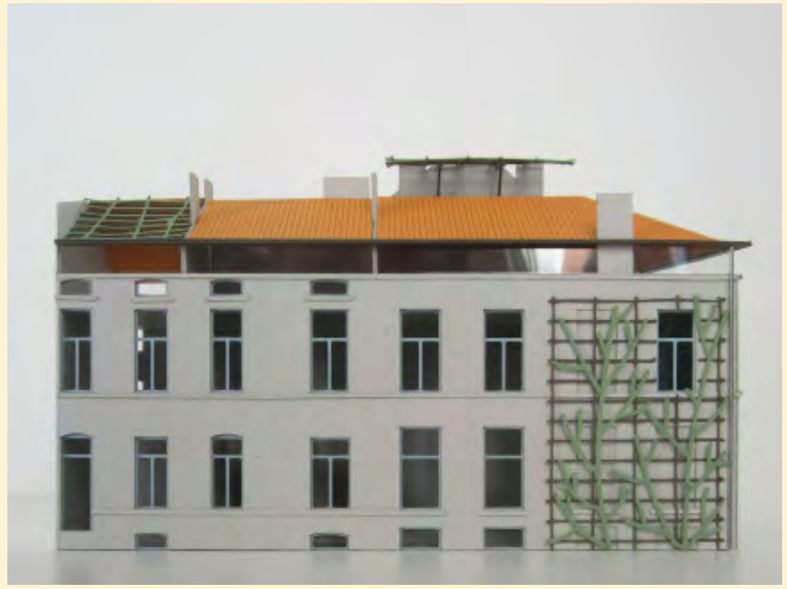
<u>Propriétaires individuels et collectifs de construction professionnels :</u>

- Analysez la qualité existante des bâtiments en termes de stabilité, de qualité spatiale et de possibilités de rénovation énergétique. De plus en plus d'instruments sont disponibles afin d'évaluer l'empreinte carbone d'une rénovation par rapport à une nouvelle construction, par exemple « Totem » [1]. Une étude montre à ce jour que la rénovation possède pratiquement toujours un meilleur score environnemental par rapport aux nouvelles constructions de logements unifamiliaux.[2] Si la démolition est la seule option, il convient d'appliquer les principes de l'économie circulaire en démontant soigneusement les éléments de construction pour les réutiliser.
- La fusion de plusieurs maisons mitoyennes peut offrir des opportunités de partage d'espace et d'équipements. Le rez-de-chaussée, par exemple, peut être partagé tandis que les espaces privatifs sont aménagés aux étages supérieurs.

1 https://www.totem-building.be/

2 https://scriptiebank.be/scriptie/2021/het-ecologisch-debat-tussen-renovatie-en-herbouw-van-eenge-zinswoningen

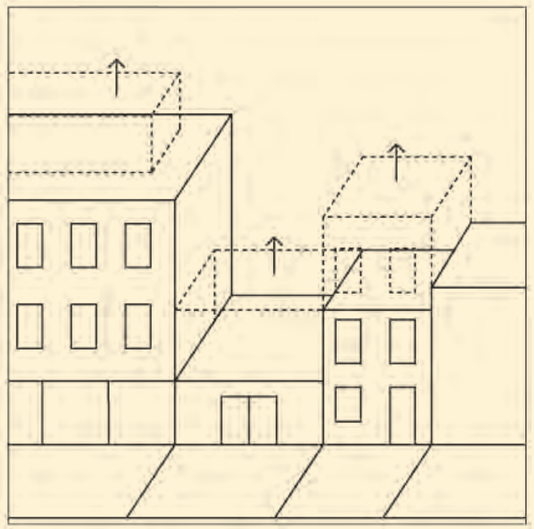




Ce projet propose de fusionner quatre maisons unifamiliales à Ekkergem en un foyer collectif et deux maisons familiales, avec un jardin commun. La toiture a été rénovée en même temps, et grâce à un jeu de pignons et de toit-terrasse, le projet obtient un résultat lumineux sous les toits.

Vier ééngezinswoningen, Idsra, Gand

Demographie



5. Surélévation des logements existants, dégagement du jardin

Objectif

En surélevant les habitations existantes en combinaison avec une réduction de l'emprise au sol dans la zone des jardins, nous pouvons travailler, à des endroits spécifiques, à une meilleure qualité d'habitat, à des formes d'habitat partagé financièrement abordables et à la dédensification/végétalisation de l'intérieur de l'îlot.

Échelle

Parcelle individuelle

Acteurs :

Propriétaires individuels et copropriétaires

- Surélever une maison mitoyenne peut créer un type de logement supplémentaire ou différent. Pensez à un studio, un appartement supplémentaire, une unité de soins ou la réorganisation du bâtiment en plusieurs logements unifamiliaux en vue d'un co-housing.
- La réduction de la zone bâtie dans la zone des jardins crée plus d'espace vert pour l'îlot. Vivre plus petit peut également offrir des avantages en termes de consommation d'énergie et améliorer l'abordabilité. La réduction de la profondeur du bâtiment génère également plus de lumière et de visibilité.
- Pour surélever une maison, il est opportun d'utiliser des méthodes de construction légères et préfabriquées. De cette façon, vous pouvez continuer à vivre dans la maison pendant une transformation et, souvent, la structure du bâtiment existant n'a pas besoin d'être adaptée.
- La surélévation d'une maison doit être considérée par rapport à la législation urbanistique en vigueur (RRU). De manière générale, la surélévation de maisons n'a d'intérêt que si la largeur de la rue ainsi que la taille de l'îlot le permettent par rapport à la hauteur existante des bâtiments. À titre indicatif, nous recommandons d'utiliser le principe du « droit à la lumière » pour les habitations. Cela signifie qu'à un angle de 25°, mesuré à 2 mètres au-dessus du sol, aucune ombre (supplémentaire) ne peut être projetée sur les bâtiments résidentiels à proximité. Cette règle ne s'applique pas aux bureaux ni aux ateliers.





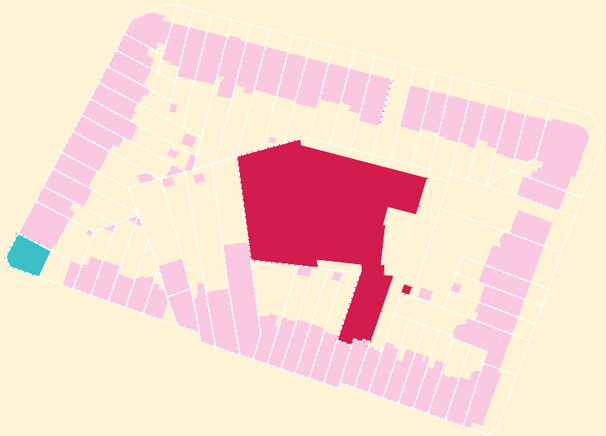
Une extension de toit permet de transformer une petite maison en une maison plurifamiliale.

Uitbreiding van een rijwoning, GAFPA, Gand

Economie

Mixité de fonctions

Dans l’îlot intérieur, on trouve principalement des immeubles d’habitation sur le périmètre et, en intérieur d’îlot, un ou plusieurs bâtiments qui remplissent une autre fonction.



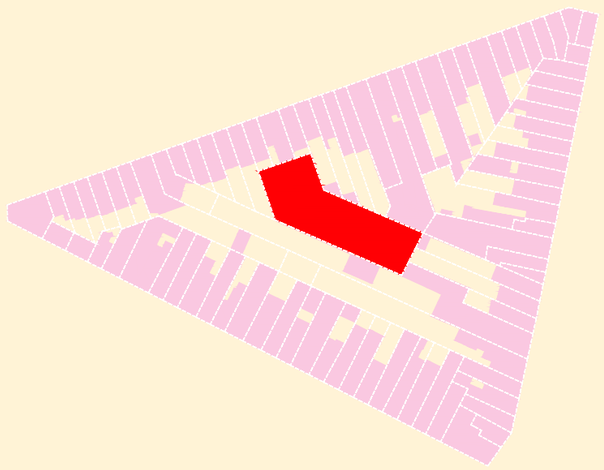
résidentiel
commercial
artisanat
industrie
sport, détente, culture
enseignement
autre

Source: Kadaster 2020

Infrastructures basées sur l’automobile

Les box de garage et/ou les emplacements de stationnement ouverts occupent encore souvent l’intérieur de l’îlot intérieur.

Ces infrastructures ont généralement une emprise au sol importante. Elles répondent à un besoin de stationnement existant aujourd’hui à Laeken



infra. basée sur l’auto.

Potentiel & Urgence

Dans l’îlot intérieur, il est opportun d’utiliser les conditions spécifiques des bâtiments à l’intérieur de l’îlot pour les besoins du quartier ou de l’îlot.

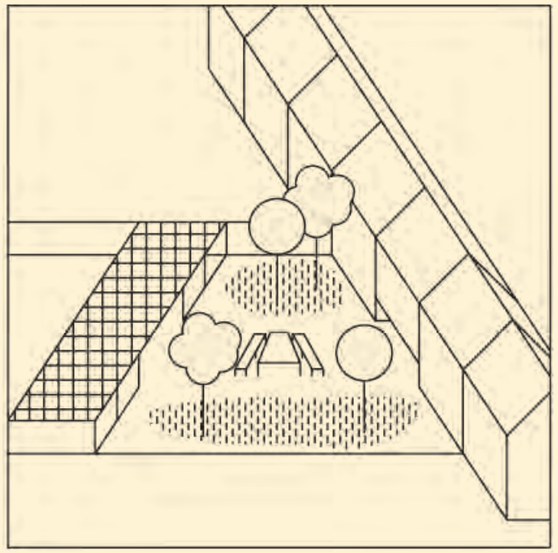
Si un îlot permet d’intégrer encore des constructions, un bâtiment de qualité à l’intérieur de l’îlot peut être utilisé à des fins sociales, économiques ou culturelles. Les typologies spécifiques de ces bâtiments, souvent des hangars avec de grandes portées, offrent des opportunités qui n’existent pas dans le périmètre.

L’infrastructure basée sur l’automobile occupe de la place là où il existe un potentiel pour diverses activités (économiques) à plus petite échelle.

De grandes parcelles et de grands bâtiments à l’intérieur de l’îlot, utilisés comme espace de stationnement, apportent peu ou pas de plus-value à l’îlot et représentent souvent une sous-utilisation de l’espace. Ces parcelles peuvent être en priorité transformées en espace pour des activités à petite échelle.

En contrepartie, 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.

Economie



1. Garage 2.0

Objectif

Le redéveloppement de petites infrastructures de stationnement en équipements communautaires et en espaces économiques aisément accessibles. Souvent, les bâtiments situés au cœur de l'îlot intérieur sont liés à la voiture et sous-utilisés. Une réaffectation peut créer des opportunités pour les starters, les petits indépendants et les organisations de proximité qui ont besoin d'espace.

Échelle

Parcelle individuelle

Acteurs

Propriétaires individuels :

- Louer ou vendre un garage personnel à un riverain ou à une organisation de quartier qui cherche de la place pour son atelier, dans la mesure où le PRAS le permet.

Promoteurs et collectifs de construction professionnels :

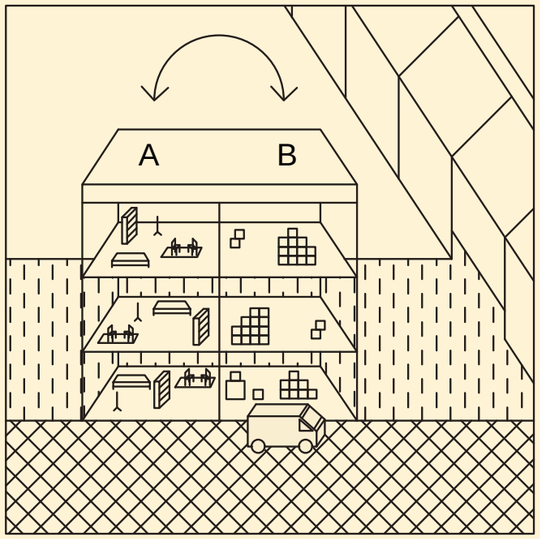
- Dans l'îlot intérieur, on trouve des immeubles à appartements dont les garages sont découplés et situés à l'intérieur de l'îlot. Ces garages sont souvent une succession d'espaces de qualité médiocre, d'un étage de haut. Si les immeubles à appartements sont bien desservis par les transports en commun et affichent un score d'accessibilité piétonnière (« walkability ») élevé, cet espace peut être libéré au profit d'espaces verts, d'équipements communautaires ou de fonctions économiques, dans la mesure où le PRAS le permet.





La conversion d'un garage le transforme en un espace adaptable qui peut accueillir diverses fonctions.

Transformation d'un ancien garage, Stephan Brunner, Zurich



3. 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 adaptable.

Échelle

Parcelle ou groupe de parcelles

Acteurs

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

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

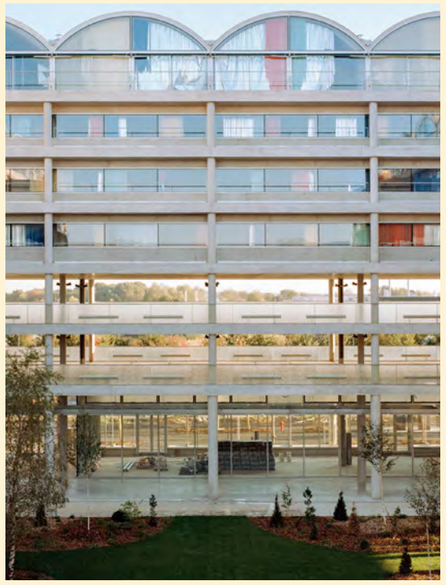
1. Quoi ? Les structures capables sont des bâtiments dont la structure portante est conçue de manière telle que les fonctions peuvent changer au fil du temps. La structure portante est la partie du bâtiment qui devrait durer pour l'éternité, mais pas les équipements fixes ou mobiles, les éléments de finition ou les installations techniques, qui sont remplacés en moyenne tous les cinq à vingt ans.
2. Quand l'appliquer ? En plus des fonctions résidentielles, les îlots intérieurs disposent également d'un espace 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]

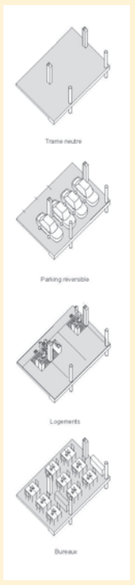
1 cf. Good Living – rapport de la commission d'experts – octobre 2021
2 idem



Des logements étudiants à Berlin dont la typologie peut être adaptée au fil du temps en un bâtiment résidentiel pour des familles.

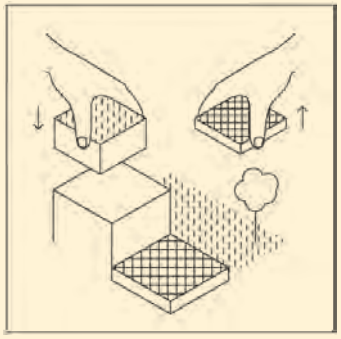
Logements étudiants, Kempe Thill, Berlin





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.

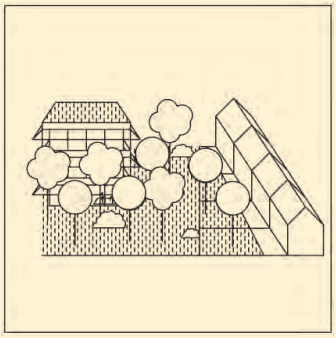
Logements étudiants, Bruther, Baukunst, Paris



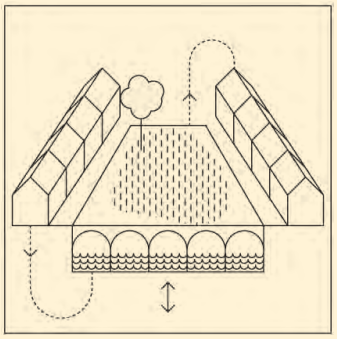
Déminéralisation



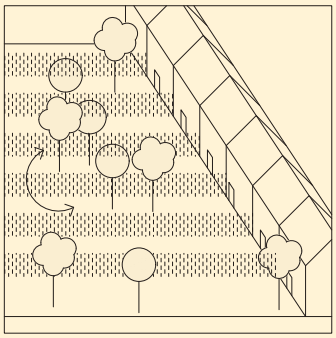
Réalisation d'une canopée robuste dans l'îlot et autour



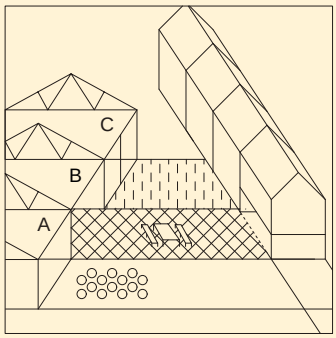
L'espace ouvert de l'îlot d'immeubles comme microbiotope



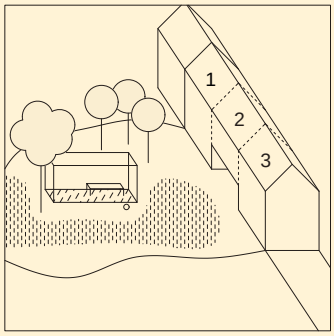
Paysages (aquatiques) collectifs



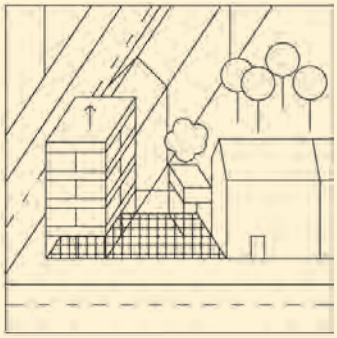
Limites de parcelle douces



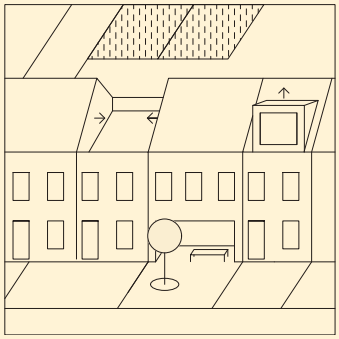
Développement diversifié à l'intérieur de l'îlot



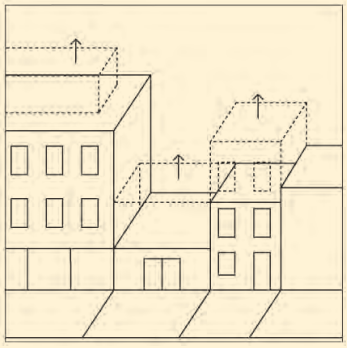
Un terrain commun partagé à l'intérieur de l'îlot



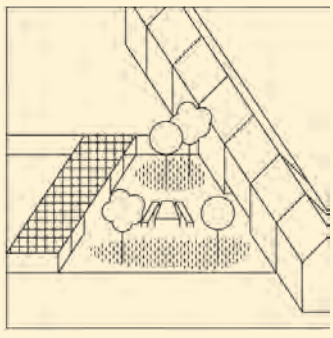
Créer des angles vivants



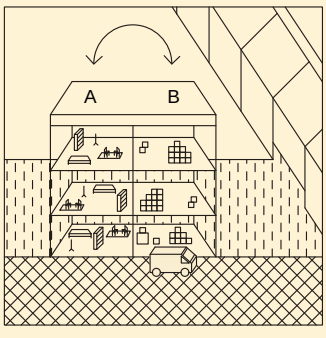
Un logement mitoyen de qualité



Surélévation des logements existants, dégagement du jardin



Garage 2.0



Des structures flexibles et « future-proof »

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

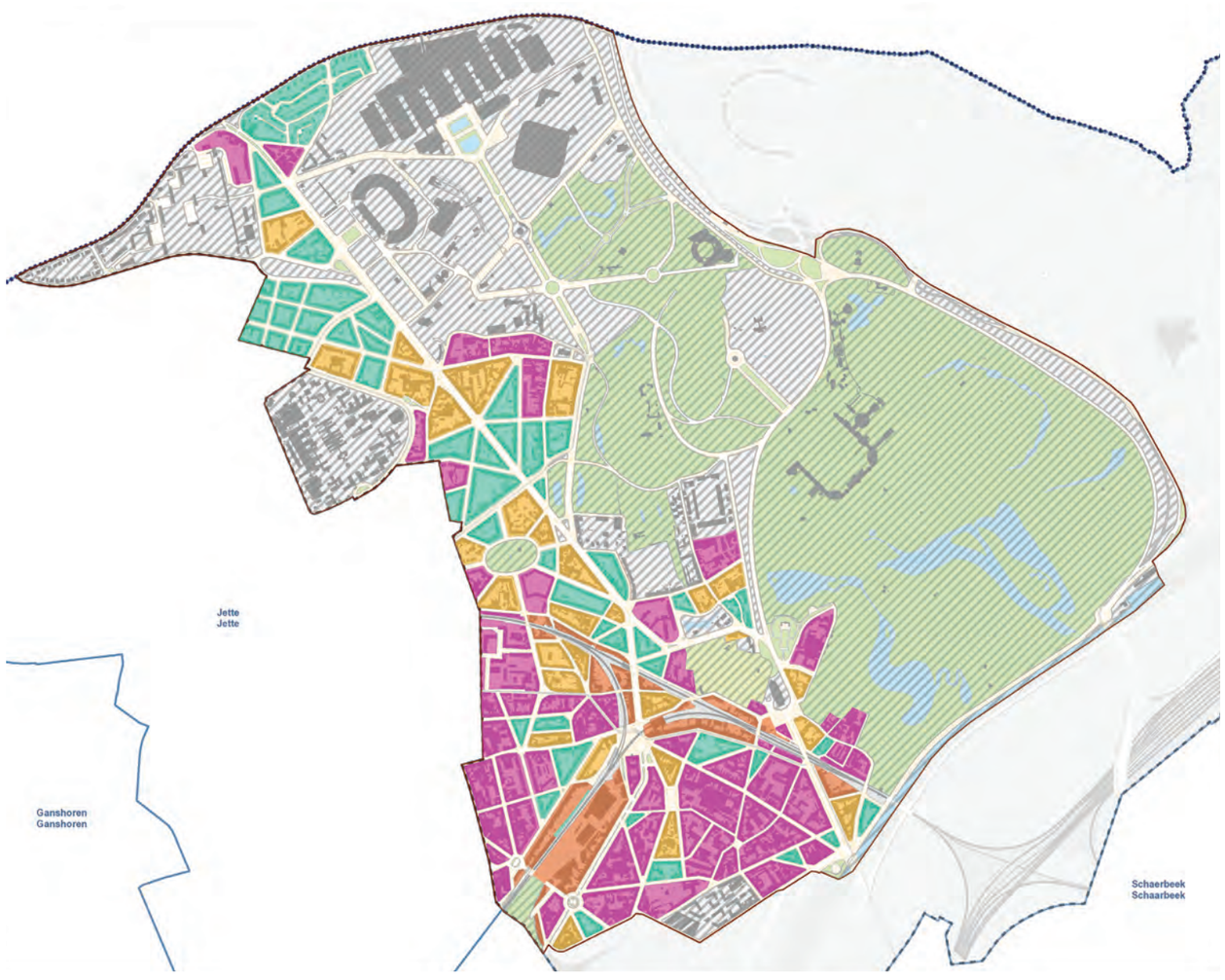
Espace bâti : toute surface comprenant des constructions hors sol.

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.