

Dossier d'étude de base PHASE 2 et 3

31.07.2010

Basis studie dossier FASE 2 en 3



Table des matières

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE LIEDEKERKE
DUURZAAM WIJKCONTRACT 1

PRIORITES	3
1. Objectifs environnementaux	3
2. Opérations immobilières	5
2.1 Le logement.....	5
2.2 Les équipements collectifs	5
2.3 Les objectifs environnementaux dans les opérations immobilières	6
3. Espaces publics	7
3.1 Les jardins collectifs	7
3.2 Objectifs environnementaux dans les espaces publics	9
4 Socio-économique	12
4.1 Le logement.....	12
4.2 Les projets habitants	12
4.3 L'insertion socioprofessionnelle (ISP)	12
4.4 Les commerces.....	14
4.5 La communication du contrat de quartier durable.....	14
PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE DURABLE DE LIEDEKERKE	15

PRIORITES

1. Objectifs environnementaux

La nouvelle ordonnance des contrats de quartier durable précise que ceux-ci doivent maintenant développer un projet pilote en termes d'objectifs environnementaux tels que l'énergie, la biodiversité et l'eau, ainsi que le traitement des déchets.

Anticipant sur ces changements, les dernières générations des contrats de quartier ont lancé des opérations visant à créer des immeubles passifs et à atteindre la "basse énergie" dans les rénovations. Ces critères resteront de mise pour le programme du contrat de quartier durable de Liedekerke.

Dans le diagnostic de notre programme, nous avons fait émerger comme problématique centrale en termes de développement durable pour le quartier de Liedekerke: la biodiversité et l'eau.

Nous tirons cette thématique prioritaire de plusieurs constats:

- La densité du bâti qui émane de la densité de population du quartier. Pour rappel: 26.947,47 habitant/km² (4X la moyenne régionale). Celle-ci génère des intérieurs d'îlots fortement construits.
- L'implantation historique du quartier sur le tracé de la rivière Maelbeek (places Houwaert et Saint-Josse sont des lieux d'anciens ponts). Les rues de Saint-Josse et de la Commune ont été construites sur la rivière. Le signalement de la présence du cours d'eau pourrait être intéressant pour l'identité du quartier.
- Le fait que même si le quartier a été épargné lors des dernières grandes inondations en région bruxelloise, l'augmentation locale des surfaces perméables permettrait de lutter contre la saturation du réseau d'égouttage sur le Maelbeek en amont et en aval du

quartier (Ixelles et Schaerbeek). Ces zones avaient été gravement touchées lors des fortes pluies de 2005.

- Le manque dans l'offre d'espaces publics, majoritairement d'espaces verts collectifs. L'impossibilité d'augmenter cette offre en dehors des intérieurs d'îlots.
- Le grand nombre d'équipements publics tels les écoles et théâtres, dont les toitures et les espaces extérieurs peuvent être verdurisés.
- L'amélioration du cadre global du quartier en ajoutant de la végétation en voiries (revêtements de sols poreux, jardinière en façades,...).
- La création de projet de potagers collectifs pouvant améliorer la biodiversité mais aussi générer une production locale ayant des répercussions positives sur l'énergie grise et l'alimentation de la population du quartier.
- Le taux des surfaces perméables du quartier qui n'atteint que 12% actuellement (moyenne régionale 53,65 %). Notre objectif est de le faire passer à 20% via les opérations proposées par le programme du contrat de quartier durable.

Nous proposons pour ce contrat de quartier durable que cette thématique prioritaire soit transversale dans son programme. Elle sera donc prise en considération pour les opérations des rubriques immobilières, de requalification des espaces publics et des pôles socio-économiques. L'amélioration de la qualité environnementale ne fera donc pas l'objet d'une rubrique à part.

Verdurisation : 12 % à 20 % des surfaces perméables pour le quartier



figure 1: représentation 3D de la verdurisation du quartier de Liedekerke

2. Opérations immobilières - Amélioration de la qualité environnementale.

2.1 Le logement

Dans sa note d'intention pour l'obtention de ce contrat de quartier durable, la régie de la rénovation urbaine de Saint-Josse précise que l'objectif pour ce programme est de créer 70 nouveaux logements sur le périmètre.

Selon le monitoring de quartier, le parc immobilier social actuel dans le quartier de Liedekerke ne représente que 5,27% du total du logement, ce qui est aussi la moyenne pour la commune de Saint-Josse. On sait que l'un des objectifs régionaux est de tendre à une moyenne de 15% pour toutes les communes bruxelloises.

La densité de population est la deuxième plus haute en région bruxelloise (26.947 hab. / km²). Elle est plus importante que celle que l'on trouve dans des lieux tels que Manhattan (25.000 hab./km²).

La part de logements de moins de 55m² est également très élevée. On peut donc considérer au vu de la densité de population, que beaucoup de logements sont sur occupés dans le quartier de Liedekerke.

Rappelons que dans son rapport, le Centre de Ressource et de Perspective pour l'Enfance (CERE) relève que sur l'ensemble des ménages, la proportion des familles nombreuses équivaut au double de la moyenne régionale : 5,1%, contre 2,6 % pour la région.

Il note également que Saint-Josse se situe en tête des communes où la proportion de ménages d'au moins cinq personnes, disposant de logements de moins de 35m² est la plus élevée (plus de 24% contre 14% pour la région), et disposant de logements de 125m² est la moins élevée (4% contre 9% pour la région).

En conclusion, nous proposons que pour les 70 nouveaux logements prévus dans la liste des opérations, le programme vise l'amélioration qualitative de l'offre en :

- créant de grands logements pour les familles, mais en gardant une mixité pour les opérations de plus de 10 logements.
- en luttant contre les logements insalubres et les marchands de sommeil
- en permettant une solution rapide aux cas les plus graves via une nouvelle offre de logements de transit.
- en créant un périmètre de préemption et en réservant un fonds financier afin de permettre à la commune d'acquérir les cellules vides ou illégalement occupées par des stocks de marchandise aux étages des immeubles du quartier. Ce projet serait à gérer avec l'atrium local. Les travaux seraient ensuite financés via des fonds propres communaux ou des baux à la rénovation pris avec des Agences Immobilières sociales.

Notons qu'outre la création de 70 nouveaux logements, le programme supprime 34 logements dont beaucoup insalubres, ce qui amène finalement à un ratio de 36 logements réellement ajoutés. Ceux-ci se situent pour les grandes opérations dans des zones peu denses de la partie du périmètre à proximité de la zone de bureaux de la petite ceinture.

LE NOMBRE DE LOGEMENTS POUR CHAQUE OPERATION EST UN NOMBRE MAXIMUM.

La démolition-reconstruction pour chaque projet devra faire l'objet d'une analyse systématique en fonction des qualités patrimoniales et de l'état du bâtiment.

La création des logements de transit s'accompagnera d'un guichet d'information général sur la salubrité dans le logement et les droits des locataires. Via une structure temporaire, celui-ci deviendra opérationnel dans les 2 premières années du contrat de quartier durable.

2.2 Les équipements collectifs

Nous savons que le programme a pour obligation régionale d'offrir une nouvelle crèche au quartier. Cela se révèle important pour la commune de

Saint-Josse, où nos différents indicateurs (monitoring des quartiers, CERE,...) nous ont montré que l'offre en place d'accueil collectif n'était que de 13,5% par rapport au nombre d'enfants de 0-3 ans résidant dans la commune.

Au vu du manque actuel, nous proposons donc de cibler la nouvelle crèche sur un cite appartenant déjà à la commune, afin d'accélérer la procédure et d'avoir toutes les garanties de faire aboutir l'opération.

Dans le but de pouvoir élargir son offre à toute la population du quartier et également de lancer un nouveau modèle, la commune souhaite que cette crèche soit bilingue en accueillant à la fois une structure ONE et une autre Kind en Gezin. Les espaces extérieurs seraient partagés par les deux organismes de la petite enfance.

Lors de nos différentes rencontres avec les habitants et le milieu associatif, le manque de lieux collectifs, polyvalents nous a souvent été révélé.

Cela se notait majoritairement pour la tranche d'âge dite des jeunes (de 12 à 30 ans), pour lesquels, à part une antenne temporaire des éducateurs de rue, surexploitée et située rue de Liedekerke, rien n'était vraiment proposé dans le quartier. Nous voudrions aussi palier à ce manque en proposant que ce contrat de quartier durable amène une Maison de jeunes, telle que reconnue par la Communauté française.

Pour les autres tranches d'âges, nos relevés sur le terrain ont abouti à la découverte de 3 possibilités d'offrir de nouveaux espaces collectifs extérieurs au quartier, chacun situé en intérieur d'îlot.

Enfin, la commune a souhaité profiter de la dynamique de ce nouveau contrat de quartier durable pour implanter un Koban (commissariat de proximité), sur un lieu stratégique dans et en dehors du périmètre. Cet équipement est financé sur fonds propres communaux.

2.3 Les objectifs environnementaux dans les opérations immobilières

Nous avons relevé que l'état de l'immobilier dans le quartier était déficitaire du point de vue de la salubrité et des déperditions énergétiques.

Aucun bien visé par le programme n'est classé, ni repris à l'inventaire des monuments et sites. de plus ils sont souvent surexploités du point de vue du logement et non conformes aux réglementations urbanistiques en vigueur (code du logement, Règlement Régional d'Urbanisme).

C'est pourquoi, dans le cas d'immeubles existants, plutôt que des rénovation ne permettant d'atteindre que les standards de la basse énergie, nous proposerions plutôt de réaliser pour l'ensemble, des démolitions/reconstructions afin de réaliser du passif.

Notre thématique centrale en termes de développement durable étant l'eau et la biodiversité, chaque construction sera à équiper de toitures vertes et de système de récupération d'eau de pluie. Nous souhaiterions également étendre cette réflexion à un questionnement sur les possibilités de créer des potagers, voire des jardins suspendus.

3. Requalification des espaces publics - Amélioration de la qualité environnementale.

3.1 Les jardins collectifs

Au point 6.1 du diagnostic, nous avons décrit comme élément significatif l'occupation spontanée des espaces publics. Elle génère un contrôle social et a des répercussions positives sur le climat social. Elle est en même temps un indicateur d'un manque d'équilibre entre la taille de la population et l'offre en espace public.

Une majorité d'habitants sont des familles vivant en appartement, ils sont donc demandeurs d'espaces extérieurs collectifs. Notre étude a montré qu'ils seraient difficiles à générer en dehors de 2 secteurs: les voiries et les intérieurs d'îlots.

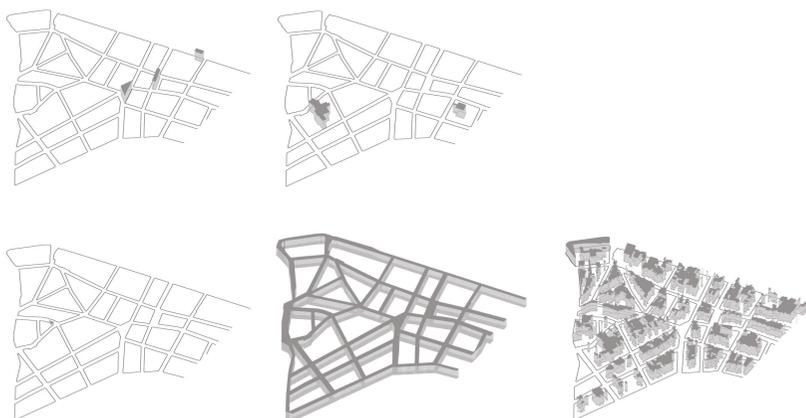


figure 2: schématisation des possibilités d'intervention sur les espaces encore libres pour le quartier de Liedekerke: places, parcs, voiries, intérieurs d'îlots.

En ce qui concerne les intérieurs d'îlots, comme nous l'avons mentionné dans le point 2.2, nous avons pu relever 3 d'entre eux particulièrement intéressants pour générer des espaces collectifs, publics et semi-publics.

- Le premier se situe entre les rues de Liedekerke, de la Ferme et de la Commune. Il s'agit d'un grand jardin actuellement en friche. Il est rattaché à un immeuble sis au 13 rue de la Ferme. L'ensemble a été récemment mis en vente publique. Le jardin est actuellement affecté comme chemin d'évacuation des entrepôts voisins de la firme DOD, accessibles depuis le 109 de la rue de Liedekerke. L'opération sur cet espace vert doit s'accompagner d'un équipement collectif pour sa gestion. La dimension et l'implantation du lieu amène plus à le considérer comme un espace semi-public. Nous proposons donc d'y placer la Maison de jeunes (cfr. point 2.1). Il est également important de rendre cet écrin de verdure visible depuis la voirie, afin qu'il puisse offrir une respiration à tout le quartier.

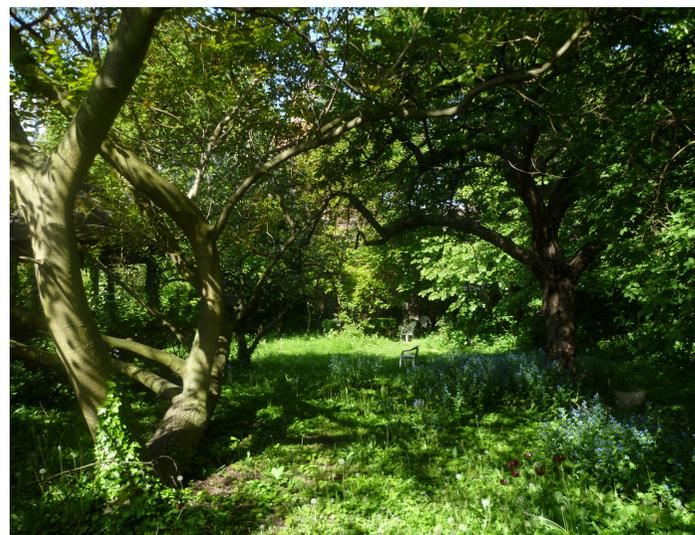


figure 3: jardin en intérieur d'îlot entre les rues de Liedekerke, de la ferme et de la Commune

- Le deuxième intérieur se trouve entre les rues Potagère, du Moulin, de la Limite et Philomène (limite avec la commune de Schaerbeek). Il s'y trouve actuellement une ancienne salle de fête, n'ayant pas obtenu de permis d'environnement et récemment rachetée par la commune. Le bâtiment est accessible depuis le 179 de la rue Potagère, où une crèche publique est actuellement en chantier. Il est également contigu à un jardin servant d'espace récréatif à un centre de jour pour enfants non scolarisés situé au 118 rue de la Limite. Il occupe une superficie de 1600 m². Sa destruction et la jonction du terrain avec le jardin du 118 rue de la Limite permettrait donc d'offrir un nouveau parc (plus de 3000 m²) au quartier. Des zones et des plages horaires pourraient être aménagées pour le centre de jours, la crèche et les habitants. Ceux-ci auraient un accès réservé via un immeuble sis au 116 rue de la Limite, faisant également l'objet d'une opération immobilière du programme.



figure 4: toiture de l'ancienne salle Damla entre les rues Potagère, de la Limite, du Moulin et Philomène

- Bien que déjà utilisé comme jardin, le contrat de quartier pourrait augmenter l'accessibilité de l'espace vert attenant à l'actuelle

Maison de Familles, située au 112 de la rue de Liedekerke. Ce bien classé, historiquement appelé Hôtel Goevaerts, possédait un garage avec un accès cocher depuis le 101 de la rue Braemt. Celui-ci pourrait à nouveau servir d'accès vers le jardin sans devoir passer par l'ancien Hôtel de Maître. Ceci permettrait également la construction de logements au-dessus de la dépendance située sur la rue Braemt.



figure 5: Vu au loin du jardin de l'actuelle Maison des Familles, 113 rue de Liedekerke.

Les jardins collectifs sont une plus value en termes d'espaces publics.

Comme annoncé dans les objectifs environnementaux pour ce programme, un secteur nous paraît important à développer dans le cadre des jardins collectifs, celui de l'alimentation. Outre les objectifs de santé publique, développer des potagers collectifs sur des principes de culture naturel permettrait un approvisionnement local, diminuant l'énergie grise pour la consommation du quartier et devenant aussi des lieux pédagogiques. Cette production locale favoriserait aussi les échanges et créerait des emplois.

3.2 Objectifs environnementaux dans les espaces publics

Outre la verdure des intérieurs d'îlots et des toitures, nous ciblons aussi plusieurs réaménagements de voiries afin d'augmenter le taux de perméabilité du quartier, notamment dans des tronçons des rues Saint-Josse, de la Commune et de la Ferme.

Pour les rue Saint-Josse et de la Commune, nous proposons de mettre les trottoirs et les espaces de stationnement en un revêtement poreux, de type béton/gazon. Nous sommes sur l'ancien tracé du Maelbeek. Ces aménagements permettraient d'en rappeler symboliquement la présence. Ils pourraient s'accompagner à une campagne de sensibilisation à la thématique environnementale de ce contrat de quartier durable. En sélectionnant ces voiries, nous permettons également au programme d'intervenir sur les carrefours problématiques entre:

- les rues Saint-Josse, de la Ferme et Lynen
- les rues de la Commune, Saint-Josse, Saint-Alphonse et Van Bommel.

Un matériel perméable peut aussi se retrouver en voiries dans la rue de la Ferme où nous proposons d'aménager un tronçon en "wonherf" ou "shared space". En effet, plusieurs habitants, ainsi que des relevés réalisés dans le cadre du Plan Communal de Mobilité, nous ont révélés que cette parallèle à la chaussée de Louvain connaît un important trafic de transit aux heures de pointes. Cet aménagement permettrait d'améliorer la qualité de l'espace public en le rendant plus vert et plus convivial.

Situées aux 2 extrémités de cet axe vert, les places Saint-Josse et Houwaert sont des lieux stratégiques pour dynamiser le projet en y proposant une série d'aménagements ponctuels pouvant visés:

- la biodiversité en milieu urbain
- un éclairage public alimenté par énergie douce (panneaux solaires, éoliennes,...)
- du mobilier réalisé avec des matériaux de récupération

- un plan d'eau alimenté par les eaux de pluie.



figure 6: exemple de verdure des espaces publics.

3.3 Projets de référence

Quelques exemples afin d'assister à la conception des futurs projets environnementaux.



Figure 7 New-York, naked streets, carrefour de la 9 et 14eme avenue

source: <http://spacingtoronto.ca/2007/10/15/new-yorks-naked-streets-pt-ii/>

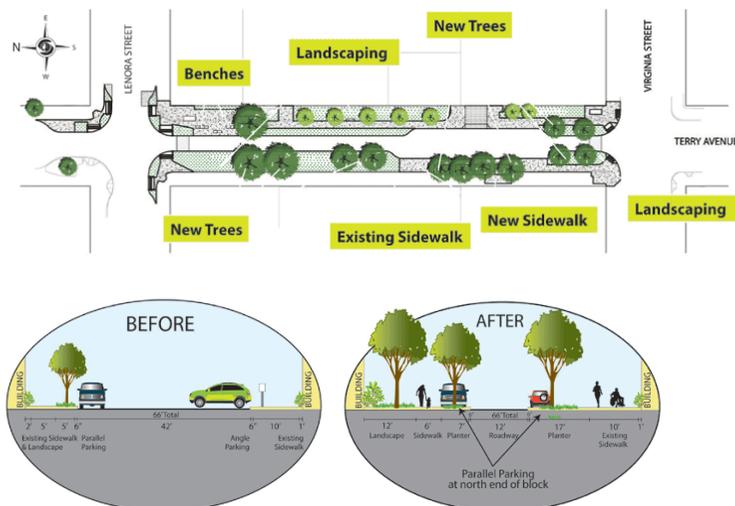


Figure 8: Seattle: Terry avenue, SDOT

source: <http://www.seattle.gov/transportation/terrygreenstreet.htm>



Figure 9: San Francisco, Pavements to park, Mason & Columbus

source: <http://www.flickr.com/photos/sirgiouis/3914800960/>



Figure 10: San Francisco, Victory square, Rebargroup

source: <http://www.rebragroup.org>



Figure 11: Västra hamnen, Malmo

source: <http://www.flickr.com/photos/la-citta-vita/4749815260/in/photostream>



Figure 11: Västra hamnen, Malmo

source: <http://www.geographie.ens.fr/-L-eco-quartier-Vauban-.html>

Livres de référence:



DASH, the woonerf today, NAI publishers, Rotterdam juin 2010

Atlas des paysagistes, Francisco Asensio, 2006 Aubanel, édition Minerva Genève, Suisse.

Constructing landscape, materials, techniques, structural components, ed Astrud Zimmermann, Birkhauser, Basel-Boston-Berlin 2009.

Quartiers durables - Guide d'expériences européennes, ARENE Ile-de-France - IMBE - Avril 2005.

4 Socio-économique - Amélioration de la qualité environnementale.

4.1 Lutte contre le logement insalubre

Le guichet logement mentionné au point 2.1 représente une possibilité de création d'emploi. Mais la thématique du logement, au niveau des travaux de rénovation à entreprendre sur l'ensemble des biens du quartier peut aussi dynamiser l'emploi et la formation aux métiers du bâtiment, notamment dans les thématiques énergétiques et du traitement des eaux..

Des campagnes d'information sur les primes, notamment celles liées à l'énergie et à la rénovation des citernes d'eaux de pluie, peuvent aussi être entreprises pour dynamiser le secteur du bâtiment, notamment en attirant l'attention sur leur majoration pour des biens inscrits dans des périmètres de contrats de quartier.

Certaines façades emblématiques pour l'une ou l'autre des rues, pourraient être rénovées et verdurisées via le programme du contrat de quartier durable, ce dans le cadre d'un subside à une entreprise d'insertion socioprofessionnelle.

4.2 Les projets habitants

Lors des différentes réunions publiques tenues dans la phase du dossier de base, beaucoup d'habitants ont exprimé leur volonté de pouvoir mener eux-mêmes un projet pour favoriser les liens sociaux dans le quartier.

Dans le cadre du contrat de quartier Houwaert-Bossuet, une salle polyvalente pour les habitants étaient prévues au programme. Celle-ci va maintenant être concrétisée par la commune.

Le nouveau contrat de quartier durable pourrait fournir un appui en termes de logistique pour aider au mieux le démarrage du nouvel équipement.

Au de là de cette salle, les habitants ont exprimé le souhait de pouvoir soit:

- Mener un projet d'embellissement de lieux marquant pour le quartier, comme la façade du lycée Cudell par exemple.

- Créer des dynamiques d'échanges locaux, comme des clubs de lectures, des foires au savoir faire ou des S.E.L. (Système d'Echanges Locaux).
- Créer de nouvelles fêtes de rues, voire de s'organiser pour pouvoir fermer certains tronçons à la circulation automobile, le week-end pendant la période estivale.
- Gérer partiellement les espaces verts collectifs générés par le nouveau contrat de quartier.
- S'impliquer dans le développement du programme au de là des assemblées générales et des commissions de quartier.

4.3 L'insertion socioprofessionnelle (ISP)

Le programme du nouveau contrat de quartier durable pourrait voire se développer des projets de formations et d'insertion socioprofessionnelle pour 4 secteurs.

4.3.1 - Travaux sur les espaces publics: les opérations les plus marquantes pour les contrats de quartier sont généralement celles ayant comme objectif la rénovation des espaces publics. Depuis plusieurs années, des projets d'ISP sont menés dans différents périmètres, prenant comme objet la rénovation de trottoirs et offrant ainsi une formation au métier de paveur à de jeunes demandeurs d'emploi. Une partie des aménagements des espaces publics pourrait être confiée à un projet d'ISP, en les orientant plus vers la pose de matériaux poreux.

4.3.2 - Les métiers du bâtiment: dans la même logique que les trottoirs et aussi pour dynamiser la rénovation de façades (cfr. point 4.1), un projet d'ISP pourrait avoir comme objectif de rénover, isoler et de verduriser les façades d'immeubles significatifs pour certaines rues. On offrirait une formation aux métiers de jardinage et du bâtiment à de jeunes chômeurs, tout en améliorant le cadre global du quartier.

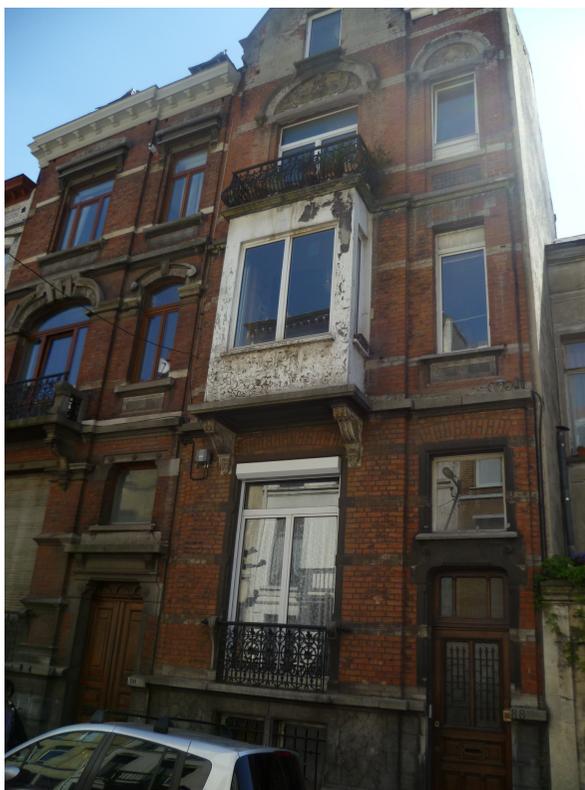


figure 12: immeuble emblématique du quartier dont la façade pourrait être rénovée via le programme du contrat de quartier durable.

Notons enfin que beaucoup d'immeubles du quartier sont repris à l'inventaire des Monuments et Sites.

4.3.3 - Les Toitures vertes: Notre projet pilote en termes de développement durable vise à améliorer la gestion des eaux pluviales pour le quartier.

Un des objectifs est d'augmenter le nombre des toitures vertes en commençant par les immeubles publics. Les directeurs des différents établissements ont été contactés et se sont montrés intéressés. Ces

verdurisations de toitures sont aussi l'occasion d'offrir des formations à de jeunes chômeurs du quartier.



figure 13: Vue de la toiture du Lycée Guy Cudell.



figure 14: Vu de la toiture de l'Ecole Henri Frick

Les cours de récréation et les parkings peuvent aussi être visées.



figure 15: Cour de récréation du Lycée Guy Cudell.

4.3.4 - Spectacles et costumes: le quartier compte plusieurs théâtres et compagnies dans et autour du périmètre de base (Théâtres le Public et de la Vie, Compagnie des Nouveaux Disparus). Le Lycée Guy Cudell possède quant à lui une section de couture. Un lien intéressant pourrait donc être créé entre les lieux de spectacle et cette section secondaire. Outre la spécificité du type de formation, cela pourrait également amener un nouveau public, plus local, vers les théâtres du quartier..

La compagnie des nouveaux disparus s'est également montrée intéressée pour donner des formations aux jeunes du quartier, voire organiser des événements spéciaux autour des thèmes, notamment environnementaux, du contrat de quartier.

4.4 Les commerces.

Cette nouvelle génération de contrat de quartier durable peut maintenant investir dans des opérations visant à dynamiser le commerce local, ciblé notamment sur les liserés de noyaux commerciaux.

Notre diagnostic signale que pour celui compris dans le périmètre de base, le bas de la chaussée de Louvain et la rue Verbist sont déficitaires en termes de dynamisme et de qualité et ce surtout par rapport au haut de la chaussée de Louvain, entre les places Madou et Saint-Josse.

En collaboration avec l'atrium local, le programme pourrait générer de nouveaux projets visant notamment à améliorer la qualité des devantures des commerces ciblés sur la rue Verbist. Le rendement énergétique et l'utilisation de matériaux durables pour les travaux seraient également à prendre en compte dans ces projets.

4.5 La communication du contrat de quartier durable.

La participation des habitants reste la donnée primordiale en termes de durabilité pour les opérations visées par le programme. Celle-ci est régie par les différentes structures devant être mises en place par la commune, suivant l'ordonnance de la revitalisation des quartiers.

Bien qu'importante pour la dynamique participative, les commissions et assemblées générales de quartier sont insuffisantes, notamment si l'objectif est de toucher un public mixte et représentatif de la population locale. C'est pourquoi un budget spécifique doit être alloué aux gestionnaires du programme afin que ceux-ci puissent mettre en place de nouvelles dynamiques (site internet, affiches, braderies,....).

PROGRAMME DE RENOVATION URBAINE DURABLE DE LIEDEKERKE