

Mémoire de fin d'études Urbanisme transitoire : Anatomie d'un concept - Paradoxes d'une notion plurielle

Auteur : Bosson, Antoine

Promoteur(s) : Barcelloni Corte, Martina

Faculté : Faculté d'Architecture

Diplôme : Master en architecture, à finalité spécialisée en art de bâtir et urbanisme

Année académique : 2025-2026

URI/URL : <http://hdl.handle.net/2268.2/25653>

Avertissement à l'attention des usagers :

Tous les documents placés en accès ouvert sur le site le site MatheO sont protégés par le droit d'auteur. Conformément aux principes énoncés par la "Budapest Open Access Initiative"(BOAI, 2002), l'utilisateur du site peut lire, télécharger, copier, transmettre, imprimer, chercher ou faire un lien vers le texte intégral de ces documents, les disséquer pour les indexer, s'en servir de données pour un logiciel, ou s'en servir à toute autre fin légale (ou prévue par la réglementation relative au droit d'auteur). Toute utilisation du document à des fins commerciales est strictement interdite.

Par ailleurs, l'utilisateur s'engage à respecter les droits moraux de l'auteur, principalement le droit à l'intégrité de l'oeuvre et le droit de paternité et ce dans toute utilisation que l'utilisateur entreprend. Ainsi, à titre d'exemple, lorsqu'il reproduira un document par extrait ou dans son intégralité, l'utilisateur citera de manière complète les sources telles que mentionnées ci-dessus. Toute utilisation non explicitement autorisée ci-avant (telle que par exemple, la modification du document ou son résumé) nécessite l'autorisation préalable et expresse des auteurs ou de leurs ayants droit.



GRA

GARAGE GRAY

GRA 01

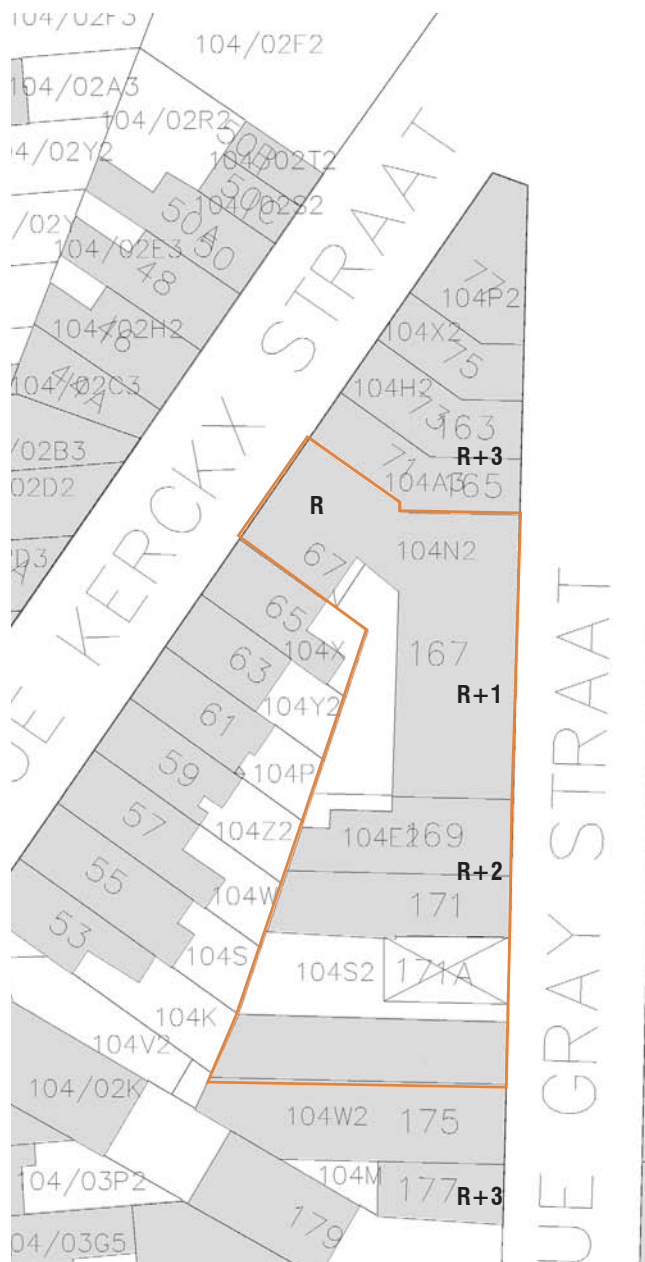
GRA 01a Création d'environ 5-6 logements sur Gray 167-169 et Kerckx 67

GRA 01b Création d'une crèche pour environ 32 enfants

GRA 01c Création d'un équipement de quartier au rez-de-chaussée

GRA 02

Acquisition et revente de Gray 171-173 en vue de créer environ 8 à 10 logements

**Adresse**

Rue Gray n°167 à 173
Rue Kerckx 67

Cadastre :

104C3 (Gray n°167), 104B3 (Kerckx 67), 104E2 (Gray n°169),
104S2 (Gray n°171 - 171A)

PRAS :

Zone d'habitat

Propriétaires :

Rue Gray n°167 : S.A. Immo Gray
Rue Kerckx 67 : Madame Benjamine Decloedt
Rue Gray n°169 : S.A. Immo Gray
Rue Gray n°171-171a : Al-Sayed Mahmoud & Sarkas Mouna

Rue Gray n°167 :	350 m²
Rue Kerckx 67 :	105 m²
Rue Gray n°169 :	120 m²
Rue Gray n°171-171a :	400 m²
Emprise au sol :	720 m²

(Les superficies reprises ci-dessus sont calculées selon les surfaces au sol et non les surfaces plancher).

Bâtiments dégradés
Sentiment général de mal être et d'insécurité du passant et habitants
sur cette portion de rue dû à l'état déplorable des façades, des graffitis,
des vitres cassées.
Aspect de chancres qui contribue aux difficultés d'appropriation de
l'espace public où des problèmes de dépôts clandestins et où un
manque de contrôle social sont cités par de nombreux habitants.
Gabarit en rupture urbanistique dans la rue Gray

Rue Gray 167:

Bâtiment accueillant un atelier de photographie qui constitue une longue façade fermée sur la rue Gray où visiblement il n'y a aucune activité. L'état de la façade est moyenne.

Rue Gray 169:

Maison unifamiliale vide, en très mauvais état et taxée pour abandon. État détérioré de la façade avec effet dévalorisant pour ce tronçon de la rue Gray.

Rue Gray 171 et 171a :

Deux petites maisons réaménagées précairement avec un accès garage au centre.
Façades en très mauvais état, manque de pavement extérieur.

Occupation :

Rue Gray 167: Activité économique active mais invisible (atelier de photographie).
Rue Gray 169: Bâtiment appartenant à une société mais totalement abandonné.
Rue Gray 171 et 171a : Bâtiments semblent être vides mais sont occupés par du logement.

État et gabarits :

État :
Mauvais
Insalubre

Gabarits :

 $R+1 \text{ à } R+2$

Sol :

Pollution

Rue Gray n° 167 et 169: repris en catégorie 0 de l'inventaire de l'état du sol de l'IBGE (parcelles potentiellement polluées)
Rue Gray n° 171 à 171a : actuellement non repris en catégorie 0 de l'inventaire de l'IBGE.

GRA 01

GARAGE GRAY - SITUATION EXISTANTE

PRIORITAIRE



Rue Gray 167



Rue Gray 169



Rue Gray 171



Rue Gray 171 (entrée garage)



Rue Gray 171a



Rue Kerckx 67

GRA 01 GARAGE GRAY

PRIORITAIRE

FICHE MÈRE - VUE D'ENSEMBLE

Stratégie

Suppression des chancres
Démolition du bâti existant & réalisation d'un projet mixte d'environ 2.000 m² (logement, équipement, crèche)

Une partie de ce projet sera réalisé par la commune dans le cadre du contrat de quartier (fiches GRA 01a, b et c); une autre partie fera l'objet d'une revente à un opérateur externe qui sera chargé de la création de logement à caractère social ou conventionné (fiche GRA 02)

Résultats attendus

Revalorisation de ce tronçon de la rue Gray
Réponse au manque de logement pour un public à faibles revenus ainsi qu'au manque de places en crèches dans la commune.
Composition urbanistique qui répond mieux aux particularités du site (intérieur d'îlot enclavé et jardins très peu profonds, important dénivelé entre rue Kerckx et rue Gray)

Conditions de réussite

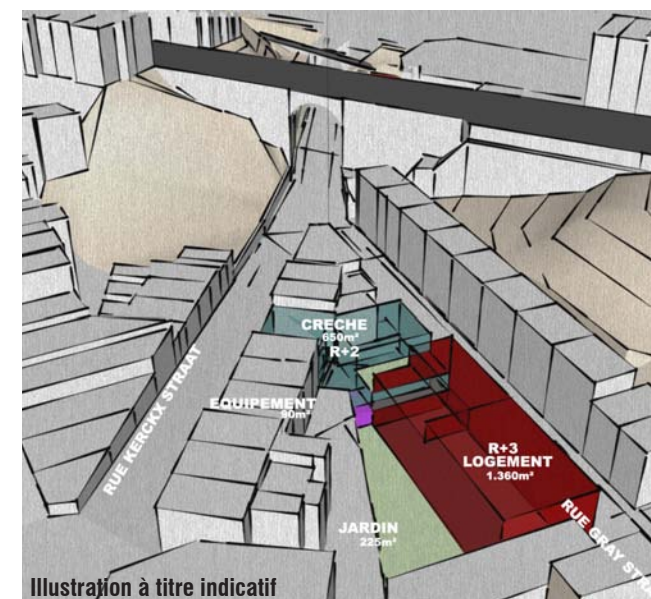
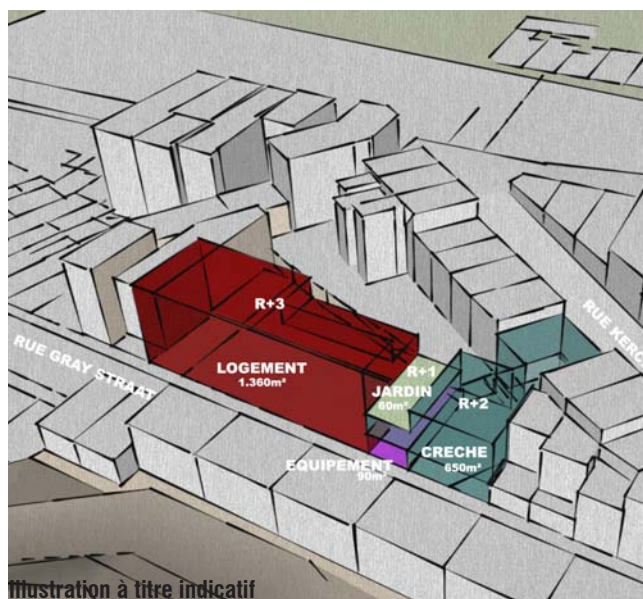
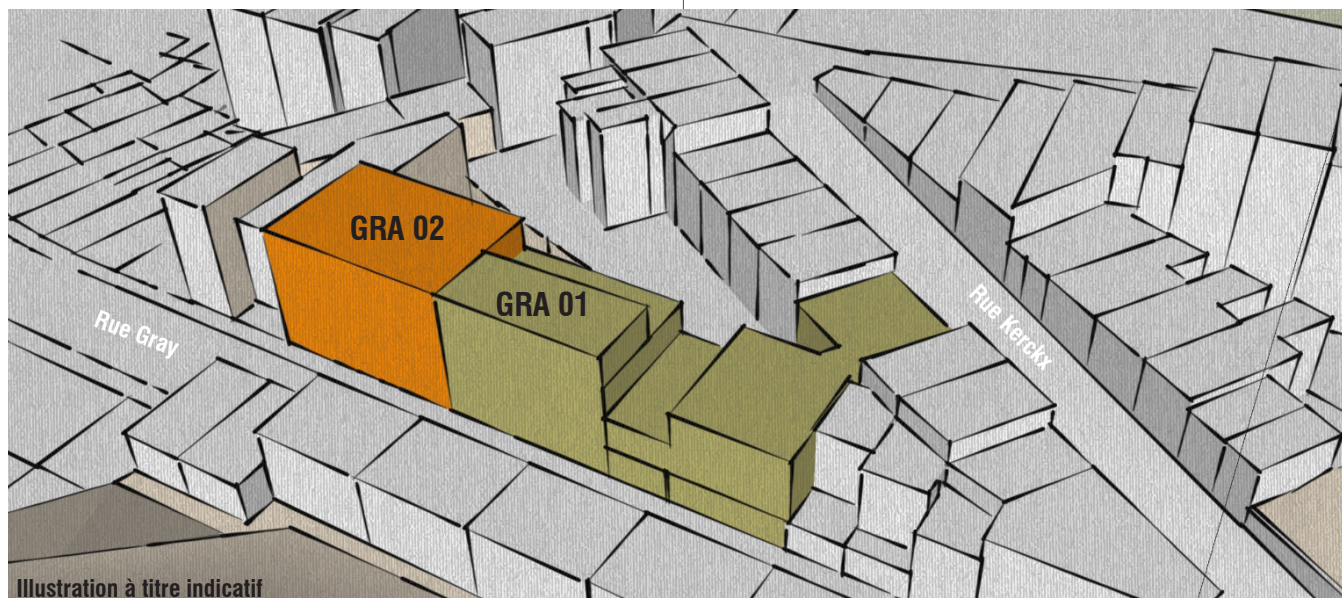
Acquisition ou expropriation des parcelles concernées.

Recommandations

Étudier la possibilité de reloger le studio de photographie qui se situe actuellement dans la rue Gray 167
Prévoir une étude de pollution du sol pour l'ensemble du site

Budget (estimation)

Total (GRA 01 + GRA 02) : 5.054.013 € TVAC



SITUATION PROJETÉE

Type de projet

Logement social ou conventionné

Description

Le projet a pour but de créer environ 5-6 logements à caractère social ou conventionné sur trois niveaux. Un espace vert - jardin privé d'environ 100 m² est prévu en intérieur d'îlot.

Groupe cible

Personnes isolées, familles moyennes

Résultats attendus

Répondre au besoin en logement à caractère social ou conventionné (environ 11.880 demandes en attente depuis 1997: 10.000 Foyer Ixellois, 1.014 commune d'Ixelles et 864 CPAS)
Amélioration de la qualité et de la convivialité de l'îlot
Amélioration durable de la qualité du bâti et de l'espace rue

Conditions de réussite

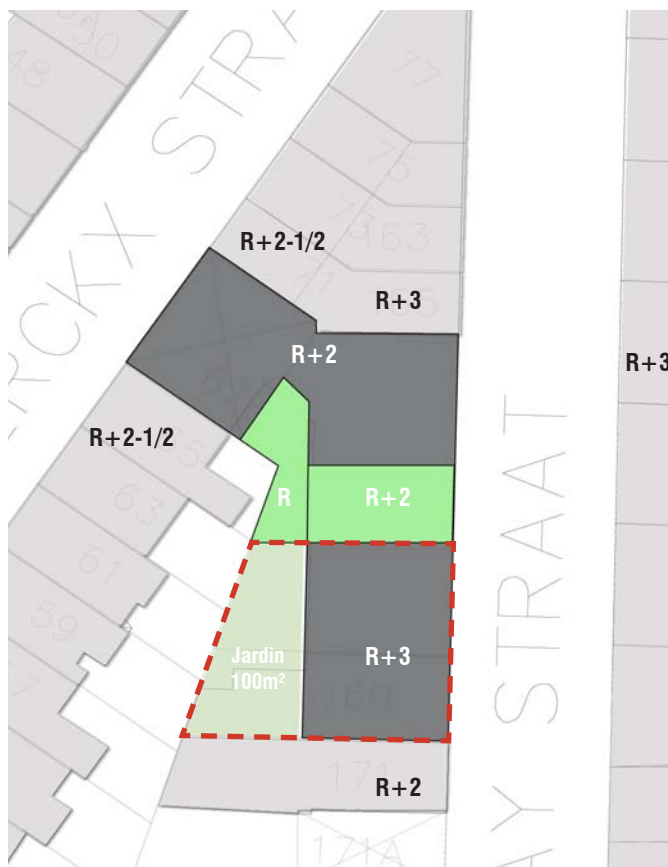
Acquisition ou expropriation par la Commune d'Ixelles

Développement durable

Construction passive répondant aux normes éco-construction
Intégrer la gestion des eaux dans le projet (citerne d'eau de pluie, réutilisation des eaux,...)
Toiture verte

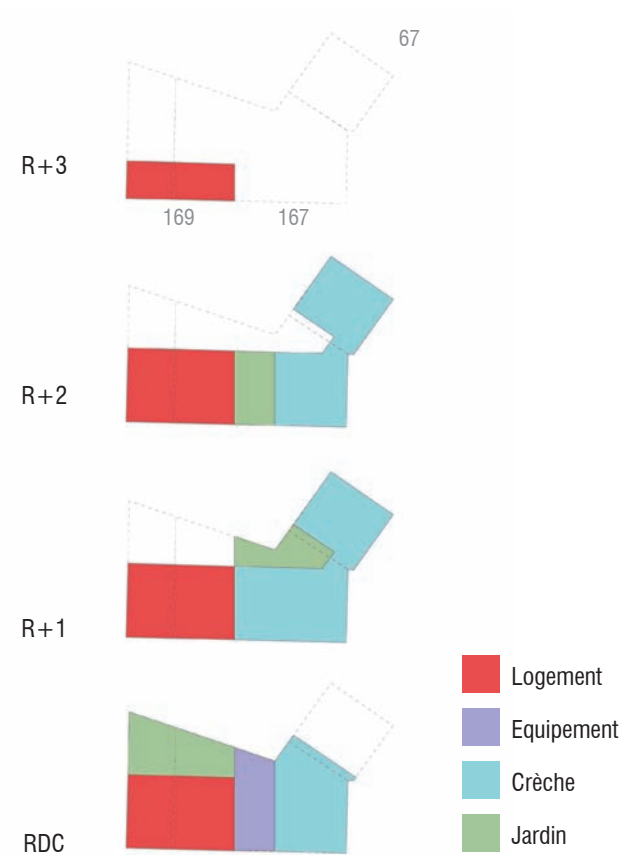
Recommandations

Étudier la possibilité de reloger le studio de photographie qui se situe actuellement dans la rue Gray 167



Superficies estimées

Nombre de logements :	5-6
Typologie :	1-3 chambres
Gabarit envisagé :	R+2 à R+3 (depuis la rue Gray)
Emprise :	145 m ²
Plancher :	500 m ²
Espace vert - jardin :	100 m ²



Intervenants

Financier :	Région Commune d'Ixelles
Partenaire :	-
Pilote :	Commune d'Ixelles, Service de rénovation urbaine

GRA 01b

CRÉATION D'UNE CRÈCHE POUR ENVIRON 32 ENFANTS SUR GRAY 167-169 ET KERCKX 67

SITUATION PROJETÉE

Type de projet

Accueil de la petite enfance
Équipement collectif

Description

Construction d'une crèche d'environ 32 nouvelles places avec un espace vert sécurisé en intérieur d'îlot. Ce bâtiment sera construit sur 3 niveaux (R+2) et l'accès se fera via la rue Kerckx 67 afin d'éviter de bloquer la circulation rue Gray. Un espace de dépôt et reprise d'enfants devra être prévu au niveau de la rue Kerckx.

Groupe cible

Habitants du quartier ayant des enfants en bas âge.

Résultats attendus

Réduction du déficit en place d'accueil pour la petite enfance

Conditions de réussite

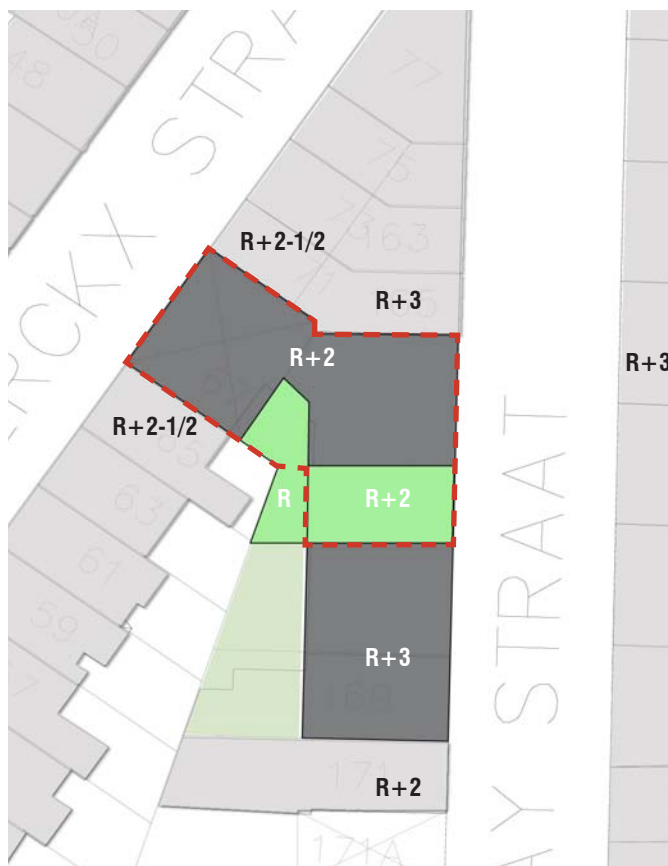
Acquisition ou expropriation par la Commune d'Ixelles
Co-financement pour la réalisation de la crèche

Développement durable

Gestion des eaux de pluie et réutilisation de celles-ci.
Bâtiment répondant à la norme éco-construction.

Recommandations

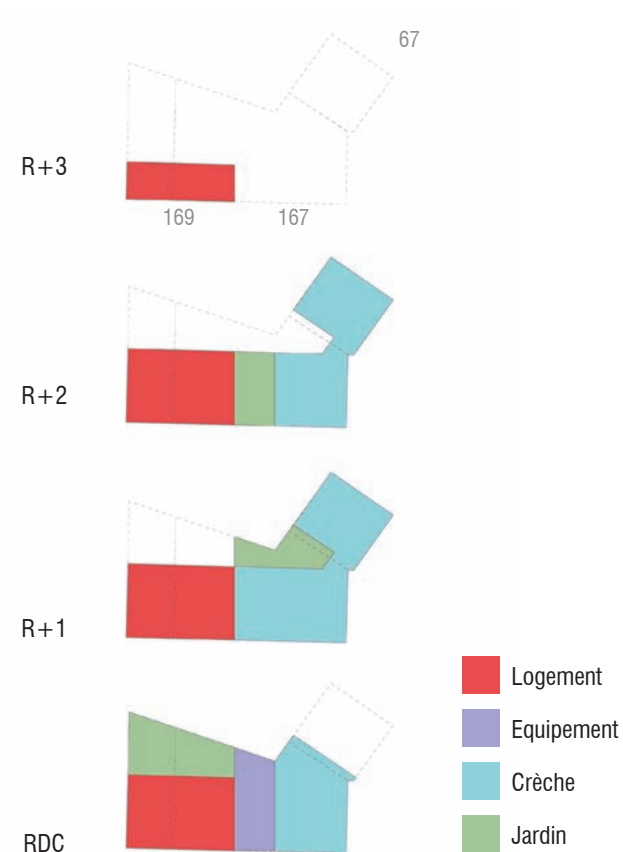
Aménager les abords de la rue Kerckx afin de sécuriser l'accès à la crèche



Superficie estimée

Nombre de places : 32 enfants
Emprise au sol : 145 + 95 m²
Plancher : 625 m²
Espace vert -jardin : 125 m²
Gabarit envisagé : R+1 à R+2 (depuis la rue Gray)

■ ■ ■ ■ PRIORITAIRE



Intervenants

Financier : Région
Commune d'Ixelles
Partenaire : Potentiels opérateurs pour la crèche
Pilote : Commune d'Ixelles, Service de rénovation urbaine

SITUATION PROJETÉE

Type de projet

Équipement de quartier

Description

Construction d'un équipement de quartier au rez-de-chaussée

Groupe cible

Habitants du quartier

Résultats attendus

-

Conditions de réussite

Acquisition ou expropriation par la Commune d'Ixelles

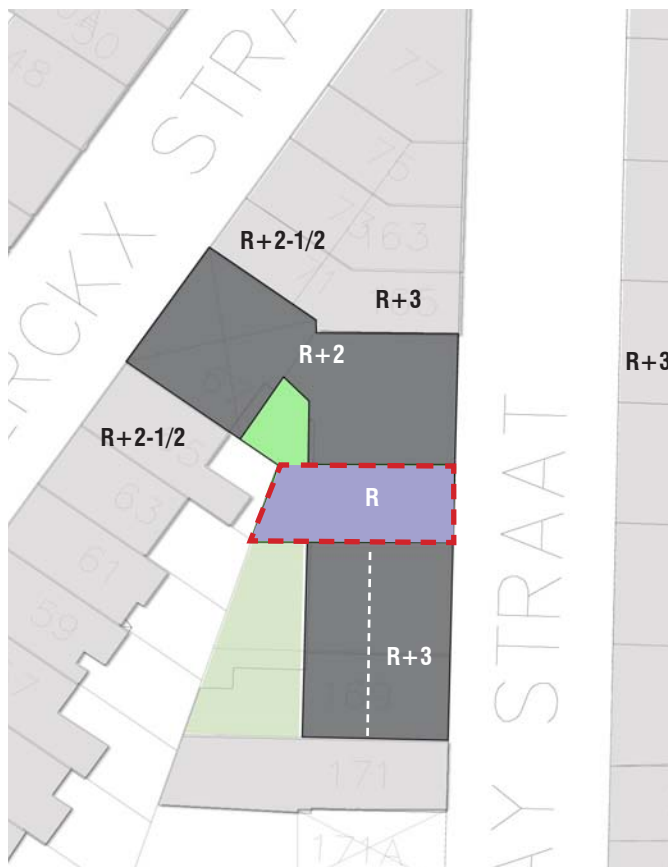
Développement durable

-

Recommandations

Étudier l'intérêt d'un équipement complémentaire aux activités du pôle à l'entre-2-ponts

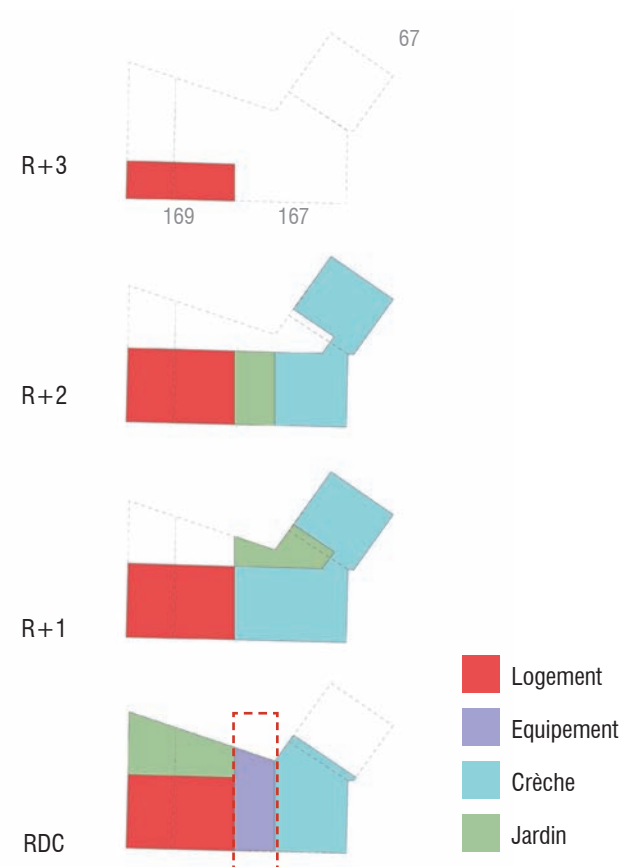
Étudier la possibilité de reloger le studio de photographie qui se situe actuellement dans la rue Gray 167



Superficie estimée

Emprise au sol : 90 m²
 Plancher : 90 m²
 Gabarit envisagé : R (depuis la rue Gray)



 PRIORITAIRE


Intervenants

Financier : Région
Commune d'Ixelles

Partenaire : -

Pilote : Commune d'Ixelles, Service de rénovation urbaine

SITUATION PROJETÉE

Type de projet

Achat et revente
Logement à caractère social ou conventionné

Description

L'action envisagée pour ce projet est en premier lieu de pouvoir acquérir la parcelle 104S2 reprenant les numéros de maison 171 à 171a. Ensuite la Commune compte revendre le bien sous condition à un opérateur externe type CLT ou autre système d'accès alternatif au logement (voir fiche APL 03).

Le projet a pour but en définitive de créer environ 8 à 10 logements à caractère social ou conventionné sur trois niveaux.

Groupe cible

Personnes isolées, familles moyennes

Résultats attendus

Répondre au besoin en logement à caractère social ou conventionné (environ 11.880 demandes en attente depuis 1997: 10.000 Foyer Ixellois, 1.014 commune d'Ixelles et 864 CPAS).

Conditions de réussite

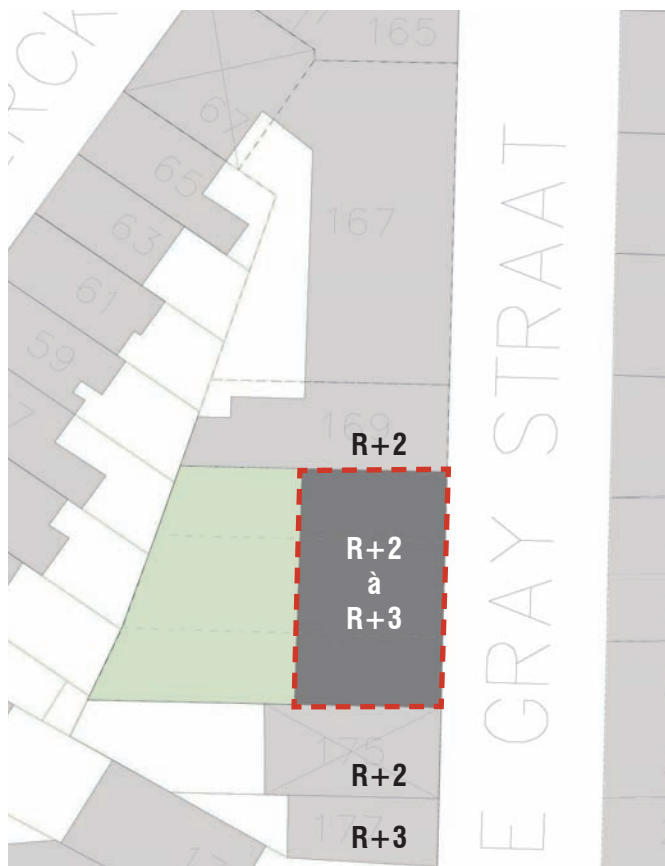
Acquisition ou expropriation par la Commune d'Ixelles

Développement durable

Intégrer la dimension eau (gestion et collecte des eaux usées et pluviales)
Bâtiment répondant aux normes éco-construction

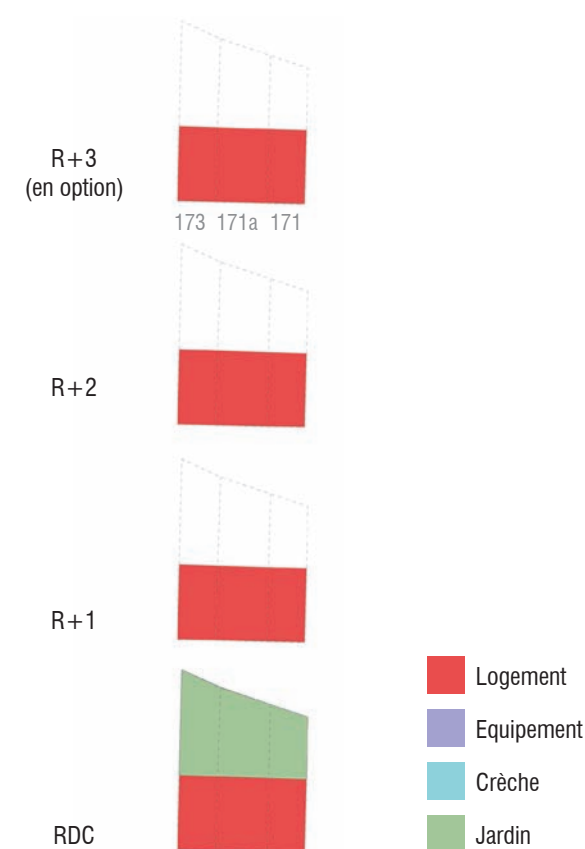
Recommandations

Évaluer plus en détail l'état du bâtiment afin de décider sur l'intérêt d'une éventuelle rénovation ou démolition + reconstruction
Étudier la possibilité de reloger le studio de photographie qui se situe actuellement dans la rue Gray 167



Superficies estimées

Nombre de logements : 8 à 10 (si option R+3)
Typologie : 2-3 chambres
Gabarit envisagé : R+2 - (R+3 en option)
depuis la rue Gray
Emprise : 260 m²
Plancher : 780 m² - (1.040 m² si R+3)
Espace vert - jardin : 250 m²



Intervenants

Financier : Région
Commune d'Ixelles

Partenaire : CLT ou autre opérateur d'accès alternatif au logement

Pilote : Commune d'Ixelles, Service de rénovation urbaine