

# Intérieurs d'îlot, poumons de la ville



## LES FEUILLETS DE L'URBANISME

sont des dépliants indicatifs qui ont pour but de diffuser une information de base sur la matière de l'urbanisme. Pour une information plus complète sur la situation de votre bien ou votre projet d'aménagement, il est vivement conseillé de vous renseigner auprès des services compétents.

## Où se renseigner ?

- > Toutes informations utiles relatives à l'urbanisme peuvent être consultées sur le site web [www.urbanisme.brussels](http://www.urbanisme.brussels)
- > Le Service Urbanisme de votre **commune** vous renseigne sur les règles en vigueur. Vous pouvez également vous informer auprès de la Direction de l'Urbanisme du **Service public régional de Bruxelles**.

## SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN - BDU

Direction de l'Urbanisme  
CCN, rue du Progrès, 80 boîte 1  
1035 Bruxelles  
tél. 02 204 23 77 - fax 02 204 15 23  
[www.urbanisme.brussels](http://www.urbanisme.brussels)  
[developpement-urbain@sprb.brussels](mailto:developpement-urbain@sprb.brussels)  
[www.developpement-urbain.brussels](http://www.developpement-urbain.brussels)

## Intérieurs d'îlot, poumons de la ville

Les intérieurs d'îlot sont les espaces situés derrière les bâtiments. La Région bruxelloise est reconnue pour le caractère vert de ses intérieurs d'îlot.

Ils contribuent à la qualité de notre cadre de vie (calme, verdure,...) tout en permettant l'infiltration de l'eau dans le sol et en participant à l'épuration de notre air.

Leur préservation est indispensable.

Des aménagements et des constructions y sont possibles, s'ils respectent certaines règles...



## Intérieur d'îlot

*Il s'agit de l'espace situé à l'arrière des maisons, généralement non construit, formé de jardins, privés ou collectifs, ou d'espaces verts publics. Diverses installations peuvent y trouver leur place, comme des abris de jardin, des jeux pour enfants ou encore des piscines. Pratiquement, l'intérieur d'îlot commence là où se termine la zone de construction.*

S'il existe un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) ou un Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), l'intérieur d'îlot correspond à l'espace au-delà de la profondeur de construction définie par le plan ou le règlement.

A défaut, c'est le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) qui fixe la profondeur maximale des constructions mitoyennes comme suit :

- > ne pas dépasser les 3/4 de la profondeur du terrain hors zone de recul ;
- > si une des deux parcelles mitoyennes est bâtie : ne pas dépasser de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine (une profondeur supérieure est admise si un retrait latéral d'au moins 3 m est respecté) ;
- > si les deux parcelles mitoyennes sont bâties :
  - ne pas dépasser la profondeur de la construction voisine la plus profonde ;
  - ne pas dépasser de plus de 3 m la profondeur de la construction voisine la moins profonde.

Une profondeur supérieure est admise si un retrait latéral d'au moins 3 m est respecté.

La zone de cours et jardin comporte une zone perméable, en pleine terre et plantée, au moins égale à 50%.



### Qu'y trouve-t-on habituellement ?

Les intérieurs d'îlot accueillent généralement :

- > de la végétation (pelouse, arbres, haies, potagers,...) ;
- > des pièces d'eau (étangs, fontaines,...) ;
- > des chemins ;
- > des terrasses ;
- > des abris de jardins ;
- > des clôtures ;
- > des piscines ;
- > des jeux pour les enfants ;
- > les accessoires de la vie de tous les jours...

### Quelles règles doit-on respecter ?

Les actes et travaux entrepris en intérieur d'îlot doivent, en priorité :

- > améliorer les qualités végétales (ex : plantations d'espèces indigènes du type chênes, tilleuls,...) ;
- > améliorer les qualités minérales, esthétiques et paysagères (ex : plantations diversifiées, matériaux de qualité,...) ;
- > favoriser le maintien ou la création de surfaces en pleine terre (plutôt que des plantations en pots).

Une commune peut, par le biais de son Règlement Communal d'Urbanisme (RCU), imposer certaines prescriptions. C'est aussi le cas des Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS) et des Permis de Lotir (PL). Renseignez-vous auprès du Service Urbanisme de votre commune.

**Attention :** cela ne veut pas dire qu'on ne peut jamais construire en intérieur d'îlot. Les actes et travaux devront cependant respecter les prescriptions du Plan Régional

d'Affectation du Sol (PRAS) selon que l'intérieur d'îlot se situe en zone d'habitat, en zone de mixité, en zone d'espaces verts, etc.

### Faut-il un permis d'urbanisme ?

**OUI.** Certains travaux sont néanmoins **dispensés de permis** :

- > les travaux de plantations ;
- > l'abattage d'arbres morts ;
- > l'aménagement d'une terrasse ou d'un chemin dans un jardin pour autant que la modification du relief du sol ne dépasse pas 50 cm ;
- > la construction d'une piscine non couverte ou d'une mare décorative de moins de 20 m<sup>2</sup> placée à plus de 2 m des terrains voisins ;
- > la construction d'un abri de jardin de moins de 9 m<sup>2</sup> et n'excédant pas 3 m de hauteur et suffisamment écarté des limites mitoyennes.

**Attention :** un permis est toujours requis si les travaux concernent un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde ou s'ils dérogent aux prescriptions d'un Règlement d'Urbanisme, d'un Plan d'Affectation du Sol ou d'un Permis de Lotir.

### Faut-il un architecte ?

**OUI**, si les travaux portent atteinte à la stabilité ou à la structure portante d'une construction en intérieur d'îlot.

### Quelles sont les conséquences d'un aménagement irrégulier en intérieur d'îlot ?

La réalisation d'actes et de travaux en intérieur d'îlot sans permis, alors que celui-ci est requis, constitue une infraction urbanistique. La commune et la Région sont habilitées à dresser un procès-verbal d'infraction avec pour conséquence des sanctions pénales ou des amendes administratives. La commune, ou éventuellement la Région, invite le contrevenant à régulariser la situation, soit par une remise en état des lieux, soit par l'obtention d'un permis d'urbanisme.