

RECOQUARTIERS – TRANSFORMER LES QUARTIERS RECONSTRUITS

REINVESTIR LES CŒURS D'ÎLOTS RECONSTRUITS



CONTEXTE ET PROBLÉMATIQUE

Les cœurs d'îlots sont des espaces situés sur une parcelle ou plusieurs parcelles, que se partagent les habitants d'un ou plusieurs bâtiments.

La définition de la propriété n'a pas toujours été clairement établie à la construction des îlots, notamment sur les nombreux espaces communs qui caractérisent ce patrimoine, comme les cours centrales, les venelles traversantes... mais également les cages d'escalier, les locaux communs, etc. Ce flou se traduit généralement par **une absence totale de gestion de ces communs**, qui se retrouvent soit à l'abandon, soit colonisés par des pseudo-usages.

Certains de ces usages se traduisent pas des nuisances sur ces espaces, qui amoindrissent l'attractivité du bâti reconstruit :

- Stationnement non délimité et/ou clairsemé ;
- Dépôt d'ordures et des bennes en l'absence de local ;
- Evacuation des climatiseurs ou des ventilations des commerces ;
- Densification anarchique, notamment en lien avec des commerces en rez-de-chaussée ;
- Des espaces vides, « vagues », sans usages.



Ce lot de fiches s'intéresse au potentiel des cœurs d'îlots s'ils venaient à être réinvestis. Cependant, pour permettre ce réinvestissement, il convient dans un premier temps de s'assurer de la bonne gestion de l'immeuble, en particulier dans le cas des copropriétés privées.





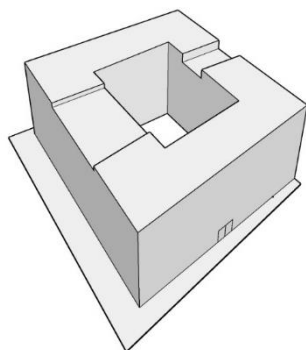
Les cœurs d'îlots sont un atout pour les centres reconstruits, car ils offrent un potentiel au développement d'espaces de proximité à destination des habitants, à l'abri des voies de circulation. Ils peuvent être supports de solutions aux problématiques suivantes :

- **Renouvellement urbain et amélioration de la qualité de vie**, par la création d'espace conviviaux permettant de revitaliser des zones dégradées ;
- **Optimisation et densification urbaine**, en accueillant de l'habitat, des commerces et artisanat ou des services ;
- **Contribution aux enjeux climatiques** : en accueillant des équipements comme des pompes à chaleur, des bassins de récupération d'eaux pluviales ou des solutions fondées sur la nature pour améliorer la résilience au changement climatique.

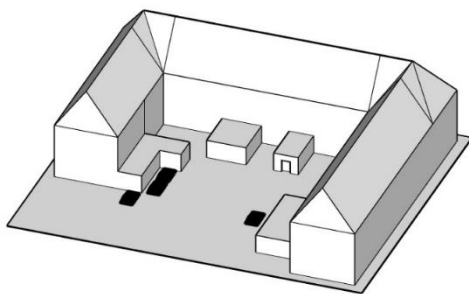


Cœur d'îlot à Séville, Espagne

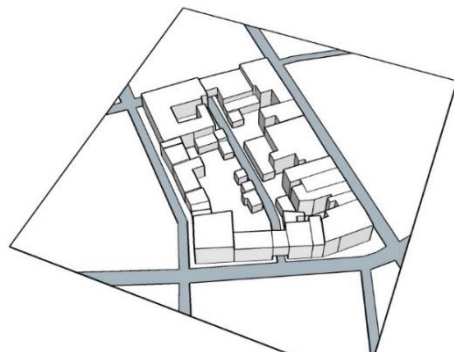
Les cœurs d'îlots de la Reconstruction peuvent prendre **plusieurs formes**, avec un degré d'ouverture variable sur l'espace public. S'ils partagent les mêmes problématiques de gestion, ils n'ont pas les mêmes enjeux vis-à-vis de la qualité du cadre de vie urbain et de l'attractivité résidentielle.



Les îlots fermés présentent des cœurs d'îlot intimistes, à usage des résidents et non visible depuis l'espace public



Les îlots ouverts sont visibles et souvent accessibles depuis l'espace public, bien qu'ils tendent à être résidentialisés.



Les îlots traversants sont en continuité de la voirie publique. Ils sont généralement utilisés par les résidents mais sont accessibles à tous les habitants.



ACTIONS ASSOCIÉES

Cadre de vie et qualité d'usage des cœurs d'îlots

- RCI 1.1 : Proposer des usages dans les cœurs d'îlots
- RCI 1.2 : Gérer l'interface public-privé
- RCI 1.3 : Mise en accessibilité des îlots reconstruits

Contribution des cœurs d'îlots à l'adaptation au changement climatique

- RCI 2.1 : Végétaliser les cœurs d'îlots
- RCI 2.2 : Contribuer aux cheminements piétons