Intérieurs d’îlots de Laeken

Instruments destinés à l’îlot-jardin



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 :

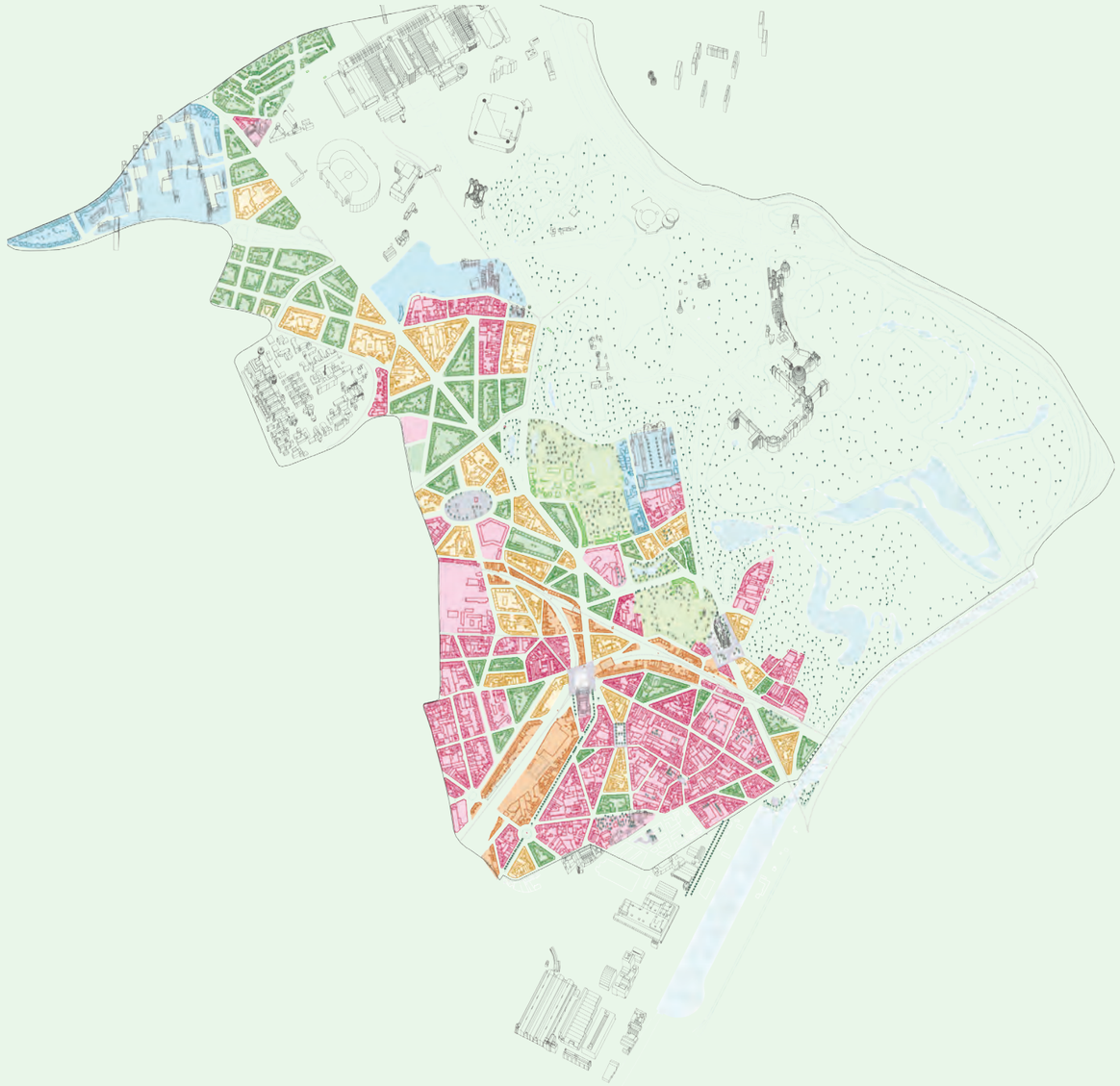
Objectif : sur quoi l'instrument porte-t-il et quel est son objectif principal ? Ces objectifs diffèrent en termes d'échelle et de portée, mais sont toujours fortement liés aux urgences définies.

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-jardin ?

L’îlot-jardin se compose de maisons mitoyennes généralement de faible densité, derrière lesquelles des jardins individuels se succèdent pour combler l’intérieur d’îlot. Les parcelles d’angles de ces îlots gagnent souvent en densité par la présence de petits immeubles à appartements.

L’évolution historique des îlots-jardins révèle que le parcellement est né de la structure d’anciennes terres agricoles. Certaines parcelles abritent dès lors de grands jardins tandis que d’autres possèdent un espace extérieur peu qualitatif, voire inexistant. L’îlot-jardin est la typologie la plus représentative de la partie nord de Laeken.

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

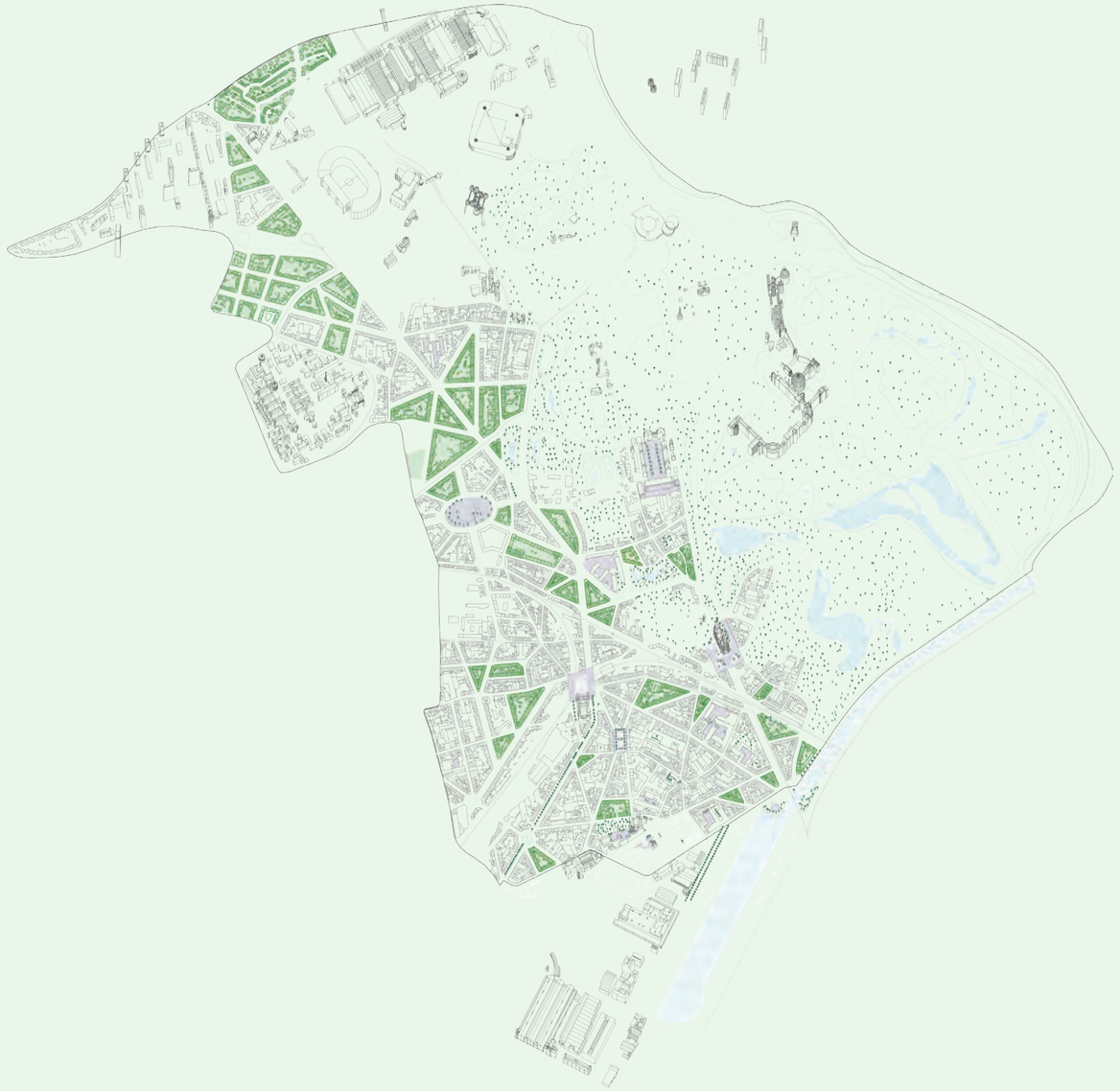
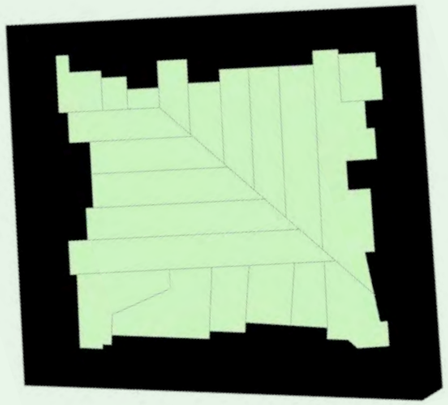




Photo aérienne d’un îlot-jardin



Ilot-jardin caractéristique à Laeken

Climat

Analyse spatiale

L'intérieur de l'îlot-jardin se compose entièrement de jardins privés de différentes tailles. Ces jardins ont une biodiversité variable mais sont pour l'instant surtout dominés par les pelouses. Les bâtiments résidentiels sont relativement profonds dans les îlots de la partie nord de Laeken (plus de 15 mètres), ce qui met sous pression la zone des jardins et l'intérieur de l'îlot.

Analyse quantitative

Une analyse quantitative révèle le spectre de la distribution de l'espace dans l'ensemble des îlots-jardins. 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. 40 % de la superficie de l'îlot-jardin (c'est-à-dire la superficie derrière l'alignement) végétalisés
- max. 10 % de la superficie de l'îlot-jardin minéralisés
- max. 50 % de la superficie de l'îlot-jardin bâtis

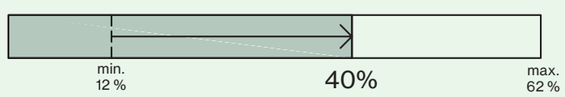
Ces valeurs sont basées sur la moyenne pour tous les îlots-collages identifiés à Laeken. La superficie du bâti (CABU 2020) et la superficie des espaces végétalisés (BIO ILOTS 2016) sont utilisées. Le paramètre qui en résulte est la surface minéralisée. En 2022, Bruxelles Environnement lancera une nouvelle 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

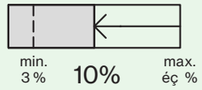


Vue aérienne infrarouge de l'îlot jardin au nord de Laeken délimité par l'Avenue Albert Brachet et l'Avenue Jean-Baptiste Depaire. (URBIS ORTHO)

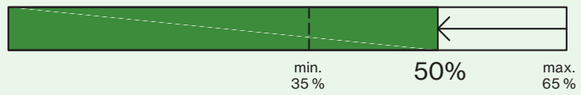
espaces verts



zones minéralisées



zones bâties



Potentiel & Urgence

Le rassemblement des jardins privés dans l'îlot-jardin peut collaborer à la création d'un espace de jardin partagé. Le tout devient ainsi plus que la somme des parties en termes de biodiversité et de qualité de vie.

Aujourd'hui, les jardins privés fonctionnent comme des entités distinctes. 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.

Une diversification des plantations, avec une alternance de végétation basse, moyenne et haute, peut rendre l'îlot-jardin plus frais, plus biodiversifié et plus viable.

Travailler à des jardins biodiversifiés exige une diversification des plantations basses, moyennes et hautes. Dans les îlots-jardins de la partie nord de Laeken, en particulier, beaucoup d'espace est disponible en surface et en sous-sol pour les arbres durables à haute tige.

La démolition (partielle) du bâti ou de la minéralisation dans la zone des jardins crée plus de place pour la végétalisation et l'infiltration d'eau.

Dans l'îlot-jardin, il est opportun de préserver autant que possible la zone des jardins du bâti et de la minéralisation. Bien que la législation existante permette parfois de construire dans les limites des bâtiments voisins, il est opportun de construire et de concevoir le moins possible en partant de la qualité de l'espace extérieur.

Climat Analyse

Analyse op locatie

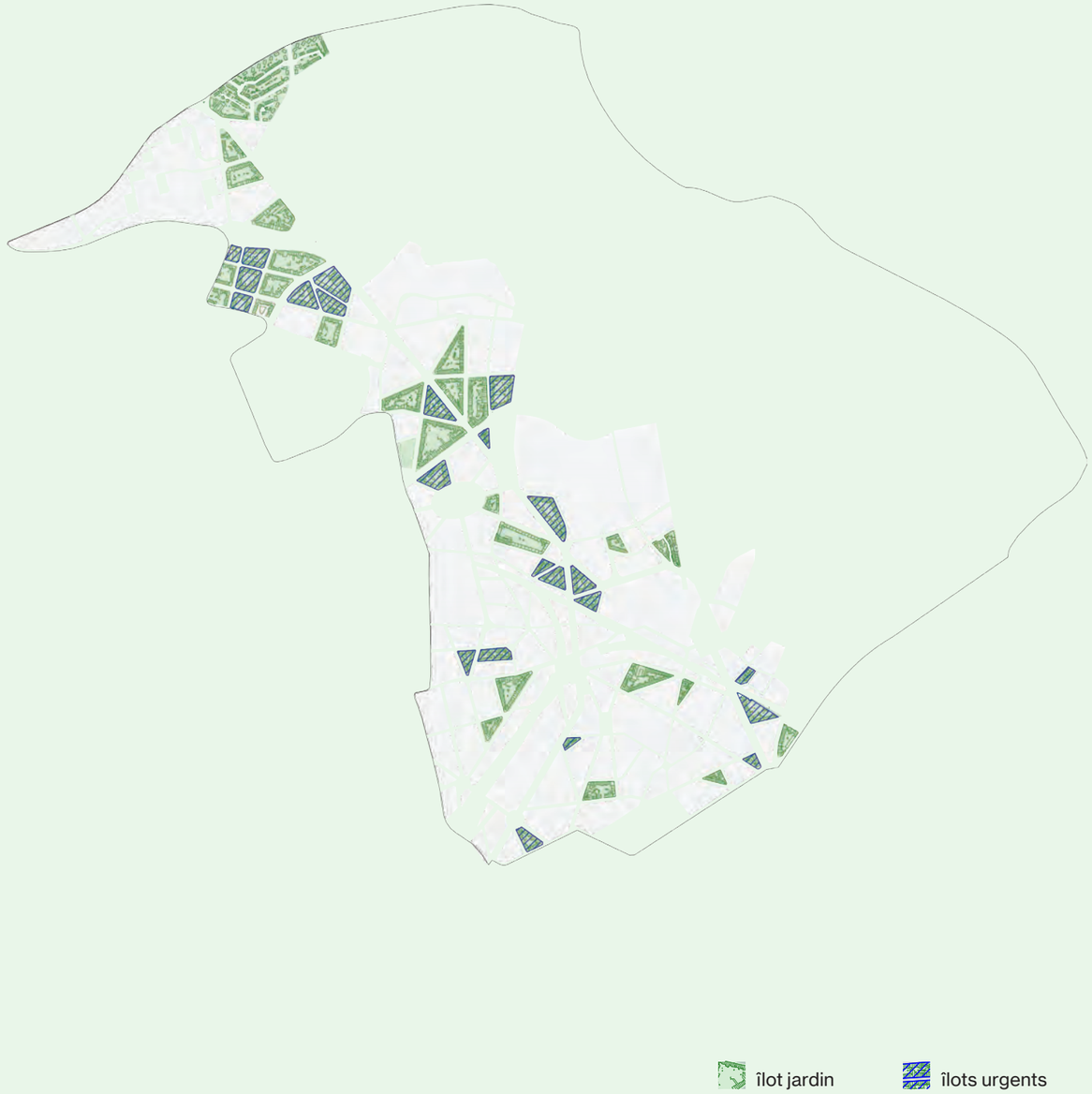
Bien que l’îlot jardin soit principalement vert, il y a de nombreuses clôtures et la qualité de l’espace végétalisé varie énormément. La pression de la minéralisation et de la construction provient à la fois des infrastructures de stationnement à petite échelle et des bâtiments de l’îlot jardin.



Potentiel & Urgence

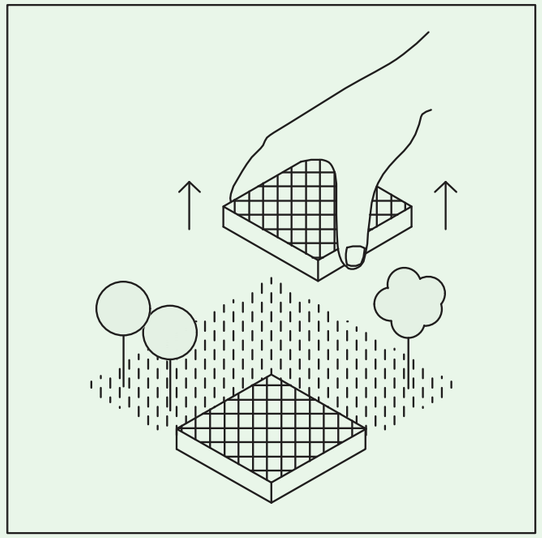
Îlots jardins urgents

Cette carte montre les îlots jardins les plus urgents climatiquement parlant. Ceux-ci contiennent moins de 40% 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-jardin, la déminéralisation des jardins existants présente le plus grand potentiel. Une attention particulière pour la déminéralisation des jardins avant dans la partie nord de Laeken est en outre nécessaire. La démolition partielle du bâti existant dans la zone des jardins peut également générer plus d'espaces verts.

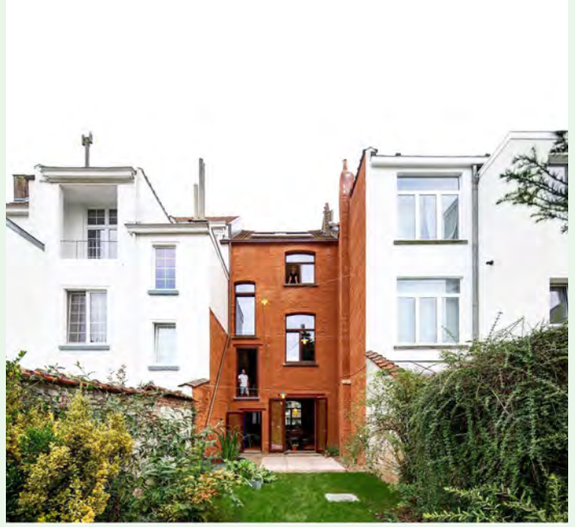
Acteurs

<u>Propriétaires particuliers ou copropriétaires :</u>

- 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.
- Investir dans les espaces verts pour réduire l'effet d'îlot de chaleur et renforcer la biodiversité.
- Rendez au moins 60 % du jardin perméables. Pour les grands jardins (à partir de 200 m²), cela peut être plus.
- Végétalisation des façades minérales : Enlevez une tuile et plantez une plante grimpante contre la façade avant.
- Démolir le bâti dans la zone de jardins afin de combiner plus d'espaces verts avec une luminosité et une visibilité améliorées à l'intérieur.
- 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-jardin (ou une partie d'îlot-jardin) 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-jardin, la préservation et le développement d'espaces verts et ouverts est prioritaire.
- Pour l'îlot-jardin, 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 40% de l'îlot
  - Espaces minéralisés : maximum 10% de l'îlot
  - Espaces bâtis : maximum 50 % 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).
- 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.



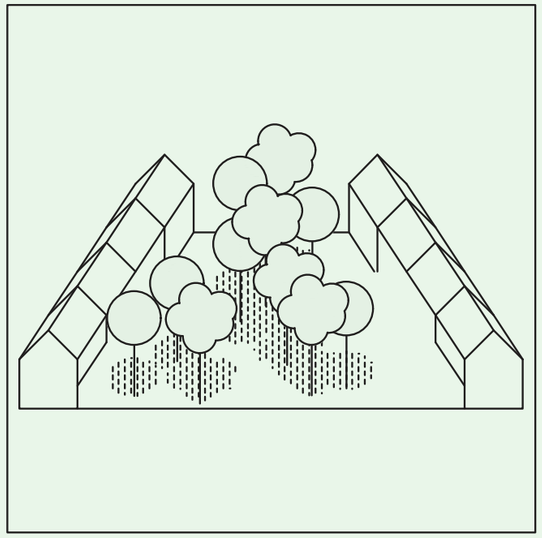
Exemple d'une rénovation où l'on a construit moins que ce qui est légalement possible. Un espace plus ouvert est ainsi créé.

Maison mitoyenne, BC Architects, Bruxelles



Le choix hybride du semi-pavé pour les allées peut contribuer à la déminéralisation.

Climat



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

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, l’approvisionnement local en denrées alimentaires, la gestion de l’eau, le stockage du carbone pour réguler le climat, etc.

Échelle

Jardins privés.

Acteurs :

Propriétaires individuels ou collectifs :

- 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.[1]
- Si les 2 propriétaires sont d’accord, on peut aussi planter des arbres à moins de 2 mètres de la limite de la parcelle voisine. Cela n’offre toutefois aucune certitude à long terme. Pour garantir la sécurité juridique, un accord doit être conclu avec le voisin.

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

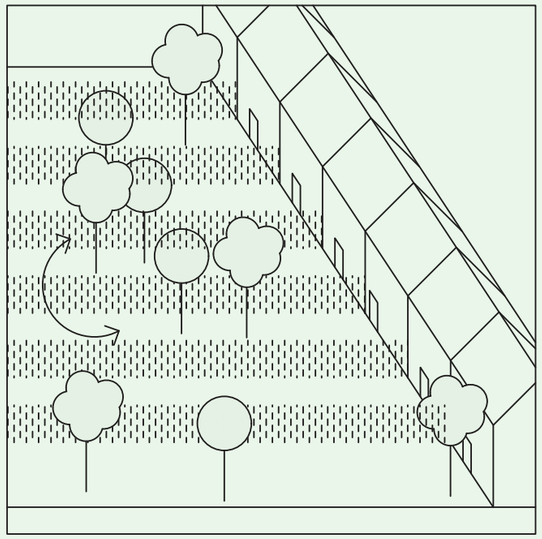


L’entrée de la parcelle donnant sur l’intérieur de l’îlot est marquée par de grands arbres, un changement et un ajout bienvenus dans une rue densément construite. La cour-jardin commune est également caractérisée par une végétation riche et des arbres.

Donysite, 51N4E et AST 77, Tirlemont



L’asbl Buumplanters plante des arbres à Bruxelles et dans ses environs, dans des lieux publics et sur des terrains privés, en collaboration avec les habitants. De cette façon, les bons arbres sont plantés au bon endroit avec une personne compétente en participation avec le voisinage. Sur cette photo, à Anderlecht, des arbres ont été plantés sur un rond-point.



3. Limites de parcelles douces

Objectif

Transformer les murs de jardins 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.

1De plus amples informations peuvent être trouvées dans une étude menée par l'UGent : Wat hagen ons kunnen bieden — Faculteit Bio-ingenieurswetenschappen — Universiteit Gent (ugent.be)



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.

Tuinwijk Moortebeek, Anderlecht

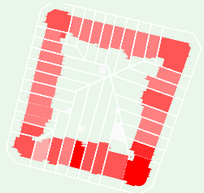


Yes We Plant est une initiative du Gouvernement Wallon visant à planter 4000 km de haies pour renforcer la biodiversité. Dans ce projet, l'accent est mis sur les terres agricoles, mais l'idée peut également être appliquée au bloc intérieur.

DemographieAnalyse

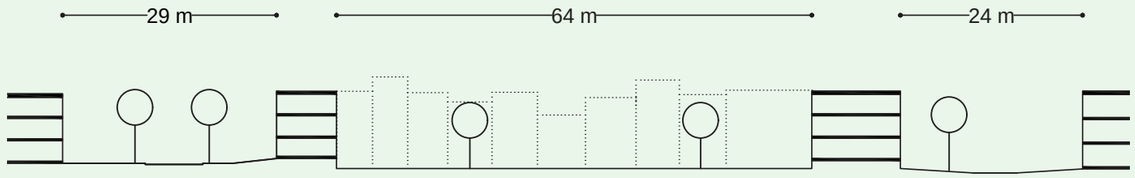
Hauteur de construction

Dans l'îlot-jardin, nous trouvons principalement des typologies aux hauteurs relativement similaires. Dans la partie nord de Laeken, il s'agit principalement de maisons unifamiliales de trois niveaux et d'immeubles à appartements de cinq niveaux, tandis que dans la partie sud, il s'agit principalement de maisons mitoyennes (parfois sous la forme d'appartements) à quatre niveaux de construction. Les parcelles d'angles, avec des bâtiments plus élevés, constituent souvent des exceptions.



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.

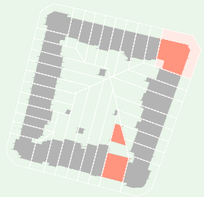
couches bâties +5 5 4 3 2 1



Coupe typique d'un îlot jardin dans le Nord de Laeken

Taille de la parcelle

Les îlots-jardins abritent souvent peu de grandes parcelles. Les parcelles sont de tailles très variées, en raison de la profondeur variable. Aux angles, on trouve généralement les plus grands bâtiments.



Basé sur CABU et REBU 2020.

bâtiments ayant une empreinte au sol supérieure à 200 m2
parcelles ayant une empreinte au sol supérieure à 500 m2

Potentiel & Urgence

Dans l'îlot-jardin, la densification verticale offre la possibilité de créer plus de logements sans augmenter l'emprise du bâti.

L'îlot-jardin présente généralement l'emprise de bâti la plus faible et l'espace vert le plus élevé. Cette qualité doit être autant que possible préservée. En même temps, la densité des îlots-jardins à Laeken, en particulier dans la partie nord, est souvent très faible. Des rues larges ainsi que de grands jardins y créent un excès d'espace dans un contexte urbain. C'est pourquoi il est opportun de permettre une densification verticale ciblée et limitée.

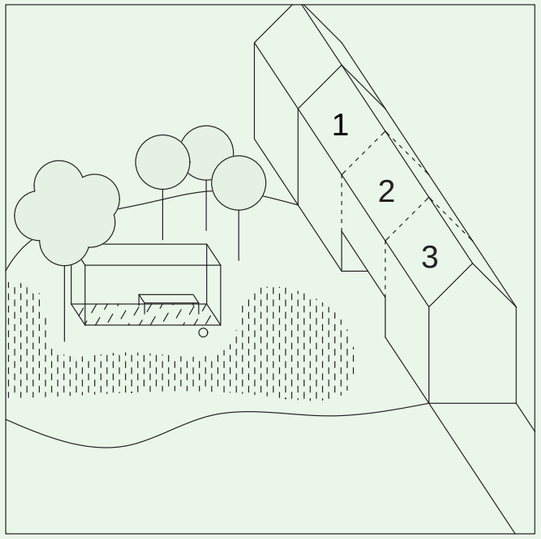
Le partage et la gestion commune d'espace ouvert ont un effet positif sur la qualité de vie dans l'îlot-jardin.

Dans l'îlot jardin, il n'est souvent possible d'accéder au jardin que par le rez-de-chaussée de l'habitation, tant dans la partie nord de Laeken, dans les immeubles à appartements, que dans la partie sud de Laeken, où de nombreuses maisons mitoyennes ont été transformées en appartements. En cas de transformation de bâtiments existants, il est opportun de rendre le jardin partagé lorsque cette possibilité existe.

Les typologies d'habitat collectif peuvent faciliter la rencontre et le soin aux personnes. Elles offrent également des opportunités de logement plus abordables pour un public diversifié.

Dans l'îlot-jardin, un grand pourcentage des bâtiments présente un potentiel pour des typologies d'habitat collectif, notamment les grandes maisons de maître dans la partie sud de Laeken et les grandes maisons bourgeoises dans la partie nord de Laeken. Les parcelles sont en effet larges, contiennent un jardin et peuvent être agrandies verticalement. Dans la partie nord de Laeken, la présence du jardin avant offre également un espace supplémentaire pour un accès collectif.

Demographie



1. Mettre l’accent sur la qualité de la vie collective

Objectif

Stimuler l’habitat collectif (coopérative, cohabitat, habitat kangourou) dans l’îlot-jardin afin que le logement puisse y rester accessible et financièrement abordable. Les maisons unifamiliales surdimensionnées peuvent être transformées en communautés d’habitat. En investissant de manière collective ou coopérative, il est possible de vivre de manière financièrement abordable et qualitative dans l’îlot-jardin. On peut ainsi également œuvrer à un îlot-jardin possédant une dimension et une qualité collectives.

Échelle

La parcelle ou un ensemble de parcelles

Acteurs

<u>Propriétaires individuels</u>

- Les maisons unifamiliales peuvent être transformées habitat intergénérationnel : vous pouvez transformer une partie de votre habitation en studio pour personnes âgées ou dépendantes. Tenez compte de la réglementation spécifique en matière d’habitat kangourou.

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

- Les maisons unifamiliales surdimensionnées ou les immeubles à appartements existants peuvent être transformés en projets de cohabitat.
- Les immeubles (à appartements) existants peuvent être inclus dans une coopérative, ou land trust. Ces logements restent ainsi financièrement abordables à long terme.



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.

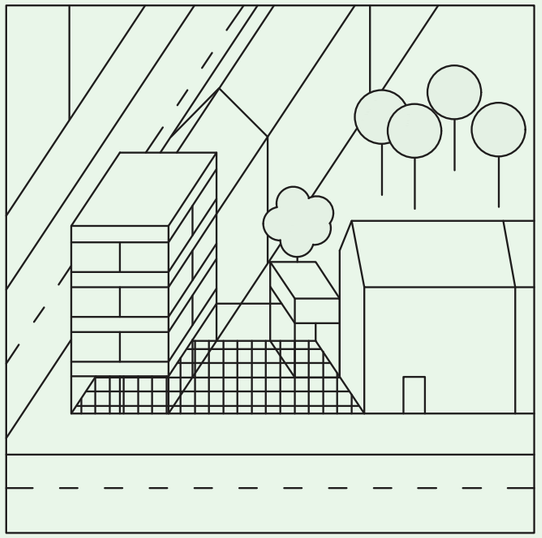
Brutopia, Stekke + Fraasà, Forest



Un espace collectif dans un projet de co-habitation qui permet d’y installer un piano à queue.

De Schilders, Havana Architecten, Sint-Amandsberg

Demographie



2. 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 :

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

- 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 vers l’intérieur dl’îlot 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 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.

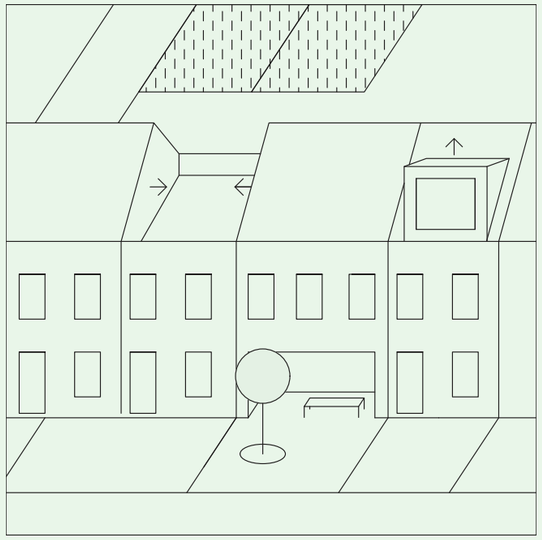
Hoekwoningen, HAVANA Architecten, Gand



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

Gate 15, BOB361, Anvers

Demographie



3. Un logement mitoyen de qualité

Objectif

Maintenir et améliorer les qualités des logements mitoyens existants. L'intégration des maisons mitoyennes de qualité existantes dans de grands développements et/ou la fusion de maisons mitoyennes existantes 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-eengezinswoningen





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



4. 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 désimperméabilisation/végétalisation de l'intérieur de l'îlot.

Échelle

Parcelle individuelle

Acteurs

<u>Propriétaires individuels et copropriétaires</u>

- 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 cohabitat.
- 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 rehausse d'une habitation doit être étudiée 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 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.

Surélévation d'une maison mitoyenne, GAFPA, Gand

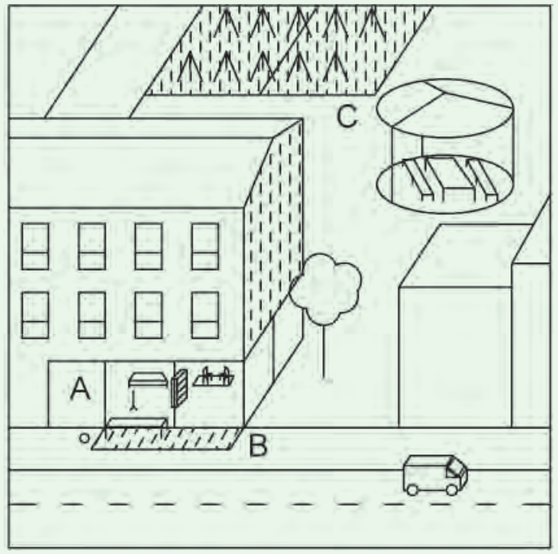




Une extension de toit permet de doubler une maison existante tout en gardant une grande qualité.

Pavillon en toiture, Central AU, Bruxelles

Demographie



5. Espace de rencontres

Objectif

Renforcer le sentiment de communauté urbaine en développant et en gérant des éléments architecturaux ou des équipements d'interaction et d'appropriation sociales de qualité à petite échelle. Les interventions à petite échelle dans l'espace public, comme un banc devant une façade, des petits jardins de quartier ou des lieux de rencontre informels, ont une influence positive sur l'espace partagé d'une communauté. L'îlot-jardin possède une échelle appropriée qui permet d'expérimenter ce type d'espaces de rencontre informels.

Échelle

Des interventions à l'échelle du bâtiment et/ou de la parcelle peuvent avoir un impact sur le quartier entier.

Acteurs

<u>Propriétaires individuels et habitants :</u>

- Créer, avec les voisins, un lieu de rencontre dans une partie inutilisée d'un jardin ou dans un espace ouvert. Il peut s'agir, par exemple, d'une grande table pouvant être utilisée par les voisins, d'un site de compostage ou d'un atelier.
- 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]
- Façonnez votre jardin avant comme un lieu d'interaction avec le quartier.

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



Dans le projet d'habitat groupé coopératif Spreefeld à Berlin, un auvent et un banc sont prévus à l'entrée des cages d'escalier. Les rencontres informelles et spontanées sont donc encouragées.

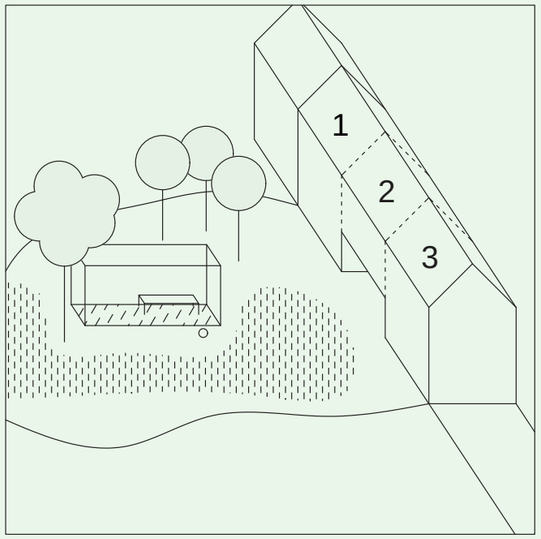
Spreefeld, BARarchitekten, Carpaneto Architekten, Fatkoehl Architekten , Berlin



Dans le projet Groen Parkeren de RE-ST architects, l'intérieur d'îlot agit comme suit: l'espace de stationnement est combiné avec des jardins familiaux. De cette manière, un espace de rencontre est créé.

Groen Parkeren, RE-ST, Herentals

Demographie



6. Un terrain commun partagé dans l’îlot

Objectif

Dans l’îlot-jardin, il y a peu ou pas d’espace ouvert partagé. La fusion de plusieurs jardins ou l’ouverture d’une grande parcelle génère une qualité spatiale pour les habitants qui n’ont pas de jardin ou qui n’ont qu’un petit jardin. Dans l’îlot-jardin, ce terrain commun est également l’endroit idéal pour prévoir des services partagés à petite échelle, par exemple un fût à compost ou une citerne d’eau de pluie.

Echelle

Un ensemble de parcelles privées

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’activité, 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 fusionnées) (superficie de plus de 500 m²), il est opportun de rendre l’espace ouvert accessible à tous les habitants de cette parcelle. Cela signifie que lors du développement de logements multifamiliaux, il est recommandé d’ouvrir le jardin par rapport à 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.



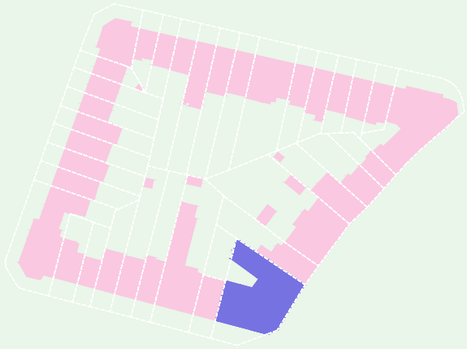
Un jardin collectif est créé le long des habitations. Comme le socle est conçu comme un espace de bureaux, il n’y a pas de conflit concernant la vie privée.

Tuinwoningen en werkruimten, Collectief Noord, Anvers

Economie Analyse

Mixité de fonctions

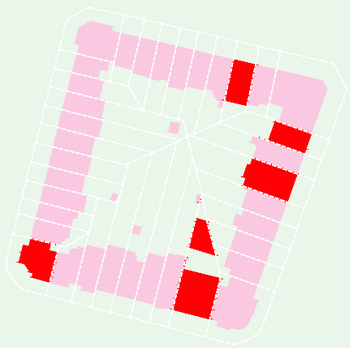
À Laeken, l'îlot-jardin est aujourd'hui principalement monofonctionnel. On trouve encore parfois des activités commerciales sur des parcelles d'angle ou le long de plus grands axes de circulation.



résidentiel
commercial
artisanat
industrie
sport, détente, culture
enseignement
autre

Infrastructure basée sur l'automobile

Dans l'îlot-jardin, nous trouvons une infrastructure automobile à petite échelle. Il s'agit le plus souvent de garages individuels ainsi que de box de garage sous des immeubles à appartements. On les trouve surtout dans les îlots-jardins de la partie nord de Laeken.



infra. basée sur l'auto.

Potentiel & Urgence

Les îlots-jardins sont souvent monofonctionnels et résidentiels. Des activités artisanales et économiques à petite échelle peuvent enrichir ces îlots.

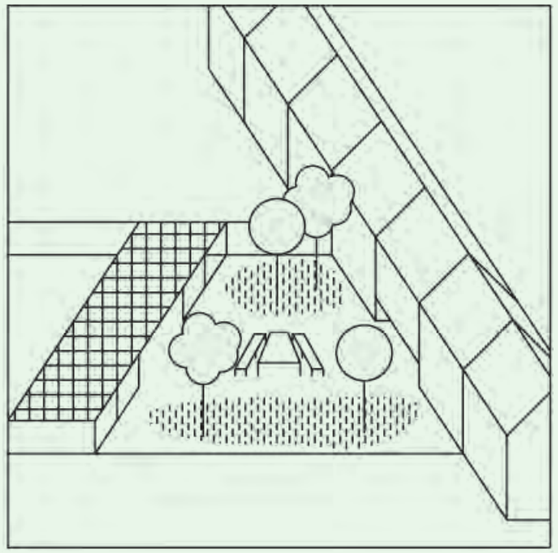
Les installations à petite échelle dans le socle ou dans un espace sous-utilisé existant peuvent avoir un impact ciblé pour permettre localement de petites installations de quartier. Le caractère résidentiel est préservé mais les rencontres et la cohésion sociale sont stimulées.

Les box de garage dans le socle ou à l'intérieur de l'îlot offrent un potentiel pour permettre des activités (économiques) à petite échelle.

Dans les îlots-jardins de la partie nord de Laeken, on trouve de nombreux garages dans le socle, tant dans les maisons unifamiliales que dans les immeubles à appartements. Ceux-ci hypothèquent le jardin avant et donnent lieu à de nombreuses façades aveugles vers la rue. On trouve également ici et là des box de garages à l'intérieur des îlots. Dans la mesure du possible, il est opportun de créer d'autres activités économiques ou culturelles à petite échelle dans ces infrastructures automobiles.

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 l’infrastructure de stationnement de petite échelle en espaces économiques et équipements communautaires aisément accessibles. Il en résulte notamment des opportunités économiques pour les starters et les petits indépendants.

Échelle

Parcelle individuelle

Acteurs

Propriétaires individuels :

- Louer ou vendre un garage personnel à un riverain qui cherche de la place pour son atelier. Tenez compte d’un éventuel changement d’affectation.

Collectifs ou promoteurs :

- Dans l’îlot-jardin, 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, ces garages peuvent être réaffectés à des fonctions économiques et/ou à des équipements communautaires. Tenez compte d’un éventuel changement d’affectation.

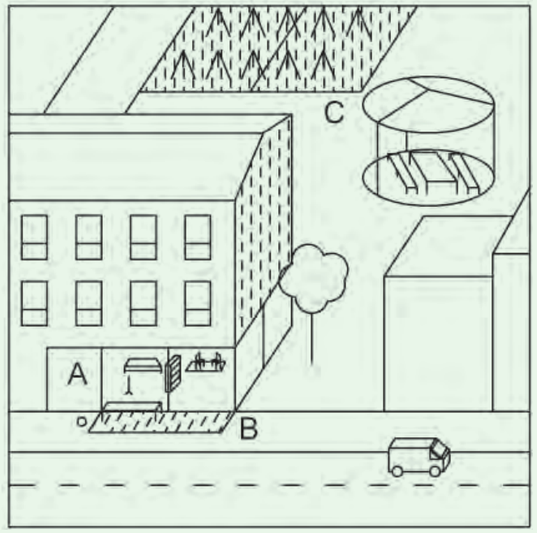




La conversion d’un garage le transforme en un espace adaptable qui peut accueillir diverses fonctions.

Transformation d’un ancien garage, Stephan Brunner, Zurich

Economie



2. Habiter au-dessus d’un socle productif

Objectif

Une diversification ponctuelle de l’îlot-jardin monofonctionnel par la mise en œuvre d’équipements à petite échelle et de fonctions non résidentielles dans le socle. Dans l’îlot-jardin, l’accent est mis sur l’habitat, on entend par « productif » les équipements et l’artisanat à petite échelle.

Échelle

Angles des îlots ou à proximité de points de mobilité importants (vélos, piétons et transports en commun)

Acteurs :

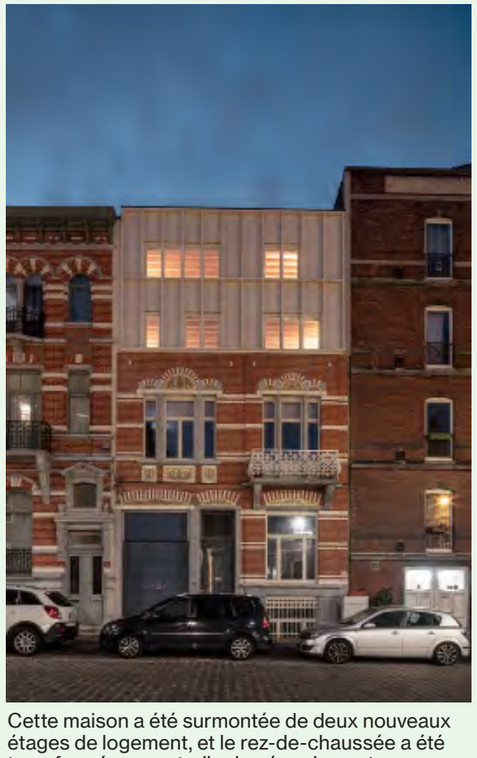
Propriétaires individuels :

- Un petit indépendant peut acquérir un espace existant au rez-de-chaussée et le réaffecter en un petit commerce de proximité, atelier, etc. Éventuellement en association avec un logement à l’étage.

Collectifs et promoteurs :

- Les dimensions de la parcelle et ses particularités 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]
- Utilisateurs : les utilisateurs du socle productif peuvent être une ou plusieurs entreprises. Lorsque plusieurs entreprises sont regroupées, il convient de rechercher une synergie entre elles ou avec les entreprises et les organisations à proximité. Pensez, par exemple, à un atelier de céramique ou de couture où les riverains peuvent collaborer sur des projets individuels.

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



Cette maison a été surmontée de deux nouveaux étages de logement, et le rez-de-chaussée a été transformé en un studio de céramique et un espace d’atelier.

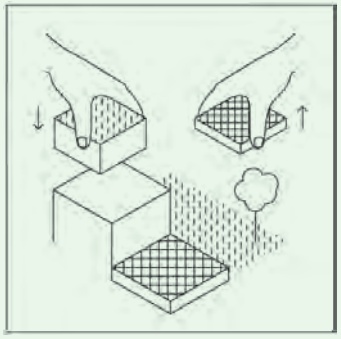
Habitat groupé, Hé architectuur, Molenbeek



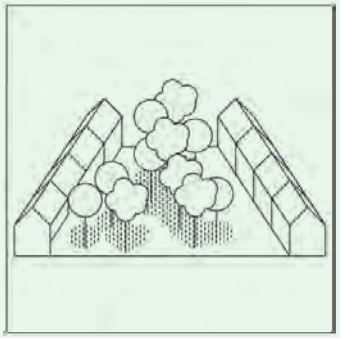


L’atelier Granby a transformé une maison vide du quartier en un atelier d’artisanat

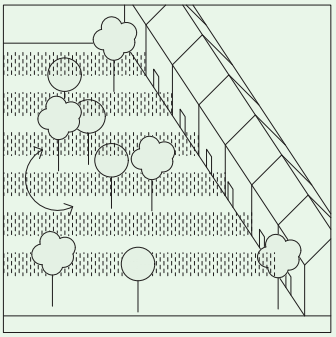
Quartier Granby, Assemble, Liverpool



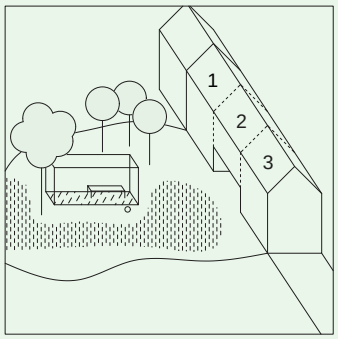
Déminéralisation



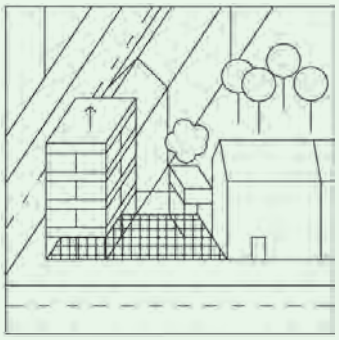
Réalisation d'une canopée robuste dans l'îlot et autour



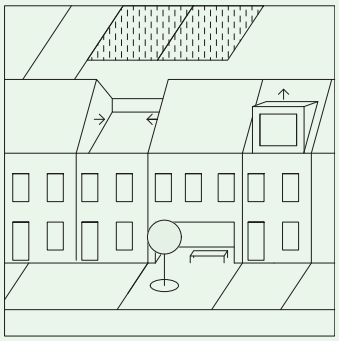
Limites de parcelle douces



Mettre l'accent sur la qualité de la vie collective



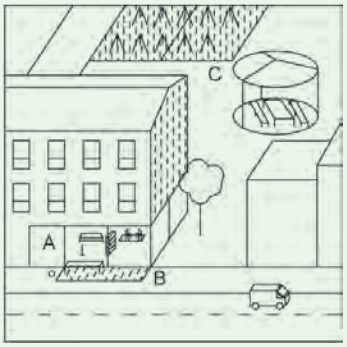
Créer des angles vivants



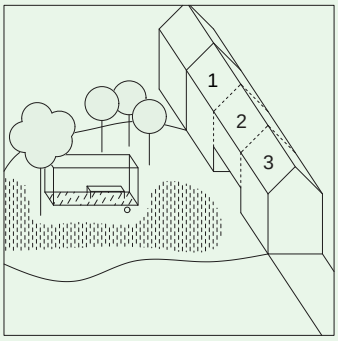
Un logement mitoyen de qualité



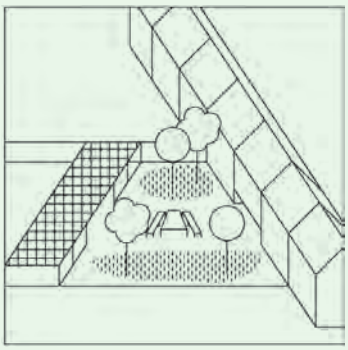
Surélévation des logements existants, dégagement du jardin



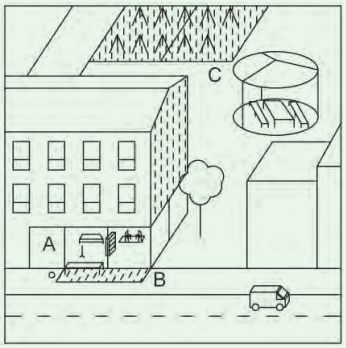
Espace de rencontres



Un terrain commun partagé dans l'îlot



Garage 2.0



Habiter au-dessus d'un socle productif

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

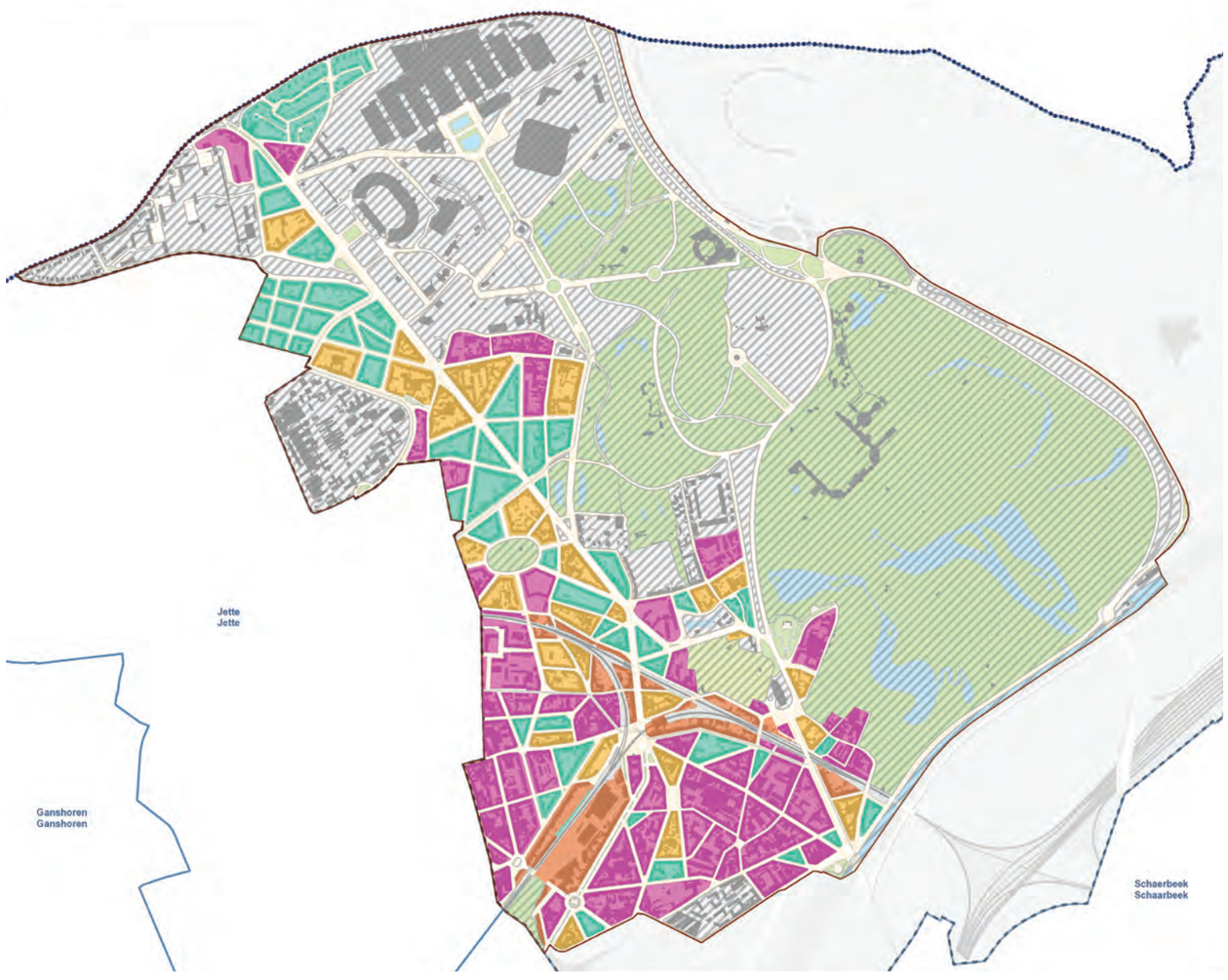
Espace bâti : toute surface comprenant des constructions hors sol.

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.