

I PRÉFACE	5	II CADRE RÉGLEMENTAIRE ET VISIONS STRATÉGIQUES	13
1 MENER ANALYSE ET PROJET DE FRONT ARTICULER LES ÉCHELLES URBAINES.....	5	1 PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE.....	13
2 UNE APPROCHE THÉMATIQUE DU QUARTIER SOUS TROIS ANGLES.....	6	2 ZONE D'ÉTUDE SECTEURS STATISTIQUES ET MONITORING DES QUARTIERS.....	14
3 UN PROGRAMME D'INTERVENTION STRUCTURÉ AUTOUR DE 3 LIGNES DIRECTRICES.....	8	3 SITUATION EXISTANTE DE FAIT	15
4 LE PROJET ENTRE MÉDIATION, NÉGOCIATION ET IMPLICATION CITOYENNE	9	4 SITUATION EXISTANTE DE DROIT	16
		5 PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT DURABLE PRDD	17
		5.A. LE PROJET DE VILLE	17
		5.B. CADRE DE VIE	18
		5.C. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE	18
		5.D. RÉNOVATION URBAINE	18
		6 PLAN GUIDE DE LA RÉNOVATION URBAINE DURABLE.....	19
		7 ZONE FEDER.....	19

III LECTURE THEMATIQUE DU QUARTIER	21
1 BASSIN VERSANT	21
1.A. LOCALISATION DU QUARTIER	21
1.B. EVOLUTION HISTORIQUE DE L'EAU DANS LE QUARTIER	23
1.C. SCÉNARIO 0	29
1.D. ETAT DES LOGEMENTS	38
1.E. CADRE DE VIE (ESPACE PUBLIC)	40
1.F. ENVIRONNEMENT ET SANTÉ	45
2 CENTRE CIVIQUE	51
2.A.HISTOIRE DE LA FORMATION D'UN CENTRE CIVIQUE	51
2.B. LOCALISATION DU QUARTIER DANS LA COMMUNE	58
2.C.CADRE DE VIE (PATRIMOINE)	59
2.D.INFRASTRUCTURES SOCIO-ÉCONOMIQUES (ÉQUIPEMENTS)	65
2.E. MOBILITÉ	71

3 TISSU MIXTE	87
3.A.HISTOIRE DU TISSU MIXTE	87
3.B. LOGEMENTS	95
3.C.POPULATION	106
3.D. EMPLOI	111
3.E. FORMATION	114
3.F. INFRASTRUCTURES ÉCONOMIQUES	116
3.G.CLIMAT SOCIAL	121

IV PRIORITES ET PROJET PHARE	131
1 OBJECTIFS GÉNÉRAUX	131
1.A. EAU	131
1.B. FORMATION/ EMPLOI.....	131
1.C. LOGEMENTS	131
1.D. ÉQUIPEMENTS / SERVICES	131
1.E. ESPACES PUBLICS	132
1.F. MOBILITÉ	132
2 PRIORITÉS UN PROGRAMME DE BASE STRUCTURÉ À PARTIR DE 3 LIGNES DIRECTRICES ..	132
3 UN PROJET PHARE POUR LE CONTRAT DE QUARTIER DURABLE ABBAYE: «TRACÉ DE L'EAU»	134

I PRÉFACE

Le présent document constitue le dossier de base du Contrat de Quartier Durable Abbaye (CQDAbbaye).

Il s'agit d'un programme de revitalisation urbaine d'une durée de sept années réparties en trois phases : L'année 2014 constitue la phase d'étude et de diagnostic du quartier et se concrétise par la réalisation du présent dossier de base. La seconde phase de quatre ans s'étend de janvier 2015 à décembre 2018, elle est consacrée à la mise en œuvre du programme du CQDAbbaye. La dernière phase se finit au plus tard en décembre 2020 pour la clôture des chantiers.

Les Contrats de Quartier constituent un outil de mise en œuvre de la politique d'interventions au sein des quartiers portée par la Région de Bruxelles-Capitale en collaboration avec les communes depuis 1993. Depuis 2010, ceux-ci sont désormais qualifiés de Durable, traduisant la volonté de la Région d'opter pour une méthodologie de programmation plus transversale, dépassant une articulation par volets sectoriels (le logement, l'espace public, les aspects socio-économiques) au profit de la mise en place d'actions globales et intégrées, conjuguant différents types d'interventions (opérations physiques comme immatérielles) autour d'une problématique ou d'un morceau de quartier.

La volonté de développer un projet durable est au cœur du programme présenté dans ce dossier de base, tant dans les opérations qu'il propose que dans le processus qui y a mené. Chaque opération a été pensée en visant un optimum à la fois social, environnemental et économique.

Cette recherche a été initiée dès la phase d'analyse, cherchant à comprendre les relations qu'entretiennent les conditions environnementales et urbaines, les dimensions sociales et les dynamiques économiques qui caractérisent les potentialités, les enjeux et les défis propres au quartier. Au sein de cette approche, les travaux d'analyse et de projet ont été menés de front assumant d'une part que l'analyse n'est jamais toute à fait neutre mais qu'elle porte en elle une part de projet implicite et d'autre part, reconnaissant au projet sa capacité de révéler les qualités spécifiques d'un lieu et les dynamiques qui les sous-tendent.

1 MENER ANALYSE ET PROJET DE FRONT ARTICULER LES ÉCHELLES URBAINES

Cette démarche conjointe analyse/projet a été initiée par un travail d'inventaire et de cartographie de l'ensemble des projets en cours ou à l'étude, dans le quartier et ses alentours.

Ce relevé, que nous avons appelé « scénario zéro », a permis d'esquisser l'état d'un quartier sujet à de nombreuses transformations.

Celles-ci concernent divers projets de logements qui traduisent la pression immobilière sur cette partie du territoire régional. Elles concernent également des projets portés par la Commune pour la revalorisation de l'Abbaye et de la Maison Communale de Forest, ensembles patrimoniaux qui, aux abords de la place Saint-Denis ont marqué la formation du quartier et offrent un énorme potentiel pour sa requalification à venir. En contrepartie, le quartier montre une série d'enjeux et de défis à relever, eux aussi quelque part inscrits dans l'histoire du quartier. Il s'agit bien entendu des problèmes récurrents d'inondations qui marquent la vie du quartier et mobilisent ses habitants. Il s'agit aussi du problème du chômage et de la difficulté d'accès au marché de l'emploi qui touchent particulièrement les jeunes du quartier.

Si ces problématiques sont bien présentes dans le quartier, elles traduisent des réalités environnementales, économiques et sociales qui dépassent amplement les limites strictes du quartier et renvoient à des échelles de compréhension et d'intervention plus amples.

Dans un tel contexte, il appartient donc au Contrat de Quartier Durable de faire part d'ambitions fortes et de mettre en place une politique de revitalisation urbaine qui, agissant au sein du quartier, participe également à son inscription au sein d'un véritable projet urbain qui articule les échelles locale, communale et régionale.

2 UNE APPROCHE THÉMATIQUE DU QUARTIER SOUS TROIS ANGLES

Face à la complexité de l'articulation de ces différents enjeux et échelles d'influence, trois thèmes se sont avérés particulièrement éclairants de la condition du quartier, de son histoire mais aussi de son potentiel devenir. Il s'agit des thèmes du «Bassin Versant», du «Centre Civique» et du «Tissu Mixte».

1. Le thème du Bassin Versant renvoie au positionnement du quartier en fond de vallée d'un territoire hydrographique plus large et resitue le problème des inondations au sein d'un terrain d'actions plus vastes et solidaires.





2. Le thème du Centre Civique renvoie au positionnement du quartier dans le cœur historique de la commune de Forest et à son progressif isolement du reste du territoire communal. Il interroge sur le maintien de la convivialité inhérente au caractère «villageois» encore perceptible dans la vie du quartier et de son articulation aux dynamiques communales et régionales.



Vue du centre civique

source : Karbon'

Vue de la chaussée de Neerstalle

source : Karbon'

3. Le thème du Tissu Mixte renvoie aux progressives transformations du quartier et des différentes mixités de fonction qui les ont accompagnées dans le temps (maraichage, industrie, commerce, résidence,...). Ce thème rend compte des conditions actuelles de relative diversité d'activités (services, petits et grands commerces, petites et grandes industries, ateliers, ...) et de mixité sociale inhérente à un quartier qui se trouve à la charnière de différentes dynamiques urbaines.

Ces trois grandes thématiques structurent le travail de diagnostic qui constitue la première partie de la présente étude.

Panneau 1
«Tracé de l'eau»
 source : Karbon

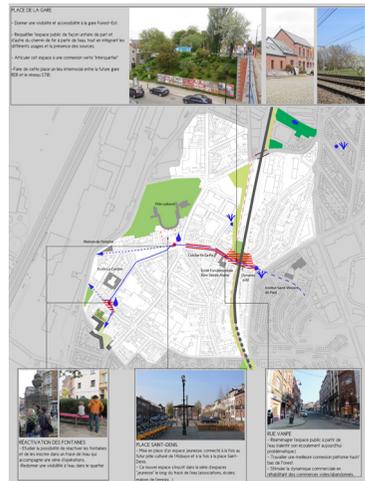
Panneau 2
«Pourtours de l'Abbaye»
 source : Karbon

Panneau 3
« L'axe de la chaussée de Neerstalle »
 source : Karbon

3 UN PROGRAMME D'INTERVENTION STRUCTURÉ AUTOUR DE 3 LIGNES DIRECTRICES

L'approche thématique a également orienté la mise en place de projets au sein d'un programme d'interventions qui s'organise à partir de trois lignes directrices: «Tracé de l'Eau», «Pourtours de l'Abbaye» et «Quartier Mixte».

- Tracé de l'Eau réunit une série d'interventions dans l'espace public du quartier à partir d'une attention particulière à sa condition hydrographique et à la mise en valeur de l'eau comme élément identitaire du quartier. Reliant différents équipements et services au sein du quartier (gare, commerces, pôle culturel, espace jeunesse, écoles, crèches, jardins collectifs,...) le tracé de l'eau crée du lien physique et de la cohésion sociale, renforce la convivialité et inscrit la mobilité douce au cœur du quartier.
- Pourtours de l'Abbaye fédère une série d'interventions aux abords du site de l'Abbaye de Forest de manière à intégrer le futur pôle culturel et les jardins de l'Abbaye à la vie du quartier (implantation

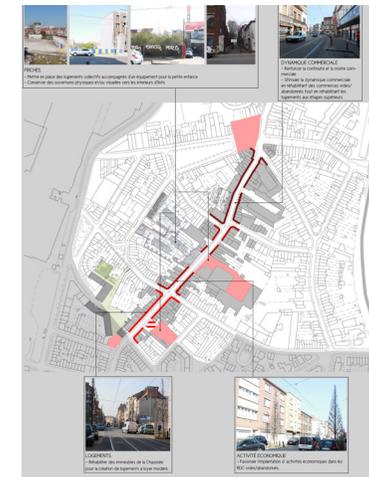


d'un espace jeunesse à la charnière de la place Saint-Denis et de l'Abbaye). Ces interventions visent également la constitution d'un véritable Centre Civique (regroupant Abbaye, Maison Communale et place Saint-Denis) et son articulation au quartier et à la commune via la qualification des espaces ouverts et de mobilité (voirie inter-quartier, parvis intermodal, espaces partagés, parc linéaire des sources...)

- Quartier Mixte rassemble une série d'interventions qui renforcent la mixité sociale, fonctionnelle et économique au sein du quartier. La cohésion sociale est accentuée par deux actions sur le logement : d'une part, la mise en place d'un Community Land Trust comme moyen d'accès à la propriété pour des personnes à revenus limités,



dispositif accompagné d'un travail de participation au sein du quartier. D'autre part, la mise en œuvre d'une politique communale de rénovation de logements qui garantit l'accès à des logements décents et à des loyers abordables. La mixité économique vise une stimulation de la dynamique commerciale via la proposition d'offres alternatives et diversifiées à des endroits stratégiques susceptibles de générer des effets induits sur le reste de l'activité commerciale du quartier.



Ces lignes directrices ont également servi de base à l'appel à projets socio-économiques avec pour ambition, le cas échéant, de les articuler aux projets d'infrastructure ou d'espaces publics évoqués ci-dessus. De manière générale, l'objectif est d'encourager les partenariats entre porteurs de projet et l'articulation des projets socio-économiques autour de l'intégration de plusieurs enjeux croisés (convivialité du quartier, eau, environnement, formation, jeunesse, emploi...).

4 LE PROJET ENTRE MÉDIATION, NÉGOCIATION ET IMPLICATION CITOYENNE

L'élaboration du dossier de base d'un Contrat de Quartier Durable constitue un moment singulier de questionnements. Une attention particulière a donc été portée à l'esquisse de pistes de projets qui intègrent les attentes des habitants au sein d'un cadre général de compréhension du quartier à même de dégager une vision partagée pour son devenir. Pour ce faire, l'implication des habitants, de leurs souhaits et attentes dans la détermination des transformations futures du quartier constitue un enjeu important pour les Contrats de Quartier Durables. L'ampleur du périmètre d'étude du CQDAbbaye, le caractère multifacétique du quartier et la diversité des enjeux qui lui correspondent ont mobilisé énormément d'énergies pour la récolte des informations nécessaires à la pleine compréhension des transformations en cours et leurs restitutions auprès des habitants. Ces moments d'échange avec les habitants ont permis de régulièrement mettre à mal et/ou valider les hypothèses formulées. Différentes démarches ont été initiées dans ce sens, proposant différents moments de rencontre et de discussion avec les habitants et usagers du quartier. En marge des assemblées générales (AG) et des Commissions de Quartier (CoQ), des permanences avec le chef de projet du CQDAbbaye ont été organisées lors du marché et de la brocante de la place St-Denis.



Dans la continuité de la présentation publique de l'appel à projets socio-économiques des permanences ont été organisées tous les jeudis après-midi entre avril et juin, à la Maison de l'Emploi, rue de la Station.

Deux promenades thématiques dans le quartier ont fourni l'occasion de recueillir in situ les avis des habitants, leurs perceptions et leurs expériences des différents lieux qui constituent leur quotidien.



Permanence à la brocante un dimanche matin

source : Karbon

Promenades thématiques avec des habitants du quartier

source : Karbon

**Promenades
thématiques avec des
habitants du quartier**

source : Karbon

**Périmètres
des différentes études**

source : Karbon



Les promenades thématiques constituent l'opportunité de se projeter avec les habitants au sein du quartier. Elles permettent l'appréhension de situations et d'appropriations plus difficilement imaginables sur plan. Ces promenades révèlent la force des lieux, des qualités non suspectées mais aussi au delà de la laideur et de l'inconfort, des situations inacceptables au sein d'un quartier. C'est également l'occasion de donner aux habitants la possibilité de revendiquer leurs expériences et de transmettre leurs savoirs sur le quartier. Ces échanges ont permis d'évaluer certaines hypothèses de lecture du quartier : «Existe-t-il vraiment une rupture entre le haut et le bas de Forest ?», «Que représentent les jardins de l'Abbaye pour vous ?»...

La pratique des lieux du quartier avec les habitants a également permis de tester certaines hypothèses de projet : «Et si, plutôt qu'un morcellement de l'espace, l'aménagement de l'accès à la gare de Forest-Est fournissait l'occasion de penser un espace public qui intègre les questions fonctionnelles d'accessibilité au sein d'un projet de sol qui valorise la présence de l'eau dans le quartier et offre un espace de convivialité ouvert à diverses appropriations (jeu, détente...)?».

«Et si les friches aux abords de la voie ferrée devenaient praticables et permettaient de relier le Bempt au quartier Bervoets en passant par le quartier... ?».

L'expérience des précédents Contrats de Quartier Durables a montré les limites de la participation. Le temps est souvent l'élément majeur

qui empêche la réalisation d'une étude complète: le dossier de base est réalisé en quelques mois, l'appel à projet socio-économiques est plus court encore. Pour le CQDAbbaye, la coordination des études simultanées sur le devenir de l'Abbaye, de la Maison communale et du site du «Chant des grenouilles» a ajouté un degré de complexité dans la définition et la discussion du programme d'opérations.



Au vu de cette complexité et du temps impartis limité, nous avons proposé, avec le chef de projet, une stratégie de programmation qui permette de prolonger et d'approfondir les hypothèses initiées.

Cela a été rendu possible grâce à l'implication dans la réflexion, durant tout le processus de l'étude, de différents acteurs ciblés (habitants, techniciens, opérateurs institutionnels), qui nous ont aidé à définir et à porter ces hypothèses. Au final, ce travail a abouti dans la proposition de plusieurs études financées par le Contrat de Quartier, lesquelles permettront de préciser et vérifier la faisabilité des opérations.

C'est donc un véritable travail de médiation qui a été entrepris lors de l'élaboration du dossier de base.

Dans le contexte spécifique du présent Contrat de Quartier Durable Abbaye, ce travail de médiation a pris plusieurs formes créant les relais et les échanges nécessaires entre différents niveaux de réflexion sur le quartier:

- ↳ la consultation des différents services communaux, des opérateurs institutionnels et acteurs issus du monde associatif lors de groupes d'information thématiques a permis d'instruire certaines questions spécifiques (logement, eau, jeunesse...), d'échanger les points de vue et les expertises afin d'imaginer comment aborder et recouper les différents enjeux propres au quartier. Ces tables rondes ont permis de préciser le diagnostic, d'identifier les structures et moyens existants ou manquants dans le quartier, d'évoquer de nouvelles alliances.



- ↳ différentes réunions de coordination ont associé l'équipe du Contrat de Quartier aux réflexions en cours sur le devenir de l'Abbaye et de la Maison Communale, études confiées par la Commune à différents bureaux d'études.
- ↳ la réunion autour d'une même table de l'ensemble des opérateurs de la mobilité afin d'esquisser le renforcement de l'intermodalité et son articulation aux espaces publics du quartier.

Lors de ces différents échanges, les thèmes esquissés ci-avant (Bassin Versant, Centre Civique, Tissu Mixte) ont été mis en avant comme horizon de cohérence pour le devenir du quartier.

Le présent dossier de base constitue une étape significative de ce travail de médiation initié avec le quartier et l'ensemble des acteurs concernés. De nombreux contacts ont été établis, des engagements sont acquis et différentes négociations sont en cours. Ce travail de médiation est donc à poursuivre.

Bénéficiant de délais plus longs, celui-ci pourra être plus fortement articulé avec un travail d'implication du quartier. L'équipe chargée de la mise en œuvre du programme du CQDAbbaye pourra compter sur les

apports d'une équipe multidisciplinaire spécifiquement dédiée à cette tâche et aussi sur la mise en route de différents projets socio-économiques qui font de la participation un outil central de leur projet.

En amont de cela la mise à l'enquête public du présent dossier de base constitue un moment important pour initier cette dynamique et mobiliser l'ensemble des habitants du quartier, y compris ceux moins ouvertement impliqués mais tout aussi représentatifs de sa diversité.

Séance de travail avec différents acteurs sur le thème de la jeunesse

source : Karbon

VERS UNE LECTURE THÉMATIQUE DU QUARTIER...

Comme indiqué en introduction, le travail de diagnostic a été mené de front avec le travail de projet par l'entremise de trois thèmes particulièrement éclairants des spécificités du quartier :

- le thème du « Bassin Versant »
- le thème du « Centre Civique »
- le thème du « Tissu Mixte »

Le thème du « Bassin Versant » (cfr III.1) sera l'occasion de développer les aspects liés à la localisation du quartier au sein d'un territoire hydrographique plus vaste, de restituer l'évolution historique de la question de l'eau dans le quartier, d'esquisser le « scénario zéo » reprenant l'ensemble des projets dans et à proximité du périmètre d'étude, de faire le point sur l'état des logements, le cadre de vie , l'espace public et les questions d'environnement et de santé.

Dans un second temps, au sein du thème « Centre Civique » (cfr III.2) seront développés les aspects relatifs à l'histoire de la formation du centre civique, la localisation du quartier dans la commune, la dimension patrimoniale, les infrastructures socio-économiques et la mobilité. Et pour terminer, le thème « Tissu Mixte » (cfr III.3), cloturera le diagnostic en resituant ce thème dans l'histoire de la formation du quartier , en réarticulant la question du logement aux aspects de mixité typologiques et sociales et en développant cette question de la mixité à travers les aspects relatifs à la population du quartier, à l'emploi, la formation , aux infrastructures économiques et au climat social.

En amont de cette lecture thématique du quartier, seront précisés dans le présent chapitre les aspects technico-administratifs relatifs à la définition du périmètre d'étude , aux visions stratégiques et au cadre réglementaire qui concerne le présent Contrat de Quartier Durable Abbaye.

II CADRE RÉGLEMENTAIRE ET VISIONS STRATÉGIQUES

1 PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Le périmètre proposé pour ce Contrat de Quartier Durable se situe dans le sud-ouest de la commune de Forest, en fond de vallée.



Carte périmètre

source : Karbon'

Carte EDRLR

source : Brugis

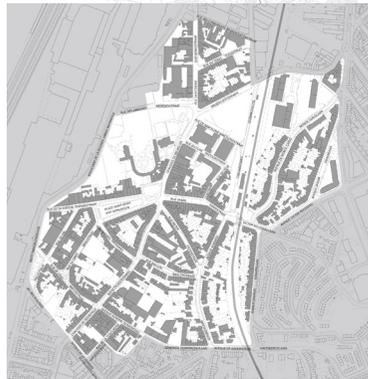
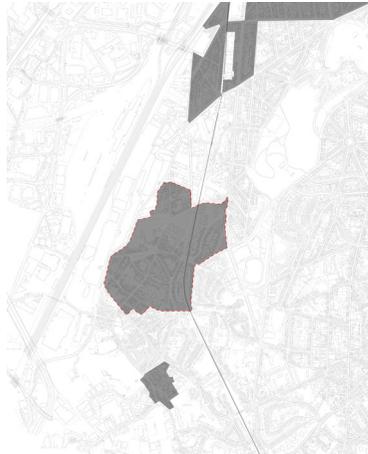
Carte du périmètre éligible

source : Karbon'

Carte des secteurs statistiques

source : Monitoring des quartiers

Il comprend la zone maximale définie par l'EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation) qui forme ici un îlot.



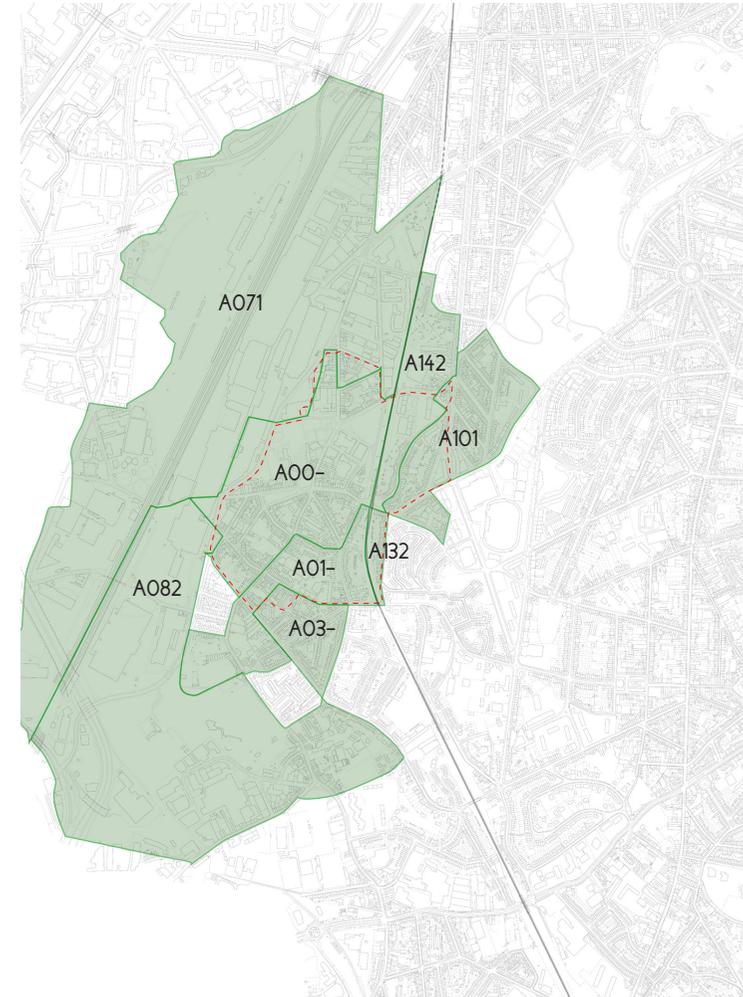
Le diagnostic s'est effectué à partir de deux échelles :

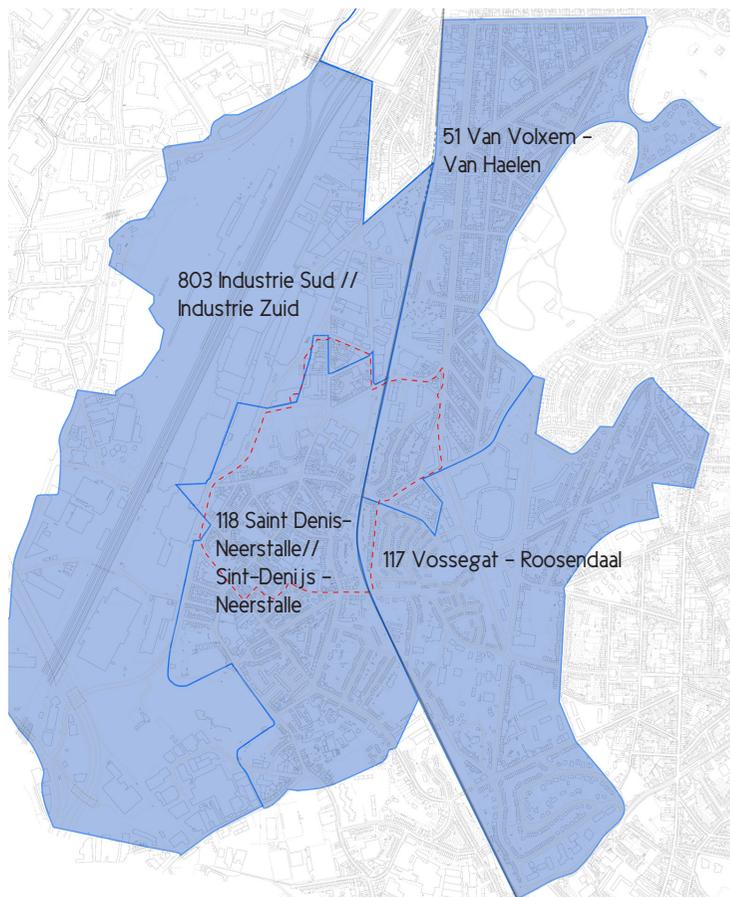
→ celle du bassin versant a permis d'avoir une vision élargie du quartier, des structures déjà présentes et des besoins.

→ celle du périmètre éligible, pour intervenir auprès du plus grand nombre d'habitants, ce dernier est devenu le périmètre définitif (juridiquement aucun élargissement de celui-ci n'étant possible).

2 ZONE D'ÉTUDE SECTEURS STATISTIQUES ET MONITORING DES QUARTIERS

Pour réaliser ce diagnostic, certaines données statistiques ont été utilisées. Nous constatons que la zone d'étude recouvre plusieurs secteurs statistiques ainsi que plusieurs quartiers définis par le Monitoring.





En effet, le périmètre est composé par six secteurs statistiques et par quatre quartiers.

Pour la lecture de ces données, nous constatons que le découpage en secteurs est plus précis que celui du quartier, 80% de la zone étant reprise sous le secteur « AA0-Centre Saint-Denis ».

Ce secteur statistique est repris dans le quartier « Saint-Denis - Neerstalle ». Il est important de préciser que la superficie de ce quartier est deux fois plus importante que celle du CQDAbbaye. C'est pourquoi la lecture à partir des secteurs statistiques sera favorisée dès lors qu'elle est possible.

Dans ces deux découpages administratifs, une limite apparaît clairement : la ligne de chemin de fer. Plus qu'une limite administrative, nous verrons par la suite que cette ligne marque une rupture dans le tissu urbain.

3 SITUATION EXISTANTE DE FAIT



La situation existante de fait présente un quartier divisé en trois parties :

- La première partie est la ceinture des industries et plus particulièrement celle d'Audi. Elle ferme le quartier de manière continue à l'ouest et plus ponctuellement au nord et au sud. La limite ouest constitue une véritable barrière étant donné le développement des usines Audi sur près d'un kilomètre et demi du long du boulevard de la Deuxième Armée Britannique. Au sud et au nord du périmètre, le tissu industriel est plus déstructuré et laisse apparaître de nouvelles affectations, telles que le logement.
- La seconde partie est celle du tissu à mixité très faible, principalement située à l'est de la voie ferrée traversant le site. Ici, nous constatons des îlots de type et de taille traditionnels accueillant principalement du logement.

Carte des quartiers

source : Monitoring des quartiers

Situation de fait

source : PRAS

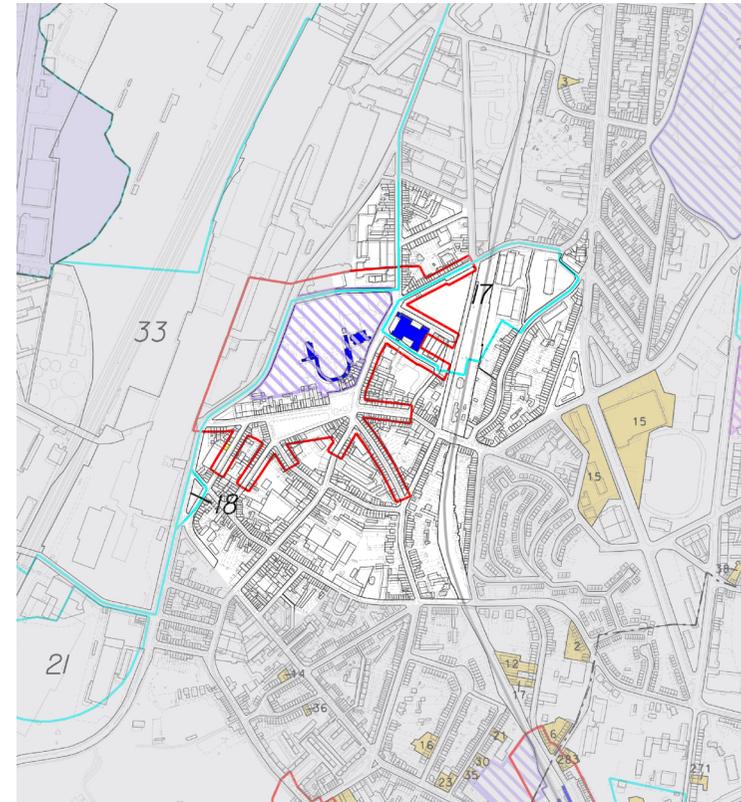
Carte de la situation de droit

source : PRAS

- La troisième partie est celle qui se situe entre les deux précédentes. Elle comprend entre autre la chaussée de Neerstalle, la place Saint-Denis et les îlots mitoyens. Nous constatons que cette situation géographique d'entre-deux se confirme au regard des affectations. En effet, les grands îlots qui composent cette troisième partie présentent des affectations différenciées entre intérieur et pourtour. De manière générale, la périphérie de ces îlots est essentiellement constituée par du logement, ce qui explique la qualification de mixité faible. Par contre les intérieurs d'îlots et les franges qui bordent la chaussée de Neerstalle présentent une grande mixité associant industries, commerces et bureaux.

C'est cette troisième partie de « tissu mixte » qui représente au mieux le quartier (environ 70% du périmètre du Contrat de Quartier). La situation de fait révèle également la présence éparse de différents équipements d'intérêt collectif ou de services publics parmi lesquels se détachent la Maison Communale et l'Abbaye qui constituent deux éléments emblématiques de la commune de Forest. L'abbaye est accompagnée de ses jardins, seul véritable espace de parc au sein de la zone d'étude.

4 SITUATION EXISTANTE DE DROIT



Près d'un tiers du périmètre du Contrat de Quartier est couvert par une zone de protection. En son centre se trouvent trois biens patrimoniaux classés: la Maison Communale, l'Abbaye et l'Eglise Saint-Denis.

- La Maison Communale de style Art Déco a été construite entre 1934 et 1938 sur base d'un projet initié en 1925 par l'architecte Jean-Baptiste Dewin. Elle fait actuellement l'objet d'un chantier de restauration dont la fin est programmée pour 2019.
- L'Abbaye de style néo-classique a été construite en 1764 par Laurent-Benoit Dewez. Actuellement en cours de restauration partielle, l'Abbaye est classée en tant que monument et site, ses jardins faisant également l'objet d'une étude de réaménagement.
- L'Eglise Saint-Denis est un édifice de style gothique qui a connu de nombreuses modifications entre 1200 et 1800.

Hormis ces trois monuments, un seul autre bien dans le périmètre est inscrit sur la liste de sauvegarde, il s'agit de l'ancien cinéma Kursaal, de style Art Déco, construit en 1928 par Masure et actuellement occupé par un entrepôt et du logement.

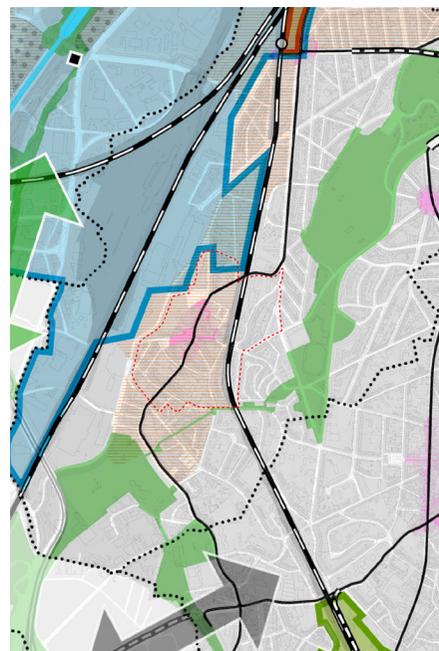
Le document présente également la présence de plans particuliers d'affectation du sol (PPAS). Trois PPAS sont en vigueur sur le site :

- ↳ le PPAS n° 17, Chant des Grenouilles, actuellement en demande d'abrogation, Avril 1980
- ↳ le PPAS n° 33, Anciens étangs, soierie, recouvre principalement l'industrie Audi au nord et à l'ouest du site, Avril 1989
- ↳ le PPAS n° 18, Rue de la Soirie, rue de Hal, rue Bollinckx, recouvre un espace vert régional de petite taille. Mars 1983

Des deux grands espaces verts situés à proximité du périmètre du CQDAbbaye, le parc du Bempt au sud-ouest et le parc Duden au nord-est, seul ce dernier est repris comme site classé.

5 PLAN RÉGIONAL DE DÉVELOPPEMENT DURABLE PRDD

5.A. LE PROJET DE VILLE



Le projet de ville du PRDD n'évoque pas de grands développements urbains dans la zone du Contrat de Quartier. Le seul constat qui peut être mis en avant est la présence de trois périmètres stratégiques :

- ↳ Les pôles de développement urbains : ils interviennent dans la stratégie 1 du PRDD « le développement multipolaire », c'est-à-dire identifier des pôles de développement et proposer une stratégie d'action pour mettre en place la Ville de proximité.

- ↳ Ici, il s'agit de la zone du Plan Canal qui jouxte l'ouest du périmètre du Contrat de Quartier.
- ↳ La zone de rénovation urbaine (ZRU) : elle intervient dans la stratégie 3 du PRDD « le rééquilibrage du territoire ». La ZRU se base sur 3 critères: le taux de chômage, les revenus et la densité de population. Il est intéressant de noter que la ZRU s'arrête à la voie ferrée à l'est du site.
- ↳ Noyau d'identité locale existant : il intervient dans la stratégie 4 du PRDD « la ville de proximité » dont « l'objectif est d'améliorer la qualité de l'espace public, d'offrir les aménités urbaines nécessaires à la vie de quartier et de concentrer les investissements publics pour

PRDD_Cadre de vie

source : PRDD

PRDD_économie

source : PRDD

PRDD_rénovation urbaine

source : PRDD

atteindre une obligation de résultat, en s'adaptant aux spécificités locales et aux besoins à satisfaire. »¹

5.B. CADRE DE VIE



Ce document présente les maillages vert et bleu existants et futurs de la Région de Bruxelles Capitale.

Une première connexion est mise en évidence, reliant le parc du Bempt au parc Duden. Celle-ci est tangente au périmètre d'étude du CQD Abbaye au sud, le long de l'avenue de Haveskercke.

Une seconde connexion concerne la continuité verte liée au renforcement de la connectivité du réseau écologique le long de la voie ferrée est. Son tracé traverse le

quartier de part en part et offre un plus grand potentiel de structuration urbaine.

Pour les zones de verdoiment, le site est majoritairement sur la zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlots (B) et plus marginalement sur la zone de protection de la couronne urbaine verte (C).

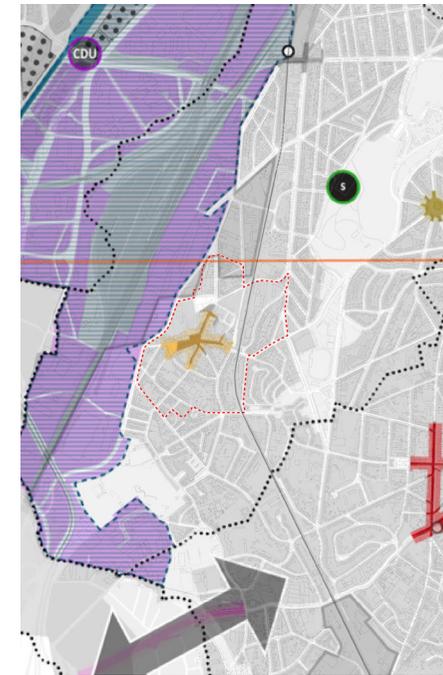
Pour terminer notons deux choses :

- ↳ aucun tracé bleu ne s'inscrit dans le périmètre, nous verrons pourtant dans les prochains chapitres, que la formation et le développement urbain du quartier ont un rapport étroit avec l'hydrographie.
- ↳ Les jardins de l'Abbaye, seul parc du périmètre, n'est pas mis en réseau avec le maillage vert.

Cette situation paradoxale sera rectifiée par le Plan guide de la rénovation urbaine durable (cf point 4 ci-après).

5.C. DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

Deux orientations économiques sont esquissées dans le quartier :



↳ La première est celle du commerce avec le noyau commercial dit de deuxième couronne (Place Saint Denis, rue Vanpé, Maison Communale et la gare de Forest Est).

↳ La seconde est celle de l'industrie urbaine. La croissant formé par Audi à l'est et d'autres petites entreprises au sud et au nord du périmètre se situe dans la zone d'économie urbaine stimulée. C'est à dire que toute entreprise s'inscrivant dans cette zone peut bénéficier d'avantages fiscaux.

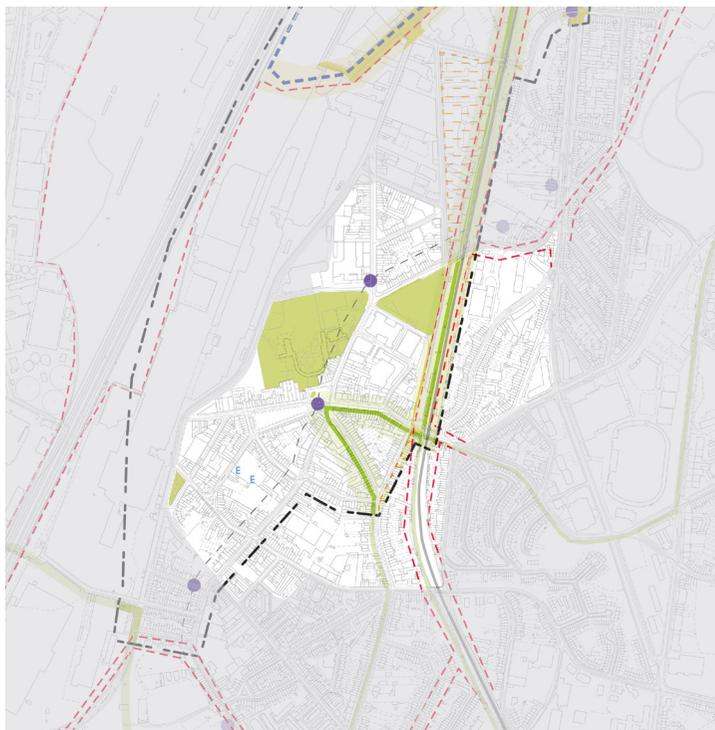
5.D. RÉNOVATION URBAINE



Le quartier est situé en partie en zone de rénovation urbaine. La partie à l'est de la voie ferrée n'étant pas reprise dans cette zone. Pour compléter ces données, la Région de Bruxelles Capitale a mis en place un nouvel outil : le plan guide de la rénovation urbaine durable.

¹ Plan Régional de Développement Durable, Région Bruxelles Capitale, partie 1, p 82

6 PLAN GUIDE DE LA RÉNOVATION URBAINE DURABLE



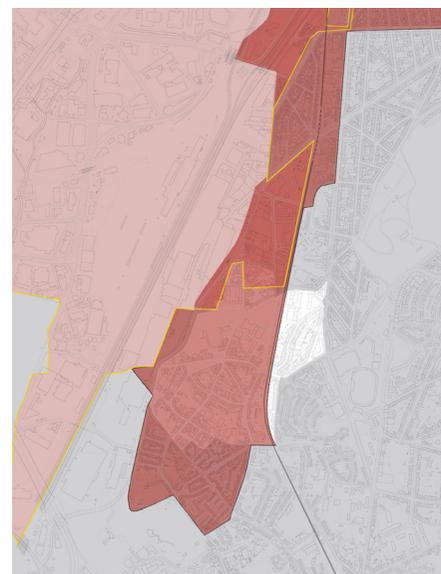
Au sein du périmètre du Contrat de Quartier deux orientations sont esquissées dans le plan guide :

- La première propose une mutualisation de l'école de la Cordée évoquant la possibilité que les écoles soient investies, le soir et le week-end par d'autres activités liées au monde associatif et à la vie de quartier.
- La seconde concerne le maillage vert que le plan guide installe en cœur de quartier par le biais des jardins de l'Abbaye qui sont connectés vers l'ouest aux talus plantés le long de la voie ferrée, via la rue Vanpé et l'espace de friche végétalisée du « chant des grenouille ». Une autre connexion verte est envisagée via la rue Pieter, l'avenue Kersbeek et l'avenue du Bempt reliant l'Abbaye au parc du Bempt au départ de la place Saint-Denis. Les dimensions de la rue

Pieter rendent cette hypothèse peu réaliste, par contre l'hypothèse d'une liaison verte des jardins de l'Abbaye via l'avenue Kersbeek et la rue Vanpé a toute sa logique. Cette alternative installerait une continuité entre les abords de la voie ferrée jusqu'au Bempt via le talus d'accès à la gare de Forest-Est.

Au nord du périmètre, le quartier Bervoets est noté comme « méga îlot », c'est-à-dire « ensemble bâtis en ordre ouvert dont la restructuration peut se faire soit dans le cadre des politiques sectorielles, soit dans le cadre des Contrats de Quartier durables, soit dans le cadre de Contrat d'Îlots ».

7 ZONE FEDER



« Le Fonds Européen de Développement Régional (FEDER) vise à renforcer la cohésion économique, sociale et territoriale au sein de l'Union européenne en corrigeant les déséquilibres régionaux et en répondant aux défis liés aux disparités économiques, sociales et territoriales »

Pour le programme 2014-2020, le périmètre d'intervention est élargi. Cette extension permet à présent au périmètre

du CQDAbbaye (excepté la zone à l'est de la voie ferrée du versant) d'être l'objet de projets soutenus par ces nouveaux subsides. Dans ce contexte, deux projets ont été introduits par la Commune : un au sein du périmètre CQDAB axé sur le site l'Abbaye et son potentiel touristique, l'autre à proximité du quartier, axé sur le parc du Bempt et l'accueil d'une formation qualifiante autour des métiers de l'environnement.

Plan guide de rénovation urbaine
source : Plan guide

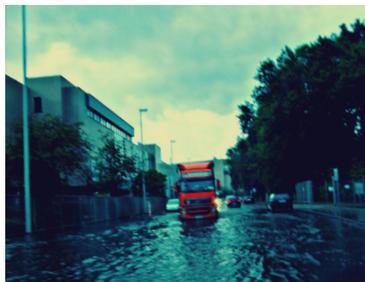
Zone FEDER
source : FEDER

III LECTURE THEMATIQUE DU QUARTIER

1 BASSIN VERSANT

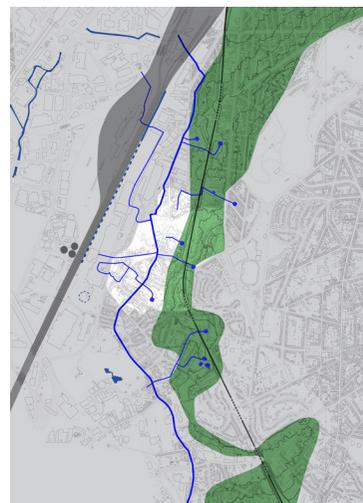
1.A. LOCALISATION DU QUARTIER

L'analyse thématique commence par une lecture du quartier à l'échelle du bassin versant forestois. Cette échelle renvoie à la réalité territoriale dans laquelle s'est développé le quartier depuis ses origines, réalité territoriale qui tendait à être jusqu'il y a peu sous-estimée, voir oubliée dans les débats. Pourtant les dommages subis par le quartier, et souvent à titre individuel dans les habitations, sont la conséquence directe de la minimisation des paramètres territoriaux, et principalement dans ce cas la problématique de l'eau et du relief, dans la prise des décisions. Nous verrons que de nombreuses questions soulevées dans notre étude du quartier trouvent des explications à l'échelle du bassin versant. Il s'agit donc non seulement ici d'un travail de compréhension du contexte mais surtout de réinscription du quartier dans sa réalité territoriale.



Le bassin versant est caractérisé par trois grandes zones orohydrographiques: le « haut de Forest » caractérisé par un relief de plateau, le « bas de Forest » se trouvant en fond de vallée marécageuse de la Senne. Celle-ci n'a pas cessé, au cours des âges, d'exercer une notable influence

sur les destinées de la commune. C'est à ses dépôts d'alluvions qu'est due la fertilité du sol dans le creux de la vallée. Hélas, ses inondations soudaines ont trop souvent causé des calamités. Le fond de la vallée est en effet caractérisé par un état permanent d'humidité, autrefois attesté par l'existence de nombreux étangs et de lieux marécageux. Enfin une zone dite « intermédiaire » caractérisée par la présence de nombreuses résurgences d'eaux souterraines claires dues aux ruptures formées dans la topographie par les talus du chemin de fer et les avenues héritées de l'urbanisme 19ème siècle. De fait, de part et d'autre des voies ferrées, de nombreuses sources connues et inventoriées sur les plans font aujourd'hui l'objet d'un travail d'identification et de repérage lequel, pour certaines d'entre-elles, donne lieu à des initiatives de valorisation par différents groupes de citoyens (sources du calvaire, étangs ...).



Cette zone « intermédiaire » correspond à une continuité verte dans le tissu urbain. Elle est formée par un enchaînement d'espaces verts qui étaient jusqu'il y a peu préservés de l'urbanisation. On observe de larges friches situées au nord du quartier, historiquement occupées par des potagers et industries qui sont aujourd'hui soumises à une pression immobilière importante (Bervoets...) mettant en péril la gestion de l'eau dans ces espaces. Cette continuité verte est assurée par les talus du chemin de fer, des parcs communaux (parc Jacques Brel...) et enfin des parcs et jardins privés (parc de l'internat avenue Van Volxem, petit parc de la Paroisse et école Saint Curé d'Ars...).

Boulevard de la seconde armée britannique lors d'une inondation en mai 2013

source: Comité de Quartier
Stop Inondations Saint-Denis

Bassin versant

source: Karbon'

Continuité verte

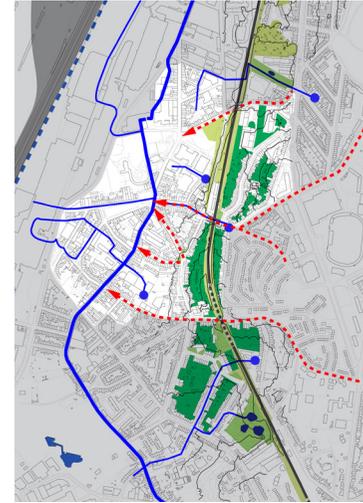
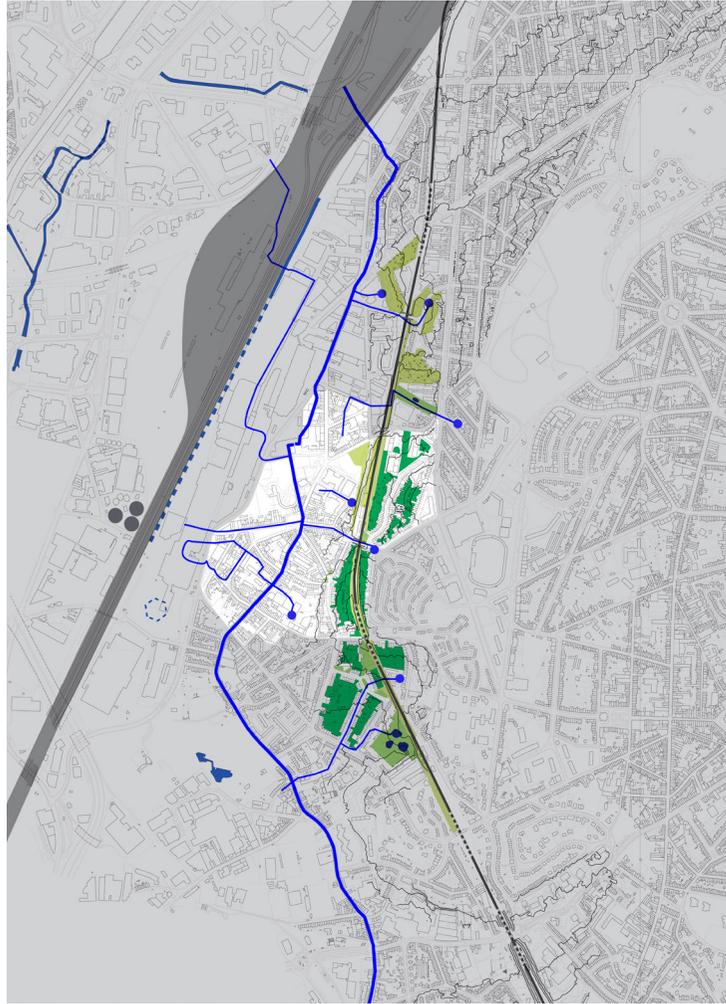
source: Karbon'

Ecoulement des eaux

source: Karbon'

**Passage sous voie
chaussée de Bruxelles**

source: Karbon'



Le périmètre du CQD Abbaye s'inscrit à cheval entre la zone basse et la zone intermédiaire du bassin versant. Les passages sous les voies ferrées représentent des points sensibles de communication entre ces zones. Ils forment des interruptions de la barrière constituée par le chemin de fer et des lieux de passage privilégiés pour les écoulements d'eau de ruissellement en provenance du haut.

1.B. EVOLUTION HISTORIQUE DE L'EAU DANS LE QUARTIER

La plupart des données historiques restituées sont extraites de l'ouvrage «Histoire de Forest» de Louis Verniers qui constitue la référence en la matière.

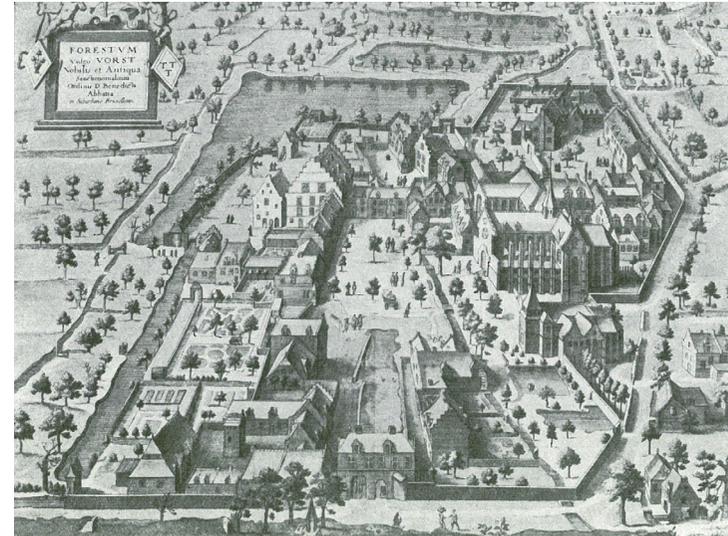
Installation de l'abbaye et développement du village primitif: défrichement et assèchement des prairies

L'Abbaye de Forest et l'Eglise paroissiale Saint-Denis sont nées au bord du Geleijsbeek, à l'endroit où ce ruisseau est le plus écarté de la Senne, à la limite de la zone d'inondation et des premiers renflements du terrain, autrement dit à la lisière des bois et des pâturages. Les premiers éléments du village primitif s'échelonnaient le long des rives du Geleijsbeek et au bord des chemins creux du versant de la colline, près de leur jonction avec le chemin aménagé parallèlement au ruisseau (straat op de beek: la chaussée de Neerstalle et rue Saint-Denis actuelle).



Tout au long du Geleijsbeek se constituèrent de petites exploitations agricoles, au dépens des bois. La lisière forestière, rognée de génération en génération, recula progressivement vers l'est, sous la double action des défrichements régulièrement autorisés et des coupes clandestines. Bien qu'une réglementation sévère fût établie, surtout à partir du 15^{ème} siècle, les délits forestiers étaient fréquents. Ces défrichements allaient de pair avec l'assèchement des prairies. En effet, les plantations de peupliers et de saules se firent non pour repeupler les lieux déboisés des coteaux et du plateau mais l'intention de contribuer à l'assèchement des

prairies du fond alluvial, ces espèces étant particulièrement exigeantes en eau.



Depuis des siècles aussi les villageois avaient entrepris par d'autres moyens la lutte contre la nuisance des eaux en excès. Tout un réseau de fossés se dessina, ceinturant l'agglomération abbatiale, les fermes et les groupes d'habitations de la vallée, de manière à faciliter l'écoulement régulier des eaux vers la Senne. Par ailleurs, certains lieux les plus bas, où l'eau se maintenait en tout temps, furent approfondis et parfois étendus, puis entourés de digues afin de constituer des réservoirs à poisson ou des réservoirs de force motrice (à proximité des moulins à eau).



Vue sur le village de Forest depuis le nord-est, Gravure de J.-B. Collaert, 16^e s.
source: Louis Verniers, Histoire de Forest, 1949

Vue d'ensemble de l'abbaye de Forest, Gravure de Jacob Neefs, 1659
source: Histoire de Forest de Louis Verniers, 1949

Plan Ferraris, 1777
source: Bibliothèque Royale de Belgique

**Centre du village de Forest
au milieu du 19^e siècle,
dessin de A. Boens**

source: Histoire de Forest,
Louis Verniers 1949

Plan toponymique de 1836

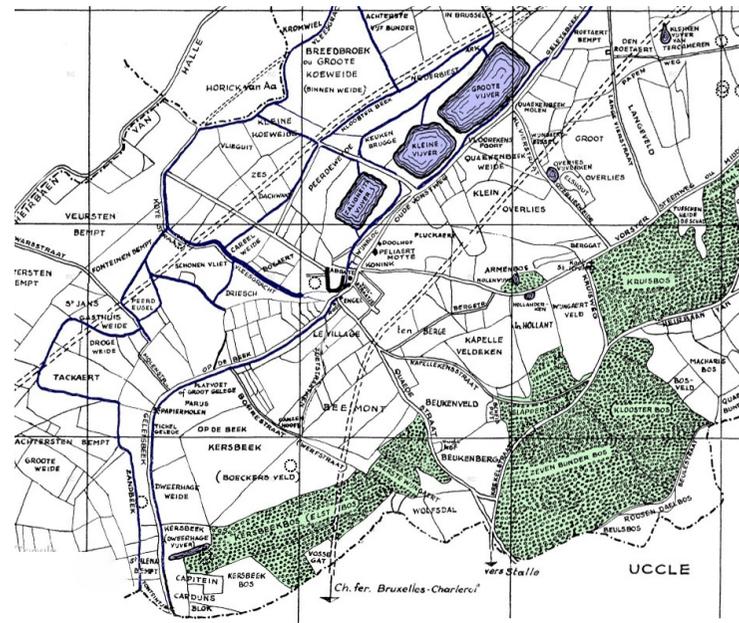
source: reflexcity.net

Cependant en dépit de tous ces aménagements, les inondations causaient encore de bien graves dommages aux cultures, aux immeubles et aux chemins. Ainsi, de 1614 jusqu'en 1814, le quartier du coeur de Forest était inondé quatre à cinq fois par centenaire: la proximité de la Senne assurait sa richesse (plaine alluviale fertile) et cette richesse avait un prix.

Développement de l'industrie et établissement du pouvoir communal: exploitation forestière et transformation du paysage forestois

Quatre années après l'abandon de Bruxelles par les troupes françaises en 1814, le premier conseil communal est installé. Les premières années du régime hollandais furent pénibles pour les finances du village. Les dépenses furent équilibrées notamment grâce à la vente croissante d'arbres dans les bois communaux (anciens bois de l'Abbaye). L'exploitation forestière semble considérée par les conseillers communaux de l'époque comme une panacée. Une seconde source de revenu fut trouvée dans la location des terres labourables, bruyères et prairies faisant partie du domaine communal. Les déboisements successifs étendaient, d'année en année, l'aire livrée à l'agriculture sur le plateau. Ajoutons à cela l'assèchement des pairies et étangs qui constituèrent des terres labourables supplémentaires. C'est donc grâce aux restes de l'ancien domaine forestier que les finances communales purent être «équilibrées». Du moins bien des travaux d'utilité publique (entretien des chemins, des fossés, de la conduite souterraine du Geleijsbeek, de la fontaine Saint-Denis...) n'auraient pu être effectués s'il n'y avait pas eu ce suprême recours: procéder à la coupe des arbres.

Le caractère prédominant du paysage de la commune demeurait cependant essentiellement rural, en dépit de l'apparition de quatre ou cinq cheminées d'usines. Cette industrie était uniquement localisée le long du Geleijsbeek qui l'alimentait en eau – les teintureries surtout faisant un abondant usage de celle-ci – ou lui fournissait la force motrice nécessaire dans le cas des moulins à grain et à papier. Les lieux marécageux étaient encore étendus à proximité du centre du village. Sur le versant de la colline, la multiplication des maisons de plaisance plantées au milieu de prairies verdoyantes ou de parcs boisés est le trait essentiel des modifications survenues dans l'aspect général du village. Ainsi de 1814 à 1872, suite à la coupe méthodique des arbres, à l'assèchement des étangs existants par le conseil communal et la permission d'exploiter le Geleijsbeek de manière non contrôlée, le rythme des inondations s'accélère : une tous les quatorze ans en moyenne.



Multiplication des fabriques et urbanisation de la commune: exploitation des ruisseaux et réalisation des égouts

La multiplication des ateliers et usines ainsi que l'établissement des voies ferrées en remblai ou en tranchée à travers les prairies de la Senne et à la base des collines (1839 et 1869-70) vont troubler profondément l'ancienne économie rurale et l'existence des habitants du village. Les eaux des ruisseaux et fossés de dérivation se polluent de plus en plus, dégagent des odeurs nauséabondes. La situation en fond de vallée n'améliorait pas les conditions de vie: les aménagements communaux étaient régulièrement dégradés à cause notamment de « la masse d'eau descendant les rues dans les temps pluvieux » qui déchaussait les pavés et accumulait des terres au bas de la pente.

À partir des années 1870 se multiplient les transformations du paysage entraînant, soit la suppression d'anciens chemins vicinaux, soit l'établissement de voies nouvelles. Le quartier est soumis à une urbanisation croissante. Dans la capitale toute proche, la Senne est voutée sur tout son parcours urbain. Dans le creux de la vallée, subsistait encore maints fossés, mais le ruisseau principal, le Geleijbeek, avait presque complètement disparu à la vue. Dès le milieu du 19^{ème} siècle, le conseil communal avait décrété que tous les ponts de bois dont le mauvais état réclamait la réfection devaient être reconstruits en pierres. Par ailleurs, à mesure que les habitations se multipliaient le long de la chaussée de Neerstalle, augmentait le nombre des ponts, chacun de ceux-ci formant un élément de voûte. Pour autant, n'étaient pas empêchés les exhalaisons malodorantes venant d'un cours d'eau constamment sali par les déjections des fabriques riveraines. Les premiers égouts sont construits dans le centre de 1871 à 1874. Un plan général de voûtement des ruisseaux et fossés fut adopté en 1874. En 1889, le Geleijbeek est vouté devant le Dries (place Saint-Denis actuelle) qui sera transformé en place publique. La radiation des ruisseaux ne fût pas sans résistance de la part des maraichers et horticulteurs qui protestèrent pour leur maintien. Ainsi le réseau d'égouts fut mis en place, faisant du Geleijbeek l'égout collecteur principal de la commune.

Ainsi, à partir des années 1870, l'urbanisation s'intensifie: les fossés sont comblés, le sol est nivelé et surélevé, la Senne est voutée et les égouts sont mis en place autour de l'abbaye. Entre 1873 et 1884, les inondations prennent la cadence d'une par an. À partir de 1900, c'est la colline qui est à son tour urbanisée.



Le Geleijbeek le long de la chaussée de Neerstalle avant les travaux de voûtement, photo De Clerck, vers 1900

source: Verniers



388. Forest. — La Place St-Denis



À partir des années 50', une nouvelle activité économique viendra se substituer aux ateliers et usines situés stratégiquement le long du Geleijsbeek, qui est petit à petit oublié des mémoires. L'arrivée de nouvelles entreprises va engendrer une imperméabilisation toujours plus importante des sols avec notamment la construction de grands hangars et l'asphaltage de vastes surfaces pour de l'entreposage.



Place Saint-Denis en 1914

source: Bruciel

Deux vues de la vallée de la Senne pendant les inondations de 1939

source: Verniers

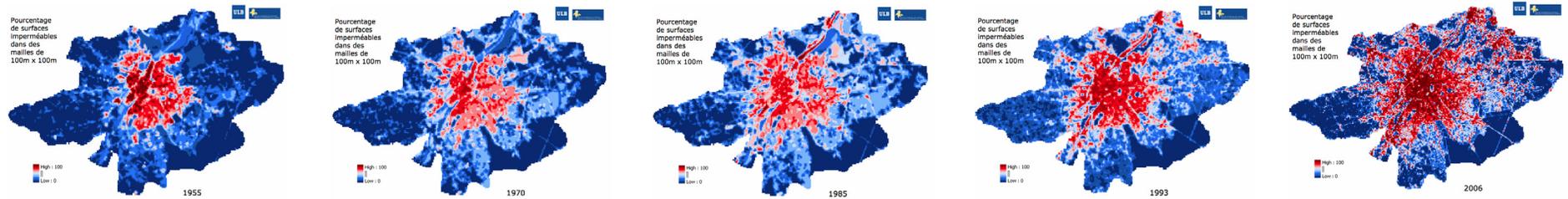
Orthophoto Forest 1971

source: Bruciel

Entre 1993 et 2006, la commune de Forest est la seule de l'agglomération bruxelloise à urbaniser au point d'augmenter la superficie de sol imperméable de 12 %¹. En réalité, il s'agit de 40 % du sol de la vallée (chiffre de la commune de Forest).

Les résultats de ne se font pas attendre: 2009: quatre inondations, 2010: deux inondations, 2011: quatre inondations, 2012 : mise en service effective du bassin d'orage de Forest (SBGE) et trois inondations, 2013: pas d'orage conséquent, deux inondations insignifiantes, entre 2005 et 2013, nous sommes passés à une inondation tous les cinq mois en moyenne.

¹ S. Vanhuyse, J. Depireux, et E. Wolff, Etude de l'évolution de l'imperméabilisation du sol en Région de Bruxelles-Capitale, Université Libre de Bruxelles, IGEAT, Brussels, Belgium, 2006



Carte des inondations en région Bruxelles capitale

source: Intercommunale Bruxelloise de Distribution d'Eau

Evolution des surfaces imperméables en Région Bruxelles Capitale

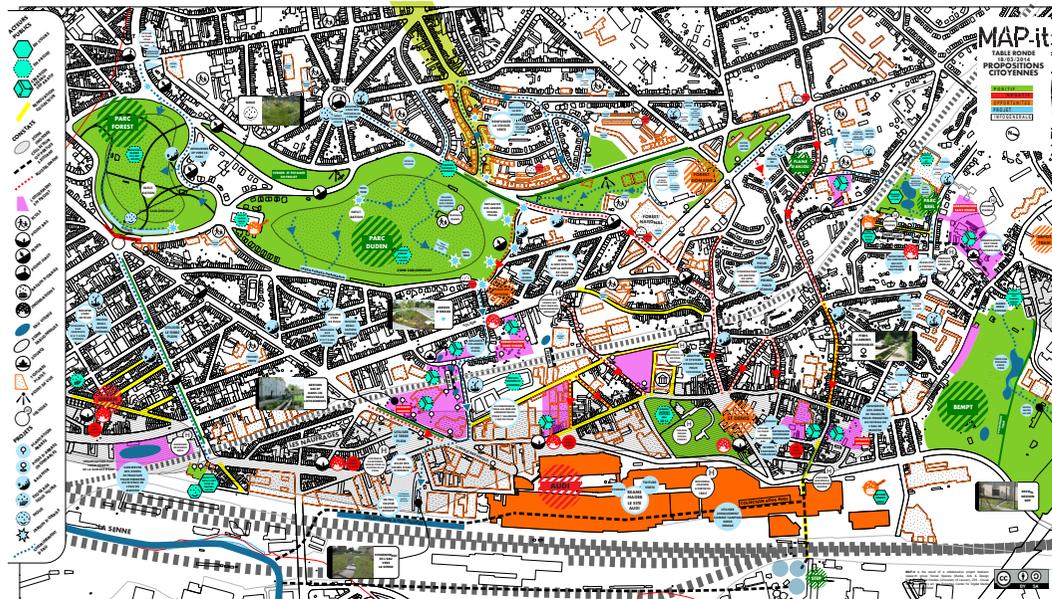
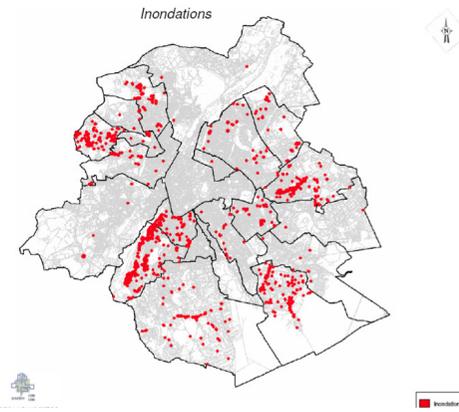
source: ULB-IGEAT, 2006, réalisée pour le compte du MRBC / AED

Carte MAP-it

source: Etats généraux de l'eau à Bruxelles, conception graph.: Pierre Bernard, Avec la participation de la Commune de Forest, Bruxelles Environnement, Hydrobru, Vivaqua, SBGE ; les Comité de quartier Bervoets, NFK, Orban, Stop Inondations Saint-Denis, VanTroDel, les Quartiers durables Messidor, Neptune, WielsWijk

Le bassin versant comme outil de mobilisation générale contre les inondations

Cette situation a aujourd'hui conduit à une forte mobilisation contre les inondations tant au niveau citoyen, que communal et régional. Au niveau citoyen, différents comités de quartier se sont organisés pour faire face à cette question et ce depuis une trentaine d'années. Ces comités disposent d'une expertise basée sur des savoirs historiques et/ou une connaissance précise des écoulements d'eau, ainsi que par la recherche de solutions. Cette expertise, détachée des pouvoirs publics, leur a permis d'attirer l'attention de la commune et des opérateurs de l'eau sur des questions relatives à l'eau dans le quartier.



Au niveau communal, une cellule « eau » a été mise en place. Elle organise depuis plusieurs années un Groupe de Travail Eau avec les opérateurs de l'eau. Une personne est spécifiquement affectée à ces questions dans le rapport au citoyen. La commune a par ailleurs développé un Plan Communal de Lutte Contre les Inondations à Forest en vue d'instituer une vision commune et de transposer les objectifs régionaux (plan pluie) au contexte spécifique forestois.

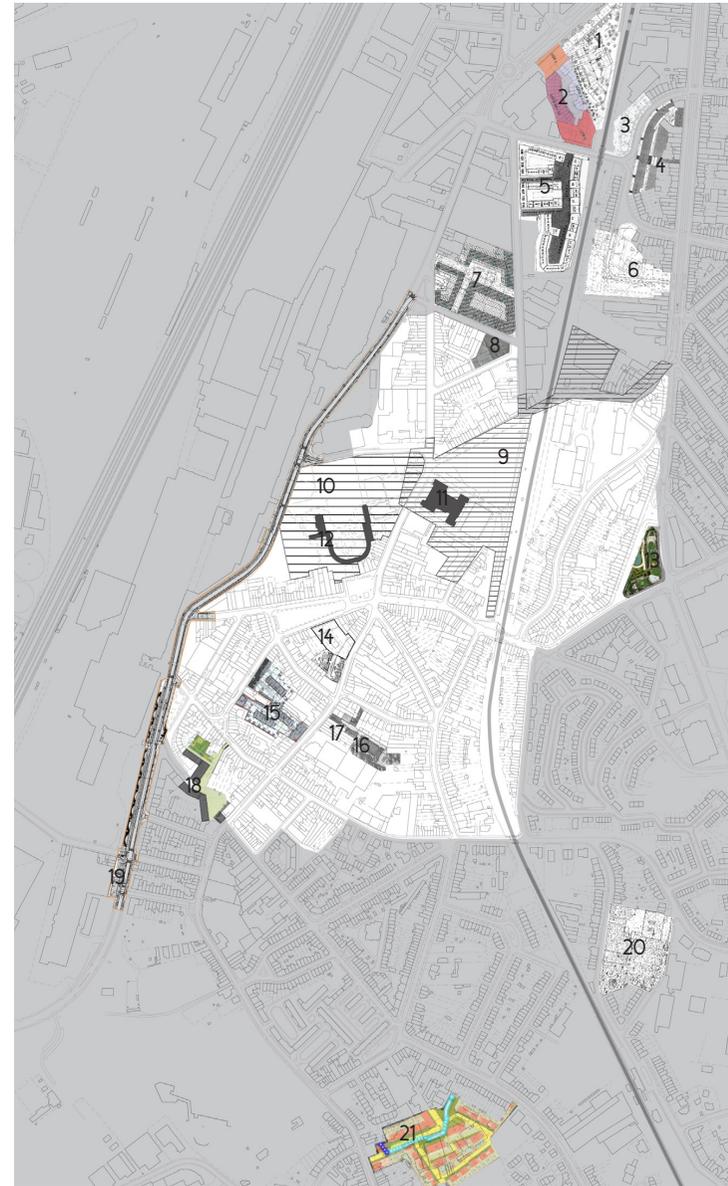
Au niveau régional enfin, un cadre pour la politique de l'eau est en place depuis 2006 qui prévoit une nécessité de gestion participative de l'eau. Un Plan Régional de Lutte Contre les Inondations, le « Plan Pluie » a été publié en 2008 et plus récemment un Plan de Gestion de l'Eau a été publié en septembre 2012. Notons que dans le cadre de cette dynamique régionale, un tronçon du Geleijsbeek a été mis à ciel ouvert dans la commune d'Uccle où il prend sa source. Cette intervention est située le long de la Promenade Verte, elle s'inscrit dans le programme du Maillage Bleu régional. Cette réalisation, portée en collaboration par la commune d'Uccle et la Région Bruxelles-Capitale entend « rétablir la continuité du cours d'eau, en surface chaque fois que possible et, à défaut, en souterrain. Autre objectif : diriger les sources du Geleijsbeek vers le ruisseau. En effet, ces eaux claires étaient jusqu'ici inutilement renvoyées dans les égouts. Les avantages de ces travaux sont multiples et les riverains en seront les premiers bénéficiaires. Cette mise à ciel ouvert permet avant tout de limiter les risques d'inondations car toute l'eau de pluie ou de source qui n'entre pas dans le réseau d'égouttage ne vient plus charger ce réseau et participer à son débordement en cas d'orage »².

Ce projet constitue un exemple intéressant renvoyant très concrètement aux objectifs identifiés dans le quartier Saint-Denis en matière de gestion de l'eau. Si une réponse propre au quartier doit être trouvée, cette réalisation constitue un premier pas vers une meilleure considération de la gestion des eaux dans la transformation de la ville et un exemple pour la commune de Forest.



² Evelyne Huytebroeck, Le Geleystbeek à ciel ouvert – Conférence de presse d'Evelyne Huytebroeck, Ministre bruxelloise de l'Environnement, de l'Energie et de la Rénovation urbaine, 28 août 2012, <http://evelyne.huytebroeck.be/> consulté le 7 juillet 2014

1.C. SCÉNARIO 0



La carte « Scénario 0 » propose un inventaire et une mise à plat de l'ensemble des projets en cours au sein du quartier et à ses alentours. Sur cette carte figurent une vingtaine de projets, principalement de logements collectifs privés. Une brève description de chacun de ces

**Mise à ciel ouvert
du Geleijsbeek, Plaine
du Bourdon à Uccle**
source: www.acqu.be

scénario 0
source: Karbon'

Perspective des jardins d'Union Architectes Associés sprl

source: Service urbanisme de la Commune de Forest

Image 3D du projet, Architectes Associés sprl

source: service urbanisme de la Commune de Forest

Plan schématique du projet les Saules, Atelier 55

source: service urbanisme de la Commune de Forest

image 3D du projet, Architectes Associés sprl

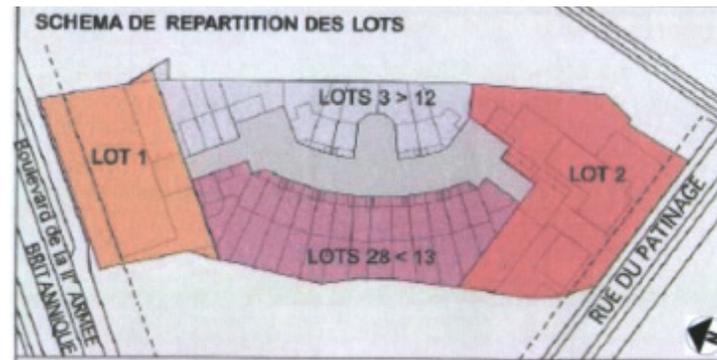
source: service urbanisme de la Commune de Forest

projets (stade d'avancement, typologie, nombre de logements...) permet d'esquisser le panorama général des potentialités, tensions et transformations à l'œuvre au sein du quartier.

1. « Les jardins d'Union »

Ce projet situé entre le boulevard de la Deuxième Armée Britannique et la ligne de chemin de fer du versant, s'étend sur un terrain de 13 284 m². Le permis de bâtir comprend la démolition de l'ancienne usine « Union » et la construction d'immeubles de logements allant de R+4 à R+7. Le projet comporte au total 163 logements, 163 places de parking, cinq surfaces commerciales, deux locaux pour professions libérales et une crèche.

Le début des travaux est prévu pour août 2014.



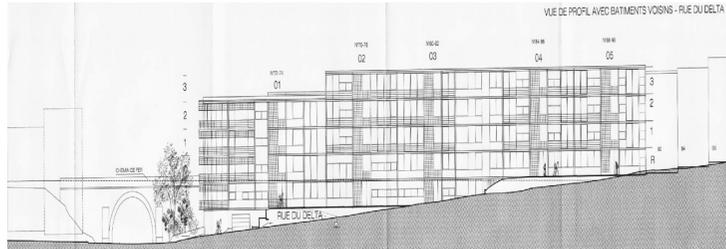
2. « Les Saules »

Jouxant le projet des « jardins d'Union » sur près de 165m, le projet « Les Saules » est planifié sur un site de 9 400m². Le permis de lotir délivré en 2009, vient d'être redéposé tel quel, son délai étant dépassé. Ce permis prévoit l'ouverture d'une voirie, traversant le site et reliant le boulevard de la Deuxième Armée Britannique à la rue du Patinage et la construction d'un ensemble de 103 logements dont 29 maisons individuelles.

Pas de date prévue pour le début des travaux.

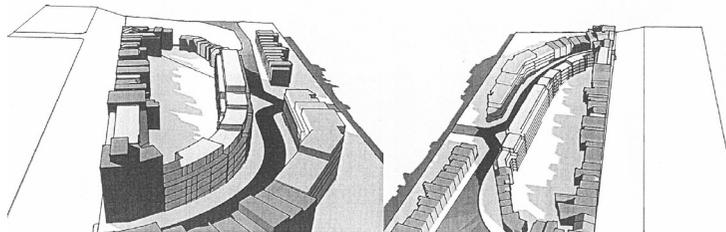
3. « Delta »

Accolé à la voie ferrée, le projet comprend la construction de 44 appartements sur trois étages et 46 places de parkings couverts. Le permis d'environnement date de 2009. Pas de nouveau permis déposé.



4. « Van Volxem/Delta/Tropiques »

Le projet se situe en grosse partie rue du Delta et Avenue des Tropiques sur un terrain de 6 898 m². Le projet comprend 152 logements allant de R+3 à R+6, 167 places de parkings et une maison unifamiliale. La dernière version du permis date de fin 2013.



5. « Bervoets »

Le projet Bervoets est le premier projet à avoir vu le jour dans ce « nouveau quartier », c'est une commande et réalisation publique menée par la SDRB. Aujourd'hui habité, le projet est accessible depuis la rue du Patinage et la rue Bervoets, comprend 239 logements (maisons/appartements/duplex). Le projet se divise en neuf bâtiments, articulés autour de trois placettes, le but étant que « le tout contribuera à la convivialité de ce nouveau lotissement ».



Etant inséré dans un tissu industriel, le projet communique peu avec les alentours. « En créant de la convivialité » à l'intérieur du lotissement, le projet est devenu une sorte d'enclave, un objet autonome.

Il est important pour le futur de remettre cet objet dans le contexte urbain. D'une part pour qu'il bénéficie de tous les services et participe au dynamisme du quartier Saint-Denis et d'autre part pour que les futures opérations ne se développent pas de la même manière mais essayent de dialoguer entre elles et avec le quartier existant.



A l'est du chemin de fer de nombreux projets sont également en cours. Nous nous tiendrons ici aux projets plus directement concernés par la transformation du « vieux-centre »

Coupe du projet rue du Delta, DSW architectes

source: service urbanisme de Forest

Vue des deux projets rue du Delta en maquette 3d, EL Architects

source: service urbanisme de Forest

Image virtuelle du projet sur une des places intérieures

source: YATLAOL 55

Quartier Bervoets

source: Karbon'

Site existant du projet

source: Karbon'

Plan schématique d'implantation du projet Forest Village, Symetry

source: service urbanisme de Forest

Site actuel du projet

source: Karbon'

Site du chant des grenouilles

source: Karbon'

6. « Gronden DB »



Le projet de permis de lotir « Gronden DB » se situe entre la rue du Delta, l'avenue des Tropiques et l'avenue Van Volxem. Le site du projet présente une superficie de 12 391 m². 103 logements collectifs et individuels doivent être construits sur 17 lots. Les gabarits

varient entre le R+2 et le R+3. Des zones de parking sont prévues dans un niveau -1.

Un projet de permis de voirie a également été déposé. En effet, pour pouvoir desservir la totalité des logements, une rue est planifiée dans le prolongement de la rue du Delta et se connecte à l'avenue Van Volxem.

7. « Forest Village »

C'est sur un terrain de 15 395 m² que le projet prévoit une création de voirie reliant la rue Saint-Denis à la rue des Carburants ainsi que la construction d'un ensemble immobilier comprenant maximum 275 logements et plus de 200 places de parking couvert. Les logements sont répartis dans quatre ensembles allant du RDC à R+6.



8. Permis de lotir Bervoets/Texas

Le permis de lotir prévoit une séparation du terrain en 11 lots: neuf maisons individuelles, un lot d'espace vert, et un lot pour une opération de logements collectifs.

Le terrain présente une superficie totale de 2 010 m². Une trentaine de logements peut être envisagée dans le lot 2.



9. Schéma de développement « Chant des Grenouilles »

Actuellement en cours, ce schéma de développement vise à une proposition spatiale pour l'aménagement du site en friche à proximité de la Maison Communale. Le projet doit être rendu à la fin du mois d'octobre 2014.

Le site d'une superficie totale de 10 800 m² est constitué d'une grande parcelle en cours d'acquisition par la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (Citydev), avec pour impératif économique de construire 14 000 m² de logements afin d'en garantir l'accessibilité à des habitants aux revenus moyens. Une plus petite parcelle est propriété de la commune. Le périmètre d'intervention comprend également les bâtiments communaux du 112 chaussée de Bruxelles. En effet, à travers le schéma de développement du site la commune souhaite penser la ré-organisation de l'administration communale autour de la Maison Communale. L'étude a été confiée au bureau Karbon' avec pour objectif d'intégrer les réflexions menées dans le cadre du CQD Abbaye.



10. Réaménagement des Jardins de l'Abbaye

Cette étude vise à restaurer l'intégrité et l'identité des lieux. Le programme demandé comprend: l'aménagement des jardins, la construction d'un bâtiment touristique, l'amélioration du réseau d'égouttage

Résultat d'un concours organisé fin 2012 et remporté par le bureau Dessin et Construction, le projet retenu est au stade d'esquisse. Beliris qui en assure la gestion et maîtrise d'ouvrage attend les précisions de la Commune afin de lancer la phase d'avant-projet.



11. Réhabilitation de la Maison Communale



La Maison Communale est actuellement en cours de restauration. Ce projet a tout d'abord nécessité d'une étude historique. Les travaux menés par le bureau Origin devraient s'étendre sur une période de cinq à sept ans et concernent tant l'extérieur que l'intérieur.

12: Réhabilitation de l'Abbaye en « pôle culturel »

Il est prévu que la bibliothèque communale francophone, l'académie de musique, de danse et des arts parlés de Forest ainsi que le centre culturel investissent l'Abbaye dans les années à venir. Un programme HORECA (à définir) viendra compléter ce pôle culturel.

Le projet de bibliothèque est à l'étude par le bureau Atelier du Sablon. La Commune a commandé au bureau Origin une étude de faisabilité « pôle culturel Abbaye » dont les résultats sont prévus pour octobre 2014. Articulée au schéma directeur « Chant des grenouilles » et au dossier de base CQDAbbaye, cette étude permettra à la commune de préciser le programme du pôle culturel, ses modes de financements, le planning et le phasage de sa mise en œuvre. (Les enjeux de ces études seront développés plus en détails au point B « Localisation du quartier dans la commune » du chapitre II « Centre Civique »).



Site des jardins de l'Abbaye

source: Karbon'

Maison Communale en restauration

source: Karbon'

Aile est de l'Abbaye, future bibliothèque

source: Karbon'

Images 3D du projet Jazz Garden

source: Thomas et Piron

Projet vue depuis Neerstalle

source: Karbon'

Projet depuis Place Saint-Denis

source: Karbon'

Panneau du projet immobilier

source: Karbon'

13. « Jazz Garden »

Le projet Jazz Garden est en cours de finition, le projet devrait être habité à partir du mois de juin. Le projet comporte 103 appartements, une crèche, deux commerces et 121 places de parking, le tout variant entre le R+4 et le R+8.



14. « Les Jardins de l'Abbaye »

Sur une parcelle traversante connectant la chaussée de Neerstalle à la place Saint-Denis, l'opération comprend 37 appartements repartis dans trois bâtiments et quatre rez-de-chaussée commerciaux. Le bâtiment donnant sur la chaussée de Neerstalle vient d'être livré et est habité. Celui donnant sur la place Saint Denis est encore en travaux. Les appartements aux étages sont vendus mais les espaces commerciaux du rez-de-chaussée sur la place Saint-Denis cherchent encore acquéreurs et témoignent de la relative frilosité de l'initiative commerciale au sein du quartier.



15. « Libris »

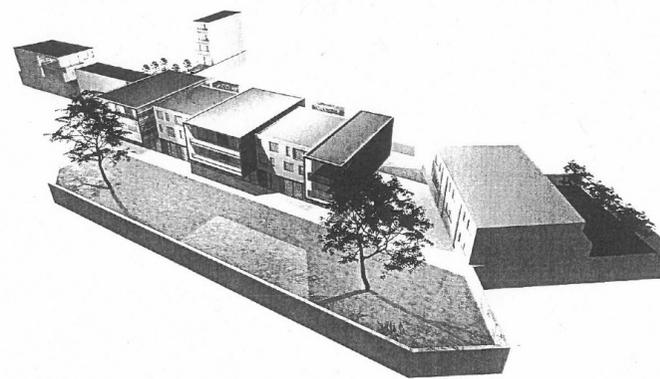
Le projet Libris se situe également sur une parcelle traversante, site de l'ancienne imprimerie Bodden, située entre la rue du Dries et la Chaussée de Neerstalle. Un permis de démolition a été accepté mais le projet est actuellement en cours d'analyse par Bruxelles-Environnement (étude hydrologique...).



Le projet se compose de 83 logements, une maison de repos, deux rez-de-chaussée commerciaux et 92 places de parking. Tant le projet « Libris » que celui des « jardins de l'Abbaye » présentent une implantation à front de voirie, bloquant toutes les percées visuelles vers l'intérieur d'îlot. Ceci a pour conséquence le renforcement de l'effet goulot qui rend peu agréable l'usage de la chaussée de Neerstalle par ailleurs complètement saturée par le trafic intense (transport public et automobile). Au contraire, la mise en place d'une séquence d'espaces de respiration le long de la chaussée devrait lui permettre de rejouer son rôle d'espace structurant au sein du quartier et renforcer sa capacité à accueillir la mixité qui la caractérise (cf point 3 Tissu mixte).

16. « Chaussée de Neerstalle/ rue du Baillon »

La demande de permis d'urbanisme introduite en septembre 2013 présente un projet principalement en intérieur d'îlot. Il se compose de 32 logements repartis dans trois bâtiments (R+2 et R+3), 34 places de parking et un commerce en rez-de-chaussée.



Site de l'ancienne imprimerie Bodden

source: Karbon'

Perspective du projet, B.A.E.B

source: service urbanisme de Forest

Maquette 3D du projet, Nathalie Vandezande,

source: service urbanisme de Forest

Mosquée Al Karam

source: Karbon'

Site des Huileries

source: Karbon'

Maquette du projet

source: Bob 361

17. «Extension de la Mosquée Al Karam »

La Mosquée Al Karam se trouve au n° 52 (homme) et au n° 50 (femme) de la chaussée de Neerstalle. Outre les lieux de prière, elle héberge également différentes activités et informations autour des enseignements de l'Islam. Une école arabe destinée aux enfants est organisée le week-end. Un chapiteau implanté dans les jardins permet d'accueillir l'affluence du public à l'occasion des événements.



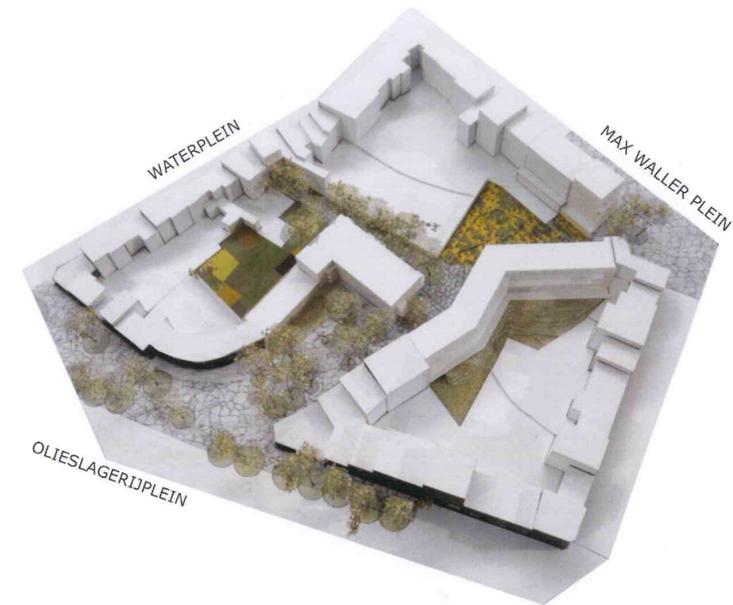
Le parking du Aldi à proximité est utilisé comme espace de stationnement à ces occasions. Lors d'événements majeurs, la capacité d'accueil tant des bâtiments que des espaces extérieurs est à la limite. La Mosquée a introduit un permis d'extension en vue de substituer l'espace temporaire du chapiteau par une construction durable. Rien ne semble par contre prévu pour les aménagements des abords. Ceux-ci, résultant d'une rupture brutale dans le bâti de la chaussée, nécessiteraient un traitement à même de renforcer l'inscription de la Mosquée dans l'espace public.

18. « Les Huileries »

Ce projet situé au bout de la chaussée de Neerstalle à la limite du périmètre du Contrat de Quartier, se compose de 60 logements, 40 places de parking et une crèche. Il se développe sur un terrain de 9 600 m² traversant entre la chaussée de Neerstalle et l'Avenue des Huileries. Contrairement aux projets sur la chaussée de Neerstalle décrits ci-avant, celui-ci maintient une ouverture physique et visuelle vers le cœur de l'îlot. Ce projet est porté par la Société de Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Après consultation de Bruxelles Environnement le dispositif de noue initialement prévu a été remplacé par un bassin d'orage. Le projet est à présent en attente d'une procédure de modification d'alignement (zone de recul) requise afin de

régler la question des impétrants, alimentations et autres raccordements. L'implantation temporaire d'une « crèche tiroir » gérée par la commune est à l'étude et rend compte du peu de terrain en propriété à disposition de la commune pour implanter de nouveaux équipements dans le quartier.

Notons que le projet intègre dans ses aménagements la friche du n°38 rue de l'Eau. Cette friche permet l'accès au site des Huileries et offre la possibilité de relier deux espaces publics majeurs du fond de la vallée: la place Saint-Denis (et l'Abbaye de Forest) et le parc du Bempt. Cette connexion se révèle essentielle dans une optique de créer du lien dans le quartier et favoriser la mobilité alternative.



19. « Projet ICR »



Un projet d'itinéraire Cyclable Régional (ICR) est actuellement en cours de travaux sur le Boulevard de la Deuxième Armée Britannique. Il vise le dessin de l'assiette de la voirie afin de redimensionner la place conférée au trafic automobile, aux cyclistes et aux piétons. Le projet prévoit des

emplacements de parking alternés de plantations d'arbres.



20. « Les Terrains de Forest »

Ce projet situé rue du Bambou et avenue Haveskercke, se composait de quatre immeubles à appartements pour un total de 57 logements et 85 places de parkings. Le permis a été refusé en 2010 et aucune demande n'a été introduite depuis.

L'examen du scénario 0 révèle l'état d'un quartier en pleine mutation. L'ampleur des transformations en cours doit être resituée dans le contexte général régional d'une pression immobilière liée à la recherche d'espaces pour de nouveaux logements.

Au sein de ce contexte la vallée forestoise, avec son tissu mixte en voie de requalification, offre des parcelles de taille et de coût particulièrement attractifs pour la promotion immobilière d'initiative privée qui cherche à y développer des ensembles de logements conformes aux

standards et aux impératifs du marché immobilier. De fait, à de très rares exceptions près, la plupart des ensembles de logement décrits ci-dessus témoignent d'une très faible prise en compte des conditions particulières du contexte physique et urbanistique du quartier et de sa localisation au sein du bassin versant décrite ci-avant.

En effet trop peu de projets intègrent la gestion de l'eau de manière essentielle dès la phase de conception. Dans le cas d'opérations de grande envergure nécessitant un permis d'environnement visé par Bruxelles Environnement, ces opérations se voient contraintes d'intégrer des solutions techniques a posteriori, souvent d'ordre palliatif.

Cet état de fait explique le maintien voir l'aggravement par endroit de la problématique des inondations dans le quartier.

Cette situation est préoccupante dans la mesure où l'échéance prochaine de la désignation d'une zone d'inondation dans le quartier et l'imposition corolaire de règlements officiels et de dispositifs adéquats a stimulé la mise en œuvre de projets désireux d'éviter les « complications » administratives et éventuels surcoûts et que cela pourrait impliquer.

Ce calcul à court terme s'avère peu opérant, en témoignent différents projets immobiliers en difficulté dans le quartier (logements et commerces invendus, chantiers en attente, entrepreneur au bord de la faillite...) souffrant de l'excès d'offre et de son décalage par rapport aux réalités sociales et hydrologiques du quartier.

La date de mise en œuvre de cette zone d'inondation est encore incertaine. Les habitants l'appréhendent avec la crainte de voir leurs primes d'assurances augmenter mais surtout la valeur de leurs logements baisser. En résulte un climat de relative méfiance et d'appréhension.

Unis dans l'adversité, certains parmi eux ont initié une démarche citoyenne revendiquant une prise en compte responsable, intégrée et solidaire de la gestion de l'eau au sein du quartier faisant valoir sa nécessaire inscription à l'échelle du bassin versant.

Cette expertise citoyenne commence à trouver écho auprès des pouvoirs publics (Cellule Eau/IBGE) et des opérateurs de l'eau. Toutefois, à la lecture du scénario zéro, force est de constater que la prise en compte de l'eau reste encore trop souvent ponctuelle et fragmentaire, au cas par cas et pas encore assez intégrée à une vision d'ensemble du développement urbain du bassin versant.

Perspective du futur ICR

source: Bruxelles espaces publics

Chantier ICR en cours

source: Karbon'

Au-delà d'une stricte approche technico-administrative, cette vision doit avant tout être portée par une véritable réflexion sur le rapport entre espaces ouverts et espaces bâtis. Ceci implique une double articulation:

- ↳ D'une part celle de la définition du rapport entre minéralisation et capacité filtrante ou de temporisation des sols, proposant un traitement intégré, soutenable et durable de la question de l'eau. Cette réflexion concerne l'ensemble des traitements de surfaces et de sols impliqués par l'urbanisation (toiture, terrasse, sols minéraux et végétaux, voiries, parcs jardins et espaces publics...)³
- ↳ D'autre part la recherche de continuité et d'articulation spatiale entre les espaces non-construits, le maintien d'espaces naturels, de friches et d'espaces de respiration ouverts aux appropriations diverses, aux usages partagés et collectifs au sein du quartier.

Une telle vision envisage l'eau comme un élément structurant de la réurbanisation du bassin versant, un élément créateur de lien et de cohérence, un facteur de valorisation et de solidarité.

Dans le cas contraire, si l'urbanisation continue à se développer à l'instar du projet Bervoets sous forme d'enclave et d'ensemble autonome, l'arrivée massive de nouveaux habitants sera vécue comme une charge plutôt que comme l'opportunité d'un nouveau souffle pour le quartier et pour l'ensemble du bassin versant.

Des projets tels que celui des Huileries montrent la voie d'alternatives possibles au sein du quartier. Il en existe beaucoup d'autres en Belgique et en Europe, tant en ce qui concerne l'architecture que le traitement des espaces ouverts.

Il appartient aux pouvoirs publics de les faire valoir auprès des promoteurs immobiliers comme projets exemplaires et d'exiger de leur part le même niveau de cohérence et de qualité architecturale afin que chaque nouvelle intervention ne mette pas en péril un équilibre environnemental fragile mais au contraire le renforce, le rende visible et l'inscrive au sein d'un véritable projet urbain intégré.

Le CQDAbbaye est sans aucun doute le moment de renforcer cette nouvelle culture du projet. Toutefois, ceci n'atteindra les effets souhaités que si les bâtiments et espaces publics programmés constitueront jurisprudence et orienteront l'instruction de l'ensemble des projets à l'œuvre au sein du bassin versant.

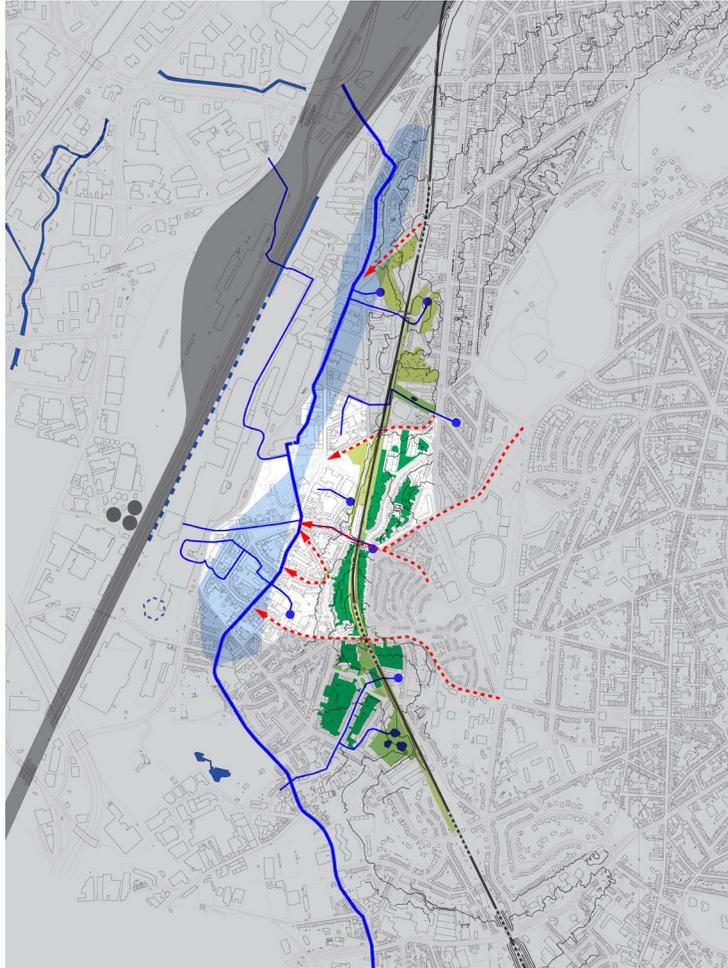
Plus qu'une question d'image, il s'agit bien d'une nécessaire exigence à même d'affronter l'ensemble des enjeux qui accompagnent la transformation du quartier.

1.D. ETAT DES LOGEMENTS

Les habitations du quartier sont touchées à des degrés divers par les inondations:

- ↳ Inondation par reflux des égouts: depuis les extensions de l'usine Volkswagen (1988 à 1991), le collecteur qui reprend l'eau de la majorité des égouts de Forest est enchâssé sous l'usine et est, au sens propre, incurable. Lors des orages violents et soudains, cet égout est saturé et l'eau est refoulée dans les canalisations vers la place Saint-Denis puis dans les maisons.
- ↳ Inondation par les eaux de ruissellement: Forest est une colline assez abrupte (passage de l'altitude 20 à l'altitude 100). Certaines voiries (rue Vanpé, chaussée de Bruxelles, avenue Général Dumonceau) se transforment en véritables rivières qui charrient les eaux vers les égouts saturés.
- ↳ Inondations par les reflux en sous-sol: les ruisseaux, les fontaines et étangs d'autrefois existent toujours, sous les maisons. Lors des orages violents, ces cours d'eau invisibles sont sous pression et jaillissent dans les maisons sous forme de « fontaines » d'eau claire, provoquant des fissures au sol voire des effondrements.
- ↳ Inondations par les eaux de toiture et des jardins: un certain nombre de maisons sont équipées de clapets anti-retour sur les égouts. Dès lors, les eaux des jardins et toitures sont à leur tour bloquées à l'intérieur des habitations.
- ↳ Inondations par les maisons voisines: même quand une maison reste sèche grâce à des astuces individuelles, l'eau s'infiltre par les murs, d'une maison à la suivante.
- ↳ Le chapitre « Tissu mixte » fournira l'occasion de compléter le diagnostic de l'état du logement au regard des conditions de mixité inhérentes au quartier.

³ Voir Bruxelles-Environnement, Eau de pluie, un atout pour l'espace public: étude présentant des projets en matière de gestion des eaux pluviales sur l'espace public et en voirie, IBGE/Bruxelles-Environnement, 30 avril 2014



Carte zone inondable
quartier Saint-Denis

source: Karbon'

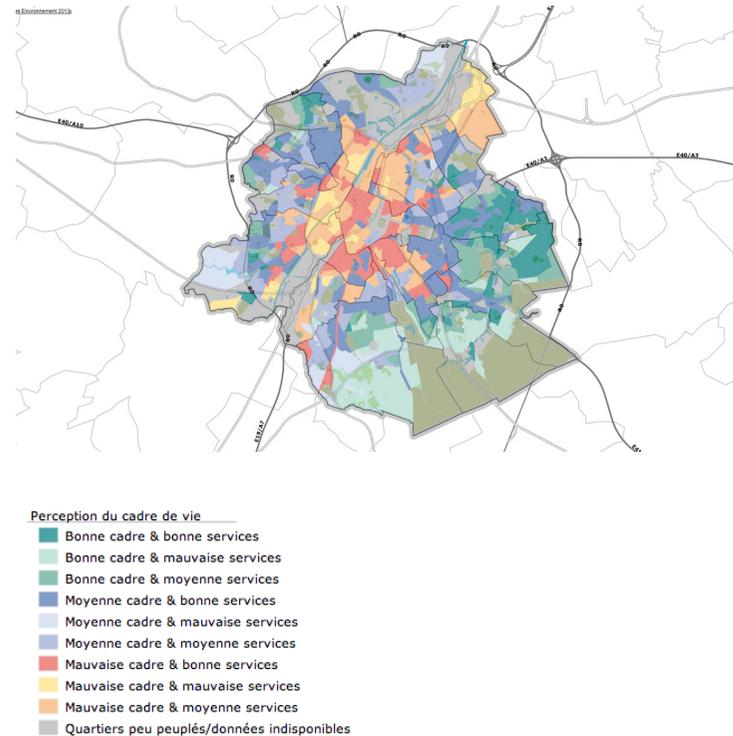
État du bâti

source: Karbon'

Environnement pour une ville durable – indicateur

source: DGSIE (ex-INS),
Enquête socio-économique de
2001

1.E. CADRE DE VIE (ESPACE PUBLIC)



D'après l'indicateur « perception de l'environnement et de l'équipement du quartier », le quartier est perçu comme étant « un mauvais cadre de vie avec des services moyens ». Cette partie va détailler le cadre de vie du quartier à travers les espaces publics pour tenter de comprendre ce bilan négatif.

Situation, qualité et quantité des espaces publics.

Nous constatons sur la carte 1 espaces publics, que le pôle Abbaye profite de deux espaces publics de grandes dimensions: un végétal, le parc et un minéral, la place Saint-Denis.

A l'exception de ce pôle, il n'y a que très peu d'espaces publics, seulement quelques friches peuvent être mises en avant, quand elles font l'objet d'une appropriation par des habitants.

Sur la chaussée de Neerstalle, ce sont les parkings, espaces ouverts, minéralisés mais privés qui jouent le rôle d'espace public. Ces espaces apportent des respirations dans la chaussée mais ne présentent pas d'aménagements de qualité. L'exemple le plus notable est le parking de l'Aldi servant de parvis à la Mosquée Al Karam lors de grandes affluences. Il est essentiel d'envisager le réaménagement d'un ou plusieurs espaces ouverts publics sur la chaussée.

Une autre observation est celle de l'espace public de la gare de Forest-est. Ici, on ne constate pas d'aménagement de qualité et la gare n'est pas accessible pour les personnes à mobilité réduite.

Avec l'arrivée du RER il est important de faire des abords de la gare un lieu accueillant, de repos, facile d'accès et praticable par tous les usagers. La gare peut également être revalorisée et accessible depuis le chemin d'Accès. Il est nécessaire de réaménager cet espace pour le moment peu emprunté et peu sécurisant.

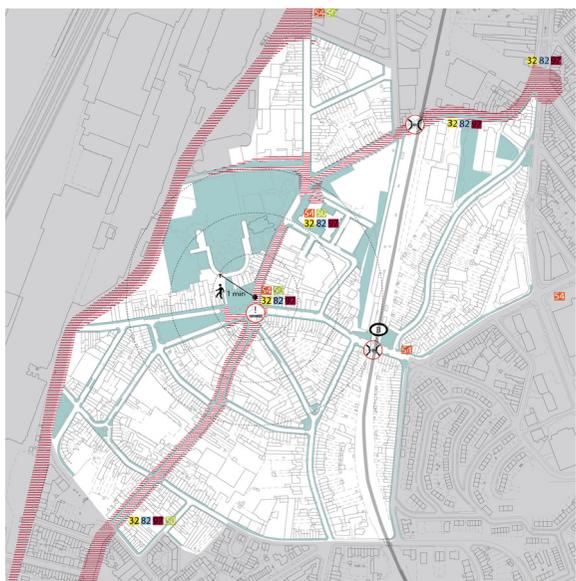
De plus ce chemin offre un accès direct à la Maison Communale et à l'Abbaye. Il constitue également une connexion entre différents établissements scolaires. Cet espace peut devenir un espace de jeu, de mobilité et d'accessibilité de grande qualité offrant une vue surélevée incroyable sur le quartier.

Pour terminer revenons sur le pôle de l'Abbaye. Même si ce pôle comprend les deux espaces publics du parc et de la place Saint-Denis, pour le moment il nécessite un travail de requalification et de réaménagement pour pouvoir fonctionner plus intensément.

La place Saint-Denis a été rénovée en 2002, et est divisée en deux parties: « le parvis de l'Abbaye » et « la place Saint-Denis ». Le premier espace est de dimension réduite, trois cafés y sont implantés. Tout au long de la journée, un flux de population parcourt cet espace. Notons la présence de l'ancienne fontaine.

L'arrêt de tram STIB « Saint-Denis » donne également sur cet espace. Son positionnement génère un conflit avec le trajet du bus 54 descendant la rue Vanpé qui est incapable de s'engager dans la chaussée de Bruxelles quand un tram est à l'arrêt.

Le déplacement de cet arrêt est à l'étude, offrant l'opportunité d'améliorer l'accès piéton au parvis de l'Abbaye depuis les rues avoisinantes.



Le second espace est celui de la « place Saint-Denis ». L'activité y est beaucoup plus discrète et ponctuelle. Notons que la place est bordée de part et d'autre par une voie de parking, une voie de circulation en sens unique et encore une voie de parking. Cette configuration ne permet pas aux cafés et restaurants d'installer des terrasses sur la place. Le trafic et le stationnement ne contribuent pas à la création d'un endroit agréable et sécurisant. Le permis d'urbanisme initialement introduit prévoyait, avant modification suite aux contestations de riverains, la circulation automobile uniquement que sur le côté sud de la place, installant une continuité piétonne entre les terrasses des cafés et le centre de la place. Le rétablissement de cette situation pourrait être envisagée, ne fût-ce que temporairement.

Le week-end, la place s'active grâce au marché du samedi et surtout grâce à la brocante hebdomadaire du dimanche qui fait venir beaucoup de monde dans le quartier.



En attente d'un projet d'aménagement à l'étude, le parc de l'Abbaye présente un caractère délaissé peu engageant. Un projet de revalorisation et de restructuration s'impose. Toutefois, malgré le manque de prise en charge actuel, le parc conserve une qualité exceptionnelle d'écrin de verdure hors du temps, en marge de la frénésie de la ville. Cette qualité est appréciée par les habitants du quartier qui l'investissent de différentes façons (potagers participatifs, cours de sport, promenades, lieu de rassemblement, mouvements de jeunesse, ...)

Espaces publics

source: Karbon'

zone piétonne

source: Karbon'

La brocante du dimanche matin

source: Karbon'

Les potagers de l'Abbaye

source: Karbon'

L'espace jeux

source: Karbon'



L'espace de pleine de jeux faisant face à la Maison communale fonctionne très bien, c'est le seul grand espace ludique du quartier.



Le manque d'espaces publics de jeux dans le quartier est à souligner, en particulier pour les plus de dix ans (foot, basket, ...).

Ce constat a été confirmé par les sondages auprès des habitants réalisés par le bureau Dessin et Construction en charge du projet de réaménagement des jardins de l'Abbaye.

La prise en compte des nombreuses attentes du quartier par rapport aux jardins nécessitera la recherche de complémentarité avec d'autres espaces ouverts à proximité dans le quartier.

Ce point sera développé dans le chapitre « Centre Civique » précisant la nécessité d'articuler l'ensemble des espaces ouverts du quartier tenant compte de leur rôle et de leur échelle d'influence (locale, communale et régionale) afin d'en intensifier la valeur d'usage tenant compte des différentes temporalités de fréquentation de ces lieux.

Voiries et trottoirs

La trame viaire du quartier est marquée par un axe historique dominant: la chaussée de Neerstalle prolongée par la chaussée de Bruxelles.

Cet axe traverse le site du nord au sud, il est la première porte d'entrée du quartier. Cet axe historique est étroit et est aujourd'hui arrivé à saturation. Avec l'arrivée des industries, un axe parallèle a été construit, le Boulevard de la Deuxième Armée Britannique. Ce dernier, d'échelle

métropolitaine, est essentiellement emprunté par le trafic rapide vers le centre-ville.

Pour la lecture de la trame viaire il est intéressant de montrer l'axe du chemin de fer qui se développe également du nord au sud dans la partie est du quartier.

Les trois axes principaux sont parallèles et suivent la topographie. Cette situation géographique a des conséquences sur le développement de la voirie.

Les axes est/ouest sont moins directs et plus sinueux car ils traversent la topographie. Ceci explique en partie la perception (visuelle et physique) d'une connexion moins facile entre le haut et le bas de Forest.

Historiquement une connexion viaire est/ouest dans la vallée de la Senne était présente dans le quartier: la rue de la Station. Elle reliait la place de Saint-Denis à la gare de Forest-Midi. Elle a été condamnée pour l'agrandissement du site de Volkswagen. Aujourd'hui occupé par Audi, le complexe automobile constitue une limite infranchissable, un horizon fermé pour le quartier sur sa partie ouest. Dans la pratique, il faut remonter jusqu'à la rue du Charroi ou descendre jusqu'au Ring pour rejoindre Anderlecht.

Les petites rues perpendiculaires aux axes majeurs prennent de l'importance comme parcours alternatif doux. Ce sont des voies à sens unique, calmes qui servent de desserte pour les quartiers d'habitat.

Les questions de mobilité particulières à la situation spécifique du quartier seront développées au chapitre 5 de la partie II « Centre Civique ».

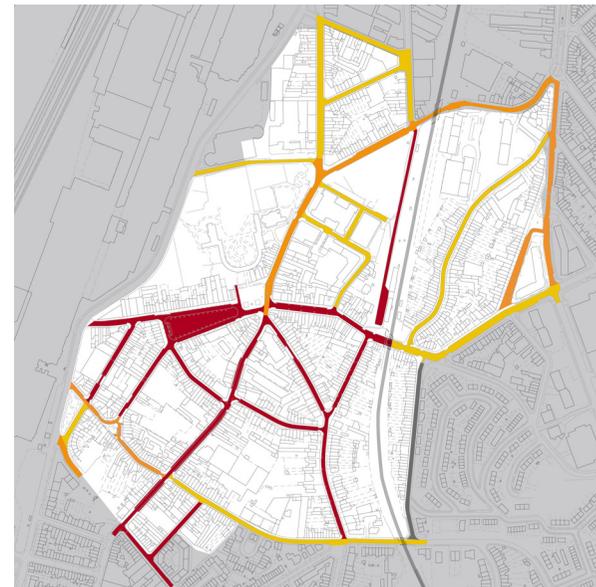
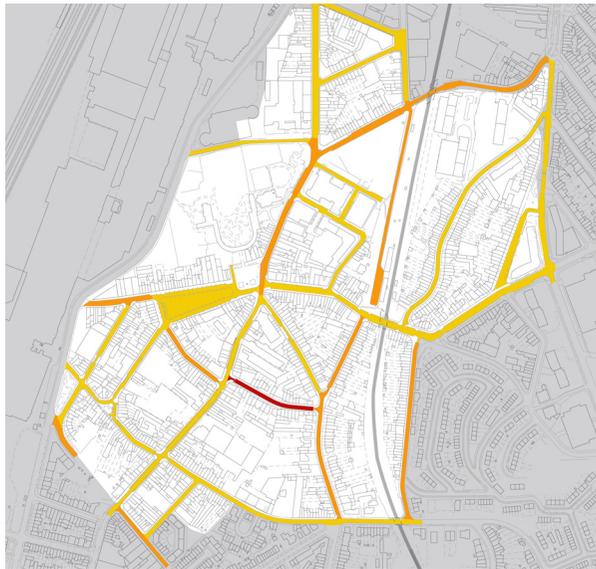
Etat des voiries et trottoirs

L'état des voiries et trottoirs est globalement en bon état, à l'exception de la rue André Baillon, la rue des Abbesses et le chemin d'Accès à la gare.

Ce constat s'explique par la date relativement récente des interventions en voirie au sein du quartier.

Ceci montre que la qualité de l'espace public dans le quartier ne dépend pas que de l'état des voiries. Il s'agit plus du manque de qualification des espaces, du manque d'articulations et de limites ou de continuités affirmées entre les espaces.

Nous constatons que l'aménagement des trottoirs n'a pas été réalisé avec une attention particulière à la géographie du quartier. Le site est continuellement inondé, certains aménagements de l'espace public pourraient être travaillés en conséquence comme par exemple en prévoyant des aménagements de sols plus perméables, végétalisés, des traitements de surface des parkings en voiries et des aires de stationnement ralentissant l'écoulement des eaux de surface, intégrer des pieds d'arbres inondables, travailler un circuit d'eau en surface... Ceci serait particulièrement indiqué dans la rue Vanpé et la chaussée de Bruxelles. Les carrefours de la rue des Abbesses avec le boulevard de la Deuxième Armée Britannique et celui avec la chaussée de Bruxelles vont être rénovés cette année. Il faut revoir l'aménagement de la rue des Abbesses en particulier en intégrant un parking paysager pour le futur pôle culturel de l'Abbaye. Aujourd'hui cette rue est déserte et peu qualifiée, elle est pourtant considérée comme voirie interquartier dans le PCM.



État des voiries

source: Karbon'

État des trottoirs

source: Karbon'

Dates d'intervention en voirie

source: Karbon' - service voirie

Lieux de rencontre pour les jeunes

source: Karbon'

Terrain de foot officieux

source: Karbon'

Le deuxième espace à travailler en voirie est celui de la gare de Forest-Est. Il s'agit à la fois de revoir l'accès depuis la rue Vanpé mais également depuis le chemin d'Accès.

Par ce travail, c'est une visibilité et un lieu d'intermodalité qui seront mis en place. Il s'agira également de requalifier tout cet espace public de façon unitaire tout en intégrant les différents usages et la présence des sources.

Cette requalification prendra également en compte le problème de nuisance acoustique causé par la réverbération du bruit du trafic automobile sous le pont de la rue Vanpé.

En effet, la présence de pavés au sol sous la structure métallique de l'infrastructure ferroviaire génère un niveau de bruit insupportable pour le voisinage.

Toujours en relation avec la question des abords de la gare, plus au nord du quartier se pose le problème du passage sous voies de la chaussée de Bruxelles.

Ici aucun aménagement confortable pour les piétons et cyclistes n'est mis en place.

En raison de sa faible largeur, le passage est source d'accidents pour les usagers faibles. Ce problème identifié par la STIB, Bruxelles Mobilité et Infrabel, est resté en suspend étant donné la difficulté d'articulation des enjeux des prises de décisions et des moyens financiers à mettre en œuvre. Différentes hypothèses d'élargissement du pont ont été étudiées et budgétisées (élargissement, un passage spécial modes actifs...). Les différents acteurs opérationnels seront impliqués dans la réflexion autour de la requalification de l'axe interquartier rue des Abbesses/chaussée de Bruxelles.

L'ensemble des problèmes et pistes de recommandations évoquées ci-avant constituent le point de départ des lignes directrices « Tracé de l'eau » (cf point 4 Priorités) et « Pourtours de l'Abbaye » qui chercheront à fédérer ces différentes interventions au sein d'un projet d'espace public lisible, cohérent et structurant pour le quartier.

Pratiques dans l'espace public

Dans la pratique quotidienne des espaces publics, on constate une appropriation des espaces de transitions situés entre les voiries et les grands ensembles patrimoniaux : l'Abbaye, la Maison Communale, l'église Saint-Denis, le commissariat de police, le Monument aux Morts. Ce sont des espaces que les jeunes (16-25ans) apprécient tout particulièrement pour se rassembler, « ils peuvent voir sans être vus ».



Entre le Monument aux Morts et l'Eglise Saint-Denis, un espace vert aménagé par des bancs est régulièrement occupé par une population plus âgée, tandis que la pelouse centrale se transforme en terrain de foot occasionnel.

Il est important de repréciser l'absence de terrain de jeux dans le quartier. C'est pour cela que ces terrains de sports improvisés s'organisent autour de l'Abbaye et que les jeunes se rassemblent dans des lieux « résidentiels ». Aucun véritable espace de loisir ne leur est mis à disposition. Le manque de foncier ne permet pas la mise en place de terrains de sport. Trois espaces potentiels apparaissent :

- ↳ Le square au croisement de la rue de l'Eau et du Boulevard de la Deuxième Armée Britannique, c'est une propriété régionale. Cet espace en marge du quartier se trouve éloigné de l'activité aux abords de l'Abbaye; Aux heures de pointe il est fortement exposé à la circulation du boulevard. Ceci explique son désinvestissement par les habitants. Le week-end et en heures creuses, cette situation pourrait par contre tout à fait convenir à un public jeune (sport...).



- ↳ Une partie des jardins de l'Abbaye. Ici, il s'agirait d'inclure un espace jeunesse dans les jardins. Le principal problème étant le classement du site au registre du patrimoine, un terrain de sport est un programme peu envisageable dans le futur. Par contre, l'organisation du jardin de l'Abbaye à partir de chambres de verdure (une série d'espaces plus petits en périphérie du parc) autour d'un grand espace central rassembleur, ouvre la voie à l'appropriation flexible et non exclusive des espaces de marge du parc par les habitants du quartier, tout âge confondu (cette hypothèse d'aménagement du parc sera développée plus en détail dans la partie « Centre Civique »).
- ↳ Enfin le dernier espace se situe près des voies ferrées à l'est du quartier, à l'emplacement actuel d'un dépôt de matériaux de construction. Dans la requalification éventuelle des abords de la gare, du chemin d'Accès et de la connexion avec la Maison Communale, ce programme de dépôt pose question. De plus, le chemin d'Accès permet une connexion entre les établissements scolaires Saint-Vincent de Paul et Saint-Denis. Une installation d'équipements sportifs serait donc bénéfique pour la pratique du sport dans le cadre scolaire et ouverte au public les soirs et week-ends.
- ↳ Cet aménagement permettrait également la mise en place d'un réseau d'espaces publics le long du chemin de fer, contribuant à favoriser le parcours RER vélo renforcé par un parc linéaire où l'eau serait mise en avant.



Square régional

source: Karbon'

Quai des matériaux

source: Karbon'

1.F. ENVIRONNEMENT ET SANTÉ

Gestion de l'eau

Le scénario 0 (cf c. p27) permet d'appréhender la pression immobilière qui opère sur le quartier et ses alentours par le biais de requalification de site productif en déclin mais aussi par la construction de friches restées jusque là vierges de toute construction. Nous avons fortement insisté sur la nécessité d'une vision urbaine intégrée qui fasse de la gestion de l'eau un élément de cohérence et de solidarité pour le devenir de l'ensemble du bassin versant.

La mise en évidence des conséquences sur le cadre bâti du quartier permet de mesurer l'impérativité de la réflexion.

Premièrement, un nombre important de ces projets sont projetés sur des friches, sites non urbanisés, résidus du passé industriel. La lecture des cartes permet de constater que l'existence de ces espaces correspond à la présence historique encore lisible de ruisseaux et de sources (Koelhofbeek, Kloosterbeek, Bergborrebeek...) qui préexistent sous le quartier. Ces projets constituent des obstacles pour les chemins de l'eau qui sont ainsi déviés vers là où on les attend le moins, en premier lieu dans les habitations voisines. Nous soutenons que ces espaces doivent être préservés en tout ou en partie car ils constituent des lieux privilégiés d'absorption et de régulation de l'eau afin d'éviter des dommages et gênes importants dans le quartier.

Les dommages touchent essentiellement un tissu urbain mixte, constitué d'habitations ouvrières mitoyennes avec souvent peu de possibilités/moyens d'intervention au niveau du bâti (si ce n'est le clapet anti-retour).

Niveau de bruit lié à la circulation ferroviaire, 2006

source: IBGE

Du point de vue individuel, certains habitants trouvent des solutions pour empêcher l'eau d'entrer dans leur maison, mais le problème est alors reporté chez les voisins. D'autres ont été jusqu'à condamner la cave de leur habitation mais c'est sans parler de l'humidité ascendante et des moisissures qui prolifèrent.

Des solutions doivent donc être trouvées sur des parcelles voisines plus grandes ainsi que dans le domaine public. Nous insistons sur une nécessaire solidarité à l'échelle du bassin versant, entre acteurs publics, qu'ils soient communaux ou régionaux et acteurs privés.

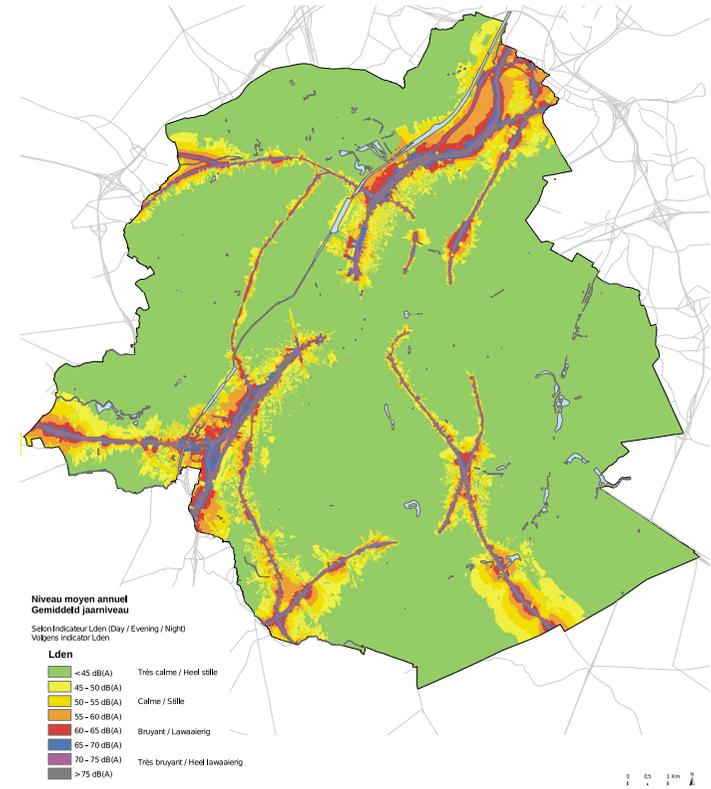
La question de l'eau doit donc être abordée de manière globale et transversale pour trouver des solutions collectives. Un travail avec les particuliers pourrait aider à « décloisonner » le problème pour le traiter dans son ensemble. Mais en amont, c'est aux autorités publiques que revient le devoir de mieux intégrer la présence de l'eau dans le développement des nouveaux quartiers. Par exemples en végétalisant les toitures et récupérant les eaux pluviales, en aménageant des espaces paysagers...

Bruit

Les observations ci-dessous sont appuyées sur les cartes du bruit générées par les transports en Région de Bruxelles-Capitale, réalisées en 2006 par Bruxelles Environnement. « En Région de Bruxelles-Capitale, le Plan Bruit ne définit pas de seuil spécifique en matière de bruit routier. Les seuils d'intervention en matière de bruit de fond sont d'application, car le bruit routier s'y apparente. Ils sont exprimés conformément aux indicateurs et périodes horaires de la Directive européenne, soit un Ld de 65 dB (A) et un Ln de 60 dB (A). Sur les cartes, la couleur blanche est utilisée pour les zones se trouvant en dessous des seuils. La couleur rouge indique un dépassement des seuils de plus de 5 dB(A) ».

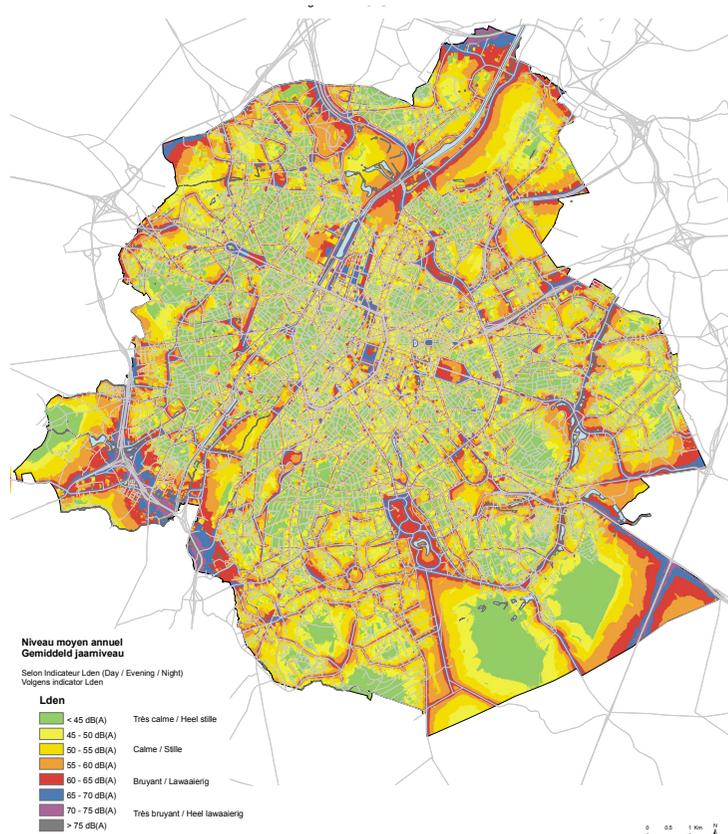
Bruit généré par la circulation ferroviaire

La situation du quartier en fond de vallée permet de relativiser les nuisances dues au chemin de fer en amont. Cependant les espaces ouverts en contact avec les talus du chemin de fer restent fortement exposés, comme le site du Chant des grenouilles. Dans le bas, la présence du front bâti industriel (Audi principalement) crée un écran sonore isolant le quartier des voies ferrées situées à l'ouest.



Bruit généré par la circulation routière

Une gêne plus importante provient des axes routiers, principalement du boulevard de la Deuxième Armée Britannique et de la chaussée de Neerstalle qui traverse le quartier. Le boulevard est la source principale des nuisances sonores dans le quartier, principalement en bordure et dans les jardins de l'Abbaye. Concernant la chaussée de Neerstalle, ajoutons que cette gêne est appuyée par l'inconfort ressenti par les habitants lié à la saturation des flux de mobilité (bus, trams, voitures...) et le manque d'espaces de respiration dans le tissu urbain.

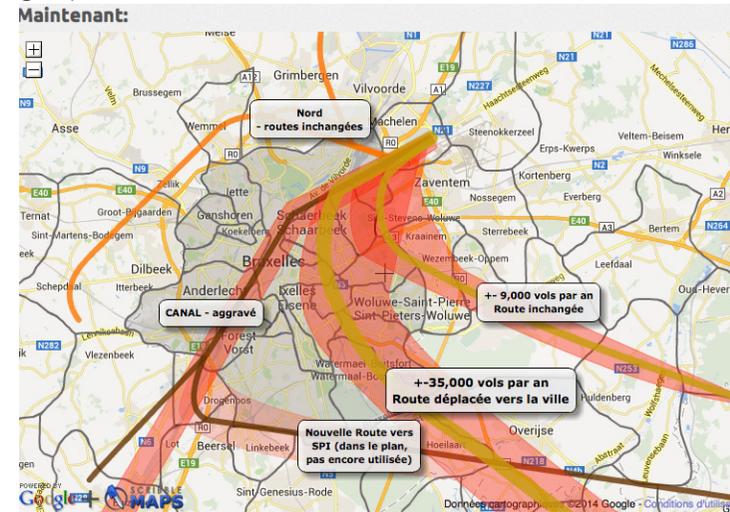


Bruit généré par le trafic aérien

Le bas de Forest se trouve dans une zone longée par une route aérienne. Depuis début 2014, la mise en application du plan Wathelet qui prévoit une « route du canal », traversant Bruxelles de part en part, aggrave les nuisances subies. Le plan organise le regroupement de plusieurs anciennes routes sur la « route du canal » survolant partiellement Forest, qui implique une augmentation du trafic avec notamment le passage de gros porteurs et du trafic de nuit.

Niveau de bruit lié à la circulation routière, 2006
 source: IBGE

Plan Wathelet: tracé des nouvelles routes
 source: www.pasquestion.be



Si on considère l'ensemble des sources cumulées, l'ensemble du périmètre se trouve exposé à un niveau de bruit supérieur à 60 dB dans plusieurs sites:

- Chant des grenouilles: 65 - 75 dB
- Chaussée de Bruxelles: 65 - 70 dB
- Jardins de l'Abbaye: 60 - 70 dB
- Place Saint-Denis: 65 - 70 dB (côté Neerstalle)
- Chaussée de Neerstalle: 60 - 65 dB
- Boulevard de la Deuxième Armée Britannique: 65 - 75 dB
- Talus du chemin de fer: 70 - 75 dB

On constate donc que la situation est défavorable en ce qui concerne l'exposition au bruit. Il faut rappeler qu'on ne tient ici compte que du bruit généré par la circulation routière et ferroviaire.

Carte pollution des sols

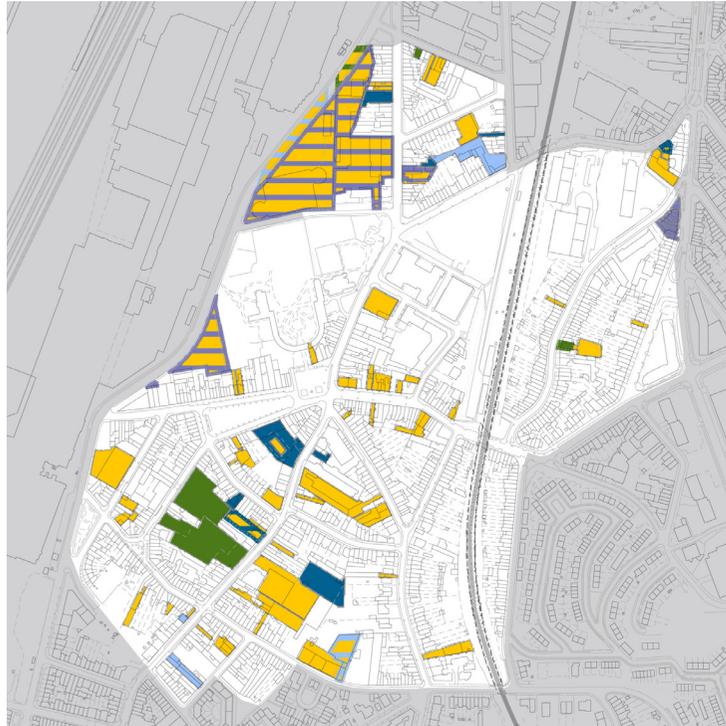
source: Bruxelles
environnement

Dépôts clandestins sur le site des Huileries

source: Karbon'

Pollution des sols

La carte de pollution des sols établie par Bruxelles Environnement montre une concentration des parcelles polluées et potentiellement polluées le long de la chaussée de Neerstalle dans toute la profondeur des îlots. On trouve également des parcelles très potentiellement polluées le long du Boulevard de la Deuxième Armée Britannique, sur les sites occupés par les parkings d'Audi. Des études sont en cours au niveau des parcelles entre la chaussée de Bruxelles et l'avenue Zaman. Le site des anciennes imprimeries Bodden entre la chaussée de Neerstalle et la rue du Dries est dans la catégorie « non pollué ».



Pollution atmosphérique

Il va sans dire que le trafic automobile important sur la Chaussée de Neerstalle ainsi que sur le Boulevard de la Deuxième Armée Britannique a un impact tout à fait négatif sur la qualité de l'air. La disparition pro-

gressive des espaces verts (friches, jardins, ...) ainsi que l'imperméabilisation des sols ne favorisent guère les solutions d'amélioration.

En ce qui concerne la qualité de l'air, bien qu'il ne s'agisse pas de pollution, il faut souligner la présence occasionnelle dans le quartier (en fonction de la direction des vents) d'une odeur nauséabonde et assez forte provenant du centre de compostage régional située à proximité du Bempt.

Ces mauvaises odeurs sont dues au compostage, mais aussi et surtout à la masse de déchets qui convergent chaque jour vers Forest.

La solution, un hall couvert abritant une unité d'activation accélérée du processus de compostage, annoncée en 2004 n'a toujours pas été mise en œuvre.

Gestion des déchets

Le relevé de l'espace public du quartier montre un quartier relativement propre et bien équipé.

Le quartier compte tout de même quelques dépôts clandestins localisés. Ce sont principalement les friches du Chant des grenouilles, des anciennes imprimeries Bodden, ainsi que le site des Huileries et les talus du chemin de fer qui sont les plus touchés. Il faut également ajouter que le parc de l'Abbaye, pour lequel un projet de réaménagement est en cours, est également la cible de dépôts clandestins dans ses parties les moins fréquentées. Nous pensons qu'il est ici nécessaire d'apporter une nuance: supprimer les dépôts clandestins ne signifie pas supprimer les friches. Nous voulons ici encourager la commune à maintenir des espaces en friche, essentiels dans un quartier comme celui-ci, en les intégrant dans une vision de développement du quartier.

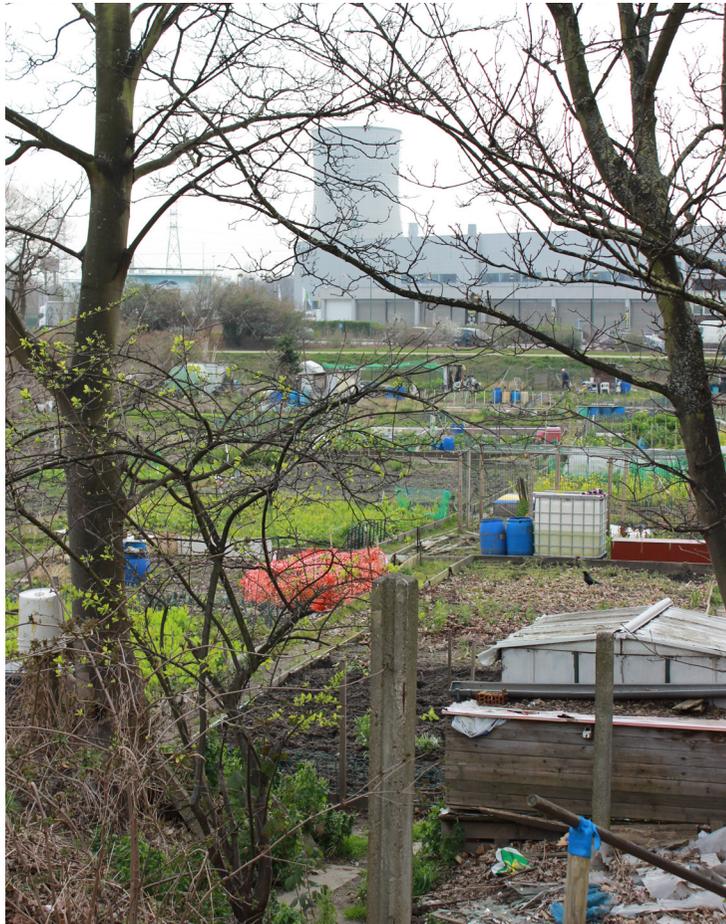


Il faut noter que le quartier Saint-Denis se trouve à proximité d'une des deux déchetteries régionales située au 676 du boulevard de la Deuxième Armée Britannique. Des agents de Bruxelles Propreté accueillent et guident vers le container adéquat à chaque type de déchets.

Espaces verts et biodiversité

Le parc de l'Abbaye, cœur vert du quartier

Le quartier compte un espace vert public majeur: le parc de l'Abbaye de Forest. Ce parc se trouve, à l'échelle du bassin versant, entre le parc Duden situé en amont et le parc du Bempt situé au sud du quartier en fond de vallée également. Le parc de l'Abbaye constitue dans le quartier un véritable espace de rencontre et un lieu appropriable par tous. Il est non seulement un lieu traversé par les promeneurs mais également une destination à part entière pour les habitants du quartier qui s'y retrouvent à la plaine de jeux, au potager, sur les bancs, devant le porche de l'Abbaye, au Centre culturel, etc. Sa situation d'écrin de verdure et de havre de paix au cœur du quartier en fait un lieu très apprécié des habitants qui l'utilisent comme leur jardin



Bien que son état « abandonné » soit aujourd'hui perçu par certains comme négatif, nous voulons insister sur la grande ouverture en termes d'usages et d'appropriation que les espaces offrent actuellement.

Ce caractère « abandonné » et la gestion ouverte qu'il induit participe à la définition de l'identité de ce parc. C'est là une dimension essentielle que le projet de réaménagement du parc devra intégrer afin que le parc puisse rester un lieu de respiration spatiale et mentale dans le quartier. L'indétermination de certaines de ses parties permet l'émergence d'initiatives citoyennes et des aménagements temporaires (potagers, cultures, sculptures...). Nous attirons l'attention sur le risque de perdre cette dimension d'ouverture au quartier et de « lieu capable » que comporte une attention exclusive à l'intégration métropolitaine du site de l'Abbaye moyennant un aménagement et une gestion excessivement contrôlés.

Un parc se doit de rester avant tout un lieu des possibles, un lieu d'expérimentation pour la ville, ouvert à l'inscription dans l'imaginaire collectif des différentes communautés qui la constituent.

Parcours des sources

L'analyse cartographique à l'échelle du bassin versant a permis de révéler une continuité d'espaces verts le long des voies ferrées. On y trouve la majorité des sources des ruisseaux qui s'écoulent vers le fond de la vallée. Cette notion de continuité dépasse la notion de corridor souvent utilisée pour décrire les abords du chemin de fer.

En effet, on lit ici une véritable séquence d'espaces verts articulés reliant les sources: des friches, des talus, des parcs et jardins privés et des parcs communaux. Bon nombre de ces espaces font aujourd'hui l'objet de projets de développements immobiliers qui reconfigurent totalement ces sites. Rappelons que ces développements immobiliers impliquent l'arrivée d'environ 10.000 nouveaux habitants dans la vallée. La relation de ces nouveaux quartiers avec le quartier historique de l'Abbaye est une question cruciale. Le maintien et l'intégration de cette séquence d'espaces en tant que continuité écologique et liaison interquartier est aujourd'hui selon nous un enjeu majeur dans la vallée pour les années à venir.

Espaces verts mineurs

Enfin, on observe dans le tissu urbain différents espaces verts: des friches laissées par la démolition d'anciennes entreprises, des espaces résiduels, des petits squares. La lecture de l'évolution spatiale du quartier (voir III.1) permet de révéler l'origine de ces espaces qui étaient principalement utilisés comme terres de maraichage dont les emplacements étaient liés aux anciens ruisseaux (par exemple le Koolhofbeek, qui signifie littéralement ruisseau du Jardin aux Choux). Les cartes

Potagers du Bempt

source: Karbon'

Zoom quartier orthophoto

1953 et 1971

source: Brugis

et orthophotos historiques montrent une coexistence de cette activité avec les petites entreprises et l'habitat jusque dans les années 50'. C'est entre les années 50' et les années 70' que de nombreux espaces verts seront bâtis et ainsi convertis en ateliers, hangars et grandes surfaces commerciales.

Aujourd'hui, alors que certains ateliers et hangars ont été abandonnés et/ou démolis, des projets immobiliers sont planifiés sur ces sites. Les enjeux portent aujourd'hui sur l'intégration de ces projets sur des sites verts à nouveau révélés comme tels dans un quartier qui en manque cruellement. Nous insistons sur la nécessaire prise en compte des caractéristiques originelles de ces sites dans les futurs projets ainsi que sur le potentiel que ces sites représentent en termes des liaisons douces intraquartier.



2 CENTRE CIVIQUE

À travers le thème du centre civique, la présente partie du diagnostic propose d'interroger la situation paradoxale du périmètre d'étude du CQD'Abbaye.

En effet, correspondant au cœur historique et géographique de la commune, le quartier accueille en son sein des équipements emblématiques de l'identité communale forestoise (Abbaye, Maison Communale, place Saint-Denis). Toutefois, son positionnement dans le fond de vallée, le développement des infrastructures ferroviaires et le déploiement des activités industrielles ont participé à l'enclavement de ce centre historique à présent en marge du territoire communal habité qui s'est développé plus amplement à l'est sur les hauteurs.

La diversité des projets en cours au sein et à proximité du périmètre (cfr scénario 0) questionne sur le devenir du quartier et son repositionnement au sein du développement communal.

Comme nous le verrons plus loin, assumer les enjeux de la réorganisation du centre civique au sein du périmètre offre l'opportunité d'articuler les aspects patrimoniaux, les questions d'équipements, de services publics et de mobilité inhérentes à la redynamisation du quartier et à son articulation à l'échelle communale et métropolitaine.

2.A. HISTOIRE DE LA FORMATION D'UN CENTRE CIVIQUE

L'analyse morphologique du quartier révèle l'existence de grands ensembles architecturaux identifiables : l'Abbaye de Forest, la place Saint-Denis, la Maison Communale. Bien qu'ils se jouxtent, ces ensembles cohérents et d'une relative autonomie formelle et fonctionnelle, n'entretiennent pas ou très peu de rapports les uns avec les autres, ni avec le quartier alentour. L'analyse de la lente constitution au cours de l'histoire de ce que nous appelons le « le centre civique » dresse un panorama au sein duquel penser une meilleure articulation et une plus grande complémentarité entre ces grands ensembles architecturaux, le quartier et la commune.

L'histoire restituée ci-après se base sur une lecture de l'ouvrage de Louis Vernier « Histoire de Forest » paru en 1949 et sur une étude historique de l'Abbaye réalisée par le bureau *Atelier du Sablon* en 2000 dans le cadre du projet d'intégration d'une bibliothèque dans l'Abbaye. Elle est complétée par une série d'évènements plus récents, mais néanmoins emblématiques de la question. Le tout constitue une sorte de chronique du « centre civique » forestois.

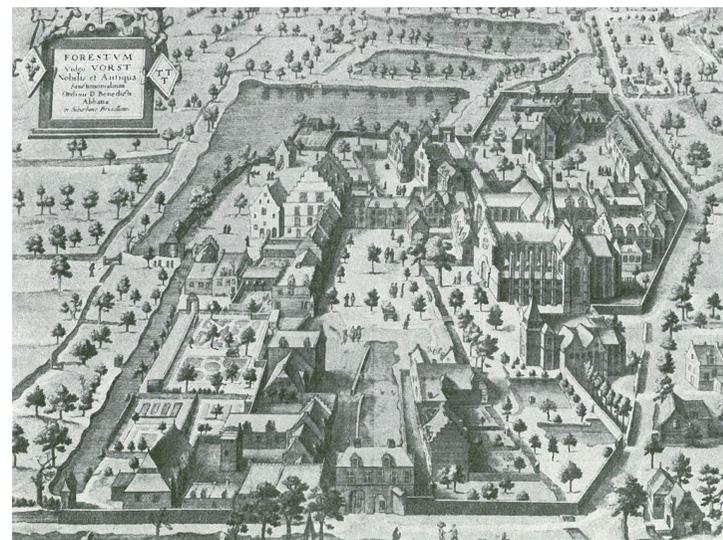
L'Abbaye au moyen-âge: une enclave le long d'un village-rue de fond de vallée

L'histoire du « centre civique » prend ses origines dans l'installation du prieuré en 1102 dans le pré à côté de l'Eglise paroissiale du hameau. Ce moment sera décisif pour ce que deviendra le « centre » de Forest et la situation héritée aujourd'hui. Ainsi, à la base du versant boisé, face aux vertes étendues des prairies riveraines de la Senne, surgit une humble agglomération de maisonnettes en bois et torchis, recouvertes de chaume, les unes servant de logement aux religieuses, aux moines et à leurs aides serviles, les autres utilisées pour les besoins spirituels et matériels de la petite communauté religieuse. Très tôt cet ensemble fut enclos d'une palissade, elle-même défendue par un fossé d'eau (Kloosterbeek).

En 1152, l'Eglise du monastère et l'Eglise paroissiale deviennent deux entités séparées, la première s'inscrit à l'intérieur de l'enclos de l'Abbaye (Binne Kerke) et la deuxième à l'extérieur (Buijte Kerke), vers le quartier. Jusqu'au 18^{ème} siècle, l'Abbaye se développe indépendamment du village.

En son sein se met en place toute une activité de production répondant aux exigences de la vie quotidienne, matérielle et religieuse de la communauté (grange, moulin à eau, brasserie, forge, écuries, étables, ...).

En 1714 le Middelweg, voie de communication entre la ville et les faubourgs devient la chaussée de Bruxelles. C'est l'Abbaye qui prendra en charge les frais de pavage de la chaussée.



Vue d'ensemble de l'Abbaye de Forest, Gravure de Jacob Neefs, 1659

source : Histoire de Forest de Louis Verniers, 1949

Plan Ferraris , 1777

source : Bibliothèque Royale de Belgique

L'Abbaye dans la deuxième moitié du 18^e siècle : incendie et reconstruction

En mars 1764, l'Abbaye va subir un incendie important qui nécessitera sa reconstruction. C'est à l'architecte de la Cour de Bruxelles, Laurent-Benoît Dewez, qu'est confié le soin d'élaborer les plans de sa reconstruction. Architecte-phare du néo-classicisme au temps des Pays-Bas Autrichien, il a formé sa culture classique lors de séjours en Grèce et en Italie qui lui ont permis de se familiariser aux principes de l'architecture antique. La première pierre est posée en septembre de cette année. Ainsi la vieille Abbaye des Dames nobles de Forest avait fait peau neuve. Le porche majestueux percé dans l'avant-corps en hémicycle ouvrait sur un vaste espace rectangulaire. De part et d'autre s'alignaient symétriquement divers corps de bâtiments en briques roses. Au delà étaient disposées les bâtisses servant d'écuries, d'étables, de logement pour les domestiques, etc. Un étang, deux petits vergers, des jardins et des promenades complétaient l'ensemble délimité par la muraille d'enceinte. Au final un cadre digne de l'opulente communauté et des hôtes de marque qui lui faisaient visite.

À la lecture du plan de Dewez, on observe que le projet de l'architecte ne fût pas entièrement réalisé. Cependant les principes qu'il met en place (double axe, fermeture du parc, chambres paysagères...) restent pertinents pour envisager l'articulation de cet ensemble avec ses abords.



L'Abbaye au 19^e siècle : démantèlement de l'enclave dans une commune en croissance

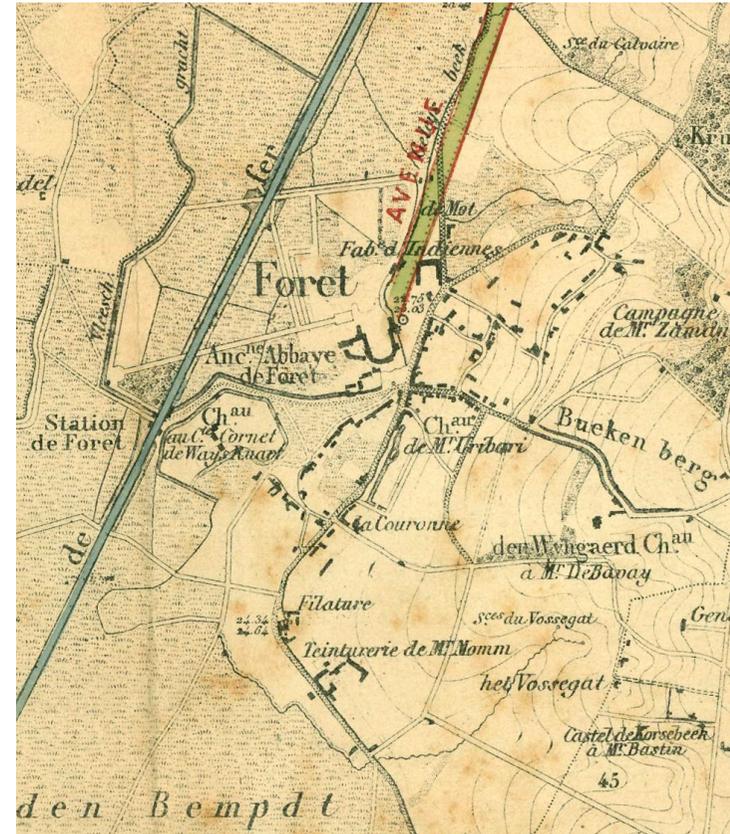
En juin 1794, à l'annonce de la seconde invasion de la République française, la communauté religieuse fuit vers l'Allemagne en emportant les biens les plus précieux avec elle. S'en suit un pillage de l'Abbaye par les habitants du village et des environs et une première vente des propriétés foncières de l'Abbaye de Forest par l'administration républicaine. En 1795, la communauté est de retour à Forest mais sera très vite disoutte en 1796. Une seconde vente est organisée. L'ensemble de bâtiments, dépendances, prairies et terres du domaine est divisé en plusieurs lots et vendus. Ils seront principalement achetés par un riche citoyen français qui, après avoir vidés les bâtiments les plus anciens de leurs ornements en fera une sorte de carrière de laquelle il tirera des matériaux – plomb, zinc, poutres, pierres – pouvant être revendus à bon prix.

En 1808, les terrains de l'Abbaye seront racheté par Philippe Papin, ancien avocat montois, qui une fois l'abbatiale complètement détruite, construira une fabrique d'indiennes et vendra les autres terrains sur lesquels seront construites des fabriques et petite entreprises.

En 1828, est inaugurée le premier bâtiment d'école communale, à l'époque un des plus beaux bâtiments d'école de tout l'arrondissement. Elle prend place sur la chaussée de Bruxelles, en face du lieu où s'élevait autrefois l'Eglise abbatiale (Binne Kerke), à la place de l'actuelle Maison Communale.



En 1839, la ligne de chemin de fer « Bruxelles/Tubize » est établie à l'ouest de l'Abbaye sur des terrains lui ayant anciennement appartenus. L'allée menant vers l'ancien belvédère est tranchée en deux. Ainsi, le chemin de fer viendra bloquer les accès aux pâturages riverains de la Senne et contribuera à l'isolement progressif du fond de la vallée. À cette époque, la commune conclura avec l'Administration des chemins de fer l'ouverture d'une halte avec passage à niveau la station Forest-Midi. En 1870, une seconde voie ferrée « Bruxelles/Braine-Le-Comte » sera construite, donnant lieu à une seconde station : Forest-Est. Le chemin de fer constituera un facteur propice à l'essor industriel.



Carte postale de la Maison Communale

source : Karbon

Plan de Victor Besme, 1866

source : Bibliothèque Royale de Belgique

C'est à cette époque que vont se développer les cités ouvrières. En 1874, l'ex-Abbaye sera alors divisée par son propriétaire, Monsieur Papin, en appartements afin de pouvoir les donner en location à des familles ouvrières. Quelques années plus tard en 1883, le voûtage du Geleijlsbeek entre le fer à cheval de l'Abbaye et la rue Saint-Denis permettra la vente par Papin de parcelles à construire à ces endroits. Ces travaux engendrent la disparition définitive de l'ancien moulin de l'Abbaye. En 1890, le Dries est aménagé en place publique (actuelle place Saint-Denis). Son niveau sera rehaussé en 1907 (jusqu'à 1,8 m par endroits). La place perdra alors son rapport naturel avec le pavillon d'entrée de l'Abbaye et sa petite esplanade, ainsi qu'avec la fontaine Saint-Benoit. En 1895 est inaugurée la ligne de chemin de fer de Bruxelles-Midi à la place Communale (Dries).

Plan de 1942

source : Brochure « Au cœur de Forest: église Saint-Denis, Maison communale », Direction des Monuments et Sites, 2008.

Nouvelle Maison Communale

source : Karbon'

L'Abbaye au 20^e siècle : un double mouvement : démantèlement continu et tentative d'insertion l'Abbaye dans le projet de centre civique.



Des aménagements conséquents furent entrepris au début du 20^{ème} siècle au niveau du site de l'Abbaye. L'administration communale fait alors l'acquisition du terrain de l'ancienne propriété Borremans, sise en face de la Maison Communale, et la transforma en un joli parc, baptisé Parc de l'Abbaye qui deviendra plus tard le Parc Omer Denis. Il ouvrira deux années avant la première guerre mondiale.

Les travaux d'embellissement seront poursuivis après la guerre. En 1922, un monument aux morts est érigé dans le parc Omer Denis en face de la Maison Communale, en commémorations des citoyens forestois morts pendant la guerre.

Si le dégagement de l'Eglise Saint-Denis, l'aménagement du parc Omer Denis et l'érection du monument aux soldats morts à la guerre modifièrent sensiblement l'aspect du Vieux-Forest, l'apparition du nouvel hôtel communal fût encore plus décisive. C'est ainsi qu'en 1938 la Maison Communale est inaugurée. Son implantation, en forme de T, n'occupe pas moins de 4230m².

C'est l'architecte Jean-Baptiste Dewin qui en est l'auteur des plans. La façade principale s'étend sur 56 mètres, en retrait de la chaussée née le long de l'ancien Geleijsbeek, regardant vers l'antique Eglise paroissiale Saint-Denis et les vestiges de l'ex-Abbaye des Bénédictines. Un large porche couvert s'ouvre à l'extrémité nord, faisant face au parc Omer Denis. Le beffroi domine sur le clocher de l'Eglise Saint-Denis. En somme, cet imposant édifice marque une nouvelle aire pour la commune de Forest qui se voit dotée d'un équipement répondant à toutes les exigences de la technique administrative moderne. L'ensemble affiche clairement les volontés « paternalistes » de la commune.

Dans le cadre du centre civique, il est intéressant de noter que la question de l'implantation de ce vaste édifice, a mobilisé l'ensemble de la population forestoise. Celle-ci fût déterminante dans l'arbitrage des débats initiés par les commerçants opposés entre, d'une part, l'implantation dans la haut de Forest à l'emplacement du stade de l'Union Saint-Gilloise et d'autre part, le maintien de l'implantation de la Maison Communale dans ce qui était alors considéré comme le centre de Forest. Le choix final reflète le poids des commerçants du quartier mais aussi – ce qui nous intéresse plus particulièrement dans ce chapitre – l'attachement sentimental et historique des forestois au vieux quartier.

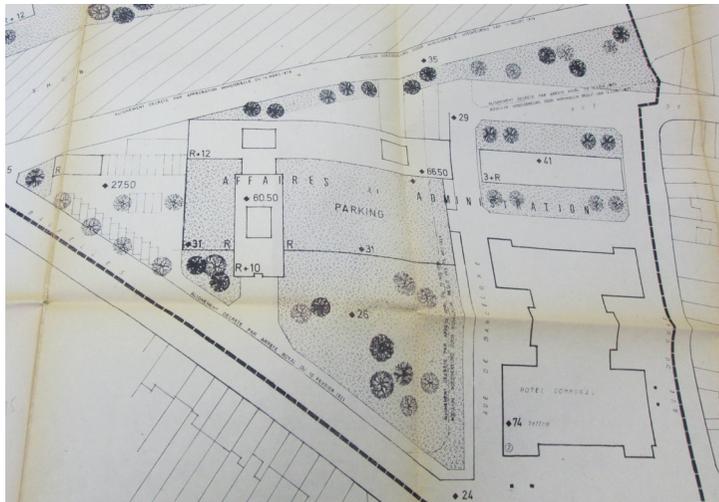


En 1947, la rue des Abbesses, qui longe l'arrière du site de l'Abbaye, est achevée. C'est à ce moment que l'entreprise Volkswagen, aujourd'hui Audi, s'implante entre la gare Forest-Midi et l'Abbaye. Cette arrivée et la croissance rapide de cette entreprise vont modifier rapidement le cadre verdoyant de l'Abbaye.

Petit à petit, la commune va acquérir les bâtiments de l'ex-Abbaye. En 1968, un nouveau projet est esquissé par les architectes Mignot proposant une remise en état des bâtiments de l'Abbaye laissés à l'abandon. Ces architectes iront jusqu'à proposer à la commune de Forest la

construction d'un vaste centre de congrès dans le prolongement arrière de l'Abbaye, recréant ainsi un jardin central. Ce projet, qui s'inspire des principes de composition du projet de Dewez, ne sera jamais réalisé. On peut lire dans cette proposition une transposition schématique des rapports entre architecture, équipement et infrastructure qui taraudent la discipline architecturale de l'époque.

Ce même volontarisme architectural et urbanistique des années 60 se retrouve à l'œuvre dans le projet de PPAS datant de 1968 pour le site du «Chant des grenouilles» situé le long de la chaussée de Bruxelles à côté de la Maison Communale. Ce projet dont les trois barres de logements R+12 de type Hamelinck verront le jour sur la partie supérieure du site prévoyait également, sur la partie inférieure, l'implantation d'un immeuble barre similaire destiné à accueillir un centre d'affaire. Le bâtiment (R+3) occupé actuellement par la police faisait également partie du projet. Le centre d'affaire ne verra pas le jour.



Cette programmation sera substituée dans la modification de PPAS de 1980 par trois groupements de tourettes de logement (R+8). L'affectation au logement (17.000m²) sera confirmée par la modification de PPAS introduit par la commune en 1991 et qui prévoyait d'y coupler d'autres fonctions telle qu'un hôtel de 40 chambres, une crèche, des commerces, un centre de délassément pour 3^{ème} âge, des bureaux, le tout accompagné d'un dispositif de réservoirs d'eau permettant d'éviter tout risque d'inondation.



Aucun projet concret n'a vu le jour sur le site, si ce n'est la démolition des maisons qui bordaient la chaussée de Bruxelles et la rue de Barcelone qui donne son nom au parking qui occupe le terrain en friche en ce moment.

Les années 70' sont marquées par l'essor de Volkswagen qui va s'étendre sur une partie du domaine de l'Abbaye. Cette extension continue de l'usine a conduit à la privatisation d'une partie de la rue de la Station donnant accès à la gare Forest-Midi, coupant ainsi la dernière possibilité de traversée des voies ferrées. Aujourd'hui, la gare, toujours en activité, n'est donc plus connectée à la place Saint-Denis et sert essentiellement aux ouvriers d'Audi.

PPAS Chant des grenouilles, 1968,

source : Service urbanisme de la commune de Forest

Révision du PPAS Chant des grenouilles, 1980,

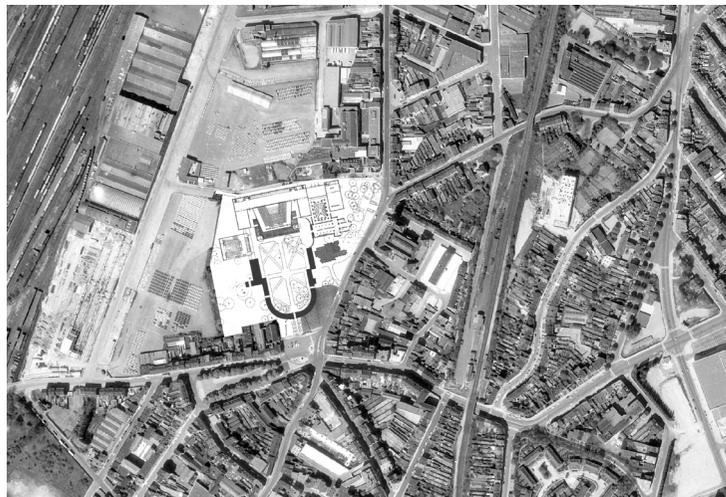
source : Service urbanisme de la commune de Forest

Le Parking –Silo VW, coté industries ,source : Karbon'

Le Parking –Silo VW, côté Abbaye ,source : Karbon'

Collage du projet Mignot sur orthophoto de 1971 ,

Collage : Karbon', source : Commune de Forest, Archives du service des travaux.



Plus tard dans le courant des années 80, Volkswagen, désireux de faciliter l'accès automobile de ses ouvriers au site, construira le parking-silo le long de la rue des Abbesses. On peut voir dans ce bâtiment/infrastructure un résidu de la relation ambiguë au patrimoine en germe dans le projet Mignot. Celle-ci se traduira par l'imposition du Service des Monuments et Sites de l'époque d'un projet « Janus » : une façade brique/une façade tôle ondulée.

Rénovation Urbaine 1998-2002

« Le Chant des Grenouilles revit à la rue du Curé » titrait un article du *Soir* pour qualifier le projet initié par la SDRB : « aux alentours de la Maison Communale devenus pitoyables à la vue du vaste chancre qui enlaidissait le coin de la rue du Curé et de la chaussée de Bruxelles ». Cet ensemble de 35 logements, destinés à la classe moyenne, et prévoyant des commerces et services au rez, participait à la politique de rénovation urbaine portée par la Région de Bruxelles-Capitale dès sa constitution en 1989. Selon les dires de la SDRB, le projet proposait « de concilier la construction d'un immeuble neuf avec l'impressionnant monument Art Déco qu'est l'Hôtel Communal de Forest et les qualités historiques du site de l'Abbaye de Forest. Il fallait donc que le projet, bien que d'une ampleur relativement importante, soit urbanistiquement conciliant et convivial »¹.

Les commerces ne trouvèrent pas place aux rez. Par contre, à défaut d'autre alternative, l'extension des services du CPAS (fortement sollicité) s'installera dans des espaces restés vides (1 000m²).

Le projet d'aménagement de la place Saint-Denis réalisé en 2002, s'inscrit également dans cette logique de réinvestissement du centre urbain. L'implantation d'un kiosque « à l'ancienne » (mais que la place n'a jamais connue), traduit la nostalgie de la perte d'un centre historique idéalisé dans l'esprit de « La reconstruction de Bruxelles » tel que défendu début des années 80 par les AAM comme stratégie de réparation et de résistance à la « Bruxellisation ». Le projet prévoyait la piétonisation de la place Saint-Denis dans la continuité de la rue de la station et favorisait l'extension des terrasses sur la place. Le recours d'un riverain en voulut autrement et en définitive le pourtour de la place est accessible aux voitures.

¹ Le soir, Forest: nouveaux logements en vue le chant des grenouilles revit à la rue du cure. Vuille Nicolas page 17jeudi 26 février 1998 forest

Eloignement du « centre civique » du monde associatif

Durant les années 70', la MJF (Maison des jeunes de Forest) implantée au 18 place Saint-Denis constitue un lieu emblématique associé au travail social engagé avec les jeunes du quartier. Ce travail militant fera l'objet de tensions avec les autorités communales de l'époque, elles sont mêmes partagées par rapport aux activités et au rôle assumés par la MJF². Ces moments épiques de la MJF, clairement associés à la place Saint-Denis, restent encore fortement inscrits dans les esprits d'une certaine frange de la population forestoise.

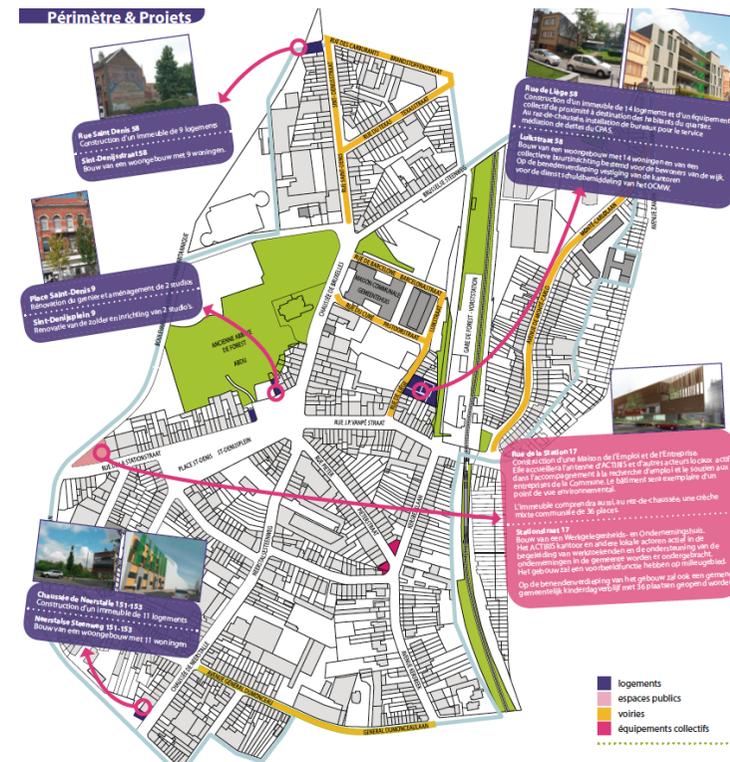
Deux décennies plus tard, les relations entre le monde associatif et la place Saint-Denis vont connaître de nouvelles tensions.

Durant l'été 1998, la place Saint-Denis sera l'objet de débats houleux liés à l'expulsion d'un collectif de travailleurs sociaux occupant le 18 place Saint-Denis (l'ancienne MJF et actuelle banque ING). « L'affaire avait mobilisé le monde associatif forestois qui était venu manifester devant la Maison Communale en scandant des slogans comme « Le capital ne chassera pas le social! »³. Les associations contraintes de quitter les lieux, finirent par récupérer une partie de la plus-value (5 des 12 millions de francs belges) de la vente par la commune de cet immeuble fortement dégradé à la BBL. Les associations trouveront refuge dans le quartier des Primeurs qui faisait alors l'objet d'un quartier d'initiative (programmes d'intervention de deux ans mis en place en 1997 suite aux incidents de Cureghem).

Cette mésaventure reste encore fortement ancrée dans les esprits au sein du monde associatif : « Je continue à croire que nous et notre public, nous ne faisons pas nets sur cette place qui sera bientôt réaménagée » déclarait alors un des travailleurs sociaux concernés.⁴

Cet éloignement du quartier Centre-Saint-Denis du monde associatif sera par ailleurs quelque part renforcé par la mise en place de différents Contrats de Quartier au sein de la commune dégageant des moyens, un cadre d'action et des situations d'urgences mobilisant le monde associatif forestois. La carte de localisation de ces associations révèle très clairement cet état de fait.

L'enjeu pour le présent CQD Abbaye consiste donc à rééquilibrer cette répartition sans provoquer à son tour le désinvestissement des « quartiers périphériques ». Un travail de coordination et de mise en réseau devrait permettre d'éviter ce phénomène de migration du monde associatif lié, en partie, à l'obtention de Contrats de Quartiers.



Contrat de Quartier Saint-Denis- CQSD 2007-2010
source : Commune de Forest

Le Contrat de Quartier Saint-Denis (CQSD_ 2007-2010) inaugure la mise en œuvre des programmes des Contrats de Quartier au sein de la commune. Suivront par la suite :

- Contrat de Quartier Saint-Antoine – CQSA (2009-2012)
- Contrat de Quartier Primeurs-Pont de Luttre – CQPPL (2010-2013)
- Contrat de Quartier Durable Albert – CQDA (2012-2016)

Le présent Contrat de Quartier Abbaye CQDAb (2015 -2018) reprend à peu de chose près le même périmètre d'intervention que le CQSD.

En ce qui concerne la question du « Centre Civique », on peut relever les opérations suivantes au sein du programme du CQSD:

- la construction de la Maison de l'Emploi, rue de la Station, à proximité de la place Saint-Denis. Volonté de la commune de prendre en

² Historique des Maisons de jeunes Interview d'Yves Van de Vloet par Anne Broché et Ludo Bettens http://www.memoire-orale.be/PDF/Transcription_Yves_Van_de_Vloet.pdf

³ L' aide sociale renaît dans le bas de Forest. Le quartier des Primeurs récoltera les fruits de la Région et de l'Europe MODE D'EMPLOI, BOSSELER, JULIEN, page 19, Mercredi 16 février 2000 Le Soir

⁴ Op.cit

Le quartier au centre de la commune

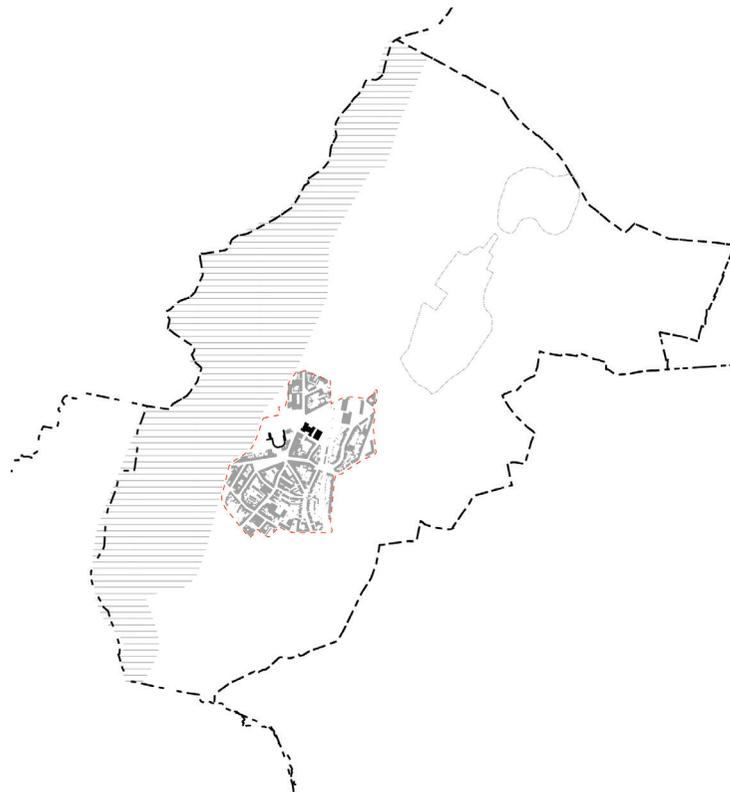
source : Karbon'

charge cette problématique au cœur du quartier. Cependant le bâtiment s'avère difficile à affecter, au-delà de l'antenne décentralisée d'Actiris.

- ↳ la construction rue de Liège d'une salle polyvalente et de guichets du CPAS, traduisant la volonté de répondre à la croissance d'une population fragilisée par un accueil personnel, convivial et proche.
- ↳ l'aménagement des voiries sur le pourtour de la Maison Communale
- ↳ la revitalisation commerciale du centre de la commune, laquelle n'a pas donné tous les résultats escomptés.

Le bilan mitigé du CQSD peut s'expliquer par un manque de maîtrise d'un outil inédit pour la Commune et la Région. Il rend compte également de la complexité et de l'ampleur des enjeux qui concernent cette partie stratégique du territoire communal.

2.B. LOCALISATION DU QUARTIER DANS LA COMMUNE



La lecture historique du quartier révèle sa marginalisation progressive au sein de la commune.

Cet isolement contraste avec la place centrale que le quartier occupe dans l'imaginaire collectif forestois.

Village versus Métropole

Cette situation paradoxale de centralité marginale est perceptible dans la perception que les forestois ont du quartier.

De nombreux habitants marquent leur attachement au caractère villageois du quartier. Ils relèvent souvent leur séduction au moment de leur emménagement par cette dimension de vivre dans un « village », où tout le monde se connaît, se côtoie et où l'échelle de proximité domine. Ce sentiment est alors nuancé par l'impression que rien ne s'y passe, que la place Saint-Denis est déserte, que les commerces vivent, qu'on y est loin de tout ou plutôt que le quartier apparaît comme étant « trop loin », que son patrimoine et ses qualités sont méconnues.

Les paradoxes ne manquent pas pour décrire le quartier: c'est un quartier enclavé, en marge de tout mais néanmoins aussi un quartier traversé chaque jour par un trafic automobile entrant et sortant dans la capitale. Le scénario zéro a révélé combien le quartier était à la charnière de réalités urbaines très contrastées « les nouveaux quartiers classe moyenne » au nord (Bervoet), les quartiers sociaux au sud (Bempt). Ce constat nord/sud se retrouve également d'est en ouest, entre le bas et le haut de Forest. L'analyse thématique « tissu mixte » approfondira la dimension urbanistique et sociale de cette condition intermédiaire du quartier. Dans les faits, la Commune de Forest se découpe en plusieurs parties qui communiquent peu entre elles. Le quartier Albert, au nord de Forest se développe plus avec l'activité de la Commune de Saint-Gilles alors que le quartier de l'Altitude 100 se développe avec la chaussée d'Alsemberg et la Commune d'Uccle. Ces quartiers marquent également des différences importantes au niveau socio-économique. Les quartiers du haut de Forest sont des quartiers plus aisés alors que les quartiers du bas, Saint-Denis et Saint-Antoine sont des quartiers plus difficiles. Ce clivage économique et social se situe clairement sur la géographie du bassin versant.

Une centralité marginale

Aujourd'hui, au sein de cette géographie, l'image ambiguë de « centralité marginale » du quartier ne représente et ne rassemble plus l'ensemble des habitants de la commune.

Par conséquent, la pression immobilière dont le quartier fait l'objet, la mise sous tension de son cadre de vie, la disparition des espaces ouverts,

les risques d'inondations majeurs qui menacent le cœur historique de la commune semblent peu préoccuper l'ensemble des forestois (principalement ceux qui n'en subissent pas les effets). Peut-être à cause de l'impression que c'est un processus qui ne date pas d'hier. Peut-être parce qu'ils ont du mal à imaginer comment cela pourrait être autrement. C'est pour cela que la notion de « centre civique » doit être réinterrogée et reformulée aujourd'hui, qu'elle doit être pensée dans le cadre d'un bassin versant solidaire et d'une attention au renforcement d'un tissu social mixte.

Une vision pour un « centre civique »

Dans ce contexte, les différentes études commandées par la commune et en cours aujourd'hui offrent l'occasion d'alimenter cette réflexion. Il s'agit d'une part de l'étude de faisabilité de l'implantation d'un « pôle culturel » dans les bâtiments de l'Abbaye couplée au projet d'aménagement des jardins et, d'autre part, de la réflexion dans la continuité de la restauration des bâtiments de la Maison Communale, sur la réorganisation et l'implantation des services communaux sur le site.

Ces projets offrent l'opportunité de réarticuler ces éléments emblématiques de l'identité communale au quartier et à la commune à travers une proposition qui intègre équipements, espaces et modes de mobilité, patrimoine, espace bâti et espace ouvert au sein d'une vision d'ensemble.

Le présent Contrat de Quartier offre quant à lui la possibilité d'esquisser un cadre général au sein duquel préciser cette vision.

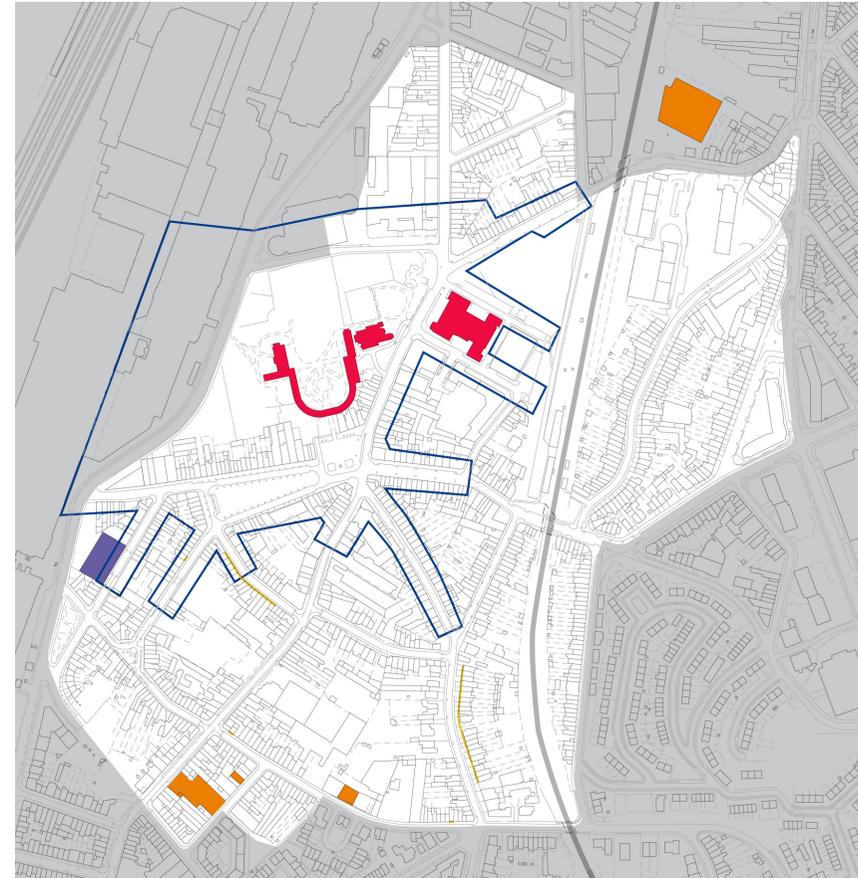
Par conséquent avec les moyens et dans les délais qui lui sont impartis, le CQD Abbaye esquissera les grandes lignes de cette vision, en posera les premiers jalons initiant sa mise en œuvre dès à présent et coordonnant l'ensemble des opérateurs de l'urbanisme à Bruxelles et les différents niveaux de pouvoir afin qu'ils inscrivent cette vision dans leur propre agenda et leurs budgets respectifs.

On le verra dans les chapitres qui suivent, ce travail de coordination concerne tout particulièrement la gestion des espaces de la mobilité, leur articulation aux équipements, à l'habitat et aux lieux publics.

2.C. CADRE DE VIE (PATRIMOINE)

Patrimoine

source : Karbon'



L'Abbaye et son site

source : Karbon'

La Maison Communale

source : Karbon'

L'Eglise Saint-Denis

source : Karbon'

Cinéma Kursaal

source : Karbon'

Registre du patrimoine immobilier protégé dans la RBC

Dans le quartier on note 4 bâtiments protégés :

- ↳ L'Abbaye de Forest est classée en tant que monument et site depuis 1992



- ↳ La Maison Communale de Forest est classée en tant que monument depuis 1992



- ↳ L'Eglise Saint Denis est classée en tant que monument depuis 1936



- ↳ Le cinéma Kursaal est inscrit que la liste de sauvegarde comme monument depuis 1997.



A ceci s'ajoute un périmètre de protection pour l'Abbaye. L'Abbaye et son parc ainsi que la Maison Communale sont en cours de réhabilitation. Quatre études différentes sont actuellement entrain d'être effectuées (étude des jardins de l'Abbaye par le bureau *Dessin et construction*, étude de faisabilité sur l'Abbaye comme pôle culturel par le bureau *Origin*, réhabilitation de la Maison Communale par le bureau *Origin* et l'étude d'un schéma de développement sur le site du Chant des grenouilles par le bureau *Karbon*).



Etant une zone classée et préservée, ces études prennent du temps mais il est important qu'elles soient toutes prises en compte et qu'un calendrier commun soit établi. Le Contrat de Quartier donne la possibilité d'organiser et de fédérer les différentes actions sur le site.

Biens repris dans l'inventaire des AAM

L'inventaire visuel de l'architecture industrielle de la Région de Bruxelles-Capitale a été réalisé par Maurice Culot en 1980. Dans cet inventaire plusieurs biens sont répertoriés :

- ↳ 112 chaussée de Bruxelles, la fonction originale est non identifiée, le bâtiment était laissé à l'abandon jusqu'à ce que la commune le réaffecte au service urbanisme et travaux publics.



- ↳ 11 rue de la Teinturerie, la fonction originale était celle d'un menuisier. Aujourd'hui c'est l'entreprise Vassart qui occupe cet atelier pour du matériel de chauffage. Le bâtiment, bien entretenu, présente une façade en briques peintes avec des grands châssis métalliques. L'intérieur se compose de trois grands plateaux (200m²) en structure béton. Style : Atelier industriel.
- ↳ 110-114 chaussée de Neerstalle, Ancienne carrosserie construit en 1940. Aujourd'hui le bâtiment a été démoli.



Les projets en cours d'étude dans le centre civique

source : Karbon'

Le 112

source : Karbon'

Entreprise Vassart

source : Karbon'

Friche

source : Karbon'

Bureaux à l'emplacement de l'ancienne Malterie

source : Karbon'

Ensemble rue Trésignies

source : Karbon'



↳ 56 avenue Dumonceau, ancienne malterie puis une ancienne carrosserie de style industriel, aujourd'hui le bâtiment a été remplacé par un ensemble de bureaux réalisé par CityDev.

Le quartier se constitue d'un patrimoine industriel important malheureusement il n'est pas toujours entretenu ou même conservé. Il est essentiel de le préserver même s'il n'est pas référencé dans les registres des monuments et sites.



Patrimoine mineur

En marge de ce patrimoine « reconnu », nous souhaiterions mettre en exergue différents bâtiments et ensembles révélateurs de la diversité et de la qualité architecturale et patrimoniale présente dans le quartier Saint-Denis.

En particulier, un ensemble de maisons, rue Caporal Trésignies et également de très belles maisons de maîtres avenue Kersbeek.





Ensemble rue Kersbeek

source : Karbon'

Maison n°50

source : Karbon'

Bâtiment du CPAS

source : Karbon'

Séquence urbaine avenue Monté Carlo

source : Karbon'

Le bâtiment du CPAS présente une architecture des années 30, il a été réhabilité en 2011 par le bureau A2M tenant compte des exigences de performance énergétique actuelle. Une attention toute particulière a été accordée au maintien des menuiseries existantes essentielles à l'expression architecturale du bâtiment. Il est aujourd'hui un bâtiment exemplaire de la Région de Bruxelles-Capitale



Deux immeubles rue Vanpé sont également remarquables, il s'agit d'une maison au n°51 actuellement à l'abandon, et du bâtiment du CPAS au n°50.



L'avenue de Monte Carlo constitue une séquence urbaine particulièrement réussie dans le dessin sinueux de son tracé, son rapport à la topographie et sa capacité à accueillir une grande diversité de typologies et d'expressions architecturales. Cette qualité devrait être développée jusqu'au square du 8 mai dont le traitement actuel est médiocre.

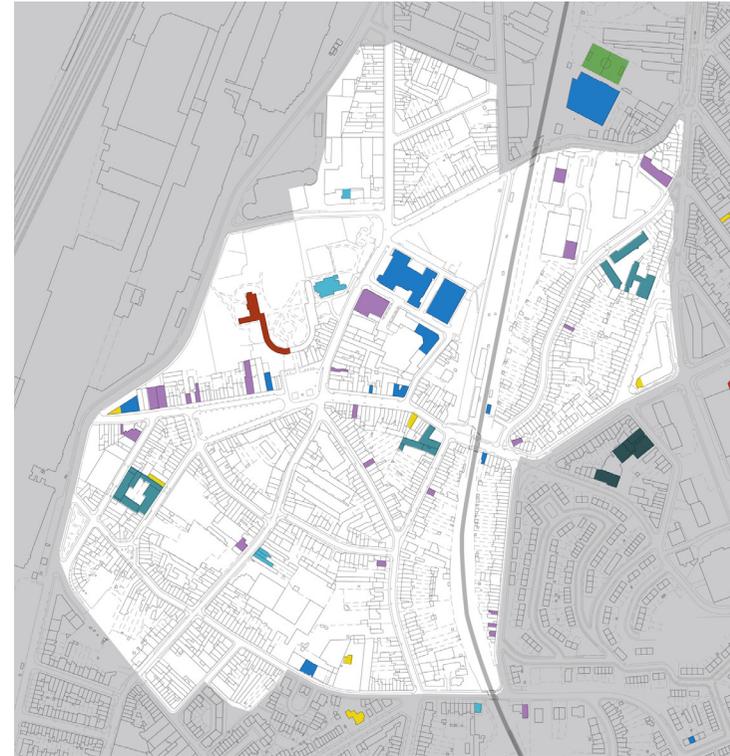
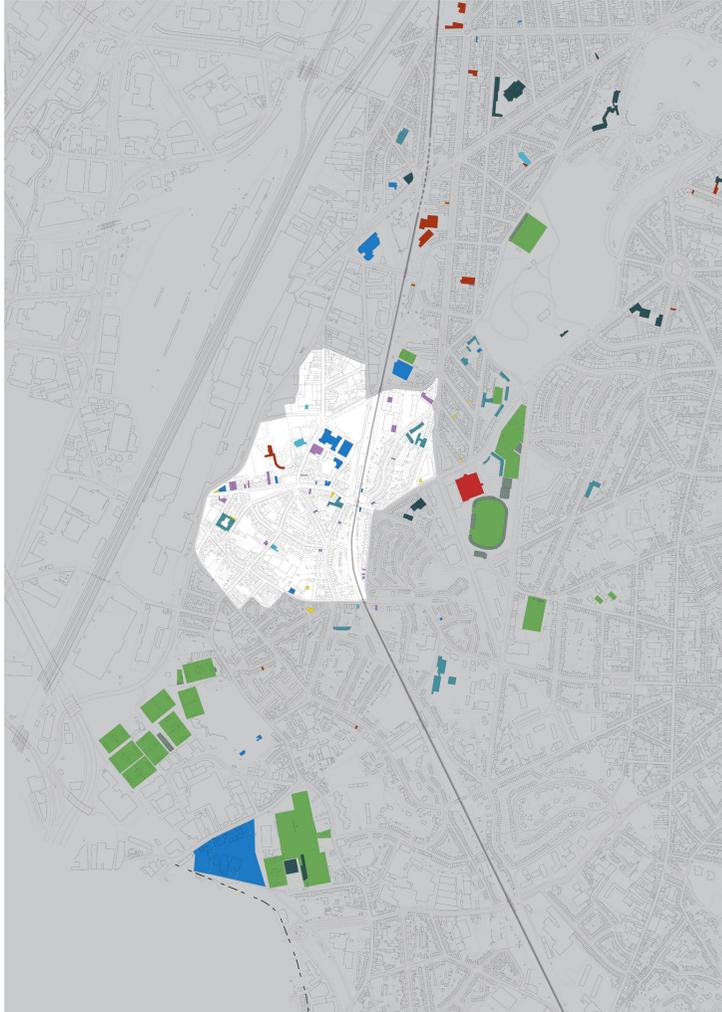
**rue de l'Eau,
situation actuelle**
source : Karbon'

rue de l'Eau
source : Karbon'



Maisons construites à Forest, rue de l'Eau n°13 et 15
Mises par les ASIB à la disposition des Invalides Roggemans et Similon.
Ces deux maisons jumelées dont les façades sont restées très proches
de l'origine (excepté les châssis) ont un caractère anecdotique qui sus-
cite la curiosité. Elles sont témoins d'histoires personnelles au sein du
quartier.

2.D. INFRASTRUCTURES SOCIO-ÉCONOMIQUES (ÉQUIPEMENTS)



Relevé des équipements à proximité du périmètre
source : Karbon'

Relevé des équipements dans le périmètre
source : Karbon'

Enseignement

Le présent chapitre fait l'inventaire sommaire des structures et équipements existants.

Les aspects liés à la scolarité et la formation des jeunes dans le quartier seront développés dans le chapitre « Formation » de l'analyse Thématique « Tissu Mixte ».

Crèche - Accueil à la petite enfance

En ce qui concerne la petite enfance, nous constatons la présence de trois crèches auxquelles s'ajoute une quatrième occupée temporairement à la Maison de l'emploi.

Lors d'une séance de travail sur le thème de la jeunesse, il nous a été précisé qu'il manquait à Forest des locaux dits « tiroirs ». En effet, le parc des crèches doit être rénové. Pour que ces travaux puissent être engagés, il faut trouver des structures « éphémères » pouvant accueillir les enfants: c'est le rôle temporaire de la crèche dans la Maison de l'emploi avant qu'elle ne devienne une structure d'accueil à part entière.

L'école de la Cordée

source : Karbon'

La programmation d'une structure d'accueil de la petite enfance inhérente au programme de revitalisation du Contrat de Quartier permettra de combler en partie les besoins des jeunes familles. Toutefois, les coûts importants liés au fonctionnement de ces structures d'accueil (10.000€/enfant/an) constituent un impact financier conséquent dans les budgets communaux. Il est donc essentiel de réfléchir à la diversification et la structuration de l'offre privée comme alternative qualitative accessible aux classes moyennes inférieures et ce particulièrement au vue des transformations du quartier Bervoets, lequel comprend peu de services de ce genre programmés à ce jour.

Ecoles

Le périmètre du Contrat de Quartier compte trois écoles maternelles/primaires : école du Vignoble, avenue Monté-Carlo 97 /école Saint-Alène, avenue Keersbeek 7/ école de la Cordée, rue du Dries 27.



Nous ne notons pas de présence de structures d'enseignement secondaire et supérieur dans le quartier malgré une demande importante.

Ecoles des devoirs

On compte trois lieux d'organisation d'écoles des devoirs au sein du périmètre :

- le Centre culturel Al Malak (6/13) (ONE), chaussée de Neerstalle 48
- Math et Culture Asbl MEC (/), Chaussée de Bruxelles 34
- Dynamo Amo, avenue Victor Rousseau 300
- Et un lieu à proximité : école des devoirs Nouvelle Génération (primaire FR/NL), rue Saint-Denis 276

Le même constat d'insuffisance de l'offre par rapport aux demandes du quartier peut être fait.

Sport

Le quartier Saint-Denis ne comprend aucune installation sportive, que cela soit des terrains ouverts ou des salles fermées.

Infrastructures sportives couvertes :

La commune compte trois salles multisports sur la commune (Petit Palais des sports/Hall des sports Van Volxem/Centre sportif des Primeurs-sous hospice du service prévention).

Afin d'amplifier cette offre différents projets sont à l'étude :

- Un partenariat avec la commune de Saint-Gilles est évoqué pour la gestion/utilisation des centres sportifs.
- Un projet de salle de sport de grande échelle a été imaginé dans le parc du Bempt (via accessibilité renforcée voiture, création d'un parking de 100 places, prolongement du tram vers Anderlecht). Le projet est actuellement en suspend (terrain marécageux). Idem pour le projet de terrain de rugby.

Ces projets en attente traduisent une offre actuelle insuffisante.

La mutualisation des lieux est une piste mais requière un effort accru de coordination car la gestion partagée d'une même infrastructure n'est pas toujours évidente (rapport parfois tendu voire rivalité entre service prévention et clubs).

Cela pose la question d'une politique générale d'accès au sport comme facteur d'intégration.

Par manque de moyen mais aussi afin de se protéger de la main mise des clubs, certains terrains sont construits en dehors des dimensions homologuées. Toutefois, la pratique du sport dans ces salles exclue les participants de tournois officiels et des pratiques des clubs. Dans ces conditions, la pratique du sport comme lieu de rencontre n'est plus si évidente : des réseaux parallèles se mettent en place : tournois off, tour-

nois intercommunaux non reconnus par les fédérations. En résulte une perte de mixité, de rencontres et d'échanges.

Infrastructures sportives à l'air libre:

L'absence de terrain de sport au sein du périmètre peut s'expliquer par la présence de deux ensembles importants d'infrastructure de sport à l'air libre à proximité :

- ↳ au sud, le regroupement important d'installations sportives extérieures dans le parc du Bempt (football et rugby).
- ↳ au nord, le stade Adrien Bertelson (athlétisme et football)



Au nord du périmètre, l'internat de l'Athénée Royale Victor Horta dispose d'un terrain extérieur aménagé. Une mutualisation de cet espace pourrait-être bénéfique pour les jeunes du quartier. Lorsque ce terrain n'est pas utilisé par le groupe scolaire, il resterait ouvert au public.



La pelouse des jardins de l'Abbaye, à proximité du square Omer Denis est investie par les jeunes qui y jouent au football par beau temps.

Dans l'état actuel des choses, il faut constater un manque d'espaces ouverts dans le quartier, pour la pratique du sport en plein air de manière spontanée et non encadrée. Ces lieux pourraient être investis par les jeunes et les enfants et leurs donneraient une place dans l'espace public.

Ceci pose très clairement la question de la gestion des espaces ouverts, de leur clôture et de l'accès limité, de leur partage respectueux (pelouse qui se transforme en crottoir pour chiens). Il est important d'articuler cette question de la pratique du sport en plein air à la question des maillages vert et ludique et à l'accessibilité aux espaces de friche dans le quartier. A eux seuls, les jardins de l'Abbaye ne pourront répondre aux attentes croissantes d'espaces ouverts dans le quartier.

Santé

La maison médicale, rue du Curé, présente une équipe pluridisciplinaire importante composée de 35 personnes (secrétaires, médecins généralistes, kinésithérapeutes, infirmières, psychologues et assistants sociaux).



Cette maison médicale est complétée par un centre de Planning Familial et de sexologie ainsi que par le centre de médecine spécialisée sur la

Installations sportives du Bempt

source : Karbon'

Terrain de sport de l'internat

source : Karbon'

Polyclinique

source : Karbon'

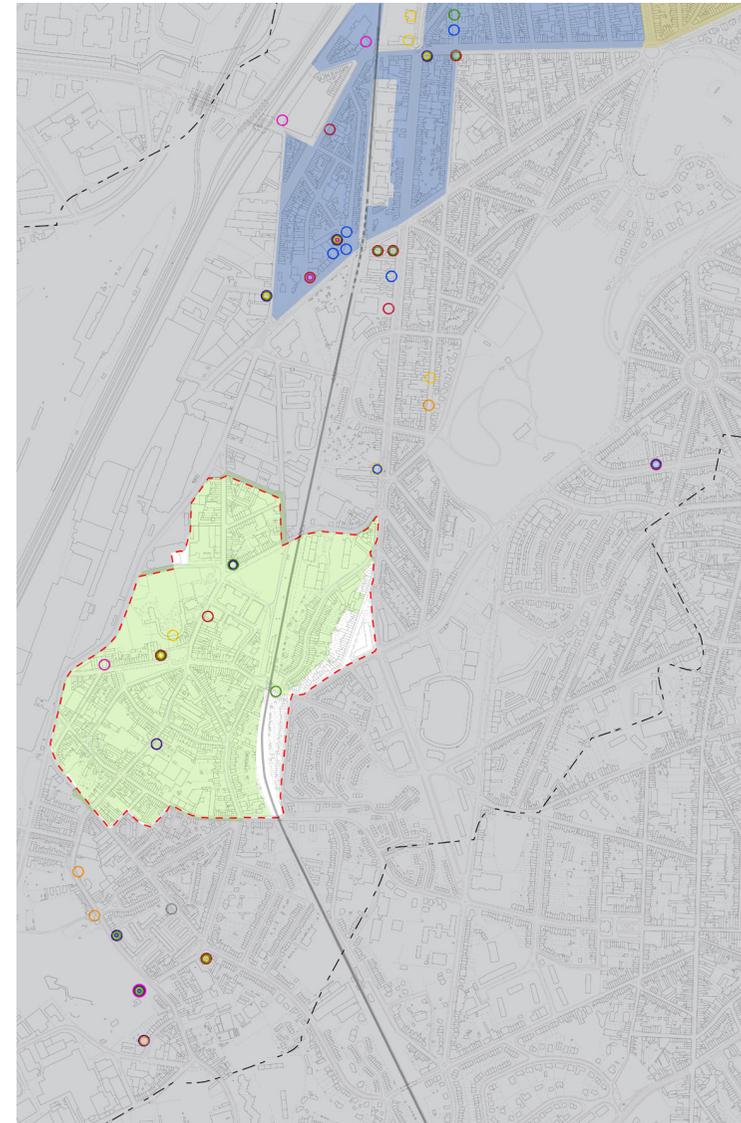
Présence des associations

source : Karbon'

place Saint-Denis. Cette structure se compose de près de 17 services (cardiologie, dentiste, dermatologie, kinésithérapie, ophtalmologie) et près de 25 médecins y travaillent de 8h à 19h.

De plus nous constatons la présence de nombreux médecins, dentistes et psychologues et pharmaciens indépendants dans le quartier. Globalement le quartier répond très bien aux besoins de santé.

Associations



Cette carte met en avant quatre zones importantes où les associations sont situées dans la commune :

- ↳ Le Bempt
- ↳ Le centre Saint-Denis

↳ Pont de Luttre

↳ Saint-Antoine

Nous avons relevé dans l'historique du «centre civique» l'éloignement du quartier des implantations des services liés au monde associatif. Nous avons également évoqué les effets induits par les programmes des Quartiers d'Initiative et des Contrats de Quartier Primeurs-Pont de Luttre et Saint-Antoine.

Le quartier Abbaye présente peu d'associations en son sein, nous pouvons noter la présence de :

- ↳ **Dynamo, avenue Victor Rousseau 300.** Cette association s'occupe principalement des jeunes en difficulté, en décrochage scolaire, issus de l'immigration, en décrochage psychologique par rapport à la famille...
- ↳ **Math et culture, chaussée de Bruxelles 34.** Cette association offre un soutien scolaire aux élèves en décrochage et un lieu de détente aux jeunes du quartier.
- ↳ **Le centre culturel Al Malak situé à proximité de la Mosquée Al Karam, chaussée de Neerstalle 50-52.** Celui-ci participe à la vie associative du quartier à travers l'organisation d'une école des devoirs, de cours d'alphabétisation pour adulte, de cours de couture et de gymnastique, l'organisation d'activités sportives pour les 18/30 ans, des ateliers de citoyenneté, des informations santé... Activités que le centre Al Malak développe en partenariat avec Habitat et Rénovation, le Service Prévention, Forest Quartier Santé, le Sefop... L'histoire du quartier a révélé un lien très fort par le passé avec les milieux associatifs et leurs progressives migrations.
- ↳ **La Maison des jeunes de Forest, initialement située place Saint-Denis, se trouve aujourd'hui dans le quartier Saint-Antoine.** L'association Une Maison en Plus a quant à elle investi le quartier Primeurs-Pont de Luttre.

Ces associations, malgré leur éloignement, sont connues des habitants du quartier.



Maison de l'emploi ne serait pas très loin.

Ces lieux de formation, culturelle et professionnelle, leurs seraient dès lors plus accessibles.

Services publics

De nombreux services publics sont présents dans le périmètre du Contrat de Quartier :

- ↳ **L'Administration communale de Forest, 2 rue du Curé**
- ↳ **Le commissariat de police, 30 rue du Curé**
- ↳ **Le CPAS, 35 rue du Curé**
- ↳ **La Maison de l'emploi, 26 rue de la Station**
- ↳ **Le Centre culturel de Forest, Abbaye, 9 place Saint-Denis**
- ↳ **Le service urbanisme et travaux publics de la commune, 112 chaussée de Bruxelles**

Le regroupement d'administrations et d'institutions publiques autour de l'Abbaye et de la Maison Communale constitue une dimension importante de la constitution d'un « centre civique » à Forest.

La monumentalité raffinée de l'architecture Art Déco de la Maison Communale inscrit dans l'espace public la présence de l'administration communale. A l'image d'un beffroi sa tour affirme l'identité communale. Toutefois ce repère ne constitue plus le lieu public de rencontre qu'il était à son origine lorsqu'il rythmait la vie quotidienne des citoyens amenés à s'y rendre régulièrement et à y patienter parfois longtemps.

Association Dynamo

source : Karbon'

Centre Civique

source : Karbon'

Eglise Saint-Denis

source : Karbon'

L'accès à l'administration a changé. S'y rendre n'est plus aussi fréquent ni nécessaire. Ceci se ressent dans l'espace aux alentours de la Maison Communale qui n'est plus réellement pratiqué ni investi.

En contrepartie les espaces intérieurs de la Maison Communale ne sont plus tout à fait adaptés aux besoins de l'administration.

Le bâtiment fait actuellement l'objet d'une restauration soignée nécessitant la relocalisation partielle de certains services. La commune souhaite profiter de ce moment particulier (environ cinq ans) pour repenser son organisation. Cette réflexion est articulée au schéma de développement « chant des grenouilles » lié à l'implantation de logements et au rapatriement des services techniques (112 chaussée de Bruxelles) sur le site. Cette opération ouvre la voie à l'implantation d'une nouvelle école en lieu et place du service technique.

Ce remaniement général, spatial et programmatique offre l'opportunité de réfléchir à la réorganisation d'un « campus communal » qui rassemble la Maison Communale, le futur pôle culturel de l'Abbaye au cœur d'espaces et de lieux investis par les habitants du quartier et de la commune.



Lieux de culte

Nous notons deux lieux de culte principaux au sein du quartier :

- ↳ L'Eglise Saint-Denis, chaussée de Bruxelles
- ↳ La Mosquée Al Karam, chaussée de Neerstalle.



L'origine de l'Eglise Saint-Denis, remonte au 12^{ème} siècle, moment où l'Eglise paroissiale (Buijte Kerke) ouverte au quartier se différencie de l'Eglise à l'intérieur de l'enclos de l'Abbaye (Binne Kerke) qui sera détruite au début du 19^{ème} siècle pour faire place à une fabrique d'indiennes. La description qu'en fait la paroisse rend bien compte de la diversité culturelle qui rassemble la communauté chrétienne qui s'y retrouve : « Son charme et son histoire ont fidélisé des pratiquants d'horizons divers, comme des francophones venant de la région limitrophe où la liturgie se fait exclusivement en néerlandais. Mais la pastorale habituelle ne regroupe que peu de pratiquants dominicaux (au dernier recensement ils étaient environ 280) dont beaucoup d'Africains venant

parfois de loin(..) La pastorale ouvrière, jadis mieux représentée, est actuellement trop peu présente malgré la présence de nombreux bâtiments industriels dans le quartier (e.a. usine AUDI et ses sous-traitants).

La communauté est sympathique et simple. Très ouverte, elle répond bien aux initiatives. Il y a, quoique hétéroclite à l'image de la diversité des fidèles, une réelle vie paroissiale »⁵.

Le bâtiment actuel, incorporant le sanctuaire dédié à Sainte-Alène date, dans ses grandes lignes du 13^{ème} siècle. Il fut l'objet d'une restauration au milieu des années 20' et d'un classement en 1936. L'Eglise abrite un orgue datant de la restauration du catholicisme sous Napoléon Bonaparte, remis en fonction en 2009 par l'asbl « les amis de l'orgue » qui organisent régulièrement des concerts dans l'Eglise « attirant un public chaque fois plus nombreux. »⁶



La Mosquée Al Karam, fondée le 15 mai 2006 est officiellement reconnue par la Région depuis 2008.

La Mosquée occupe deux maisons mitoyennes de la chaussée de Neerstalle (au n° 50 et 52) et trouve à ses côtés le centre culturel Al Malak. L'ensemble est à proximité de l'entrée de l'Aldi dont le parking est mis à disposition à certaines occasions.

Afin de pouvoir accueillir le nombreux public qui la fréquente, une grande tente a été mise en place à l'arrière. Cette solution temporaire couplée à la rupture dans le tissu de la chaussée créée par l'implantation chaotique du supermarché, confèrent à l'ensemble un caractère urbain déstructuré qui ne facilite en rien l'intégration d'un tel lieu dans le quartier.

Un permis d'urbanisme est en cours pour l'extension de la Mosquée.

Malgré tout, les affluences à certains moments particuliers (ramadam, fêtes diverses,...) posent parfois des problèmes d'accessibilité au sein

5 <http://paroisses.catho-bruxelles.be/forest/saint-denis/>

6 Cercle d'histoire et du patrimoine de Forest, Septembre 2013. N°

d'une chaussée de Neerstalle déjà fortement saturée. Cette situation pose la question de l'inscription d'un tel lieu de culte dans l'espace public.

Par ailleurs, ce point sera développé dans le point climat social, il faut remarquer les liens d'entente, d'ouverture et de solidarité qui unissent au sein du quartier la communauté musulmane, la communauté chrétienne (Eglise St-Denis) et la communauté israélite libérale de Belgique (Beth Hillel, du quartier Primeur-Pont de Luttes).

2.E. MOBILITÉ

Visions stratégiques

1-Le PRDD

Différentes cartes et axes de développement de mobilité sont esquissés dans le PRDD (2013).

Transports en commun



Aucune modification sur les transports en commun n'est à prévoir dans le périmètre à court terme. Seules les futures gares RER Forest-Est et Forest-Midi peuvent être mises en avant. Forest-Est est la mieux placée pour le Contrat de Quartier, pour le moment invisible, elle peut devenir un lieu intermodal de qualité.

Le développement de l'Abbaye en pôle culturel et l'arrivée prochaine de nouveaux habitants changent sans aucun doute la donne.

Mosquée Al Karam

source : Karbon'

PRDD_Mobilité

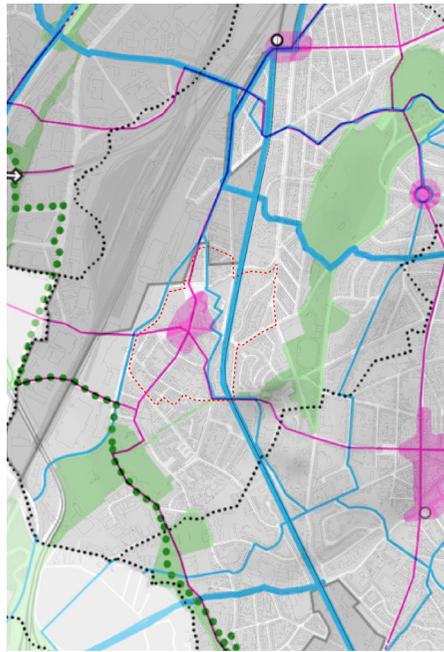
source : PRDD

PRDD_Modes actifs

source : PRDD

PRDD_Voies

source : PRDD



Modes actifs

La carte des modes actifs nous présente les modes de déplacements doux, soit piétons soit cyclistes. Dans notre périmètre, la ligne de chemin de fer ressort encore une fois mais sous la forme d'une ligne RER vélo. Le RER vélo est un projet futur proposé par le PRDD. Il s'agit de profiter des travaux initiés le long des voies ferrées pour l'arrivée du RER, et d'élargir les abords pour en faire une piste cyclable. De nombreux talus et friches bordent les voies ferrées et les pentes qu'em-

pruntent les trains sont douces, optimales pour les cyclistes. Ces RER vélo empruntent les couloirs de continuités écologiques proposés dans le maillage vert et que nous proposons d'intégrer au «parc de sources» mentionnés dans l'analyse thématique du bassin versant.

Deux itinéraires cyclables régionaux (ICR) traversent le site :

- Le premier sur le boulevard de la Deuxième Armée Britannique. Cet axe supporte un trafic très lourd, il est peu agréable et sécuritaire pour les cyclistes. Actuellement en travaux, il devrait permettre aux cyclistes de retrouver le centre de Bruxelles par la vallée et ainsi éviter la topographie trop prononcée.
- Le second ICR, moins direct, traverse le quartier en passant derrière la Maison Communale, les travaux de marquage sont en partie terminés.

En ce qui concerne le maillage piéton, nous constatons que c'est le noyau central (place Saint-Denis, Neerstalle, Maison Communale, rue Vanpé, Gare de Forest-Est) qui est à privilégier et à renforcer. Une connexion piétonne est également indiquée dans le prolongement de la rue de la Station vers la gare de Forest-Midi, cette dernière hypothèse ne peut être réalisée dans l'état actuel du développement d'Audi, propriétaire et occupant du terrain.

Le PRDD met en avant la chaussée de Neerstalle dans le maillage piéton.

Il s'agit là d'une bonne intention qui est à mille lieux du rôle actuel de voie alternative d'entrée et sortie dans Bruxelles que joue la chaussée et qui explique sa saturation (trafic lourd : tram, bus, voitures) et en fait un axe très peu confortable pour les piétons.



Statut des voies

Le statut du boulevard de la Deuxième Armée Britannique en voirie principale confirme et renforce la présence d'un trafic important.

La rue des Abbesses catégorisée en voirie inter-quartier, devrait permettre une connexion fluide entre la chaussée de Bruxelles et le Boulevard de la Deuxième Armée Britannique en évitant le centre Saint-Denis-Neerstalle. Son état actuel et sa mauvaise connexion à la chaussée de Bruxelles ne lui permettent pas de jouer ce rôle et d'assumer

clairement ce statut. Une sérieuse requalification est nécessaire. Celle-ci devra tenir compte des aménagements et de la reprogrammation des jardins de l'Abbaye qu'elle longe sur toute la partie Nord.

Plan Communal de Mobilité, 2011

Le Plan communal de mobilité (PCM) est un « outil de planification destiné à orienter la politique de mobilité pour les années à venir ». Le PCM de Forest a été adopté par le conseil communal en juillet 2011. Les choix sur certaines grandes options sont par contre encore en attente de décision.

Les mesures préconisées dans le périmètre du Contrat de Quartier sont les suivantes :

- Assurer le rôle de voirie principale du boulevard de la Deuxième Armée britannique et déporter le flux entrant du ring 0 vers celui-ci.
- Zone 30 sur l'ensemble des voies du périmètre exceptés la rue des Abbesses et le boulevard de la Deuxième Armée Britannique

- ↳ Réduire le trafic de la chaussée de Neerstalle et favoriser une circulation fluide pour les transports en commun par la mise en place de boucles à sens unique.
- ↳ Aménagements de la rue des Abbesses et du boulevard de la Deuxième Armée Britannique
- ↳ Création « d'une zone de rencontre » au croisement de l'axe du boulevard et la rue de la Station.
- ↳ Amélioration des conditions d'accueil des voyageurs pour la halte SNCB Forest-Est
- ↳ Augmenter les fréquences des transports en communs
- ↳ Trouver une solution pour connexion est/ouest du quartier
- ↳ Travailler un seul arrêt de bus devant la Maison Communale
- ↳ Mise en place d'ICC parallèles aux ICR
- ↳ Faire de la gare Forest-Est un pôle multimodal

Notons qu'en 2007, lors du lancement du Contrat de Quartier Saint-Denis, certains constats et pistes du PCM avaient déjà été mentionnés. Aujourd'hui très peu de ces recommandations ont été mises en place, seuls les réaménagements de la rue des Abbesses (simple asphaltage) et du boulevard de la Deuxième Armée Britannique (interventions plus conséquentes prises en charge par Bruxelles-Mobilité et Beliris) sont en cours.

Nous allons voir par la suite que les transformations en cours au sein du quartier rendent nécessaires la mise en œuvre rapide de certaines recommandations du PCM.

Il faut préciser que la commune de Forest ne dispose pas de cellule mobilité. Ceci explique la difficulté actuelle à porter une politique ambitieuse et cohérente intégrant les interventions sur les voiries à une réflexion globale articulant les transports en communs, la mobilité douce et la gestion du trafic automobile.

L'incohérence (pour ne pas dire concurrence) des politiques communales de mobilité à Bruxelles expliquent en partie la situation catastrophique de la Capitale.

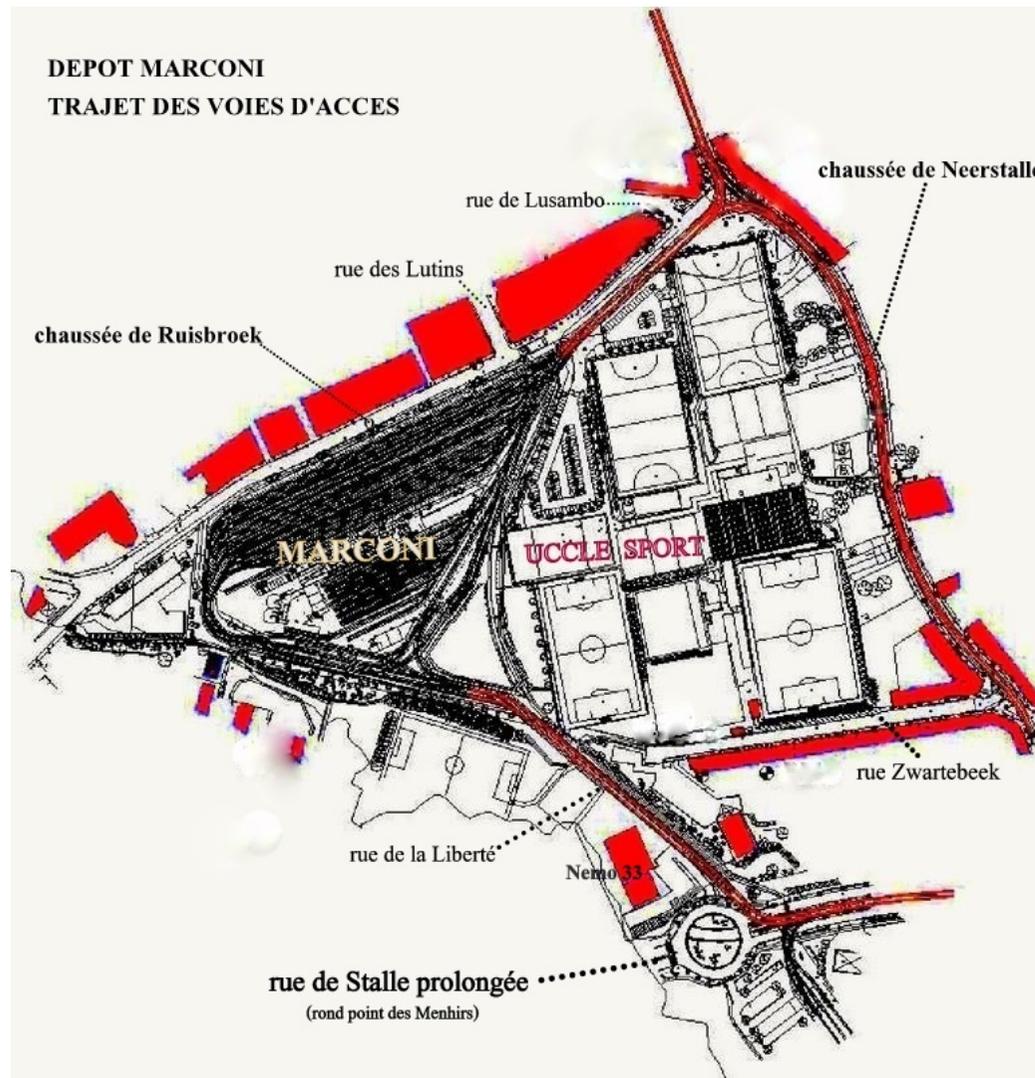
Cette gestion compliquée et morcelée concerne également l'articulation des voiries communales et régionales et la coordination des acteurs de la mobilité aux différents niveaux (Bruxelles-Mobilité, STIB, SNCB,...). Un exemple très concret, dont les implications sur la vie du quartier sont énormes, concerne le lien étroit entre la chaussée de Neerstalle et la chaussée de Ruisbroeck qui fait le lien avec la sortie du Ring à Drogenbos. Les souhaits de la commune quant à la régulation de cette voirie n'ont pas trouvé d'échos à Uccle.

La difficulté de communication générée par cette difficulté de gestion crée une incompréhension croissante des habitants qui appréhendent les projets de mobilité comme des sources évidentes de nuisances à venir.

La suspension par le Conseil d'état du permis octroyé à la STIB pour un dépôt de tram suite à un recours introduit par la commune de Drogenbos illustre parfaitement cet état de crispation généralisée et l'immobilisme qu'il engendre .

Plan du futur dépôt de la STIB

source : reflexcity



Au sein de cette géographie morcelée, les orientations du PRDD et du PCM restent très floues du fait de leur non-valeur juridique.

En contrepartie on dénote au sein du quartier bon nombre de projets et de réflexions en cours portés par Infrabel, la STIB, Bruxelles-Mobilité ou encore la SNCB.

Ces projets, en cours ou au stade de l'esquisse, sont à l'échelle du quartier.

L'accumulation des choix et des décisions en attente qui les accompagnent recèle un potentiel important d'action sur le quartier pour autant qu'ils puissent être intégrés à une vision cohérente à la hauteur des enjeux et nécessités de sa reconfiguration en cours.

Le problème qui se pose est leur mise en relation.

Ce travail a été initié par le présent CQD Abbaye, qui a permis à la commune de mettre l'ensemble des acteurs impliqués dans le quartier autour de la table.

Par la programmation d'une série d'interventions concrètes dans l'espace public, le CQD Abbaye cherchera donc à intégrer la question de la mobilité à l'affirmation du « centre civique » et à l'inscription du quartier dans le territoire communal et régional.



Cette carte présente le niveau d'accessibilité du quartier dans la Région de Bruxelles-Capitale. Plusieurs constats apparaissent :

- ↳ La limite communale sud de Forest est également la limite sud de la Région Bruxelles-Capitale. De ce fait, Forest et plus particulièrement le quartier Abbaye devient une porte d'entrée de la Région.
- ↳ Le quartier est très bien connecté à la gare du Midi, premier pôle multimodal de la Région Bruxelles-Capitale.
- ↳ Le quartier profite de deux connexions SNCB, les gares de Forest-Est et Forest-Midi. Grâce à ces deux gares, une connexion rapide

vers les gares de la jonction nord/midi et donc vers le centre ville est présente. Bien souvent, le train apparaît comme la meilleure alternative de transport en temps.

- ↳ Un problème de connexion est/ouest est très clairement marqué. En effet, pour se rendre du quartier au CERIA (Anderlecht), soit moins d'un km à vol d'oiseau, le temps du trajet en transport en commun est de 35 minutes (soit 5 minutes de moins que pour se rendre à la Basilique de Koekelberg, située à 8 km).

Statut des voiries

source : Karbon'

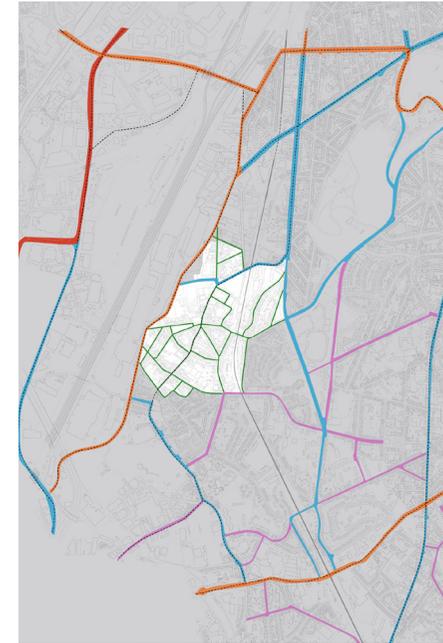
- ↳ Pour la connexion ouest, le temps de transport est globalement bon mais ici c'est un problème géographique qui apparaît : la topographie. En effet, l'ouest est difficilement accessible aux piétons et cyclistes à cause de la topographie prononcée. En ressort une difficulté de connecter le bas et le haut de Forest et également entre le quartier et la commune d'Uccle.

Lors des différentes rencontres avec les acteurs de la mobilité, nous avons pu constater que des projets tentaient de répondre à certains de ces problèmes:

- ↳ La STIB développe actuellement un plan directeur bus pour travailler la connexion entre Anderlecht, Forest et Uccle.
- ↳ Dans le PCM, la chaussée de Neerstalle est mise en sens unique sur certaines parties dans le but de limiter le trafic et de le déporter sur le boulevard de la Deuxième Armée Britannique.

Circulation et stationnement des véhicules motorisés

Circulation



Cette accessibilité aisée n'est pas sans poser problème. Le boulevard de la Deuxième Armée Britannique qui devrait contenir ces flux traversant et de connexion entre le ring et le centre-ville de Bruxelles, ne tient pas son rôle. Le trafic est déporté sur un axe parallèle, la chaussée de Neerstalle. Cet axe historique, avec une faible largeur doit contenir le trafic routier et celui des transports en commun. Il devient encombré, saturé et dangereux pour tous les usagers. Le PCM préconise deux solutions :

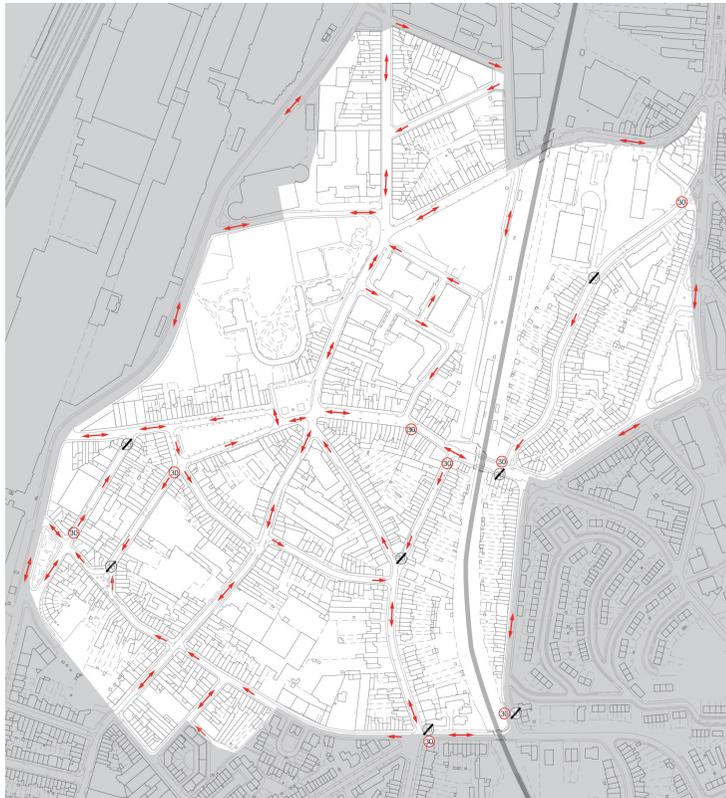
- ↳ La création d'un accès échangeur au ring depuis Drogenbos pour éviter l'absorption des flux par les chaussées de Ruisbroeck et Neerstalle.
- ↳ La mise en sens unique de certains tronçons de la chaussée de Neerstalle.

Il est important que la chaussée de Neerstalle soit soulagée d'une grande partie du trafic de transit qui la sature actuellement.

Ceci devrait se faire via le boulevard de la Deuxième Armée Britannique, au statut de voirie principale, et par son articulation à la voirie interquartier constituée de la continuité de la rue des Abbesses et de la chaussée de Bruxelles.

Ce délestage du trafic de transit est une condition sine qua non à la requalification de la chaussée de Bruxelles (entre la Maison Communale et la place Saint-Denis) et de la chaussée de Neerstalle comme voirie urbaine structurante de la vie du quartier, articulant, transports publics, mobilité douce, accès aux équipements et activités commerciales.

Cette requalification de la voirie est indispensable à la redynamisation du quartier et à l'amélioration de sa qualité de vie.



A l'échelle du quartier, nous constatons toujours ce système prioritaire à double sens du boulevard de la Deuxième Armée Britannique et de la chaussée de Neerstalle. Les voiries croisant ces deux axes sont dans un système de sens unique. C'est une circulation de desserte dans un tissu d'habitat qui s'impose et protège les habitants.

Le PCM prévoyait de passer la totalité des rues de notre périmètre en zone 30, excepté la chaussée de Neerstalle, la rue des Abbesses et le boulevard de la Deuxième Armée Britannique.

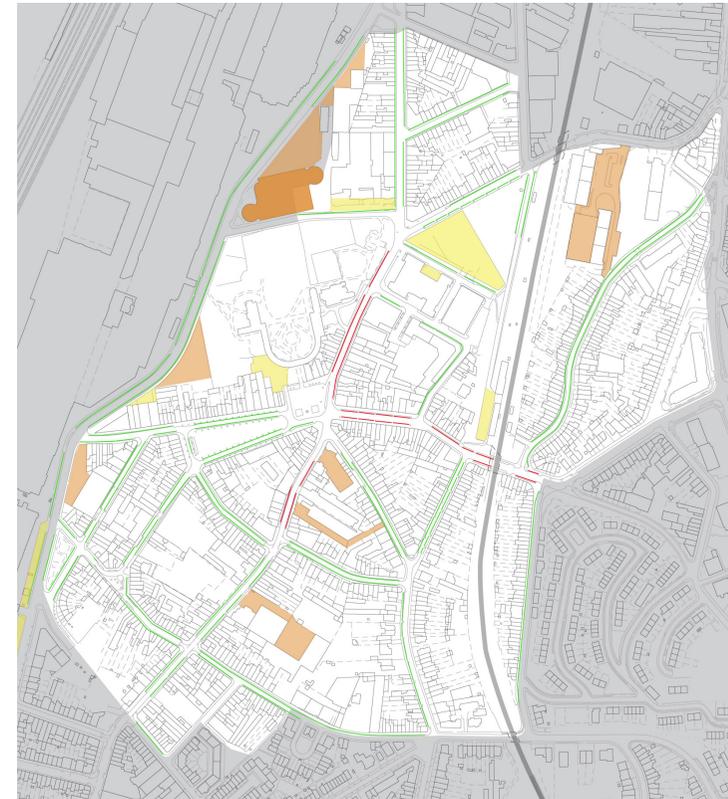
Nous constatons qu'aujourd'hui cela n'est pas réalisé. Les zones 30 correspondent à des tronçons de voiries où sont implantées des écoles.

Lors de nos rencontres avec les habitants et les différents acteurs de la commune, un problème de vitesse et de trafic a été soulevé pour des voiries de desserte, plus particulièrement sur l'avenue Kersbeek et l'avenue Denayer.

Sur le plan de circulation, ces deux avenues sont en double sens et, au vu de la congestion de la chaussée de Neerstalle, elles représentent un tracé alternatif pour éviter les encombrements.

Il faut de toute urgence établir une lecture claire des voiries et imposer aux usagers de respecter leur statut. Les voiries de desserte ne peuvent pas devenir officiellement des voiries principales.

Le stationnement



Nous constatons une forte présence des parkings dans le quartier.

La commune a adopté le règlement communal de stationnement au début de l'année 2014. Dans ce plan, tout le parking sur voirie devient payant :

- la zone verte : tarif 1euro/heure et gratuit pour les détenteurs de carte habitant.
- la zone rouge : tarif : 1,5euros/heure

Circulation

source : Karbon'

Stationnements

source : Karbon'

Prospectus sur le plan de stationnement

source : Commune de Forest

Taux d'occupation du stationnement en voirie (5h30-7h) 2006, source :

Monitoring des quartiers

Taux d'occupation du stationnement en voirie (10h30-12h) 2006, source :

Monitoring des quartiers

Toutes les rues du périmètre présentent une offre de parking, seules les rues commerçantes (Neerstalle/Vanpé/Bruxelles) sont en zone rouge. Ce plan permet de limiter le stationnement des navetteurs et le stationnement dit « ventouse » dans le quartier. Notons que le parking le long du boulevard de la Deuxième Armée Britannique est aussi devenu payant.

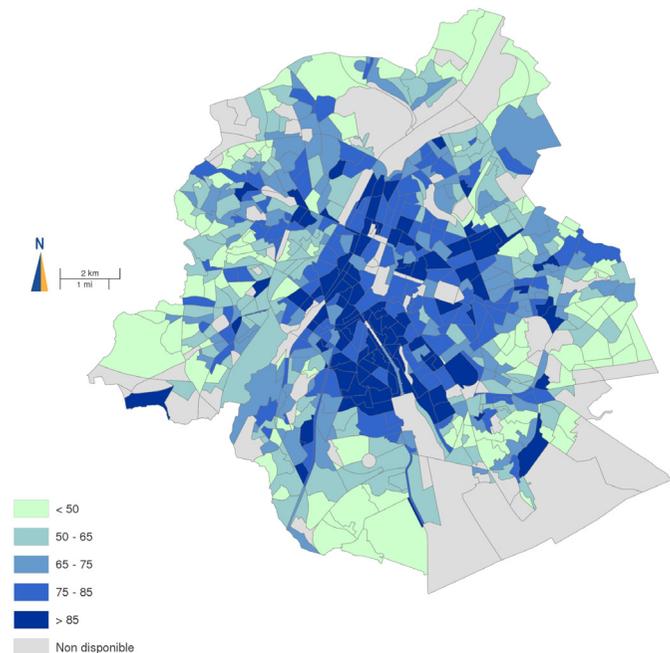
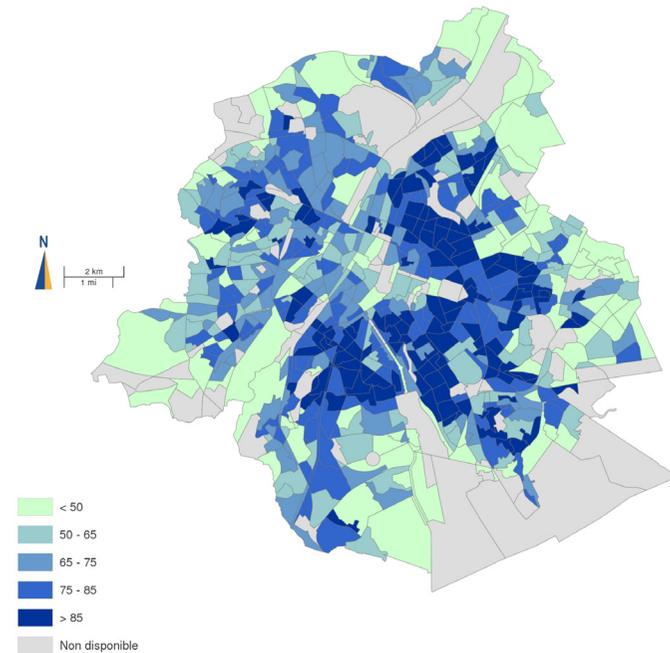


Le parking le long de ce boulevard est principalement utilisé par les employés d'Audi. Il donne l'impression d'être sous-employé, cela peut s'expliquer par deux causes :

- Depuis que le stationnement est devenu payant, Audi a augmenté son système de « cars-navettes ». L'entreprise loue des parkings à l'extérieur de la commune pour ses employés et les emmène sur le site de l'entreprise avec des cars privés.
- L'occupation de ces parkings n'est pas continue, ils suivent le rythme de l'usine. A 13h45, au moment du roulement entre les deux équipes du personnel d'Audi, l'espace de la voirie et des parkings est saturé.

Pour l'occupation du parking, nous constatons que le quartier se situe dans la moyenne régionale entre 5h30 et 7h, avec 73,39% pour le secteur Saint-Denis/Neerstalle.

Entre 10h30 et 12h, ce taux augmente fortement en passant à 80,37% contre 66,87% pour la Région. Ceci est en partie dû au fait que ce secteur comprend un noyau commercial important.



La carte de stationnement présente également les différents parkings privés et publics extérieurs et/ou couverts. Cela remet en évidence une forte demande le long du boulevard de la Deuxième Armée Britannique pour l'entreprise Audi.

Nous constatons également la présence importante de parkings privés en intérieurs d'îlots qui correspondent aux grandes surfaces commerciales de la chaussée de Neerstalle.

L'Abbaye en tant que futur pôle culturel (bibliothèque/académie de musique...) devra répondre à un besoin important de stationnement. Il peut être intéressant de réfléchir à une mutualisation des parkings existant de la chaussée de Neerstalle et du Boulevard de la Deuxième Armée Britannique pour répondre à ce besoin.

Différentes initiatives de ce type existent en Région de Bruxelles-Capitale. Notamment à Schaerbeek où la commune encourage les commerces et entreprises qui disposent d'emplacements de parking hors voirie à les faire exploiter en dehors des heures d'ouverture normales au bénéfice des riverains et des visiteurs. Cet échange Win-Win est accompagné d'un incitant fiscal proposant une réduction de la taxe sur les emplacements de parking à celles qui mettront leurs emplacements à la disposition des riverains. La gestion de ces parkings partagés fait l'objet d'une concession à une entreprise privée désignée par marché public. Au sein du quartier, un partenariat a été mis en place entre *Forest National* et *Audi Brussels* afin de mettre 500 places du parking silo de la rue des Abbesses à disposition du public à l'occasion des concerts moyennant réservation préalable et paiement de 5€ qui comprend un service de navette pour parcourir les 1 300 mètres qui séparent les lieux.

	PARKING AUDI™ NOUVEAU	Rue des Abbesses/Boulevard de la Deuxième Armée Britannique 1190 Bruxelles	PAYANT Ticket Parking (€5) pour : /
		Coordonnées GPS: Lat.: 50.811860 Long.: 4.315812	

La simplification et la démocratisation des interfaces digitales (téléphonie, internet...) facilitent grandement l'accès et l'efficacité d'une gestion partagée des parkings. La confirmation du « centre civique » et la future attractivité renforcée du quartier feront de cet outil logistique un dispositif utile parmi d'autres à la libération de l'espace public de la voiture afin d'en permettre une meilleure appropriation par les divers usagers et habitants.

Cette réflexion sur la place de la voiture dans l'espace public et sur ses différentes temporalités doit également être intégrée dans le dessin et le traitement de sol, envisageant une plus grande flexibilité d'usages.

A titre d'exemple on peut mentionner :

- ↳ L'espace d'un parking pouvant tout aussi bien servir d'aire de sport informelle et spontanée à certains moments.
- ↳ Le cas de la place Saint-Denis qui pourrait accueillir le stationnement à certains moments mais pas à d'autres, pour autant que voiries et trottoirs soient au même niveau.

La question du « projet de sol » est essentielle à cet égard.

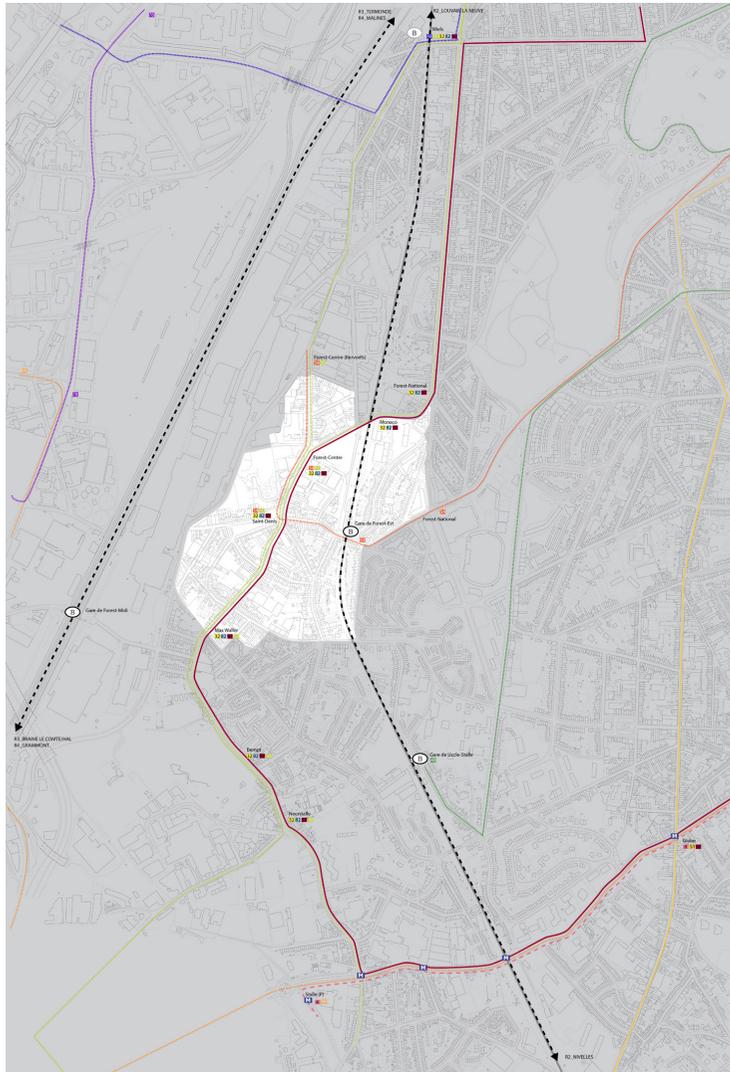
Dans le contexte qui nous intéresse, cette ouverture à l'usage devra également être accompagnée d'une réflexion sur la perméabilisation des sols.

Cet aspect renvoie au thème du bassin versant.

Parking Audi pour Forest National

source : site internet de Forest National

Les transports publics

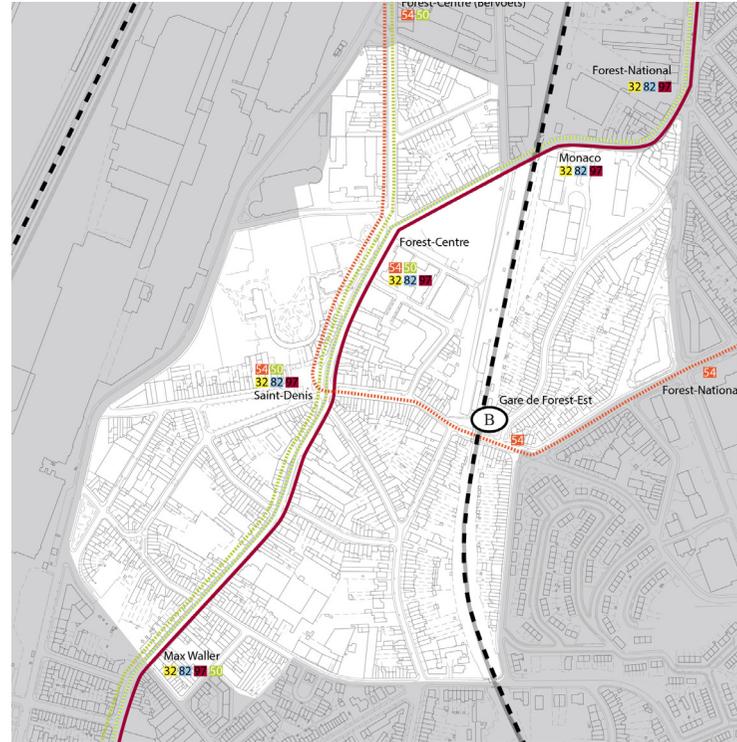


Transports en commun à l'échelle du bassin versant

source : Karbon'

Transports en commun à l'échelle du Contrat de quartier

source : Karbon'



Le plan de mobilité révèle une très bonne desserte en transports publics du quartier. Cette offre est diversifiée entre train, tram et bus.

Même si ce plan évoque une bonne desserte, les habitants ne partagent pas cette lecture. En effet, pour les usagers ce trafic est peu qualitatif d'une part pour la vitesse de connexion, un passage et changement à la gare du Midi s'impose dans la plupart des cas.

D'autre part, le bus 54, très utilisé pour se rendre vers le haut de Forest a une fréquence très faible (1bus/15 min).

Enfin la connexion est/ouest entre Anderlecht, Forest et Uccle est insuffisante.

L'analyse détaillée de la desserte actuelle cherchera à préciser ce constat et à mettre en évidence les limites et potentialités mentionnées.

Elle jettera les bases d'articulations possibles de ces questions de mobilité aux espaces publics et à la structuration du quartier

Train

Deux gares SNCB desservent le quartier, Forest-Midi, peu visible car cachée derrière l'entreprise d'Audi et la gare Forest-Est, peu visible et peu mise en valeur à cause d'une absence d'aménagement de l'espace public.

Ces deux gares doivent intégrer le plan de RER de la Région. Leur trafic va croître dans les années à venir.

La gare Forest-Midi se situe sur la ligne 96 vers Hal -Tournai- Mons. La fréquence d'arrêt des trains est plus importante (2 trains/heure) que Forest-Est mais son éloignement et sa situation d'enclavement évoquée ci-dessus en limite fortement l'accès depuis le quartier.

La gare Forest-Est se situe sur la ligne 124 vers Nivelles-Louvain-La-Neuve. La fréquence d'arrêt des trains est actuellement d'un train/heure, après la mise en place du RER, ce trafic devrait passer à 4 trains/heure avec 2 arrêts en heure de pointe et 1 arrêt en heure creuse.

Elle se connecte au pentagone via la jonction Nord/Midi et offre donc une liaison directe et rapide vers le centre-ville de Bruxelles.

Accès aux espaces du train

Parmi le programme des travaux RER à l'étude chez Infrabel on compte le regroupement des quais de Forest-Est dans la section droite de la voie ferrée à l'arrière de la Maison Communale.

Ce rapprochement de la Maison Communale des arrêts RER participerait pleinement de l'articulation du Centre Civique forestois au réseau régional.

Une autre étude en attente de décision concerne un lieu hautement stratégique pour le quartier : le passage sous voie ferrée de la chaussée de Bruxelles.

En effet, le pont existant est celui d'origine à l'époque où la chaussée de Bruxelles reliait le faubourg de Bruxelles au centre. Au-delà du caractère peu encourageant à entrer dans le quartier, il y a une difficulté réelle voir dangereuse à faire passer les trams, voitures, cyclistes et piétons sous le pont en raison de son étroitesse.

Ce problème est connu des opérateurs de la mobilité et Infrabel a étudié six scénarios concernant l'élargissement du passage. L'avis officiel de la Région bruxelloise est toujours attendu par Infrabel afin de trancher. Les variantes possibles consistent essentiellement en un grand espace ouvert ou une séparation du trafic tram-auto du trafic piétons-cyclistes. Rien n'est bouclé par ailleurs, et Infrabel a fait part de manière générale de sa volonté d'aller dans le sens permettant de faire face à l'essor démographique lié aux nouveaux projets immobiliers.

Ceci implique en effet la prise en compte dans le traitement du passage sous pont de la possibilité qu'il offre de fournir l'accès, tant du quartier

Bervoets en croissance que du quartier Saint-Denis, aux quais déplacés de la gare de Forest-Est. Entendu comme tel, le passage sous pont se présente comme une infrastructure intermodale. Cette articulation à la voie ferrée doit être également envisagée comme accès aux espaces plantés des talus du chemin de fer, lesquels conformément à la lecture thématique du bassin versant devraient participer au maillage vert entre les quartiers via le «parc des sources» (cfr analyse thématique «bassin versant»)



Le pendant de cette intervention consiste en l'aménagement du talus d'accès à la gare de Forest-Est depuis la rue Vanpé. Lui aussi visant la prise en charge des questions de mobilité, de gestion de l'eau, d'appropriation par les habitants à travers un aménagement d'espace public attentif aux spécificités du bassin versant.

La Chaussée de Bruxelles avec en fond le pont de chemin de fer

source :

Le pont de la Chaussée de Bruxelles

source : Karbon'

Arrêt Saint Denis

source : Karbon'

Arrêt Forest centre

source : Karbon'

Plan repositionnement arrêts Saint-Denis et Forest centre

source : STIB

Tram/bus

Dans le périmètre d'étude nous trouvons les lignes suivantes :

- ↳ Tram 82
- ↳ Tram 97
- ↳ Tram 32
- ↳ bus STIB 50
- ↳ bus STIB 54

Notons à plus grande échelle, au sud, le pôle multimodal de Stalle avec le terminus du pré-métro 4.

L'axe lourd en transports publics est contenu sur les chaussées de Bruxelles et de Neerstalle, axe viaire saturé et en souffrance comme déjà évoqué.

Cet axe lourd dessert tout le quartier.

A ceci s'ajoute la ligne de bus le 54, seule connexion entre le haut et le bas de Forest, cette ligne est essentielle dans le quartier.

Le manque de connexion entre l'est et l'ouest au sein du quartier, de part et d'autre des lignes SNCB 124 et 96 est un problème identifié par la STIB qui a initié l'étude d'un plan directeur bus en collaboration avec Anderlecht, Forest et Uccle afin d'établir le meilleur parcours.

Positionnement des arrêts de tram chaussée de Bruxelles.

Ici aussi un problème clair a été identifié par la STIB et est à l'étude.

Il concerne la nécessité de déplacer l'arrêt du tram place Saint-Denis dont le quai rend difficile l'accès du bus 54 à la chaussée de Bruxelles depuis la rue Vanpé.

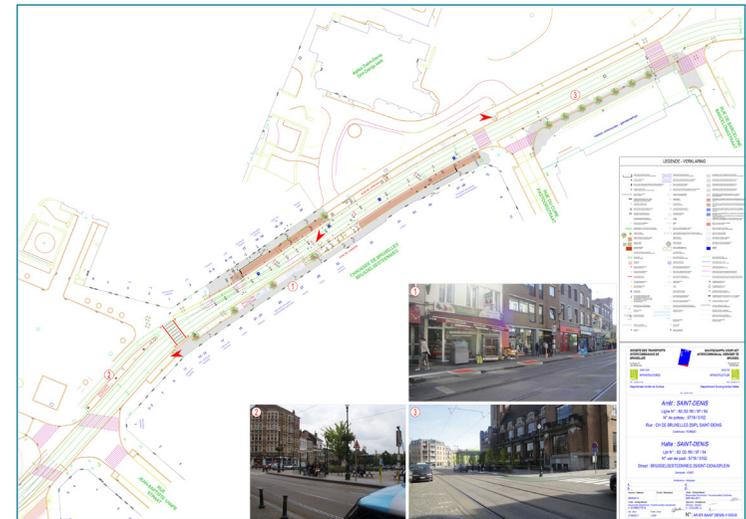


Ce déplacement d'arrêt pose dès lors la question du rassemblement des différents arrêts en un seul endroit situé dans le tronçon de la chaussée de Bruxelles entre la place Saint-Denis et la Maison Communale.

Une esquisse a été dessinée

par la STIB (cf plan) proposant le positionnement des arrêts de part et d'autre de la chaussée de Bruxelles, décalés (tenant compte de la section réduite de la chaussée) à la hauteur des commerces.

Le positionnement décalé des arrêts est nécessaire au passage des véhicules d'urgence.



Toutefois, l'implantation face aux commerces de ce tronçon de la chaussée de Bruxelles ne constitue pas une réelle alternative. Étant donné la section réduite de la voirie et des trottoirs, cette implantation créerait un effet d'engorgement qui serait néfaste à la fluidité des parcours piétons et à la viabilité des commerces. Les réflexions initiées à partir du centre civique ouvrent la voie à une articulation plus forte des transports publics au patrimoine.

Vers un parvis intermodal du centre civique.

Pour sa part, le PCM identifie le renforcement possible du statut de liaison interquartier de la voirie constituée par la chaussée de Bruxelles et la rue des Abbesses par le positionnement des arrêts STIB en face de la

Zone piétonne

source : Karbon'

La prévision du parcours RER vélo planifié dans le PRDD peut être une proposition beaucoup plus confortable pour les cyclistes. Il faut donc dès à présent voir les possibilités sur les talus bordant la voie ferrée est. Comme on le constate, les cyclistes ne sont pas prioritaires dans le quartier et cette pratique de mobilité est peu encouragée. La forte déclivité du site est un frein naturel à l'usage du vélo pour les connections haut/bas de Forest.

Si remonter le versant demande une certaine motivation (les allers et retour depuis notre bureau situé place Fernand Coq nous font parler d'expérience). Descendre à la place Saint-Denis en Villo et laisser le loisir aux services logistiques de les remonter offre la grande satisfaction de descendre dans le bas de la vallée en doublant toutes les voitures à l'arrêt (et aussi les transports publics pris au piège des heures de pointe). Dimensionner les arrêts villo en conséquence a donc un réel intérêt.

Les piétons



Le constat effectué pour les cyclistes peut être reporté de la même manière sur les piétons.

Le boulevard de la Deuxième Armée Britannique est désagréable et peu sécurisé pour les piétons. La chaussée de Neerstalle est également peu confortable pour les piétons. Cela est dû à l'étroitesse de la chaussée, à son trafic important et rapide mais également au manque d'ouverture physiques, visuelles vers les intérieurs d'îlots. Aucun aménagement ne permet au piéton de se reposer ou profiter d'un moment plus calme. La plus grande difficulté pour les modes doux réside dans le passage de certains carrefours. La rencontre avec les voitures et les transports en commun est conflictuelle. Le piéton n'est pas prioritaire et ces situations le mettent en danger.

Le carrefour de la place Saint-Denis/chaussée de Neerstalle est un bon exemple d'espace confus, encombré et peu sécurisé. Le déplacement de l'arrêt de Bus/Tram vers la Maison Communale (cf. supra) offre l'opportunité de supprimer le relief du quai et d'imaginer le prolongement de l'espace partagé du tronçon de la chaussée de Bruxelles jusqu'à la place

Saint-Denis. Ce traitement de l'espace continu allant jusqu'au Bempt, espace avant-cour d'accès aux jardins de l'Abbaye.

Pour l'établissement du diagnostic du quartier, nous avons proposé de croiser trois regards distincts: bassin versant, centre civique et tissu mixte. Cette grille d'analyse constitue à nos yeux également trois angles d'attaque à intégrer pour le projet de la transformation du quartier.

Parcours du Tracé de l'eau – une percolation au cœur du quartier.

Le tracé de l'eau que nous avons esquissé dans la partie bassin versant constitue un excellent exemple de cette intégration des trois thématiques dans un projet spécifique au quartier. On peut en effet le décrire comme tel :

- ↳ Bassin Versant : le traitement de l'espace public suit le tracé de l'eau, reliant sources et fontaines et proposant un traitement de surface qui propose une prise en compte de la gestion du régime des eaux, leur ruissellement, leur percolation.
- ↳ Centre Civique : ce tracé suit le lit d'un ancien affluent du Geleytsbeek. Il relie les abords de la gare (et les talus du chemin de fer qui passent derrière la Maison Communale) à la place Saint-Denis et l'Abbaye. Il participe donc à l'intégration des équipements du centre civique à un parcours haut-bas intraquartier.
- ↳ Tissu mixte : ce parcours percole dans le tissu mixte du quartier et offre un maillage vert entre le parc des sources et le parc du Bempt en passant par des espaces de convivialité : la place à l'intersection des rues de l'Eau et du Dries, le site des Huileries (son jardin, ses potagers, sa crèche), l'intérieur d'îlot semi-public des logements CLT (sa crèche et éventuellement ses potagers), les potagers Bonne mère, la Cité-Jardin Famille et les « blocs jaune » Madelon. Le tracé de l'eau renforce donc le caractère « villageois » cher aux habitants.

Rue des Abbesses / Chaussée de Bruxelles: une park Way interquartier

Le diagnostic mobilité a montré la nécessité de définir clairement le statut et le dessin des voiries de manière à leur faire jouer correctement leur rôle.

Ce travail de qualification permet à son tour de faire de la voirie un espace public à part entière et pas seulement une infrastructure fonctionnelle de mobilité.

Il nous semble que le dessin de la voirie interquartier rue des Abbesses/chaussée de Bruxelles offre l'opportunité d'un projet exemplaire à ce propos.

Ce serait l'occasion d'une réflexion sur le traitement de surface de la voirie et de ses bas-côtés, tenant compte des impératifs du bassin versant (perméabilisation des sols, temporisation, plantation,...). Cette optique viserait une flexibilité des usages et participerait au maillage vert piéton entre le bas et le haut de Forest. Celui-ci relierait le pôle culturel Abbaye à un équipement collectif implanté à la place de l'ancienne station-service avenue Zaman. Conçue de la sorte avec une section généreuse et des parcours plantés, la voie interquartier constitue une véritable porte d'entrée dans le quartier qui relie les équipements du centre civique mais aussi des grandes séquences d'espace végétal (Parc de sources/ Jardins de l'Abbaye). Elle serait perçue donc comme une Park Way qui sillonne de haut en bas et crée du lien entre les quartiers avoisinants.

Mettre en place cette continuité signifie en faire l'objet d'un projet continu de haut en bas et confier sur concours à un bureau d'études qui négocie avec les différents acteurs mobilité afin qu'ils assument les nécessités d'une telle cohérence dans la résolution des questions ponctuelles qui rythment le parcours.

Le changement des mentalités en cours au sein des services régionaux ouvre la voie à une telle approche. On se réjouirait d'une telle réussite pour le quartier, pour la commune et pour la Région en générale.

Kloostermolen ou moulin de l'Abbaye, non daté

source : <http://forest12.canalblog.com/>

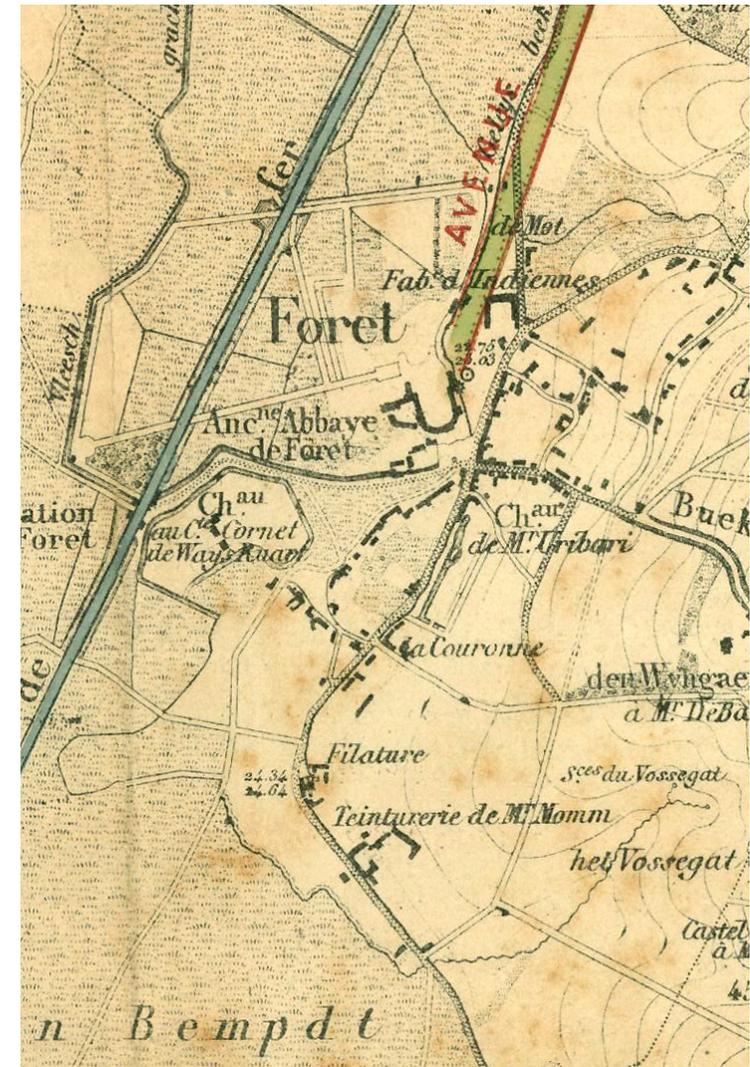
Plan de Victor Besme, 1866

source : Bibliothèque Royale de Belgique

Installation des fabriques le long du Geleijsbeek et développement de l'agriculture

Cette situation ancienne va connaître une évolution à la fin de l'Ancien Régime et surtout pendant l'occupation française avec les débuts de l'industrie. La carte de 1810 montre la localisation des premières entreprises le long du Geleijsbeek. C'est le cas des moulins à huile et à grains, des fabriques de papier mais aussi de teintureries, blanchisseries, d'imprimeries d'indiennes et enfin de brasseries.

L'installation de certaines de ces entreprises particulièrement nuisantes pour la santé des bêtes et des gens (odeurs infecte, pollution de l'eau...) suscita la plus vive opposition de la part des maraichers des environs. La part de l'industrie dans l'économie générale était encore bien mince au regard de celle occupée par l'agriculture. Le caractère prédominant du paysage de la commune demeurait essentiellement rural, en dépit de l'apparition de quatre ou cinq cheminées d'usines. Lesdites usines ou fabriques s'étant presque toutes établies dans d'anciennes bâtisses, l'aspect d'ensemble était à peine modifié. Dans le fond de la vallée s'étendaient toujours les vastes pâturages coupés de ruisselets et de fossés de dérivation bordés de rideaux d'aulnes, de saules et de peupliers. L'industrie était strictement localisée le long du Geleijsbeek qui l'alimentait en eau ou lui fournissait la force motrice. Les lieux marécageux étaient encore étendus à proximité du centre du village.

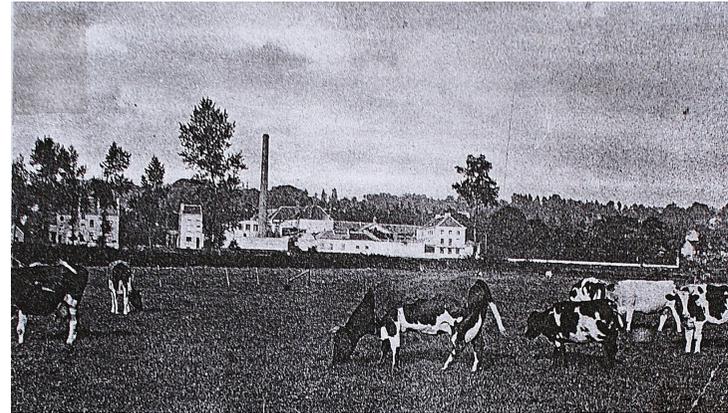


Expansion industrielle et développement du chemin de fer

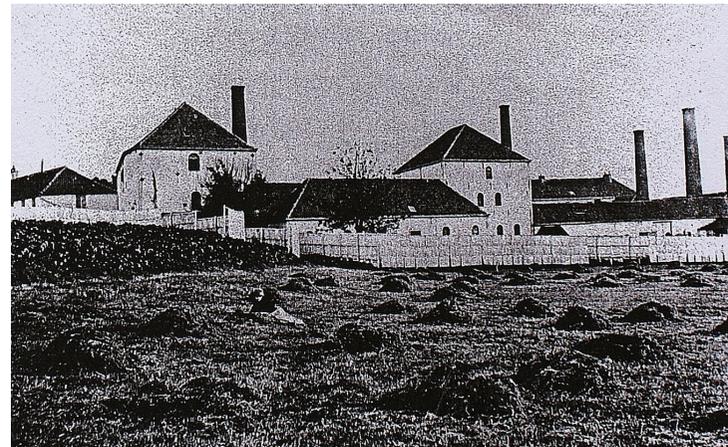
Ce n'est que dans le courant de la seconde moitié du 19^e siècle que les positions respectives des activités industrielles et agricoles allaient progressivement s'inverser. L'expansion industrielle résida dans l'apparition et la multiplication d'activités nouvelles, fort diverses: industries des métaux, industries chimiques, industrie de la chaussure, industrie alimentaire, industrie de la construction et de l'ameublement, etc., avec les activités correspondantes et une utilisation croissante des moteurs mécaniques. Cette expansion industrielle, lisible sur le plan Besme de 1866, est concomitante avec le développement de deux lignes de chemin de fer (en 1839 et 1869-70) et l'ouverture de gares avec l'intervention des industriels forestois. Le centre du village se trouvait ainsi enserré entre deux lignes de talus et de tranchées disposées à la façon d'un compas ouvert à angle aigu à partir de la gare de Bruxelles-midi (cfr carte IGN 1890) . La beauté des lieux y perdit incontestablement et la croissance normale du centre du village fut gênée. Par contre, l'expansion de l'industrie y trouva un large profit.

Le territoire bouleversé par l'établissement des voies ferrées en remblai ou en tranchée à travers les prairies de la Senne et la base des collines fut progressivement investi par la multiplication d'ateliers et de fabriques.

Cette transformation du paysage de la commune vint troubler profondément l'ancienne économie rurale et, par la suite, le rythme de l'existence du plus grand nombre des habitants. Si ces derniers voyaient s'ouvrir de nouvelles possibilités de gagner leur vie, et que, par ailleurs, l'administration communale pouvait escompter d'abondantes ressources financières provenant des taxes sur les établissements industriels, par contre, maints désagréments et dangers étaient la conséquence inévitable de l'industrialisation croissante. Les charmes d'une résidence champêtre dans le creux de la vallée se fanaient. Les anciennes maisons de plaisance se déprécièrent et furent abandonnées par les familles riches. Les citadins abandonnèrent leurs promenades dominicales le long de la Senne et, pour certains tenanciers de guinguettes, cet abandon eut de pénibles répercussions financières. Les eaux des ruisseaux et fossés de dérivation se polluèrent de plus en plus, dégageant des odeurs nauséabondes.



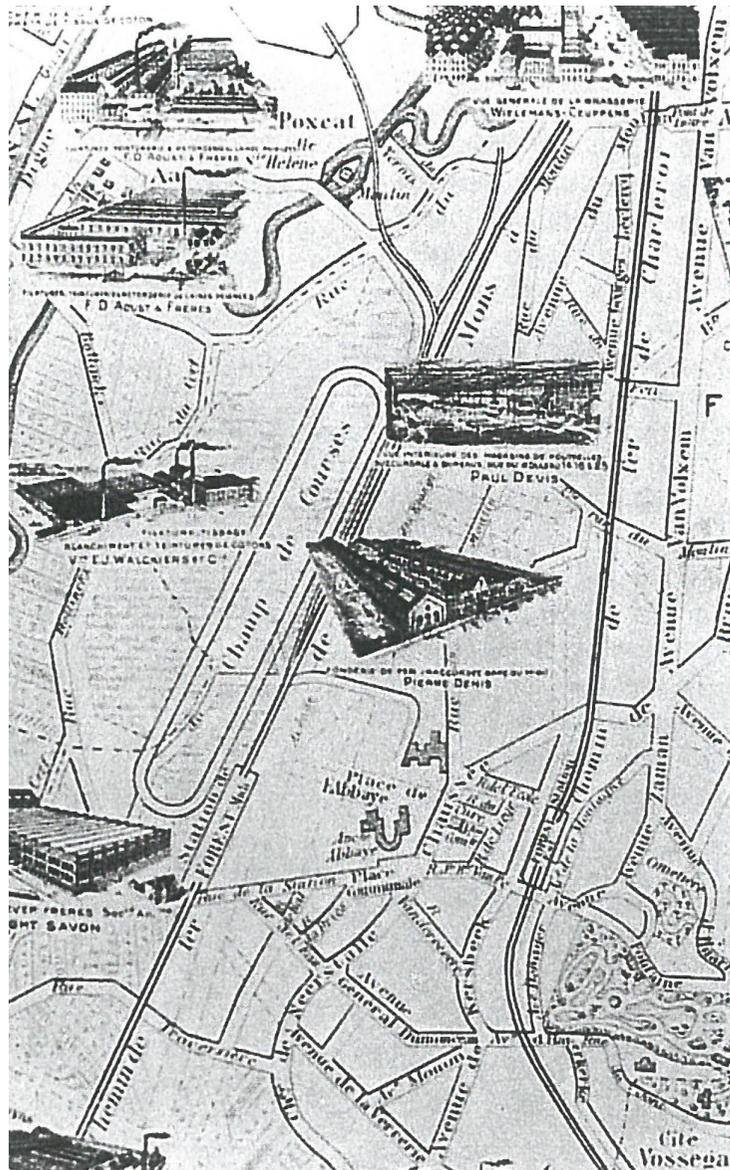
La teinturerie Momm depuis la chaussée de Neerstalle, 1910
source: <http://forest12.canalblog.com/>



La teinturerie Momm depuis le Bempt, vers 1910
source: <http://forest12.canalblog.com/>

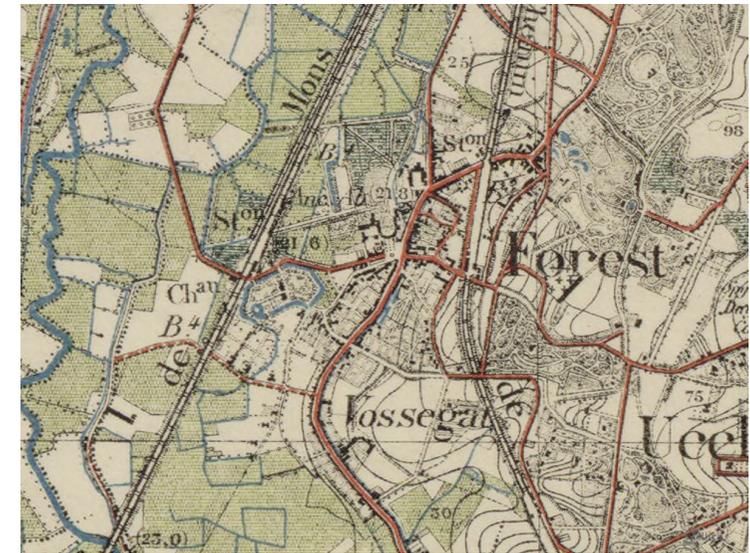
Extrait d'un plan de
la commune de Forest
repreant les plus importants
centres industriels vers 1900
source : Commune de Forest

Carte IGN 1890
source : IGN

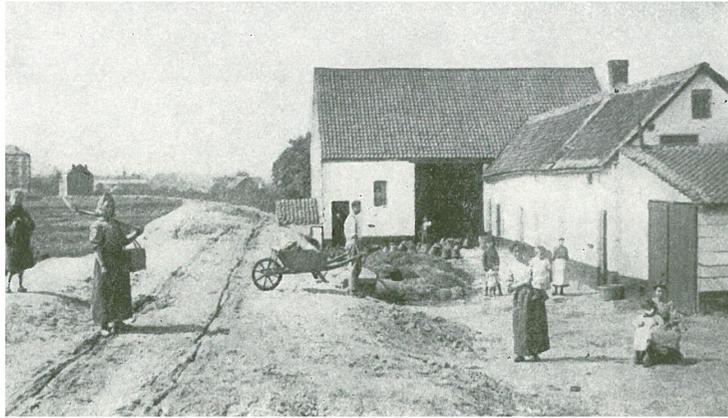


Augmentation de la population et urbanisation
du quartier : disparition progressive de l'agriculture
et résistance de la culture maraichère

Petit à petit, le Geleijsbeek va cesser de jouer un rôle industriel actif et à la fin du 19^e siècle celui-ci fut en grande partie voûté. À cette époque, qui dit voûtement du Geleijsbeek, dit établissement des égouts. C'est ainsi que le Geleijsbeek devint l'égout collecteur principal de la commune.



Le quartier va connaître une véritable marée démographique dès le dernier quart du 19^e siècle pour atteindre son maximum d'intensité pendant la première décennie du 20^e. Il s'agit principalement de deux catégories de nouveaux venus : Tout d'abord des ouvriers, que la suppression des impasses et les grands travaux édilitaires entrepris dans la capitale – notamment ceux de la jonction Nord-Midi – chassaient de la ville et qu'attiraient, par ailleurs, les ateliers, fabriques et usines se multipliant à Forest, le long des voies de chemin de fer. Ensuite, il y a les familles de modestes employés cherchant à se loger à un prix plus modique que dans la vieille ville. La progression d'immeuble et dès lors l'urbanisation du fond de la vallée va donc de pair avec celle de la population. C'est dans la partie basse de la commune – centre d'habitat le plus ancien – que s'affirme la résistance morale la plus caractérisée aux « envahisseurs ». On y conserve jalousement le langage et les us et coutumes transmis par la tradition.



La proximité de la grande ville orienta de plus en plus les paysans forestois vers la culture intensive des légumes et quelques-uns vers l'horticulture. À mesure de l'expansion industrielle, la grande culture occupa de moins en moins d'espace. Vers la fin du 19^e siècle, elle avait presque totalement disparue du territoire mais, par contre, les terrains légumiers et les jardins potagers occupaient une surface très importante. Dans l'ensemble, la culture maraîchère occupait trois fois plus d'espace qu'au début de la période de l'indépendance nationale. Elle s'était localisée plus spécialement le long des chaussées de Neerstalle et de Bruxelles. C'est surtout dans les bonnes terres alluviales du fond de la vallée, d'ailleurs abondamment enrichies d'engrais, que se juxtaposaient les carrés de salades, de carottes, de céleris, de poireaux, de cerfeuil et de choux.



Modernisation et embellissement du « quartier du Centre »

C'est au cours de l'entre-deux-guerres que le quartier connaîtra des transformations considérables. Tout d'abord, le dégagement de la vieille Eglise Saint-Denis et la création d'un parc public faisant face à la Maison Communale. Enfin, l'érection d'un monument aux morts, en commémoration aux citoyens forestois morts pour la patrie pendant la guerre 1914-18. Ces aménagements modifièrent sensiblement l'aspect du Vieux-Forest, l'apparition du nouvel hôtel communal fut encore plus décisive.

Comme vu précédemment dans la partie centre civique, rappelons que l'implantation de cet édifice a mobilisé de nombreux habitants et marque l'attachement des forestois au vieux-quartier. On trouve d'ailleurs au niveau du porche d'entrée latéral rue du Curé, dans les bas-reliefs des chapiteaux, des symbolisations des industries locales : le travail des vignerons et des brasseurs, du tanneur et du cordonnier, du fondeur et du chimiste, de la blanchisseuse, etc.



Ferme forestoise à l'angle du chemin vers Hal et de la rue de l'Eau

source : Louis Verniers, Histoire de Forest, 1949

Maraichers forestois au début du XX^e siècle

source : Louis Verniers, Histoire de Forest, 1949

Carte 1942

source : Brochure « Au coeur de Forest: église Saint-Denis, Maison communale », Direction des Monuments et Sites, 2008.

Porche latéral de l'hôtel communal, rue du Curé

source : Histoire de Forest de Louis Verniers, 1949

Culture maraîchère au début de la guerre, à l'arrière plan la tour de l'hôtel communal et la pointe du clocher de l'Eglise Saint-Denis, 1940

source : Verniers



Après-guerre : l'industrie lourde se développe et le quartier se transforme en entrée de ville secondaire

Suite à la seconde guerre mondiale et jusque dans les années 70', le quartier va connaître un nouvel essor et une accélération de son urbanisation. Ce n'est plus au niveau de l'habitat, à ce moment déjà bien consolidé, que cela va se passer mais par le remplacement des entreprises d'alors par des industries, voire des industries lourdes liées de près ou de loin à l'installation de l'usine Volkswagen à la frange ouest du quartier. C'est aussi à cette époque qu'apparaissent les premières grandes surfaces commerciales chaussée de Neerstalle (Nopri qui deviendra Delhaize, etc). Tout cela ne va pas apparaître n'importe où mais bien sur les terrains alors restés non bâtis, essentiellement les terrains maraîchers. Le long de la chaussée de Neerstalle seront construits une imprimerie, des garages automobiles avec ateliers de réparation, des ateliers d'entretien, de peinture, de carrosserie, etc. La chaussée en tant que telle est répertoriée comme voirie principale, le quartier est alors traversé quotidiennement par de plus en plus de navetteurs en direction du centre-ville. Le développement de l'industrie au cœur du quartier ainsi que l'imperméabilisation progressive des sols dans le fond de vallée (terrains maraîchers, ruisseaux, marécages, etc) va détériorer petit à petit les conditions de vie des habitants jusqu'à aujourd'hui.

Croissance démographique et pression foncière : promotion immobilière

On constate aujourd'hui que la plupart des ateliers liés à de l'industrie lourde ont disparus. Bon nombre d'entre-eux ont été remplacés par des surfaces commerciales (Aldi, Shoe discount...). Dans d'autres cas, des ateliers industriels ont été démolis laissant observer de nombreuses friches béantes. Ces friches, ainsi que des espaces anciennement non bâtis en intérieur d'îlots, font aujourd'hui l'objet d'une pression importante de la part de la promotion immobilière (cf scénario zéro). Ces opérations visent principalement la création de logements de moyenne, voir haut de gamme avec parking. La lecture des documents à disposition montre que les projets reconstruisent la façade de la chaussée de Neerstalle, aujourd'hui pourtant en saturation. Ces bâtiments, dessinés à l'endroit exact d'anciens ruisseaux et zones maraichères, constitueront des obstacles pour les chemins de l'eau, ce qui ne fera qu'amplifier les dommages que subissent aujourd'hui les habitants du fond de la vallée. Ceux-ci n'ont d'ailleurs pas manqué de le rappeler à la commune ; certains projets font aujourd'hui l'objet d'études hydrologiques.



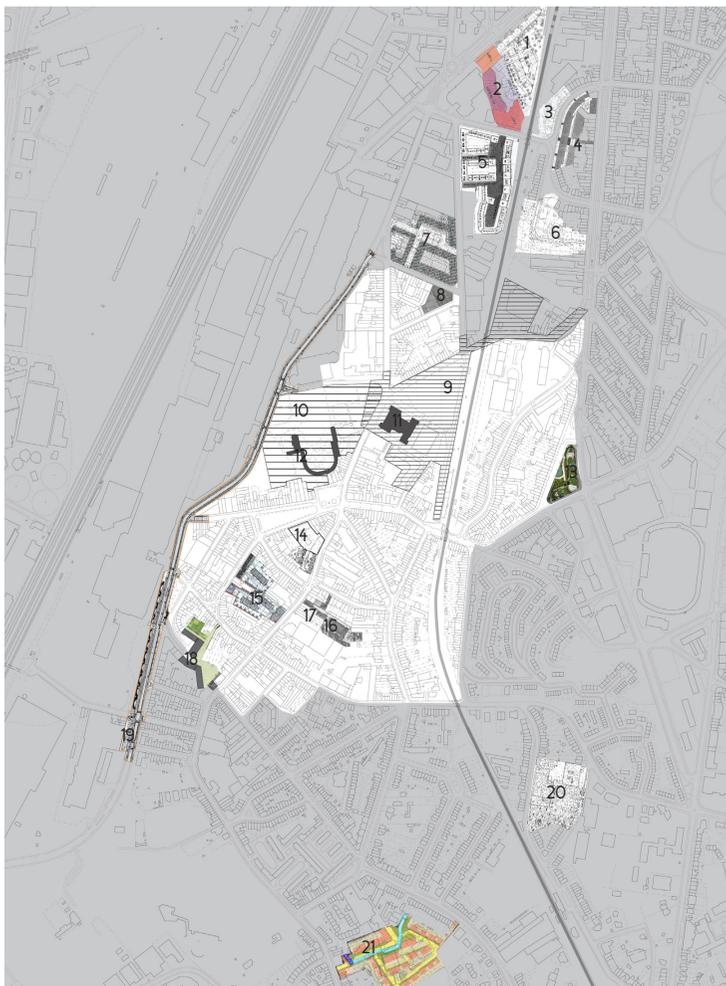
Vers une nouvelle urbanisation du bassin versant : la construction de la ville sur la ville entre mixité et porosité.

L'examen détaillé du scénario zéro a mis en évidence la nécessité de penser le développement du quartier et de ses environs dans le contexte territorial du bassin versant. Le processus historique, brièvement restitué ci-avant rend compte d'une intensification progressive de l'urbanisation du quartier et de l'accélération de la colonisation des espaces ouverts. La substitution des fabriques et des activités de transformation au profit de nouveaux logements devrait s'accompagner d'une harmonisation du cadre de vie des habitants du quartier libérés de sources de pollutions et de nuisances.

Les faits démontrent qu'il n'en sera rien si les formes d'implantation de la résidence restent indifférentes aux conditions hydrologiques et territoriales du bassin versant. Il faut le rappeler une fois encore, les transformations profondes que connaît le bassin versant imposent l'exigence d'une réflexion sur de nouvelles manières de construire la ville. Les terrains en friche traversés par l'eau présentent l'opportunité de réfléchir à l'implantation de programmes adaptés au quartier et de constructions qui prennent en compte les sens d'écoulement, la perméabilité des sols, l'ouverture et l'accessibilité des intérieurs d'îlots, la recherche de solutions collectives... Nous avons déjà évoqué la valeur d'exemple des projets développés dans le cadre de concours publics tel que celui des Huileries. Notamment par l'intérêt qu'ils présentent dans l'articulation du bâti, de jardins et de cheminement reliant logements et programmes collectifs au quartier.

Insistons encore sur les précédents que ces projets constituent et sur l'opportunité qu'ils offrent aux pouvoirs publics d'exiger le même niveau de cohérence et de qualité urbaine à l'initiative privée.

Les choix relatifs à l'affectation des charges d'urbanisme imposées à la promotion privée devraient également participer de cette nouvelle manière de construire la ville.



3.B. LOGEMENTS

Dans la continuité des observations sur le mode de construction du quartier réalisée dans le cadre du bassin versant, le diagnostic sur l'état du bâti et sur la nature des logements présents dans le quartier permet d'aborder la dimension sociale de l'habitat et d'en comprendre l'articulation à la mixité programmatique (culture, fabrique industrielle, commerce, logement) et à la porosité (rapport entre espace ouvert et espace bâti, entre grandes et petites opérations). On le verra, cette dimension sociale est intrinsèquement liée au tissu mixte qui caractérise le quartier. L'étude de l'état général de l'habitat dans le périmètre se base sur des relevés de terrain, des données statistiques du monitoring des quartiers et des groupes de travail et entretien avec différents acteurs (CPAS, Foyer Forestois, Cellule logement de la commune, Maison en plus, Forest Quartiers Santé...).

Etat du bâti

L'état général du bâti a été évalué par un relevé de façades (état général de la façade, état des châssis, double vitrage, état de la corniche). Le relevé des façades n'est pas toujours révélateur de l'état du bâti. En effet, de nombreuses maisons situées en fond de vallée sont régulièrement inondées, causant des problèmes d'humidité et de salubrité importants ne se reflétant pas toujours en façade. Pour corriger cette lacune nous avons croisé les données collectées lors de notre relevé avec les données de localisation des déclarations d'inondation des particuliers recensées par l'IBDE (2003-2005) ainsi qu'avec la carte des aléas d'inondation réalisée par Bruxelles Environnement (2013). Selon le relevé des façades, l'évaluation générale est plutôt positive, l'état du bâti au sein du périmètre d'étude variant entre bon et moyen état.

Etat du bâti
source Karbon'





Cependant, deux zones plus dégradées apparaissent :

- ↳ La première est située au nord du périmètre, elle comporte la rue Saint-Denis, la rue des Carburants, la rue Marguerite Bervoets, la rue du Texas et une partie de la chaussée de Bruxelles. Ici, le tissu est un mélange entre petites industries, entreprises, entrepôts et habitat. La transformation urbaine est en cours : friches et bâti en piètre état se côtoient.
- ↳ La seconde zone, plus importante, est au sud-ouest du périmètre, elle comporte la rue du Dries, rue de l'Eau, rue de Hal et une partie de la chaussée de Neerstalle. Le tissu présente, ici aussi, une mixité de fonctions moins importante qu'au nord. Cette zone sud-ouest du quartier est la zone la plus touchée par les inondations. Elle en révèle clairement les effets sur l'état général du bâti.

Nous pouvons noter que les deux emblèmes patrimoniaux et communaux du quartier (l'Abbaye et la Maison Communale) sont dégradés. Ils sont en cours de restauration.

Enfin, bien qu'en très bon état dans sa globalité, nous constatons que la rue Vanpé présente quelques immeubles dégradés et à l'abandon.

La chaussée de Neerstalle, autre axe commercial structurant du quartier, présente quant à elle un état général de dégradation également assez marqué. Les raisons de cet état ont déjà été évoquées (saturation, trafic intense, projets immobiliers en attente). L'affaiblissement de la dynamique commerciale (décroissante à mesure qu'on s'éloigne de la place Saint-Denis) est une autre raison : le désinvestissement et la précarité des commerces du rez-de-chaussée fragilisant souvent le maintien de bonnes conditions de logement aux étages. La chaussée présente donc différents immeubles dégradés dont certains insalubres font l'objet d'un arrêté de fermeture de la part des pouvoirs communaux.

Cette situation se retrouve de manière éparse et moins fréquente au sein du périmètre. Un monitoring est tenu à jour par la cellule logement de la commune afin d'en contrôler l'ampleur. Le cas de quinze logements insalubres ou d'immeubles inoccupés repérés en 2011 et existants toujours en 2013 rend compte de la difficulté de prise en charge de ce problème.

Ce travail d'inventaire demande à être poursuivi et intensifié afin d'opérer un repérage plus fin et approfondi des situations problématiques (expertise des intérieurs, des éléments structurels (cave et fondation...) afin de préciser l'état réel du bâti et par conséquent les outils et procédures de rénovation urbaine adéquats (droit de gestion publique, partenariat avec une Agence Immobilière Sociale...)

Les axes commerçants requièrent également une attention particulière sur l'état du bâti avoisinant si on souhaite en favoriser la redynamisation. En ce qui concerne la chaussée de Neerstalle, une intervention conséquente sur son ensemble dépasse les moyens et la temporalité d'un Contrat de Quartier. Néanmoins quelques interventions ciblées aux endroits les plus stratégiques sous forme d'acupuncture urbaine pourraient initier une dynamique de rénovation progressive.

Pour ce qui est de la rue Vanpé, les aménagements de voirie programmés dans la ligne directrice «tracé de l'eau» renforceront le lien entre les abords de la gare de Forest-Est et la place Saint-Denis et auront un effet d'entraînement certain.

Carte aléas inondations zoom sur le quartier

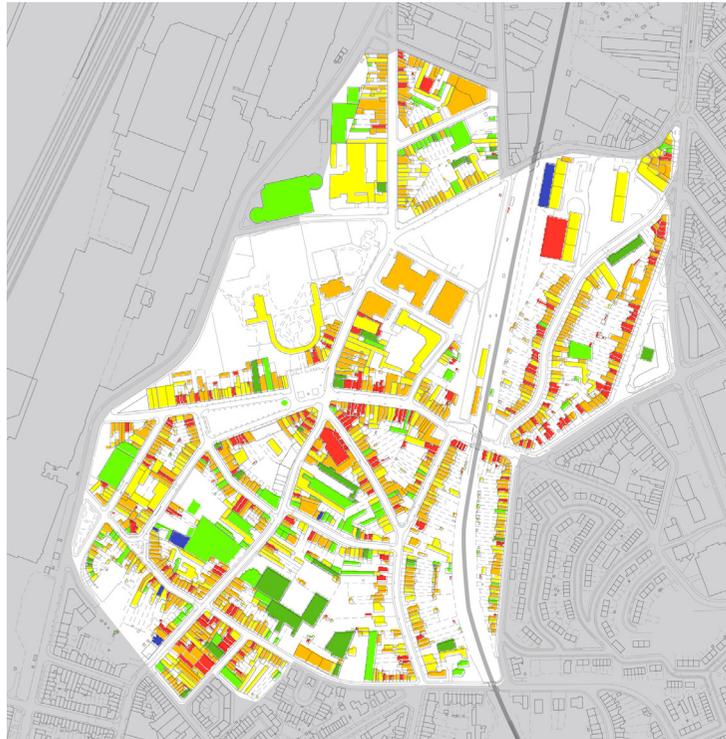
source : Bruxelles-
Environnement 2013

Thermographie du quartier

source : Bruxelles
Environnement, décembre
2008

Intérieurs d'îlots source :
Karbon'

La thermographie réalisée par Bruxelles Environnement en 2008 montre un taux important de déperdition sur l'ensemble du quartier. Les bâtiments à faible déperdition sont pour la plupart des bâtiments non chauffés tel que les entrepôts, parkings. Un effort important est à fournir quant à l'isolation des bâtiments. Ces relevés de Bruxelles-Environnement datant de 2008, ils rapportent peu les effets des rénovations encouragées par le CQSD (2007-2010).



Qualité des intérieurs d'îlots



La carte montre clairement un très bon état des intérieurs d'îlots. Nous constatons de nombreux jardins et de grandes surfaces perméables. Deux zones imperméables apparaissent distinctement:

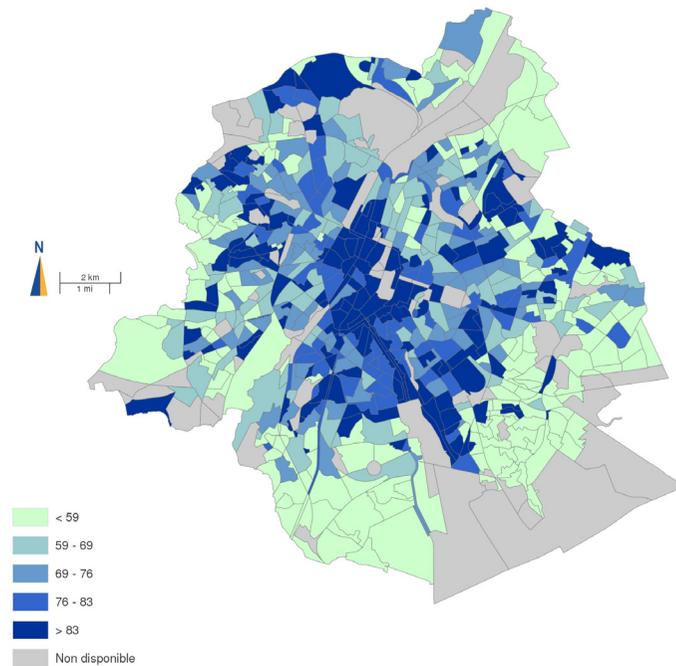
- ↪ La première est au nord du périmètre, il s'agit ici, d'intérieurs d'îlots de zones industrielles (parking, déchargement, stockage...)
- ↪ La seconde est au sud du quartier et relie le boulevard de la Deuxième Armée Britannique et la chaussée de Neerstalle. Il s'agit principalement d'une zone réservée au parking commercial et d'un ancien site industriel (imprimerie Bodden).

La carte présente aussi les intérieurs d'îlots en projet. Nous nous apercevons que plusieurs projets immobiliers de grandes dimensions sont à l'étude présentant un risque important d'imperméabilisation consécutive des intérieurs d'îlots, aujourd'hui verdurisés et perméables. Ce risque doit être vérifié et limité autant que possible faisant valoir l'impérativité de la prise en compte des conditions hydrologiques spécifiques du bassin versant.

Les intérieurs d'îlot constituent en effet des lieux clés dans la recherche de solutions au problème d'inondation dans le quartier. L'analyse spécifique de cette question (Cf. point 1 Bassin Versant) a révélé que ces problèmes ne pouvaient être résolus de manière individuelle dans les habitations mais devaient autant que possible être traités de manière collective dans une compréhension globale des causes et conséquences.

Type de logement-part des ménages résident en appartements

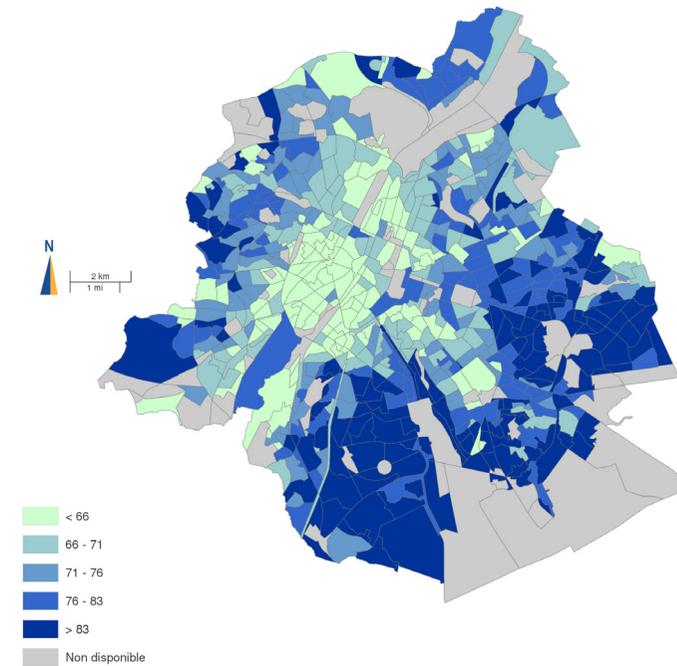
Les ménages du quartier occupent majoritairement des appartements (entre 69 et 76 % des habitants). Seule une partie au sud et à l'est sort de ce constat et est sous les 59 %.



1. Superficie moyenne du logement 2001

La superficie moyenne du logement dans la zone d'étude se situe entre 66 et 71 m². On constate un écart important entre l'ouest et l'est du site, la voie ferrée marquant une limite franche.

A l'ouest du périmètre, dans le secteur « Centre Saint-Denis », la superficie moyenne des logements est inférieure à 65,78m², contre 72,9 m² en moyenne à l'est du périmètre.



Cette coupure est/ouest se retrouve également à l'examen des statistiques détaillées sur la part des petits et la part des grands logements. Nous notons à l'ouest, 43,63% de logements inférieurs à 55m² contre environ 32% à l'est. Pour la part de grands logements (plus de 104m²), elle est de 7,97% dans la partie ouest du quartier contre 12,60% en moyenne à l'est.

Part des ménages résident en appartements

source : Monitoring des quartiers (2001)

Superficie moyenne par logement

source : Monitoring des quartiers (2001)

Taille du logement

Les informations sur lesquelles nous nous sommes appuyés pour cette analyse proviennent principalement du Monitoring des quartiers. Il est important de préciser que ces données datent de 2001, ce qui n'en fait plus aujourd'hui une lecture précise.

Superficie moyenne du logement par habitant

source : Monitoring des quartiers (2001)

Nombre de pièces par logement

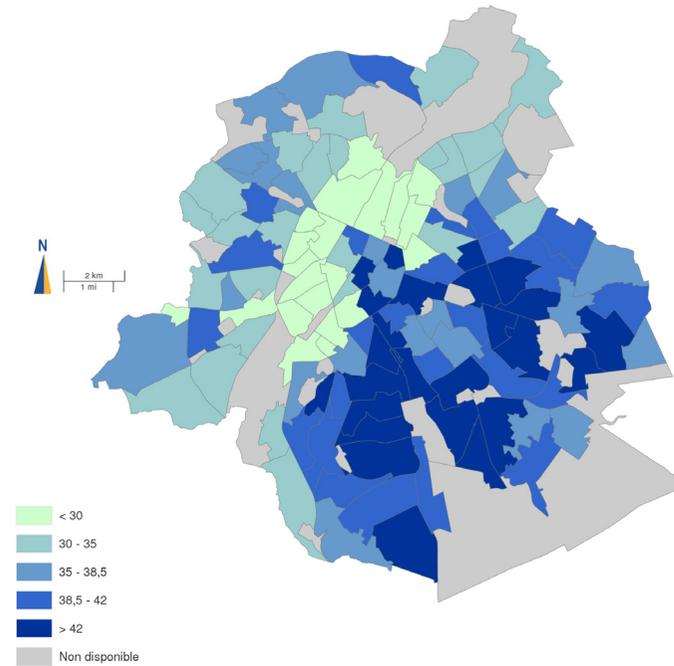
source : Monitoring des quartiers (2001)

2. Superficie moyenne par habitant (2001)

Le quartier rentre dans la tranche 30-35m² par habitant, ce qui est inférieur à la moyenne de la Région (35,58m²).

Notons juste le secteur statistique « Van Volxem » qui est à 39,17m²/habitant.

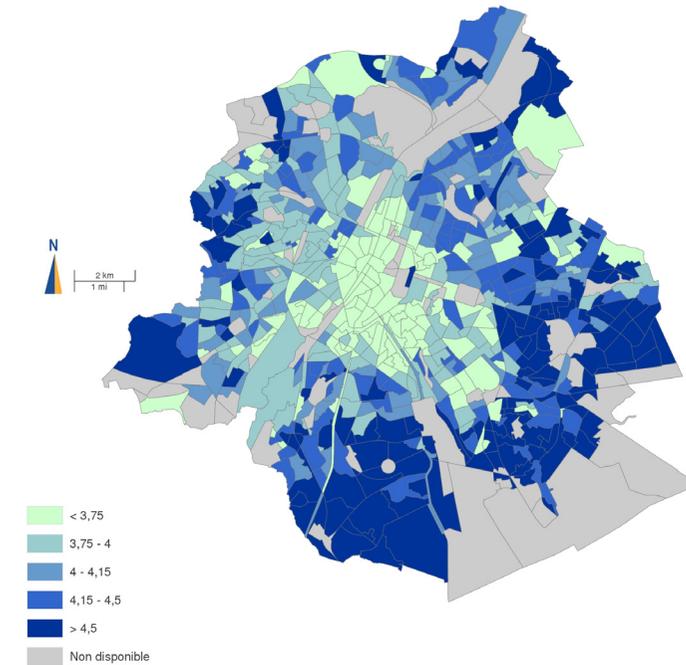
La différence est/ouest est donc moins marquée sur la superficie moyenne par habitant.



3. Nombre de pièces par logement (2001)

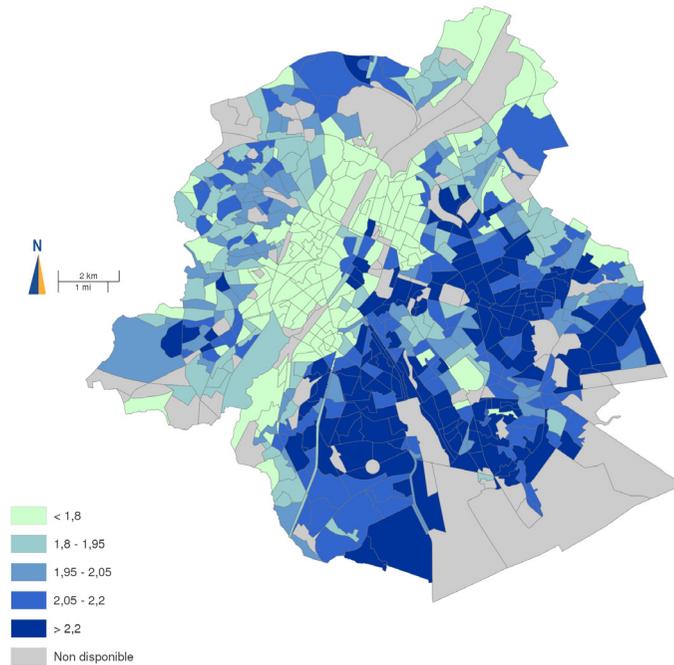
Ici le découpage est/ouest est encore présent, on note dans la partie ouest du quartier 3,83 pièces par logement contre une moyenne de 4,20 pièces à l'est.

La moyenne globale équivaut à celle de la Région.



4. Nombre de pièces par habitants (2001)

La moyenne du quartier est inférieure à la moyenne de la Région, le quartier présente encore un découpage ouest/est, avec 1,75 pièces/habitant à l'ouest contre 2 pièces/habitant à l'est.



Les différents groupes de travail sur le logement, ont mis en avant le manque de grands logements. Les chiffres présentés ci-dessus confirment cette faiblesse, en particulier dans la partie centrale et ouest du périmètre.

Propriétaires/locataires

1. Part des logements occupés par le propriétaire (2001)

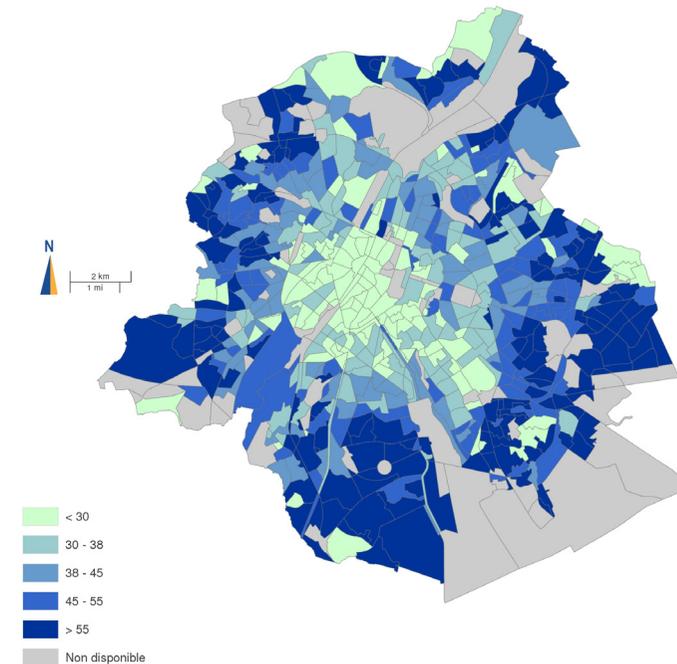
En l'absence de données récentes à ce sujet dans le monitoring des quartiers (datant de 2001), nous avons extrapolé ces données à partir du registre d'état civil.

Les résultats donnent un taux de propriétaires-habitants de l'ordre de 40%.

Ceci révèle une augmentation par rapport à 2001 (34,31%), le taux actuel des propriétaires occupants se rapprochant de la moyenne régionale de l'époque (en 2001 : 41,45%).

En 2001, la fracture est/ouest apparaissait très fortement. Les logements du secteur « Centre Saint-Denis » étaient occupés à 34,31% par leurs propriétaires, alors qu'à l'est des voies ferrées, la moyenne grimpeait à plus de 64%.

Ce fait se traduit également dans la répartition des revenus au sein du quartier (cf. 5. Revenus).



Nombre de pièces par habitant

source : Monitoring des quartiers (2001)

Part des logements occupés par le propriétaire

source : Monitoring des quartiers (2001)

Part des logements occupés par le propriétaire

En rouge: logement occupé par le propriétaire

En jaune: logement occupé par un locataire

En orange: logement/bâtiment occupé par propriétaire et locataire

source : Karbon' sur base du registre civil (2012)



La cartographie établie sur base des données du registre d'état civil confirme cette dualité ouest/est (voir carte ci-dessus). Cette dualité est/ouest au sein du quartier trouve ses origines dans la planification de la ville au 19^{ème} siècle (initiée par Besme) et son articulation de la résidence à la topographie et aux infrastructures de voirie (rue, chaussée, avenue, boulevard...). Les avenues (de Monte Carlo, Deneyer, Kersbeek) longent les hauteurs du quartier alors que la chaussée de Bruxelles plonge dans le cœur historique installé en fond de vallée.

Le tout constituait une trame viaire articulée qui ordonnait et regroupait les activités au sein d'un tissu fonctionnellement et socialement mixte.

L'état du bâti au sein du quartier confirme ces grandes articulations et les nuances dans la répartition des typologies d'habitat qui l'accompagne :

→ Dans la partie supérieure du quartier, le tissu qui entoure les voies ferrées est principalement composé de maisons individuelles bruxelloises traditionnelles. Les rues qui le constituent terminent une phase de réhabilitation importante liée à l'accès facilité aux primes de rénovation liées au précédent Contrat de Quartier (CQSD). L'avenue de Monte Carlo, dont la voirie a été refaite lors du CQSD, constitue un très bel exemple d'un cadre de vie particulièrement harmonieux. La typologie de la maison individuelle y décline une variété de configurations et de styles qui oscillent entre architecture rurale, urbaine voir métropolitaine (présence éparse de petits immeubles d'appartements) et rendent compte de la condition d'entre-deux de cette partie du quartier.

→ La partie inférieure du quartier, le «bas de Forest», présente par contre de nombreuses maisons divisées en appartements qui côtoient des petits immeubles de rapport initialement destinés à la classe ouvrière. Le positionnement dans le bas de la vallée de ce bâti par nature plus modeste explique son état actuel et la nécessité d'une réhabilitation importante.

L'inventaire des propriétaires-habitants constitue un indicateur intéressant du potentiel d'activation des primes à la rénovation au sein du quartier. La majoration de ces primes pendant la durée du Contrat de Quartier les rendent particulièrement intéressantes au sein du périmètre. Entre 2007 et 2010, moment coïncidant avec le Contrat de Quartier Saint-Denis, on constate un nombre important de primes à la rénovation introduite dans tout le quartier. Ceci explique en partie l'état positif général des façades relevées dans le quartier.

Notons que le secteur « Centre Saint-Denis » bénéficie de ces primes depuis 1997.

Code	Territoire	Nombre de primes à la rénovation pour la période ()		
		-1999-2002-	-2003-2006-	-2007-2010-
21007A142	MONTE CARLO	VS	VS	13,00
21007A00-	CENTRE SAINT-DENIS	18,00	21,00	22,00
21007A01-	CURE D'ARS	VS	6,00	17,00

L'augmentation du taux de propriétaires-habitants au sein du quartier peut donc laisser espérer une réactivation dans le cadre du présent CQDAbbaye de cet outil visiblement connu et employé par les habitants.

Les données qui suivent concernant le marché locatif et l'offre en logement social au sein du quartier mettent en évidence la nécessaire mise en œuvre d'incitant visant la réhabilitation de logements loués à des tiers. Dans le cas contraire, le contraste entre l'état du bâti habité par les propriétaires (fort potentiel d'investissement) et des locataires (subissant l'état du bien loué) risque de se renforcer. C'est là un des enjeux du quartier et de sa structure sociale et foncière diversifiée. Dans le contexte immobilier propre à la Belgique (faible taxation des loyers) et dans le contexte économique actuel (post crise financière de 2008 et fin résolue de l'état providence), la participation du parc locatif privé à une offre de logements diversifiés, accessibles et décents requièrent une attention toute particulière de l'administration publique.

Des initiatives du genre avait été menées dans le cadre du CQSD parmi lesquelles le PRIF (Partenariat Rénovation insertion Forest) qui avait connu un franc succès.

Aux habituels travaux d'embellissement (rénovation de façade) et d'amélioration des performances énergétiques (production de chauffage, isolation) doivent s'ajouter, dans le cas du présent Contrat de Quartier, les travaux relatifs à la gestion des eaux (pose ou rénovation de citerne, assainissement des caves, toiture végétalisée...).

Seule une telle politique de rénovation urbaine diversifiée et ciblée peut prévenir de la gentrification.

2. Part des logements mis en location par des particuliers (2001)

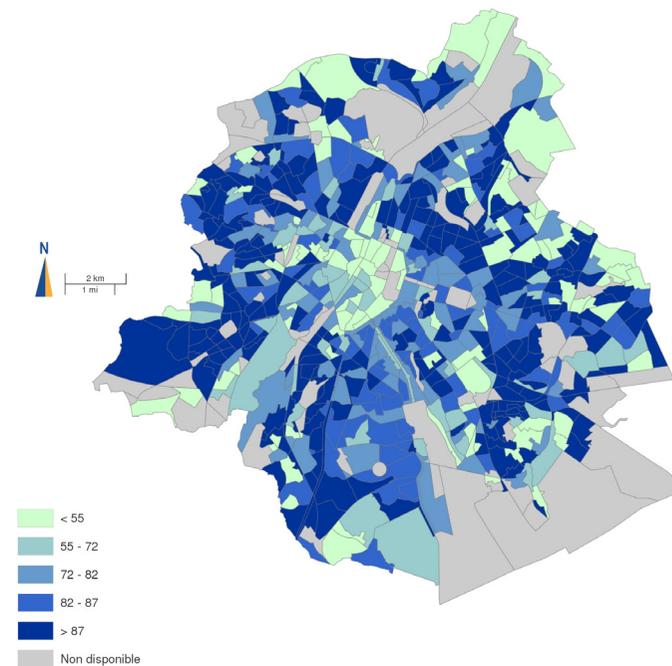
Tous les secteurs statistiques constituant le périmètre du Contrat de Quartier présentent une part de logements mis en location par des particuliers supérieure à 90%. Cette donnée, couplée à la faible proportion de logements sociaux au sein du périmètre (cf ci-après) corrobore la nécessité d'une politique de rénovation urbaine également axée sur les logements locatifs telle que recommandée ci-avant

Nombre de primes à la rénovation entre 1997 et 2010

source : Monitoring des quartiers

Part des logements mis en location par des particuliers

source : Monitoring des quartiers (2001)



Part des logements sociaux, découpage en quartiers

source : Monitoring des quartiers (2013)

Part des logements sociaux, découpage en secteurs statistiques

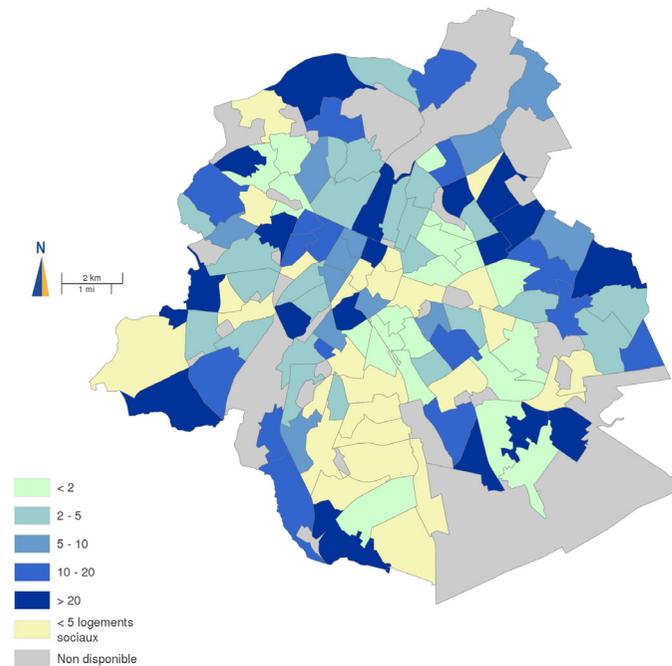
source : Monitoring des quartiers (2013)

Part des logements sociaux

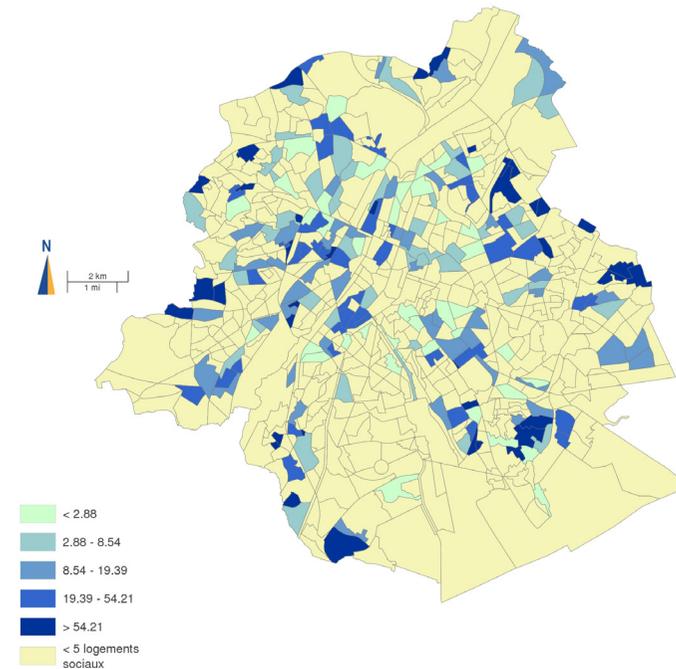
En termes de logements sociaux, il est intéressant d'opposer la carte du monitoring par quartiers et par secteurs statistiques.

La vision du quartier « Saint-Denis/Neerstalle » montre une grande part de logements sociaux, 17,68 logements sociaux pour 100 logements.

Ce pourcentage dépasse très nettement la moyenne de la Région qui est de 7,69%.



Par contre, le découpage en secteurs statistiques montre clairement un regroupement des logements sociaux dans les secteurs « Foyer Forestois-Madelon » et « Foyer Forestois-Famille ». Ceux-ci accueillent en effet des ensembles de logements sociaux hérités de la politique sociale d'entre-deux-guerres du type cité jardin (famille 1925-31) et reconstruction post seconde guerre mondiale du type blocs de logements (Madelon 1952-65). Les logements du square Madelon sont par ailleurs en attente d'une rénovation. Leur état actuel de partiel abandon participe fortement à la stigmatisation des jeunes présents sur la place Saint-Denis comme ceux qu'on retrouve également au pied des « blocs jaunes ».



La carte suivante reprend les logements sociaux dans le quartier, on constate que ce sont principalement les opérations issues du Contrat de Quartier Saint-Denis qui ont permis une augmentation des logements sociaux au sein du quartier.

On compte à présent 27 logements construits et 69 en prévision (60 pour le projet Huileries et 9 pour le projet Tour Saint-Denis, ce dernier est sujet à de fortes incertitudes).

Ces projets programmés dans le cadre du précédent CQSD (2007-2010) peuvent être mis en perspective avec les 4.980 logements produits entre 1978 et 2009 dans le cadre de la politique de rénovation urbaine menée par la Région dont 4.240 sont à « vocation sociale » (application des conditions d'accès de la SLRB majorées de 20 % ou des grilles de loyers des Agences Immobilières Sociales) et 740 logements sont sur le marché libre. Ce bilan a connu un ralentissement dans les derniers Contrat de Quartier mis en œuvre par la commune étant donné la nécessité d'acquisition. Le CQD Abbaye n'échappe pas à cette réalité étant donné l'absence de maîtrise foncière de la commune sur des terrains bâtissables au sein du périmètre.



La localisation des logements sociaux révèle donc une répartition géographique très contrastée installant le quartier à la rencontre d'une dynamique de promotion privée de logements de standing moyen à élevée au nord (futurs extensions du quartier Bervoets) et la présence de logements sociaux au sud.

Cette articulation nord/sud couplée celle est/ouest (haut et bas de Forest) dresse une géographie urbaine et sociale au sein de laquelle le quartier « Centre Saint-Denis » a un véritable rôle à jouer.

Ce rôle passe par la mise en place d'une politique de rénovation urbaine qui favorise l'amélioration du cadre bâti et de l'habitabilité des logements tout en contrôlant le niveau des loyers. Il existe différents outils administratifs (droit de gestion publique, AIS...) mobilisables à cet effet. Leur articulation à l'obtention de primes dans le cadre du CQD Abbaye constitue un facteur incitant. Un effort accru d'information doit en faire la promotion afin de faire participer également les propriétaires au renforcement de l'offre de logements décentes accessibles aux différentes catégories sociales.

Outre les critères économiques d'accessibilité au logement, cette recherche de mixité sociale et de cohabitation des différences passe par

une réflexion sur l'articulation générale de la résidence à l'espace public. Ceci renvoie à l'exigence de maintien d'espaces d'ouverture, de respiration et de percolation au sein du quartier à même de répondre aux conditions hydrologiques du bassin versant et au maintien d'un cadre de vie harmonieux, partagé et solidaire apte à accueillir l'intensification du « vivre ensemble » inhérent à la croissance démographique qui caractérise la Région de Bruxelles-Capitale et sa frange ouest en particulier.

Carte des logements sociaux dans le quartier Abbaye
source : Karbon'

Part des ménages inscrits pour une demande de logement social
source : Monitoring des quartiers 2011

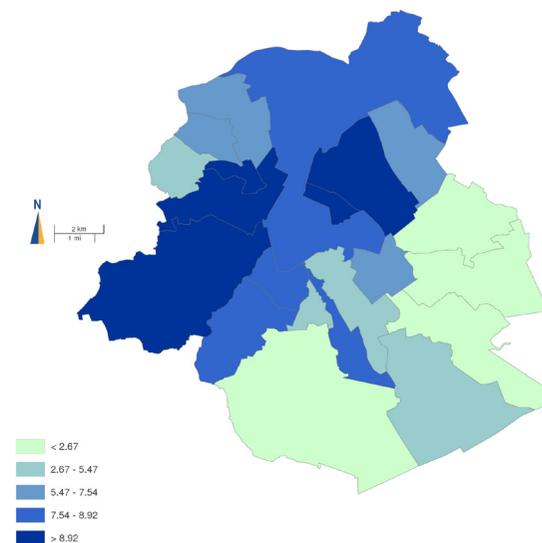
Une demande en logements

1. une demande de logement social

Cette carte, à l'échelle des communes, révèle également la fracture entre l'est et l'ouest de la Région de Bruxelles-Capitale.

Forest, située sur la zone intermédiaire, entre Anderlecht et Uccle, présente une part importante de ménages inscrits pour une demande de logement social (7,75%, contre 7,13% pour la Région).

Ces chiffres confirment donc la situation charnière du quartier et la nécessité d'un renforcement d'une politique sociale d'accès aux logements évoqué ci-avant.



Carte de la dynamique commerciale

Les ronds noirs représentent les anciens rez-de-chaussée commerciaux transformés en logements
source: Karbon'

2. Des rez-de-chaussée commerciaux transformés en logements.

Lors du relevé, nous avons observé dans les deux axes commerçants principaux (rue Vanpé et chaussée de Neerstalle), de nombreux rez-de-chaussée commerciaux transformés en logements. Ces transformations rarement conformes, révèlent clairement un problème de la dynamique commerciale mais également une forte demande en logements. Il est important que ces logements ne se constituent pas de manière informelle pour éviter l'insalubrité.

Cette problématique des rez-commerciaux habités est présente dans l'ensemble des 19 communes bruxelloises et tout particulièrement le long des chaussées. Les journées d'études « Habiter les étages des commerces » organisées par le service régional Bruxelles Développement Urbain dégagent des pistes à intégrer à la dynamique de rénovation urbaine au sein du quartier.



3.C. POPULATION

1- Population inscrite et densité

Le périmètre compte 6.610 personnes inscrites officiellement, considérant une superficie de périmètre de 48,13ha, la densité d'habitants s'élève à 137,37 habitants/ha.

Cette densité représente le double de la moyenne régionale qui est de 69,34 hab/ha.

Et ce sans tenir compte de la part d'habitants non inscrits à la commune qu'on ne peut évaluer.

Ces chiffres expliquent l'importante demande de logements, d'espaces publics, de services et d'équipement au sein du quartier.

2- Répartition selon les nationalités

Le tableau montre les différents mouvements de population dans le quartier Abbaye.

En 2013, dans le quartier Abbaye, la population belge représente 68,85%, les européens 20,95% et les non européens 10,20%.

Si on compare à 1999, la part de non européen perd un point, soit 9,24%, mais la différence se fait entre la population belge et la population européenne. En effet, en 1999, la part des belges dans le quartier Abbaye était de 77,37% et celle des européens de 13,39%.

	Belges				Non-Européens				Européens				Nbre habitants total
	Entrées	Sorties	Mutations	Nbre habitants	Entrées	Sorties	Mutations	Nbre habitants	Entrées	Sorties	Mutations	Nbre habitants	
1999	427	464	260	4218	75	47	53	504	94	83	57	730	5452
2000	363	428	195	4250	92	44	40	468	101	85	50	751	5469
2001	376	482	254	4283	115	52	40	452	87	72	41	765	5500
2002	423	479	226	4297	164	98	60	484	128	90	43	806	5587
2003	373	410	211	4321	141	97	31	465	108	110	36	808	5594
2004	388	476	181	4303	109	73	36	435	120	82	48	861	5599
2005	488	490	224	4382	137	82	65	462	147	126	80	917	5761
2006	426	512	232	4349	166	67	41	515	141	149	49	914	5778
2007	409	524	244	4370	136	90	55	514	214	117	78	1021	5905
2008	448	487	222	4413	184	116	47	544	152	137	67	1091	6048
2009	401	511	189	4374	154	103	65	555	94	136	71	1143	6072
2010	437	505	224	4400	177	103	36	623	113	144	72	1185	6208
2011	473	426	173	4481	218	114	52	694	172	191	78	1284	6459
2012	473	537	196	4498	162	129	80	683	139	185	71	1360	6541
2013	474	506	176	4551	162	135	46	674	152	216	71	1385	6610

Mouvements de population dans le quartier Abbaye entre 1999 et 2013
 source : Commune de Forest

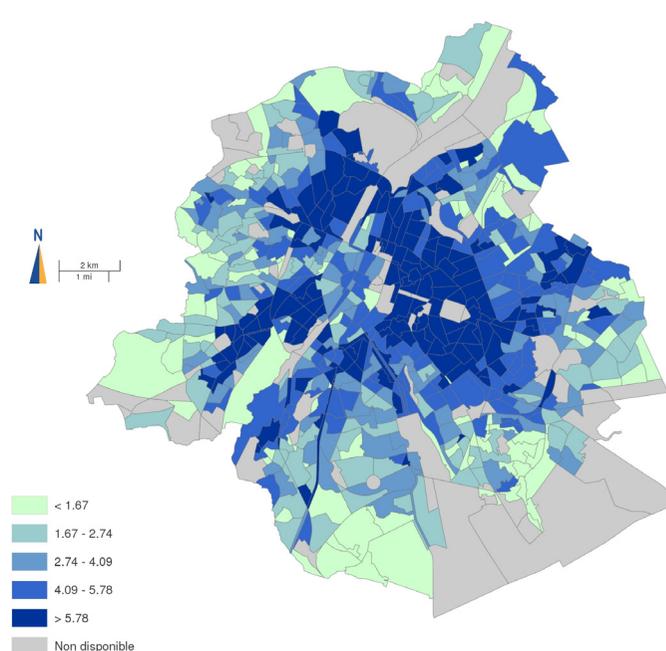
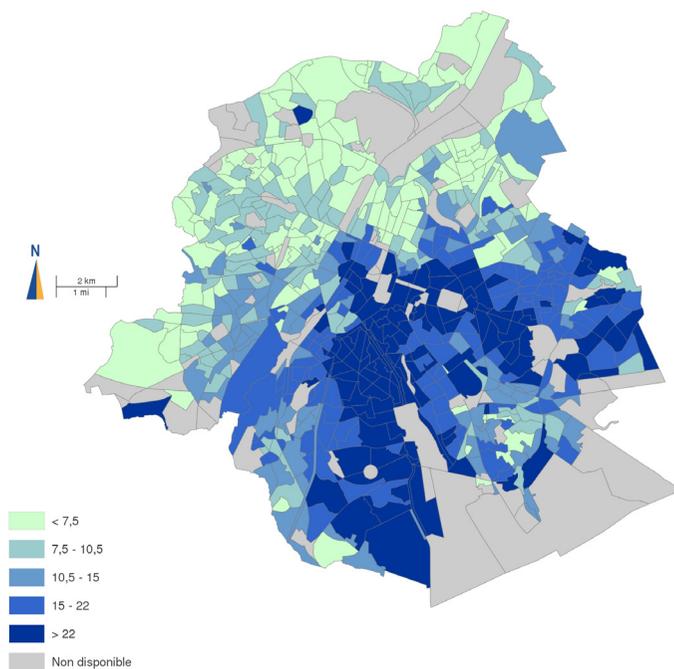
Part de l'Europe des 15 (hors Belgique) 2011 (%)
 source: Monitoring des quartiers

Part des nouveaux états membres de l'U.E. (entrées 2004-2007-2013) 2011 (%)
 source : Monitoring des quartiers

1. Part des européens

Même si la croissance de la population européenne s'est faite de manière homogène entre 1999 et 2013, nous pouvons noter deux hausses un peu plus rapides : une entre 2006 et 2007 et la seconde entre 2010 et 2011. Ces deux pics sont à mettre en relation avec la formation de l'Europe des 25 en 2004 et la formation des 27 en 2007 (Roumanie et Bulgarie).

Aujourd'hui, la répartition des 20,95% d'européens est composée d'environ 7% des nouveaux états membres (entrés en 2004 et 2007) et de 13% de l'Europe des 15.



Part des habitants originaires de l'Afrique du Nord 2011 (%)

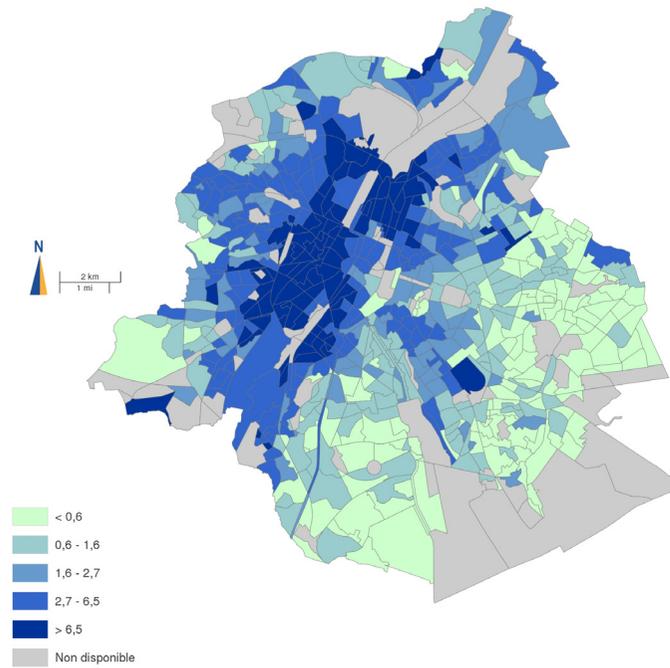
source : Monitoring des quartiers

Part de l'Afrique noire 2011 (%)

source : Monitoring des quartiers

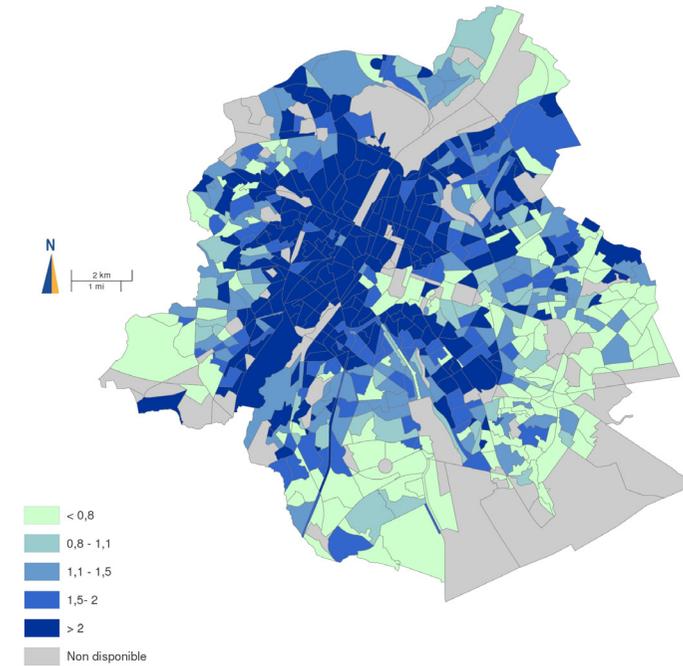
2. Part des habitants d'origine Nord Africaine

La communauté nord-africaine est assez présente dans le quartier, on compte 5,63% pour le secteur « Centre Saint-Denis ». Soit près de la moitié des personnes d'origine non-européenne du quartier.



3. Part des habitants originaires d'Afrique noire

La population d'Afrique noire est, après les communautés belge, européenne et celle d'Afrique du nord, la plus présente dans le quartier, avec 3,21% pour le secteur « Centre Saint-Denis ».



(1) « Tableau montrant la structure par âge dans les 5 secteurs formant le quartier », 2011. source : Monitoring des quartiers

Code	Territoire	Part des moins de 3 ans	Part des 3-5 ans	Part des 6-11 ans	Part des 12-17 ans	Part des 18-29 ans	Part des 30-44 ans	Part des 45-64 ans	Part des 65 ans et plus
21007A142	MONTE CARLO	3,92	2,87	5,43	5,66	11,01	21,42	27,75	21,95
	CENTRE SAINT-DENIS								
21007A00-	DENIS	6,03	4,92	6,81	7,28	18,79	26,07	20,68	9,42
21007A101	BOURGOGNE	3,73	3,27	6,51	6,47	20,40	20,48	23,25	15,90
21007A01-	CURE D'ARS	3,59	4,32	7,82	8,48	17,11	23,63	22,58	12,47
21007A132	DENAYER (RUE)	1,46	1,46	4,38	8,03	20,44	18,25	34,31	11,68
	Moyenne des territoires affichés	4,50	3,91	6,60	6,95	17,81	23,01	23,18	14,05
	RBC	4,73	4,18	7,02	6,30	17,67	24,38	22,10	13,63

Tableau montrant la structure par âge dans les 5 secteurs formant le quartier, 2011

source : Monitoring des quartiers

Taille moyenne des ménages, 2009 source : Monitoring des quartiers)

Age de la population

Le découpage par tranche d'âge de la population du quartier montre que le secteur « Centre Saint-Denis » se situe dans la moyenne régionale. La part des jeunes entre 0-17 ans représente 21,95%, la tranche des actifs 18-64 ans représente 64% et celle des plus de 65 ans est de 14,05%.

Il est intéressant de comparer la moyenne de tous les secteurs statistiques formant notre périmètre avec le secteur « Centre Saint-Denis » qui représente 80% du périmètre à lui seul.

Nous nous apercevons que la population du « Centre Saint-Denis » est plus jeune, avec 25,04% de 0-17 ans, 65,55% de 18-64 ans et seulement 9,42% de plus de 65 ans. Nous notons un pic important chez les enfants de moins de 3 ans et chez les 30-44 ans.

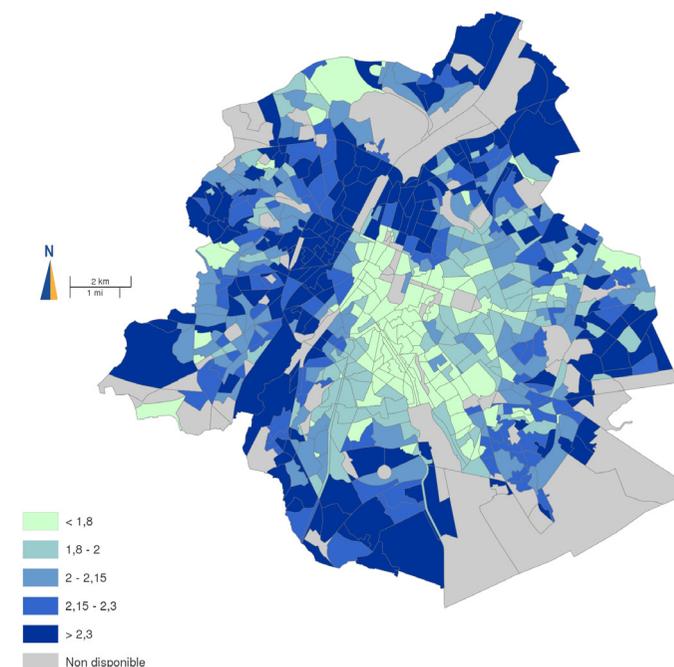
Le quartier Abbaye est donc un quartier avec une population jeune. Cela requière une attention toute particulière aux attentes spécifiques des tranches d'âge les plus représentées. Les questions de scolarité (0-17ans), de formation et d'accès à l'emploi (17-30 ans) seront abordées de manière plus spécifique aux points *Décrochage scolaire* et *Chômage des jeunes*

Situation des ménages

La taille moyenne des ménages (2009) dans le quartier se trouve dans la tranche 2,15-2,3 personnes. Elle est supérieure à la moyenne de la Région qui est de 2,09.

Nous pouvons noter que dans ces ménages il y a un taux important de couples avec enfants, on note 25% de moyenne pour le quartier. De plus, nous notons une part des ménages monoparentaux importante, à savoir 12,49% pour « Centre Saint-Denis » contre 10,76% pour la Région bruxelloise.

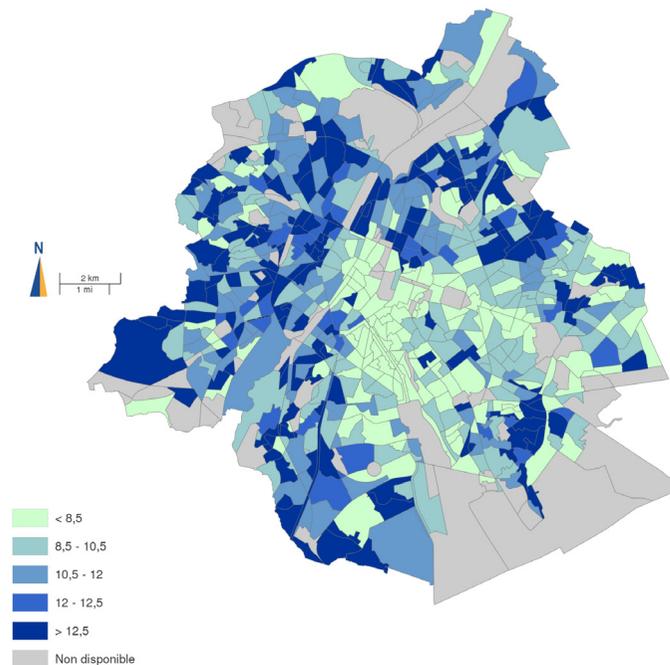
Mais c'est le sud-est du quartier qui est le plus marqué par la situation de monoparentalité, à savoir 15,87%.



Part des ménages monoparentaux , 2006

source : Monitoring des quartiers

Revenu moyen par déclaration , 2011 source : Monitoring des quartiers



Le monitoring ne nous informe pas sur le nombre de familles nombreuses. Pourtant l'information que nous avons reçue lors de la séance de travail «logement » est le besoin de grands logements pouvant comprendre jusqu'à 4 ou 5 chambres.

5- Revenus

Le quartier se situe dans la tranche 20 000-23 000 € de revenu moyen par déclaration, moyenne inférieure à celle de la Région qui est de 25 093,83 €.

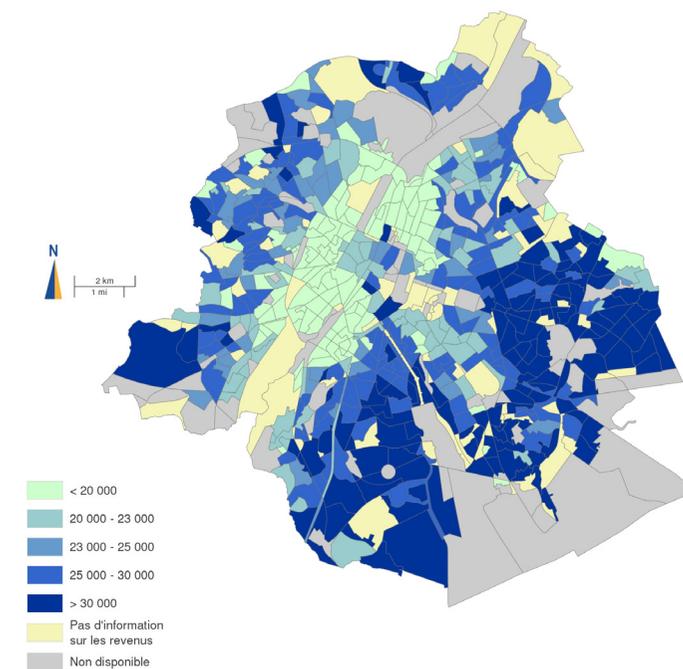
Le secteur « Centre Saint-Denis » est à la limite de la tranche, avec un revenu moyen bas, de 20 495,25 € par déclaration.

A titre de comparaison il est intéressant de pointer le secteur « Saint Antoine », qui, avec un revenu moyen 17.255 €, présente la moyenne la plus basse au sein de la commune.

En contrepartie, le secteur « Monte Carlo » présente un revenu moyen par déclaration le plus élevé du quartier avec 25.295 €.

Ces chiffres forment une fracture entre l'ouest et l'est du quartier au niveau de la voie ferrée.

En 2001, le montant de ces déclarations était très légèrement inférieur. En dix ans il n'y donc pas eu de changement important au niveau des revenus.



Code	Territoire	Revenu moyen par déclaration (€)								
		-1995-	-1997-	-1999-	-2001-	-2003-	-2005-	-2007-	-2009-	-2011-
21007A142	MONTE CARLO	22444,28	22022,86	23512,70	24347,39	22628,91	22212,83	23792,31	25253,19	25295,91
21007A00-	CENTRE SAINT-DENIS	17469,06	17236,04	18195,38	20192,50	19209,78	19153,05	19121,97	19955,94	20495,25
21007A40-	PONT DE LUTTRE	16720,42	16740,25	16851,80	17557,20	16323,74	15826,13	16214,66	16846,57	17620,16
21007A60-	SAINT-ANTOINE	15423,94	15580,11	15847,83	18294,59	15629,65	15628,20	15764,75	16478,80	17255,38
	Moyenne des territoires affichés	17776,33	17654,99	18121,88	19895,64	18056,29	17826,91	18114,03	18910,66	19455,30
	RBC	21511,50	21981,05	22765,83	23891,82	23964,31	22565,44	23100,30	24339,00	25093,83

* ND: non disponible
* VS: valeur soumise au seuil

Pas d'information sur les revenus

évolution des revenus moyens par déclaration entre 1995 et 2011

source : Monitoring des quartiers

Taux d'activité, 2009

source : Monitoring des quartiers

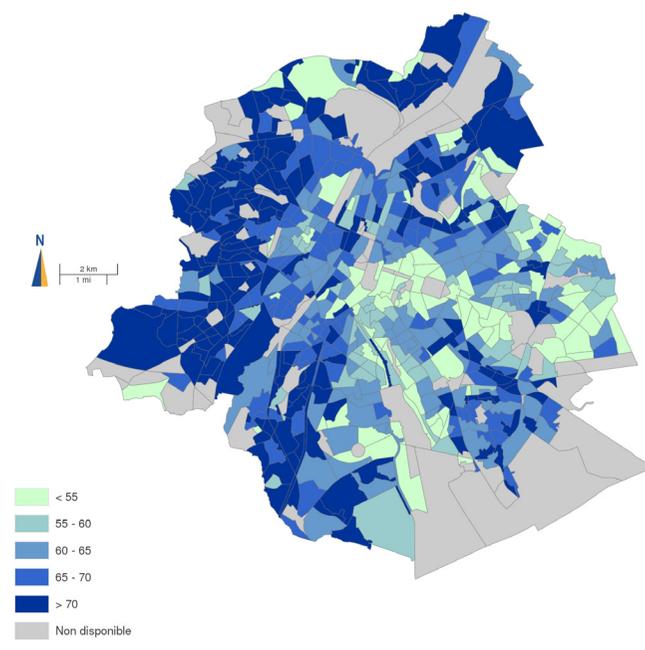
3.D. EMPLOI

1-Taux d'activité

Le taux d'activité du quartier est très élevé, il se situe dans la partie supérieure de la tranche 65-70%, avec 69,81% pour le secteur «Centre Saint-Denis».

La moyenne de la Région est de 66,06%.

Ceci montre la volonté de la population du quartier en âge de travailler de participer au marché du travail.



2- Taux de chômage

Les chiffres révèlent l'importance de ce problème dans le quartier.

Le taux de chômage y est important, il se situe dans la partie supérieure de la tranche 15-25 %, avec 23,37% pour le secteur « Centre Saint-Denis » contre 22,05% pour la Région.

La partie sud/est du périmètre est la plus touchée, elle correspond aux secteurs « Cure d'Ars » et « Foyer Forestois » (Madelon 41,65% et Famille 26,32%), secteurs où se trouve la quasi-totalité des logements sociaux.

A titre indicatif, le secteur « Monte Carlo » présente un taux moyen de 14,87%.

Taux de chômage, 2009

source : Monitoring des quartiers

Taux de chômage des jeunes, 2009

source : Monitoring des quartiers

Taux de chômage administratif des jeunes (moins de 25ans), par commune et par sexe, Région Bruxelloise, 2012

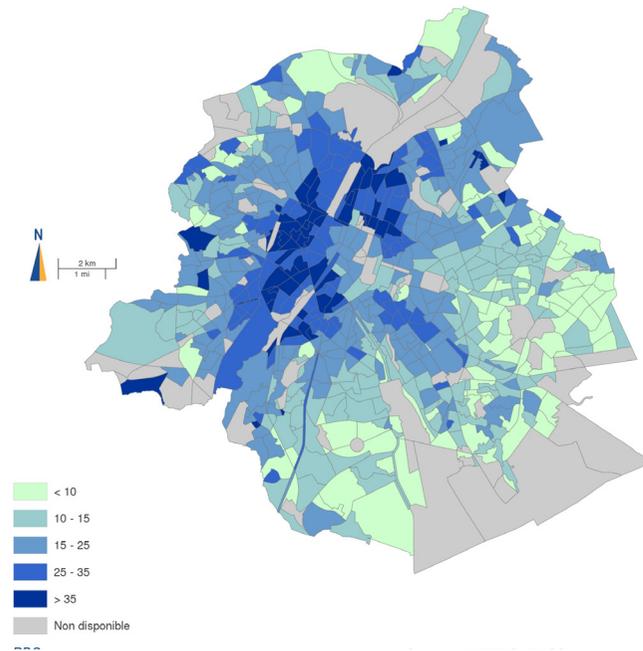
source : Observatoire bruxellois de l'emploi.

3- Chômage des jeunes

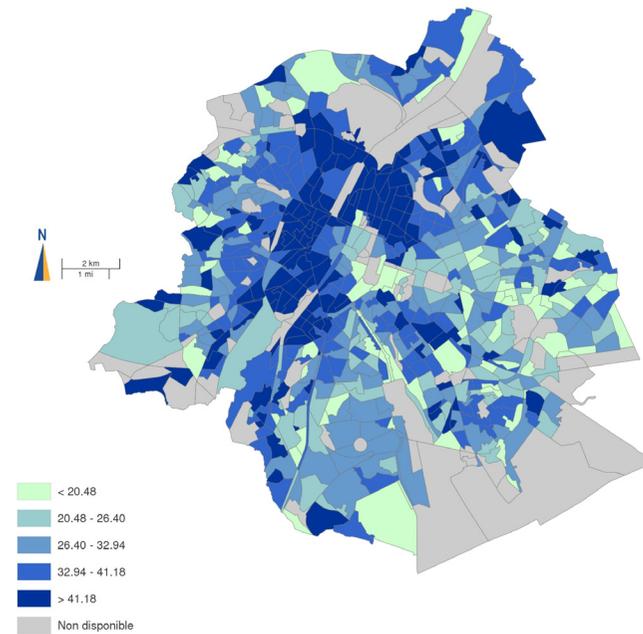
Les chiffres sont sans appel et témoignent d'une situation particulièrement critique. En effet, le taux de chômage chez les jeunes est extrêmement fort dans le quartier, on note que 44,5% des jeunes de 18 à 24 ans sont au chômage. La moyenne régionale est de 38,43%.

Nous constatons également que la part des jeunes chômeurs parmi les chômeurs est plus forte dans le quartier (18,65%) que dans la Région (15,57%).

A titre indicatif le secteur « Monte Carlo » présente un taux moyen de 11,1%.

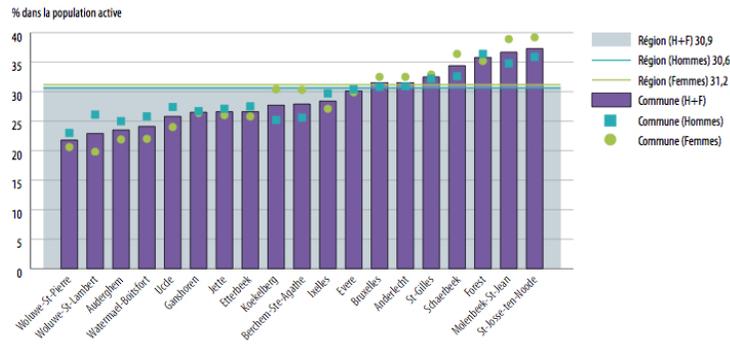


A l'échelle de la commune, nous constatons par ce tableau, que Forest est proportionnellement la troisième commune de la Région de Bruxelles-Capitale à avoir le plus de jeunes chômeurs (plus de 35%), elle est précédée par Molenbeek et Saint-Josse.



Il est intéressant de mettre en relation le taux de chômage des jeunes avec la part des chômeurs diplômés du supérieur. Ceci permet de constater qu'il n'y a que 9,30% de chômeurs diplômés du supérieur dans le secteur « Centre Saint-Denis » contre 13 % pour la Région. Ce pourcentage indique un accès plus limité des jeunes du quartier à l'enseignement supérieur.

Par contre, à la différence des communes les plus pénalisées par le chômage des jeunes, Forest est la seule à ne pas présenter de différence entre homme et femme.



Accès au marché de l'emploi

Les chiffres repris ci-dessus rendent compte d'une marginalisation très forte de la population du quartier au regard du marché de l'emploi. Nous avons situé le quartier à la charnière de différentes dynamiques urbaines. Les taux d'activité et le taux de chômage très élevé qui lui correspondent s'inscrivent dans la perspective du «croissant pauvre» qui caractérise la dualisation sociale existante au sein de la Région bruxelloise. Loin d'une fatalité, la reconnaissance de l'ampleur géographique et démographique du phénomène appelle à une prise en charge des défis posés à une échelle régionale voir fédérale. Il appelle à la mobilisation de moyens conséquents et à une politique concertée.

La Maison de l'Emploi

La Maison de l'Emploi, construite rue de la Station dans le cadre du précédent Contrat de Quartier CQSD, traduit la volonté de la commune d'inscrire cette problématique parmi ses priorités en renforçant les initiatives de rapprochement des habitants au marché de l'emploi. Entrée en fonction depuis peu, il est encore trop tôt pour évaluer l'efficacité d'une telle plateforme locale d'autant plus que ses spécificités, son potentiel et son opérabilité doivent encore être définis.

Les difficultés qu'a représenté l'implantation d'une antenne locale d'Activités au sein de la Maison de l'Emploi sont représentatives des difficiles coordinations entre la gestion régionale et les différents dispositifs sociaux en charge de la question au sein de la commune (CPAS, Mission Locale de Forest, monde associatif).

Le groupe de travail « emploi » organisé avec les différents acteurs publics actifs dans la commune a révélé l'ampleur et la complexité de la question, la diversité des publics cibles, les divergences d'approches, les moyens et de méthodes préconisées.

Parmi ceux-ci nous pouvons citer:

- La plate-forme d'autocréation d'emploi hébergée par la Maison de l'Emploi ;
- Les ateliers de Recherche Active d'Emploi ;
- la méthode Service d'Intervention Directe sur l'Emploi (SIDE) ;
- JobDAY ;
- Revenu d'intégration « Article 60/61 », outils mis à disposition des CPAS.

Intégration des enjeux de l'accès à l'emploi dans le cadre du Contrat de Quartier

Pour la DRU (Direction Régionale de l'Urbanisme) il est essentiel que les Contrats de Quartier Durable soutiennent la mise en place d'initiatives innovantes en matière d'emploi. Ceci doit aller de pair avec la recherche de cohérence.

Dans le contexte du CQD Abbaye, cette cohérence semble devoir s'articuler autour des pistes suivantes:

- pérennisation de la Maison de l'Emploi comme plateforme de référence au sein du quartier ;
- articulation des questions d'emploi et de formation au départ des enjeux de rénovation urbaine (secteur de la construction) et de l'amélioration du cadre environnemental (les métiers de l'environnement) ;
- travail approfondi d'information et de médiation auprès des jeunes.

Ces pistes ont été intégrées dans les lignes directrices qui ont régité l'appel à projets socio-économiques.

La question de la formation est abordée ci-après.

Part des chômeurs diplômés du supérieur, 2009

source : Monitoring des quartiers

Centre Al Malak

source : Karbon'

Association Math et Culture

source : Karbon'

Association Dynamo

source : Karbon'

3.E. FORMATION

On peut situer le problème de la formation dans le contexte général dressé par Bernard De Vos, secrétaire général des droits des enfants, qui identifie la dette publique qui appauvrit la culture et l'enseignement comme une des trois maltraitances institutionnelles faites aux jeunes¹. Ceci explique, selon lui, l'état catastrophique dans lequel se situe l'école devenue lieu de compétition et d'exclusion ainsi qu'en atteste l'enquête Pisa qui révèle un écart très important entre les moins bons et les meilleurs élèves.

En résulte, toujours selon lui, un système de l'échec dont le coût est important (120.000 €/an/jeune en centre spécialisé).

Les statistiques reprises ci-avant (revenus, taux d'activité, taux de chômage chez les jeunes) attestent de la précarité de la population du quartier dont la tranche d'âge la plus jeune est particulièrement victime de ce système de l'échec. Cette situation est palpable au sein du quartier à travers deux aspects relevant : d'une part le décrochage scolaire et la nécessité des écoles de devoirs, d'autre part la difficulté corolaire d'accès à une formation qualifiante par les jeunes du quartier.

Lutte contre le décrochage scolaire: les écoles des devoirs.



On compte trois lieux d'organisation d'écoles des devoirs au sein du périmètre :

- ↳ le centre culturel Al Malak, chaussée de Neerstalle 48
- ↳ Math et Culture Asbl MEC, Chaussée de Bruxelles 34
- ↳ Dynamo Amo, avenue Victor Rousseau 300

Il est important de préciser que Dynamo n'est pas une école de devoirs officielle. Cette association spécialisée dans le travail social de rue offre un soutien scolaire pour les secondaires avant les périodes d'examen.



¹ Midis de l'urbanisme 2011 : Gentrification à Bruxelles, mythes et réalités, février 2012, ARAU Action Urbaine.

Le groupe de travail « Jeunesse » a permis de faire les constats suivant pour les écoles de devoirs:

- ↳ insuffisance de l'offre dans le quartier ;
- ↳ celle-ci concerne essentiellement le primaire mais peu ou pas le secondaire ;
- ↳ difficulté d'encadrement et d'investissement des lieux prêtés ;

Les difficultés et manque de moyens évoqués ci-dessus renvoient aux carences de l'enseignement public fondamental évoquées ci-avant à travers les propos de Bernard Devos.

Certaines des pistes et recommandations qu'il prône afin d'améliorer la condition urbaine des jeunes à Bruxelles² nous semblent éclairantes des difficultés et des enjeux qui accompagnent la mise en place d'écoles des devoirs dans ce contexte actuel :

- ↳ Bruxelles est une ville multiculturelle mais beaucoup plus difficilement «interculturelle», le modèle bruxellois tient davantage de la juxtaposition. Il y a des jeunesses bruxelloises, dont le patrimoine commun est très faible ;

Dans un tel contexte, il est indispensable indique-t-il :

- ↳ de remailler les dispositifs sociaux, améliorer leur transparence et leur équité ;
- ↳ de clarifier les missions, la formation et l'encadrement des acteurs de terrain.

Au sein du quartier, les écoles des devoirs constituent un outil précieux pour atteindre ces objectifs. Dans l'état actuel des choses, force est de constater que leur fonctionnement est de l'ordre de l'urgence et de la débrouille. Dépendant du bénévolat elles sont porteuses de solidarité au sein du quartier. Le tout est de savoir jusqu'à quel point vont-elles pouvoir supporter le manque d'investissement des pouvoirs publics dans l'enseignement fondamental ?

Accès à une formation qualifiante

Le groupe de travail « jeunesse » a pointé du doigt le manque d'infrastructure scolaire et de formation dans le périmètre du Contrat de Quartier. Ce constat a également été formulé lors du groupe de travail « emploi ». Le groupe de travail «jeunesse» a insisté sur la prise en compte dès le plus jeune âge de la formation des jeunes, insistant que c'est avec eux que se prépare l'avenir de demain.

La création d'une école communale d'enseignement fondamental secondaire est à l'étude dans le cadre du schéma de développement« Chant des grenouilles ». Ceci supposerait la mise en place d'un service communal spécifique à cet enseignement qui n'est pas pris en charge actuellement par la commune.

Les coûts que cela représenterait font avancer l'hypothèse d'un renforcement de l'offre d'enseignement primaire pour lequel un service communal existe.

Cette question ouverte illustre la difficulté des pouvoirs publics à mettre en place une politique cohérente sur l'ensemble d'un cursus scolaire.

Les groupes de travail ont insisté sur une prise en compte spécifique de la tranche d'âge des 18-26ans, population insuffisamment reconnue car normalement en âge de faire partie de la population active mais victime de la difficulté d'accès au marché de l'emploi étant donné son manque de formation et de qualification professionnelle.

Dans ce contexte, il est essentiel d'articuler la recherche d'emploi et la recherche d'une formation en impliquant l'ensemble des acteurs concernés.

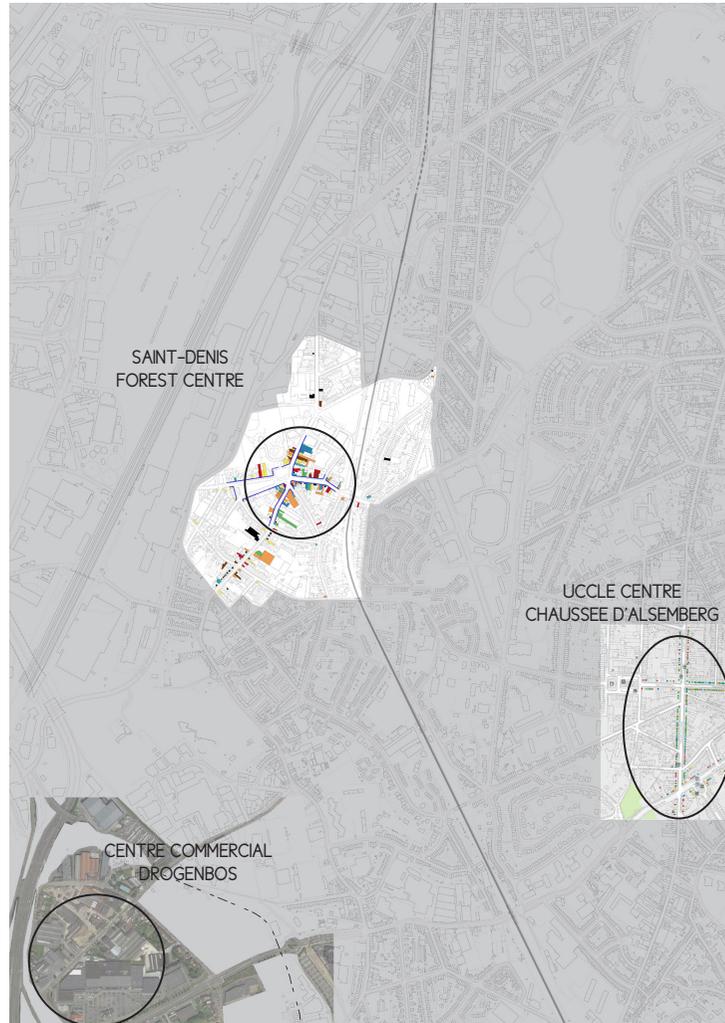
L'implantation d'un espace jeunesse à proximité de la place Saint-Denis (cf. point « Associations » de la thématique « Centre Civique ») offre la possibilité de créer des synergies avec la Maison de l'Emploi. Cet espace devra également être pensé comme une plate-forme d'orientation des jeunes au sein du quartier, leur permettant de faire face aux difficultés qu'ils rencontrent.

Pour les jeunes du quartier il s'agit d'un défi énorme. Deux raisons ont été évoquées par la Mission Locale de Forest lors du groupe de travail « emploi » :

- ↳ au sein du marché de l'emploi bruxellois, 22% des emplois sont occupés par des candidats surqualifiés avec pour conséquence que la plupart ne restent pas et finissent par partir, ceci est déstructurant pour le marché de l'emploi.

² Jeunes en ville, Bruxelles à dos ? L'appropriation de l'espace urbain bruxellois par des jeunes de différents quartiers, Bruxelles, IEB, mai 2008.

personnes rencontrées évoquaient le zoning commercial de Drogenbos ou le centre d'Uccle sur la chaussée d'Alsemberg.



Nous constatons en termes de distance, que ces deux pôles sont proches du secteur « Centre Saint-Denis ». Drogenbos se situe à 2,3 km et Uccle Centre est à 1,8 km, soit 24 min à pied.

Cette concurrence s'explique par le manque de diversité des magasins dans le quartier et l'absence de certains types de commerces tels que des magasins de vêtements.

Aucune grande enseigne n'est présente dans le quartier Abbaye, par contre l'offre que propose Uccle est bien celle des grandes marques (H&M, Zara...)

Ces grandes enseignes sont aussi présentes à Drogenbos cumulées à un hypermarché.

2-types de commerce

C'est bien un commerce de « proximité » que l'on trouve dans le quartier Abbaye. Deux grands groupes apparaissent clairement sur la carte : L'alimentation et l'HORECA (constitué à 90% de cafés et snacks).

Il faut d'ailleurs souligner le manque, signalé plusieurs fois dans le quartier, d'un restaurant ou d'une brasserie de qualité.

Les deux axes majeurs sont la chaussée de Neerstalle et la rue Vanpé. Ils ne présentent pas le même type de commerce.

En effet, l'axe Vanpé est constitué par des commerces fixes et stables qui offrent des « produits de tradition belge ».



Les pôles commerciaux autour du quartier Abbaye

sources : Karbon'

Commerces de la rue Vanpé

source : Karbon'

Commerces de la Chaussée de Neerstalle»

source : Karbon'

Grande surface Delhaize

source : Karbon

L'axe Neerstalle présente une offre plus diversifiée répondant aux besoins des différentes communautés du quartier. Ces commerces sont plus récents, leur installation n'est pas encore pérenne.



3- Les marchés et brocantes

C'est au centre du quartier, sur la place Saint-Denis qu'ont lieu le marché hebdomadaire le samedi matin et la brocante hebdomadaire du dimanche matin.

Ces deux événements sont source de dynamisme et font partie de la vie communale. De l'expérience que nous avons pu en faire le marché attire peu d'habitants du quartier. Les prix qui y sont pratiqués sont reconnus comme trop élevés par la population avoisinante. Par contre la brocante est fortement investie. Les habitants y ont recours pour ce fournir en équipements et accessoires de première nécessité. Ceci traduit un pouvoir d'achat limité de la part du quartier. La brocante crée un moment d'utilisation très intense de la place Saint-Denis. Elle constitue un véritable lieu de rencontre et d'échange entre les différentes communautés.

Cette double orientation des commerces se ressent également par les associations de commerçants, au nombre de deux dans le quartier. La première est « l'Union des commerçants du centre de Forest », se situant rue Vanpé et la seconde est « Inter-quartiers » se situant chaussée de Neerstalle.

Il est important de trouver un équilibre entre ces deux offres pour répondre au mieux aux différents besoins des habitants du quartier. Les derniers types de commerce notables avec une offre importante dans le quartier sont les grandes surfaces, représentées par *Delhaize* et *Aldi* sur la chaussée de Neerstalle.



Nous venons de voir que le commerce du quartier a un potentiel important mais cela fait pourtant près de 20 ans qu'on souligne un « déclin ». Certes, ce dernier se fait petit à petit mais lors du diagnostic réalisé en 2006 pour le Contrat de Quartier Saint-Denis, Agora soulignait « Atrium faisait remarquer qu'il y avait un déclin au niveau du commerce en ce sens que l'augmentation des surfaces commerciales vides s'est faite très rapidement. » .

Ce constat est encore très présent dans le quartier, que cela soit sur la chaussée de Neerstalle ou sur la rue Vanpé.

Pour contrer ce déclin, Atrium préconise de « mettre en avant le patrimoine architectural, essentiellement la place Saint-Denis et l'Abbaye » . Les réhabilitations de l'Abbaye et de la Maison Communale vont permettre de redonner un second souffle au commerce mais la temporalité de ces chantiers est beaucoup trop importante.

Il faut insuffler une nouvelle dynamique commerciale au plus vite ou trouver une autre occupation pour ces rez-de-chaussée vides, comme des locaux pour indépendants, petites PME, artisanat...

2- Les entreprises



1-La commune premier employeur du quartier

Les équipements publics (administrations, patrimoine, écoles, Actiris...) sont représentés en jaune sur la carte.

Comme nous l'avons vu dans la seconde partie « Centre Civique », nous constatons qu'ils sont très présents au sein du périmètre.

La commune emploie au sein de ces services administratifs près de 229 personnes.



Marché du samedi matin

source : Karbon'

Brocante du dimanche matin

source : Karbon'

Relevé des activités économiques du quartier

source : Karbon'

La Maison Communale

source : Karbon'

13h45 – Roulement d'Audi

source : Karbon'

2-L'usine Audi

L'entreprise est en bordure du périmètre ouest, elle forme une barrière, limite physique et visuelle du quartier. Avec un site de 540.000m² (soit 60.000 m² de plus que le périmètre du Contrat de Quartier !), l'entreprise emploie 2.548 travailleurs parmi lesquels ne figurent que 7 Forestois.

Cette usine de montage, plus souvent dénommée « VW » que « Audi » dans le quartier, a subi en 2007 de très gros bouleversements. En 2006, l'entreprise employait près de 5.850 personnes, soit 50 % de plus qu'aujourd'hui.

Nous avons vu précédemment que l'entreprise a un grand besoin de stationnement lors du roulement entre les deux équipes de travail (6-14h/14-22h). A 13h45 et pendant 15 minutes, un flux important de travailleurs entre et sort de l'usine, le boulevard de la Deuxième Armée Britannique est saturé de voiture et de cars privés qu'Audi met à disposition de ses employés.

Nous constatons que le flux de piéton se limite sur des parcours très courts allant des entrées de l'entreprise aux parkings ou aux cars.

Peu de piétons se dirigent vers la place Saint-Denis pour prendre les transports en commun. Cette observation prend tout son sens dès lors que l'on connaît le pourcentage de Forestois employés par cette entreprise, seulement 0,3%.

Malgré sa présence physique imposante, Audi n'est pas un pourvoyeur d'emploi pour le quartier et la commune. Cette absence de synergie a pris des accents de non-dialogue voir de blocage suite au changement de régime fiscal mis en place par l'état fédéral et dont Audi a tiré profit. En effet, la séparation de la propriété foncière du sol et des outils d'exploitation a entraîné une réduction importante des taxes communales. Des dires d'un représentant d'Audi, les impératifs de rentabilité imposés par la maison mère allemande génèrent une situation de précarité permanente sous fond de dumping social à l'échelle globale. Toutefois, l'attribution récente du modèle « S1 » au site de Forest est une bonne nouvelle pour la chaîne de montage et les 750 sous-traitants, tous dépendants du volume d'activité du géant automobile.

Si la disparition d'Audi ne semble pas constituer une grande perte pour le quartier, cette éventualité constituerait une grande catastrophe pour le bilan de la Région. Preuve s'il en est de l'échelle régionale de l'infrastructure (exemple : Renault Vilvoorde).



3- Professions libérales

Sur la carte nous constatons que les professions libérales (dentiste, médecins, avocats, architectes...) sont assez présentes dans le périmètre. On peut noter une part plus importante de ces professions à l'est du quartier, dans la rue Denayer, l'avenue Kersbeek, et l'avenue Monte-Carlo.

La part des bureaux est donc représentée par ces professions libérales mais le premier occupant de la zone bureau est le service public (commune, CPAS, Actiris...).

4- Industries/entrepôts

C'est principalement au nord et au sud du périmètre qu'on note une activité industrielle, dans les zones à forte mixité au PRAS.

Ce tissu est déstructuré et laissé en partie à l'abandon. Il représente un foncier important pour le futur du quartier. En effet tout comme le quartier Bervoets s'est implanté sur un ancien site industriel, la zone nord est en pleine mutation.

La zone « industries/entrepôts » au sud du périmètre est plus éparpillée qu'au nord mais son avenir est similaire à cette dernière.

3.G. CLIMAT SOCIAL

Convivialité

Le quartier est considéré de prime abord par les gens qui s'y rendent et le traversent comme un petit centre urbain convivial. Ce sentiment est habité par la présence historique de l'Abbaye et le caractère villageois de la place Saint-Denis qui a été conservé malgré les transformations lourdes que le quartier a subies au fil des ans (et pas des moindres). Cependant, ce premier sentiment doit être nuancé. En effet, les habitants du quartier Saint-Denis ne vivent pas tous les choses de la même manière. Derrière ce caractère villageois se cache en effet différentes sources de mécontentement. À commencer par la présence monumentale de l'usine Audi qui étouffe véritablement le quartier et l'isole visuellement et physiquement de son environnement. L'emprise au sol de l'usine et donc l'imperméabilisation que celle-ci implique est particulièrement problématique au point de vue des inondations que subissent les habitants autour de la place Saint-Denis.

Le sentiment de « vie tranquille » au fond de la vallée doit être tout à fait relativisé car cet isolement a des revers sur la vie quotidienne et domestique du quartier.

Comme nous l'avons montré précédemment, la vie associative qui existait autrefois dans le quartier a progressivement disparu au profit des quartiers voisins, laissant ainsi au coin de la place Saint-Denis et de l'Abbaye un vide important en termes de soutien social et culturel. Ce sont principalement les jeunes qui subissent ce manque mais également les seniors qui ont tendance à être oubliés. Une mauvaise information sur les services et associations du quartier et de la commune a été identifiée chez les jeunes et également chez les seniors. Ces derniers souffrent d'isolement dû à une mauvaise maîtrise de la langue et une mauvaise information sur les services, les initiatives et les organisations locales. L'absence d'infrastructure pour les adolescents du quartier, dont la proportion est élevée par rapport à d'autres quartiers de la commune a été fortement critiquée. Les habitants et groupement d'habitants se plaignent aussi d'un manque de locaux pour rencontres hebdomadaires « informelles ».

En somme, nous avons identifié un manque de lieux de repère, d'échanges, de rencontres propice à l'affirmation d'une identité propre au quartier. Cette situation est paradoxale puisque le quartier possède en son sein des espaces tout à fait singuliers mais qui aujourd'hui ne bénéficient pas d'un projet commun à même de les fédérer. Osons

espérer que les études en cours sur l'Abbaye, ses jardins, la Maison Communale, le chant des grenouilles, permettront d'amorcer une nouvelle dynamique sociale dans le quartier répondant aux manques identifiés dans le quartier.

Relations entre les communautés

Le quartier de part son histoire constitue un « haut lieu » religieux. Aujourd'hui, il représente un quartier très diversifié en terme d'origines de la population immigrée. Nous avons identifié la présence de différents lieux de culte et de nombreuses communautés qui les fréquentent (communautés catholique et africaine à l'Eglise St-Denis, communauté musulmane à la Mosquée Al Karam, communauté juive, ...). Cette inter-culturalité est génératrice de nombreux échanges et initiatives qu'il y a lieu d'encourager sous ses formes diverses. Il faut noter le dynamisme et la volonté remarquable des communautés de trouver des espaces communs de rencontre et de réflexion. À ce propos, une conférence inter-convictionnelle « La contribution des spiritualités à la construction sociale » a eu lieu le 13 juin 2013, organisée par la communauté juive (Chir Hadach) avec le soutien de l'échevine des Cultes, sous le haut patronage du Bourgmestre de Forest, qui a rassemblé près de 300 personnes ! Cette conférence était suivie de débats et d'un verre de l'amitié qui ont remporté un succès inespéré selon les représentants.

Lors du groupe de travail « Communautés culturelles », des volontés ont été clairement évoquées. La première est celle de pérenniser ces actions et mener des projets communs. La seconde volonté concerne la place des communautés dans le quartier et plus précisément dans l'espace public. Si aujourd'hui les communautés juives et catholiques occupent à tour de rôle la salle PAX (chaussée de Bruxelles), celle-ci ne permet pas d'accueillir des groupes plus importants. La mosquée Al Karam évoque également un manque de visibilité dans la séquence de la chaussée de Neerstalle et se trouve à l'étroit. Lors des fêtes religieuses, l'espace d'entrée ne permet pas d'accueillir tous les participants. Aucun élément ne permet de signaler la présence de la mosquée.

Pourtant ces différentes communautés n'hésitent pas à sortir de leurs activités religieuses pour intervenir et aider les habitants du quartier (cours d'alphabétisation, écoles de devoirs, des centres pour les seniors, aide alimentaire aux personnes précarisées...). Ces activités menées en parallèles ne bénéficient pourtant pas d'une visibilité et d'une reconnaissance suffisante dans le quartier.

Il est donc impératif de se questionner sur la place des communautés dans l'espace public, sur le problème des locaux à disposition et de leurs usages (la Mosquée saturée qui cherche à s'agrandir alors que l'Eglise

Balcon sur le vieux-centre

source : Karbon'

Tissu mixte en fond de Vallée

source : Karbon'

Saint-Denis est fermée en semaine) pour garantir et affirmer les activités sociales des communautés au cœur du quartier.

Sentiment d'appartenance à un quartier

De nombreux habitants évoquent le sentiment d'habiter un village. Le quartier est perçu comme une petite entité caractérisée par la proximité des commerces et des services.

Nous avons vu que la géographie du bassin versant induit l'imaginaire de village par sa situation en « cuvette » et son isolement. Cette situation n'est pas, rappelons le, sans poser de sérieux soucis aux habitants en raisons des fréquentes inondations. Ce caractère de village est mis en tension par le rayonnement des grands équipements présents dans le quartier (Maison communale, Abbaye, Eglise Saint-Denis, Maison de l'Emploi...) à une échelle communale, régionale, voire métropolitaine et qui attirent des publics variés travaillant, utilisant et traversant le quartier.

On distingue cependant dans le périmètre deux types d'habitats distincts ; Premièrement un habitat bourgeois : il s'agit des villas quatre façades de l'avenue Keersbeek et des maisons unifamiliales mitoyennes bruxelloises des avenues Monte-Carlo et Victor Rousseau situées de part et d'autre du chemin de fer, en balcon sur le « Vieux-Centre ». Deuxièmement, un habitat plus dense caractérisé principalement par une typologie d'immeubles et par des maisons ouvrières. Cet habitat à proximité des activités économiques et commerciales se trouve dans le fond de la vallée et correspond au tissu mixte hérité (cf histoire du tissu mixte). Cette observation est représentative d'un réel clivage d'ordre social, économique et communautaire entre le haut et le bas du quartier.



Ce constat de division se remarque à la fois dans les statistiques du monitoring des quartiers, dans nos différentes rencontres dans le quartier, dans les différents groupes de travail organisés mais également dans la géographie de ce bassin versant.

Dans le bas, c'est une population plus défavorisée qui est présente. Nous notons un taux de chômage des jeunes extrêmement haut (44,5%), une part importante de personnes d'origine étrangère, des logements moins confortables, un revenu moyen plus bas et une population plus jeune. Notons que ce n'est pas un hasard si cette population se retrouve dans la partie basse du quartier, là où les problèmes d'inondations sont les plus manifestes. À ce propos, nous avons noté un sentiment d'exaspération des habitants face aux dommages causés plusieurs fois par an par les inondations et aux solutions inadaptées mises en œuvre par les autorités publiques. Nous notons également une exaspération face aux projets immobiliers dans des zones sensibles situées aux lieux de charnières entre le haut et le bas (Neerstalle, chemin de fer, ...).

Réseaux formels et informels de solidarité, vie associative spontanée, comités de quartier, mouvements de jeunes...

Comités de quartier

On trouve dans le quartier une implication citoyenne importante cristallisée sous forme de Comités de quartier. Ces comités sont investis à plusieurs titres dans les affaires du quartier et sont aujourd'hui essentiellement focalisés sur deux questions spécifiques et complémentaires : les problèmes d'inondation qui touchent directement les habitants du fond de la vallée et plus largement la présence de l'eau dans la commune et ensuite les projets de promotion immobilière et les transformations importantes qu'ils impliquent sur la vie du quartier.

Ces comités sont bien organisés et travaillent conjointement dans une logique et une responsabilité de bassin versant, communautaire, solidaire et de long terme.

Il faut noter que les Comités de quartier étaient bien représentés lors des différentes rencontres du CQD Abbaye, non seulement dans les Commissions de quartier et Assemblées générales mais aussi lors des promenades thématiques organisées par Karbon' et plus partiellement lors de l'appel à projets socio-économiques. Les connaissances historiques, sociologiques, techniques... accumulées sur le quartier et l'expérience de ces habitants nous ont permis de comprendre plus rapidement certaines réalités. Les comités de quartier constituent des organes importants à prendre en compte dans l'élaboration du dossier de base des Contrats de Quartier dont les délais de réalisation sont très limités dans le temps. Voici la liste des Comités de quartier actif dans le fond de la vallée :

- ↳ Stop Inondations Saint-Denis- Bervoets,
- ↳ NFK,
- ↳ Orban,
- ↳ VanTroDel,
- ↳ les Quartiers durables Messidor, Neptune, WielsWijk

L'investissement autour des potagers:

Un groupe ouvert d'habitants s'est constitué autour d'un projet commun de gestion participative d'un jardin potager dans le parc de l'Abbaye de Forest. L'engagement se fait à plusieurs titres :

- ↳ conserver un espace dont la gestion soit participative ;
- ↳ favoriser les liens sociaux ;
- ↳ Intérêt écologique et lieu d'expérimentation ;
- ↳ intérêt historique : le jardin se trouve exactement au même endroit que l'ancien jardin des abbesses.

Le jardin accueille également un GASAP (Groupe d'Achat Solidaire de l'Agriculture Paysanne) de 20 familles.

Le jardin est porteur des valeurs que les usagers décident d'y investir, et contraste ainsi fortement avec les espaces verts gérés par les pouvoirs publics.

Comme le rappelle les jardiniers « Si cet espace paraît « réservé » au bénéfice d'un petit nombre de personnes (insistons sur le fait que ce n'est pas le cas, puisqu'il est ouvert à tous !), l'occupation particulière qui en est faite présente un intérêt à plusieurs niveaux et rayonne ainsi

d'un impact plus large qu'on ne l'imagine au départ. Cet espace suscite la curiosité, les passants posent des questions à son sujet, ce qui génère autant de contacts sociaux ».

Un groupe d'habitants s'est également constitué avenue Kersbeek et rues Pieter et Baillon, ils sont actifs dans le verdissement des rues et dans le devenir des deux « squares abandonnés ».



Le bénévolat dans les écoles des devoirs

On compte trois lieux d'organisation d'écoles des devoirs au sein du périmètre :

- ↳ le centre culturel Al Malak (ONE), chaussée de Neerstalle 48
- ↳ Math et Culture Asbl MEC, Chaussée de Bruxelles 34
- ↳ Dynamo Amo, avenue Victor Rousseau 300

brocante / marché



C'est au centre du quartier, sur la place Saint-Denis qu'ont lieu le marché hebdomadaire le samedi matin et la brocante hebdomadaire du dimanche matin. Si le marché n'attire pas la foule, la brocante quant à elle est un lieu intense de rencontre et d'échange entre les différentes communautés.

Le potager de l'Abbaye

source : Karbon'

La brocante hebdomadaire place Saint-Denis

source : Karbon'

Groupements de commerçants

On trouve également dans le quartier Saint-Denis deux groupements de commerçants:

« L'Union des Commerçants du Centre de Forest » située rue Vanpé et « Inter-quartiers » située chaussée de Neerstalle.

Ces deux groupements sont révélateurs des réalités socio-économiques du quartier. Comme mentionné dans le chapitre relatif au commerce, l'axe Vanpé est constitué par des commerces fixes et stables qui offrent des produits de tradition belge. L'axe Neerstalle présente une offre plus diversifiée répondant aux besoins des différentes communautés du quartier. Ces commerces sont plus récents, leur installation n'est pas encore pérenne.

Les groupements de commerçants du centre ont été particulièrement actifs dans les projets de redynamisation du quartier, notamment le réaménagement de la place Saint-Denis (2003) et de la chaussée de Neerstalle (fin 90').

Mouvements de jeunesse

On trouve dans la commune plusieurs mouvements des jeunes. Ceux-ci sont essentiellement implantés (à l'exception du patro) dans le haut de Forest au niveau de l'Altitude 100. Cependant, le parc de l'Abbaye est ponctuellement investi pour des activités.

- ↳ 94^e Unité Guides et Scouts de Saint-Augustin (094LC «Les Scouts»), rue Saint-Augustin 14
- ↳ Groupe Honneur - Bruxelles sud - 97^e Unité, rue Berkendael 8
- ↳ Patro Saint-Jean-Bergmans, Drève d'Anjou 4 ou Avenue de Haveskercke 25
- ↳ Connaissance et Protection de la Nature de Bruxelles, rue du Charme 17

Problématique spécifique aux femmes

La Maison de Femmes de Forest, implantée dans le quartier Saint-Antoine, ne bénéficie pas d'antenne dans le quartier Saint-Denis. Nous n'avons pas relevé d'activités spécifiques aux femmes ancrées dans le périmètre.

Il faut tout de même mentionner les ateliers du Centre Al Malak situé chaussée de Neerstalle : couture, cuisine, éducation à la citoyenneté dont le public est exclusivement féminin.

L'association Forest Quartier Santé organise également des ateliers et activités diverses (cuisine, sport, ...) dont certaines attirent exclusivement des femmes. L'association est située au niveau du pont de che-

min de fer du Bd de la deuxième armée britannique, hors du périmètre. Elle attire une population de toute la commune, y-compris du quartier Saint-Denis.

Notons également le travail discret de l'association Firefec Bandundu, dont le siège est situé dans le périmètre et qui, faute de local, mène ses activités dans une salle à Neder-Over-Heembeek. La mission de cette association comprend le renforcement des capacités de la femme congolaise comme citoyenne belge.

Importance du décrochage scolaire et taux d'échec scolaire

Le quartier Saint-Denis est caractérisé par :

- ↳ Un taux élevé d'échecs scolaires chez les jeunes du secondaire, principalement durant les premières années. La transition entre le primaire et le secondaire est un moment important qui pose problème à beaucoup de jeunes.
- ↳ Les familles du quartier sont pour la plupart démunies face aux problèmes scolaires que rencontrent leurs enfants et ne sont pas à même de leur apporter le soutien et l'aide indispensable.

Une plus grande implication des pouvoirs publics dans le développement/renforcement des écoles des devoirs est aujourd'hui une priorité dans le quartier, et ce des primaires aux secondaires.

Délinquance : toxicomanie, vols, vandalisme, agressions

Le groupe de travail « Jeunesse » a mis en évidence :

Un sondage réalisé en 2013 a révélé le sentiment d'insécurité présent dans le quartier. Sentiment qui, de manière caricaturale appelait à « une récupération de l'espace public », voir à « chasser les jeunes ». D'où une demande de plus de présence policière et de caméras de surveillance. Entretemps, la commune a répondu par une intensification de la présence des gardiens de la paix dans le quartier.

Des collaborations ont été initiées avec le service prévention et la Maison des Jeunes de Forest.

Difficultés d'ordre social : taux et type de demandes d'aide auprès de services psychosociaux

Les travailleurs de terrain³ ont le sentiment qu'il y a plusieurs années les gens parlaient très facilement de problèmes liés au logement en priorité. Aujourd'hui, il semblerait que la question de l'emploi et tout ce qu'elle implique – « il faut des revenus, être en ordre au niveau administratif, etc » – soit passée en priorité.

Les travailleurs de terrain observent des difficultés dues notamment à la fracture numérique. De nombreuses personnes ne possèdent pas de connaissances en informatique et sont dépassées par la complexité des démarches administratives à réaliser. Il y a également la barrière de la langue et l'équivalence des diplômes obtenus à l'étranger.

Si la question du logement semble passer après celle de l'emploi, elle n'est pas moins cruciale dans le quartier Saint-Denis. La qualité des logements est particulièrement problématique au regard des dommages causés par les inondations d'une part, mais aussi par l'humidité de manière plus générale (condensation, moisissures...). L'usage des occupants et le style de vie au sein de l'habitat sont également considérés par les travailleurs de terrain comme source de problèmes. Enfin, le coût du logement (prix du loyer) et le coût de l'énergie sont des sources problèmes récurrents (surpopulation, conflits propriétaires/locataires, discrimination ...) dans le quartier, et de manière plus générale dans la commune.

La question du logement amène irrémédiablement à d'autres questions non moins importantes : la santé physique (problèmes respiratoires, dermatologiques et allergiques dus à l'insalubrité), la santé mentale (stress, dépression, mal-être, anxiété, détresse), la santé sociale (isolement, problèmes de voisinage, conflits entre locataires et tensions sociales) la sécurité (intoxication, incendie), styles de vie inadéquats des habitants dans leur logement, etc.

De nombreuses demandes concernent également l'éducation et la garde des enfants (décrochage scolaire...). C'est particulièrement le cas des familles monoparentales.

Derrière toutes ces demandes, il y a d'autres difficultés d'ordre plus personnel, plus difficile à communiquer (deuils, événements familiaux, abus...) qui sont souvent abordées dans un second temps.

Force est de constater que ces difficultés sont rarement identifiées indépendamment chez les habitants. On trouve en effet dans le quartier et plus largement à Forest un nombre croissant de personnes qui cumulent un certain nombre de difficultés et qui vivent dans des conditions de vie difficile, voir de grande détresse.

³ Propos tirés d'un entretien avec Bruno Vankelegom, directeur de l'asbl Forest Quartiers Santé le 23 juillet 2014; ainsi que de l'étude "Les enjeux santé & logement en région bruxelloise : l'exemple de Forest", réalisée par les associations "Pour la Solidarité" et "Forest Quartiers Santé", 2013.

Photos fêtes médiévales dans le parc de l'Abbaye
source : Commune de Forest

Affiche Plaiziers du Park
source : Atrium

Actions liées à la vie sociale et culturelle

Des grands évènements ponctuent la vie dans le quartier, centrés sur le site de l'Abbaye et la place Saint-Denis :

Les Fêtes médiévales

Cet évènement familial organisé par la commune de Forest a lieu tous les ans pendant trois jours dans le site de l'Abbaye de Forest. Cette année aura lieu la 18^{ème}. L'évènement, outre qu'il transforme le cœur du quartier Saint-Denis en village moyenâgeux, attire de nombreux visiteurs et amateurs de cette période venant de toute l'Europe. Au programme, un marché artisanal médiéval, des compétitions chevaleresques (en armure, à cheval, etc.) ainsi que divers spectacles « son et lumière » et un feu d'artifice en apothéose.



Les Plaiziers du Park

Les Plaiziers du Park est une initiative d'Atrium Brussels en collaboration avec l'Usine(bis) et le Service des Affaires néerlandophones de la commune de Forest. Il s'agit de la programmation d'une série d'évènements dans le parc de l'Abbaye durant les mois d'été juillet/août. Au programme, un festival ("Lust for Life"), des performances, de la musique et des installations. À cela s'ajoutent des ateliers musicaux gratuits et des animations.



Parcours d'artistes

Cette année, le parcours d'artistes de Saint-Gilles s'est étendu sur un nouveau territoire : la Commune de Forest. En effet, L'Échevin de la Culture et le Directeur du Centre culturel de Forest ont cette année marqué l'envie de stimuler –eux aussi – la vie culturelle, associative et artistique du territoire forestois. L'association de Forest au Parcours d'Artistes saint-gillois offre ainsi une visibilité à son activité culturelle puisque ce sont 120 forestois supplémentaires qui se sont inscrits dans l'aventure cette année, gonflant les rangs à pas moins de 573 artistes présents tout au long de l'évènement. Différents sites du périmètre ont été investis par des artistes, dont le parc de l'Abbaye et la Place Saint-Denis.



Dimanche musicaux de Saint-Denis

L'association « Les Amis de l'Orgue de Saint-Denis » constituée depuis 1998 organise mensuellement des concerts dans l'Eglise Saint-Denis en faveur de la restauration de l'orgue qui, depuis 2009, a pu à nouveau rayonner dans cette belle Eglise peu connue du public.

Ramadan Mosquée Al Karam

Le ramadan constitue un événement important dans le quartier mobilisant la communauté musulmane. L'évènement a lieu cette année de la fin juin à la fin juillet.

Bal populaire

Chaque année début juillet a lieu le Bal populaire organisé par le Collège des Bourgmestres et échevins sur la place Saint-Denis autour du kiosque.



Affiche parcours d'artistes Saint-Gilles/Forest»

source : Commune de Forest

Affiche Bal populaire»

source : Commune de Forest

Aménagement de l'entrée principale de l'Abbaye

source : Karbon'

Contribution des aménagements à l'agrément de la vie publique

Trois espaces sont dominants dans le quartier : la place Saint-Denis, le parvis de l'Abbaye et les jardins de l'Abbaye.

Les deux espaces minéraux ne présentent pas d'aménagements particuliers hormis des bancs. Seul le parc de l'Abbaye présente diverses fonctions qui qualifient son espace public : potagers, aire de jeux,...

Le fait que les équipements, des bancs principalement, soient éparpillés un peu partout sans organisation, renvoie à une impression d'espaces informels, comme c'est le cas pour l'entrée principale de l'Abbaye.



La transition entre les bâtiments patrimoniaux et l'espace public est caractérisée par un éparpillement du mobilier et de la signalétique (bancs, poubelles, panneaux...) ou encore par un problème de limites et de hiérarchisation des espaces.

Ce constat met en avant quelques lacunes dans la gestion de l'espace public, trop centrée sur la recherche de solutions techniques plutôt que sur la recherche de convivialité dans l'espace urbain. Il est primordial que dans les travaux d'espace public du Contrat de Quartier, les espaces de voiries, trottoirs, parkings, arrêts STIB... ne soient pas considérés comme des éléments ponctuels techniques déconnectés du reste. La voirie comme espace public dominant du quartier mérite d'être qualifiée et dessinée en tant que tel.

Les espaces publics peu aménagés et peu activés amènent la population à ressentir la présence de jeunes comme suspecte : « pourquoi

traignent-ils là ? », induisant un sentiment d'insécurité. Ce sentiment est renforcé par la pratique de « ventes illicites ».

Constat d'un manque d'infrastructure et d'encadrement.

L'École des Marronniers signale la présence d'un petit espace public désinvesti à proximité de l'école et qui pourrait faire l'objet d'un jardin partagé au sein duquel les enfants pourraient s'impliquer et trouver un lieu de rencontre avec le quartier sachant que les travaux de jardinage constituent un vecteur d'intégration sociétale et professionnelle pour les personnes présentant un handicap mental.

IV PRIORITES ET PROJET PHARE

1 OBJECTIFS GÉNÉRAUX

Les différents éléments issus de l'analyse thématique du quartier, des rencontres avec les habitants et des groupes de travail permettent de dégager une série d'objectifs généraux et de questions particulières à aborder dans le cas du présent Contrat de Quartier Durable Abbaye (CQDAbbaye).

On peut en dresser une liste représentative quoique non exhaustive en tentant une première catégorisation à partir de problématiques centrales :

1.A. EAU

- ↳ Diminuer les problèmes d'inondations ;
- ↳ Rendre visible et valoriser la présence de l'eau dans le quartier (identifier les sources, réactiver les fontaines...);
- ↳ Intégrer la gestion de l'eau dans l'urbanisation du territoire (nouveaux logements, rénovation urbaine et aménagements des espaces publics et de mobilité).

1.B. FORMATION/ EMPLOI

- ↳ Anticiper l'exclusion du marché de l'emploi en luttant dès le plus jeune âge contre le décrochage scolaire en renforçant l'offre en écoles de devoirs dans le quartier ;
- ↳ Renforcer l'orientation des jeunes ;
- ↳ Monter au sein du quartier des programmes d'insertion socio-professionnelle sur les thèmes de la rénovation urbaine et de la gestion de l'eau ;
- ↳ Favoriser l'implantation d'activités économiques type PME ou artisanat ;
- ↳ Redynamiser le commerce à proximité de la place Saint-Denis ;
- ↳ Renforcer et pérenniser le rôle de la Maison de l'Emploi.

1.C. LOGEMENTS

- ↳ Promouvoir la mixité du quartier et l'accès à un logement pour tous ;
- ↳ Réhabiliter et rénover le tissu existant et éradiquer les logements insalubres ;
- ↳ Contrôler la pression immobilière.

1.D. ÉQUIPEMENTS / SERVICES

- ↳ Renforcer l'offre d'accueil à la petite enfance ;
- ↳ Mettre en place un espace jeunesse, un lieu de repère qui facilite l'ancrage des jeunes dans le quartier et leur orientation vers d'autres structures communales et régionales ;
- ↳ Faire du futur pôle culturel Abbaye, un lieu ouvert à l'ensemble des habitants de la commune et de la région et conjointement un lieu accessible à la vie quotidienne des habitants du quartier ;
- ↳ Associer à ce projet de pôle culturel Abbaye la réorganisation de l'administration communale autour de l'actuelle Maison Communale afin de constituer un véritable Centre Civique entendu comme lieu à disposition de l'ensemble des Forestois.

**Ligne directrice
« Tracé de l'eau »**

source : Karbon'

**Ligne directrice
« Pourtours de l'Abbaye »**

source : Karbon'

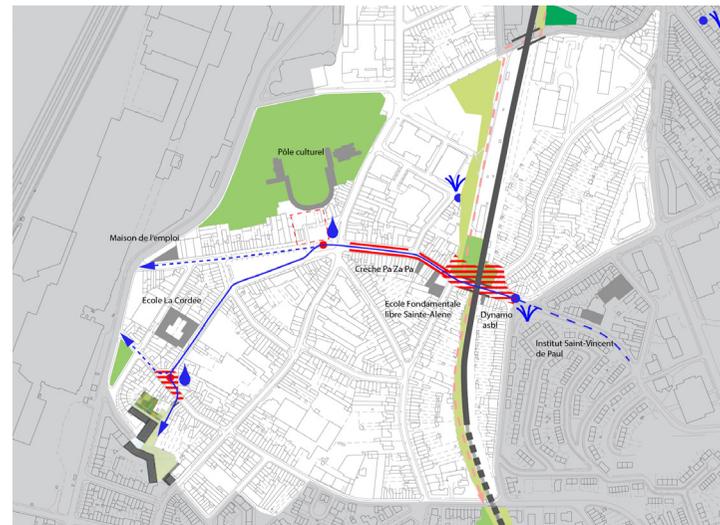
1.E. ESPACES PUBLICS

- ↳ Qualifier les espaces publics du centre civique et plus précisément requalifier la relation entre la Maison Communale et l'Abbaye ;
- ↳ Renforcer la place des jeunes dans l'espace public en créant des aires de jeux et de sport libres d'accès ;
- ↳ Participer à la requalification de la chaussée de Neerstalle en limitant le trafic de transit actuel, en réduisant l'effet goulot lié à la construction à front de rue des espaces d'ouverture sur les intérieurs d'îlot et en favorisant une programmation d'usages et de séquences d'espaces publics qui en rendent le parcours plus convivial ;
- ↳ Renforcer l'articulation des espaces publics au sein du quartier par la mise en continuité des espaces ouverts et en renforçant leurs articulations à l'eau et au végétal (maillage bleu et vert).

1.F. MOBILITÉ

- ↳ Favoriser la mobilité douce entre le haut et le bas de Forest, entre le parc Duden et le Bempt a travers le quartier ;
- ↳ Articuler les différents espaces de mobilité au sein d'une logique intermodale ;
- ↳ Requalifier l'ensemble chaussée de Bruxelles/rue des Abbesses en voirie inter-quartier.
- ↳ Limiter le trafic de transit au sein de la chaussée de Neerstalle.

2 PRIORITÉS UN PROGRAMME DE BASE STRUCTURÉ À PARTIR DE 3 LIGNES DIRECTRICES





Un programme de base reste avant tout un programme stratégique d'investissements pour la revitalisation d'un quartier.

Le montant attribué au CQDAbbaye est de 12.078.074 €, financé à hauteur de 11.000.000 € par la Région de Bruxelles-Capitale et de 1.078.074 € par la commune. À ce montant s'ajoute un montant de 3.125.000 € apporté par l'Etat Fédéral via Beliris.

Tenant compte des budgets à disposition, des choix stratégiques ont été opérés afin de hiérarchiser les priorités d'interventions et d'initier une dynamique qui s'inscrit dans le temps et tire parti des effets induits par les opérations mises en œuvre.

Deux particularités du périmètre d'intervention du CQDAbbaye conditionnent fortement l'économie générale du programme d'intervention :

- ↳ d'une part l'absence de terrains libres d'occupation et de propriétés publiques qui permettent l'implantation de logements sociaux et d'équipements de quartier. Ces projets de grande portée sociale sont donc tributaires d'opérations d'acquisition dont les coûts et délais de mise en œuvre sont plus difficilement contrôlables.
- ↳ d'autre part la présence au cœur du périmètre d'un patrimoine exceptionnel tel que l'Abbaye de Forest. Les investissements nécessaires à la revalorisation du site en pôle culturel sont importants et dépassent amplement les moyens et objectifs du CQDAb. D'autres sources de financement sont à l'étude pour cet ensemble clé tant pour la Commune que pour la Région.

Le CQDAbbaye apportera son soutien au projet de « pôle culturel », clé pour le devenir du quartier, en participant à son ancrage dans le territoire communal et à son articulation à la vie du quartier et en participant au financement des études nécessaires à la mise en œuvre de ce projet. Dans un but d'optimisation et de structuration des interventions au sein du quartier, le programme de base propose de les fédérer autour de trois lignes directrices.

Celles-ci rendent compte du cadre général de compréhension du quartier issu du diagnostic (Bassin Versant/Centre Civique/Tissu Mixte) et proposent une vision d'ensemble articulant les échelles locales, communale et régionales.

Ces 3 lignes directrices ont également orienté l'appel à projets socio-économiques. Elles ont été dénommées comme suit :

- ↳ « Tracé de l'eau »
- ↳ « Les pourtours de l'Abbaye »
- ↳ « Quartier mixte »

En introduction des fiches descriptives des projets qui leur correspondent, chacune de ces lignes directrices sera décrite dans sa globalité dans un texte qui fait le lien entre les constats émanant du diagnostic et les projets qui y répondent.

Ligne directrice
« Quartier Mixte »

source : Karbon'

Articulation du tracé de l'eau
aux liaisons inter-quartier
source : Karbon'



KARBON
Architecture et urbanisme
rue de la Croix, 2
1050 Ixelles
Tél: +32 2 649 75 02
email : info@karbon.be

Equipe du projet
Hubert Lionnez
Quentin Nicolai
Florence Provost
Giulia Caterina Verga

Traductions
Alias Languages

Mise en page
Station MIR
Ludi www.ludi.be