



Contrat de  
Quartier Durable

# Biestebroek

Dossier de base - Phase 01 Diagnostic - Octobre 2015

## Maître d'ouvrage

### CONTRAT DE QUARTIER DURABLE BIESTEBROECK

[ Commune d'Anderlecht ]  
Service Rénovation urbaine  
Rue Van Lint, 6  
1070 Anderlecht  
Belgique

Chef de projet : Guy Van Beeck  
gvanbeeck@anderlecht.brussels  
tel : 02.558.09.95

Coordination générale : Christophe Dielis,  
Echevin de la Rénovation urbaine

*Illustration de couverture :*  
*Vue générale du quartier - Port de Bruxelles ©*



## Bureaux d'étude

### COORDINATEUR

[ ARTER sprl ]  
Architecture, Urbanisme et Paysage  
Rue de l'Etuve, 30  
1000 Bruxelles  
Belgique

Chef de projet : Sébastien Heuss  
Equipe : Nathalie Vigneron / Kévin Blacks  
Hajer Gaaloul / Tatiana Sao Chan Cheong / Marc Gemoets  
info@arter.be  
tel : 02.513.77.95

### SOUS-TRAITANT

[ ECORES sprl ]  
Socio-économie, Développement durable et Participation  
Rue d'Edimbourg, 26  
1050 Ixelles  
Belgique

Chef de projet : Vanessa De Marneffe  
Equipe : Anne-Sophie Ansenne / Arianne Catala / Kathleen De Smet  
Sabine François / Bertrand Merckx / Cordelia Orfinger  
info@ecores.eu  
tel : 02.893.08.85

“

**Diagnostic”**



# Table des matières

## PHASE 01 - DIAGNOSTIC

### 01. LOCALISATION

- 01.1 Définition de la zone d'étude
- 01.2 Première lecture paysagère
- 01.3 Secteurs statistiques et monitoring
- 01.4 Situation de droit

### 02. HISTORIQUE

- 02.1 Introduction
- 02.2 Aux origines
- 02.3 Durant le Moyen-Âge
- 02.4 Renaissance
- 02.5 Période Industrielle
- 02.6 Du XXe siècle à nos jours

### 03. INVENTAIRE DES OPERATIONS DE RENOVATION URBAINE

- 03.1 Les contrats de quartier
- 03.2 Bâtiments exemplaires (BATEX)
- 03.3 Quartiers durables
- 03.4 Politique de la Ville
- 03.5 FEDER
- 03.6 Projets à l'échelle régionale
- 03.7 Projets à l'échelle communale
- 03.8 Autres projets privés

### 04. LOGEMENT

- 04.1 Densité de population
- 04.2 Analyse statistique
- 04.3 Accès au logement
- 04.4 Etat du bâti
- 04.5 Propriétés publiques
- 04.6 Dynamique foncière
- 04.7 Demandes de permis
- 04.8 Liste des biens taxés d'abandon

### 05. OCCUPATION DU SOL

- 05.1 PRAS
- 05.2 Situation existante de fait

### 06. CADRE DE VIE

- 06.1 Espaces publics
- 06.2 Places et Rues
- 06.3 Etat des voiries et trottoirs
- 06.4 Offre récréative au sein des espaces publics
- 06.5 Espaces verts privatifs et intérieurs d'îlots
- 06.6 Analyse Lumière
- 06.7 Articulations entre les espaces / maillage écologique
- 06.8 Patrimoine

## **07. POPULATION**

- 07.1 Généralités
- 07.2 Evolution de la population
- 07.3 Structure par âge
- 07.4 Nationalité
- 07.5 Taille et typologies des ménages
- 07.6 Revenus de la population
- 07.7 Migrations
- 07.8 Prévisions démographiques
- 07.9 Conclusions

## **08. EMPLOI**

- 08.1 Généralités
- 08.2 Structure de l'emploi
- 08.3 Chômage
- 08.4 Initiatives locales en matière d'emploi & présence de projets d'économie sociale
- 08.5 Situation des femmes
- 08.6 Difficultés des demandeurs d'emploi
- 08.7 Offre en insertion socio-professionnelle

## **09. INFRASTRUCTURES SOCIO-ECONOMIQUES**

- 09.1 Généralités
- 09.2 Commerces
- 09.3 Entreprises
- 09.4 Bureaux
- 09.5 Equipements
- 09.6 Conclusion

## **10. MOBILITE**

- 10.1 Introduction
- 10.2 Hiérarchie et statut des voiries
- 10.3 Flux de circulation automobile
- 10.4 Flux des modes doux
- 10.5 Transports publics
- 10.6 Projets futurs ou en étude

## **11. ENVIRONNEMENT & SANTE**

- 11.1 Eau
- 11.2 Energie
- 11.3 Matériaux
- 11.4 Gestion des déchets
- 11.5 Pollutions
- 11.6 Alimentation

## **12. CLIMAT SOCIAL**

- 12.1 Généralités
- 12.2 Identité
- 12.3 Relations entre communautés
- 12.4 Sentiment d'insécurité dans certains lieux publics
- 12.5 Mobilité douce et sécurité routière
- 12.6 Contribution des aménagements à l'agrément de la vie publique
- 12.7 Acteurs renforçant la cohésion sociale du quartier

## **13. DYNAMIQUE PARTICIPATIVE**

- 13.1 Généralités
- 13.2 Stratégie du processus participatif
- 13.3 Ligne du temps et démarches participatives
- 13.4 Communication et information
- 13.5 Diagnostic
- 13.6 Vision et priorités d'actions



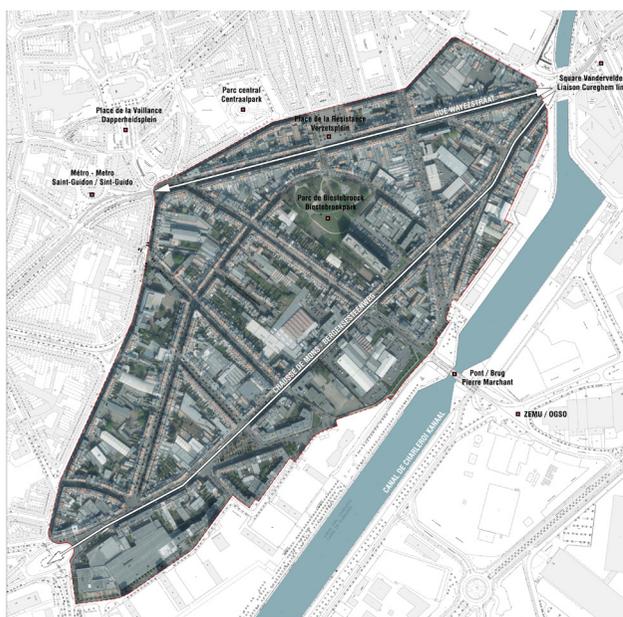


01

**Localisation**

“ mon quartier,  
c’est surtout un  
panorama...”

RIVERAIN LORS D'UN ATELIER DIAGNOSTIC



• CARTE 01 : situation existante de la zone d'étude et périmètre  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2015 © orthophotoplan 2014 Brugis ©

## 01 Localisation

### 01.1 DEFINITION DE LA ZONE D'ETUDE

La zone d'étude du Contrat de Quartier Durable Biestebroek se situe sur le territoire anderlechtois, à mi-chemin entre le centre historique de la commune (Saint-Guidon) et la future ZEMU (zone d'entreprise en milieu urbain) implantée sur la rive droite (Est) du canal de Charleroi. Intégré dans la zone EDRLR (espace de développement renforcé du logement et de la rénovation), le périmètre présente une charnière essentielle pour relier ces deux pôles d'Anderlecht situés de part et d'autre de la voie d'eau.

Les voiries bordant le périmètre sont l'avenue R. Vander Bruggen, la rue Scheutveld, la rue de la Justice, la rue du Village, la rue de Veeweyde, l'avenue F. Van Kalken, la rue PR. Hendrickx, l'avenue Dr. Zamenhof, l'avenue V. Olivier, la rue F. Ysewyn et le quai de Biestebroek.

Deux axes majeurs traversent la zone d'étude : d'une part, la rue Wayez, véritable pôle commercial du quartier et d'autre part, la Chaussée de Mons, voie interquartier régionale et colonne vertébrale de plusieurs sociétés et industries reliant le sud-ouest et le nord-est de la commune. Parties intégrantes du périmètre, ces axes s'insèrent dans une stratégie urbanistique durable visant à orienter le quartier vers le canal et ses qualités paysagères, ainsi que vers une dynamique écologique, économique et sociale reliant le haut et le bas de Biestebroek.

La définition de ce périmètre provient de la volonté de créer une transition et des connexions entre plusieurs entités rayonnantes d'Anderlecht, à savoir le centre Anderlechtois autour de la place de la Vaillance, le quartier de Cureghem via le Square Emile Vandervelde, le quartier Veeweyde-Aurore longeant le canal de Charleroi et enfin, la future zone ZEMU avec ses nouveaux logements et son potentiel de développement.

### 01.2 PREMIERE LECTURE PAYSAGERE

S'éloignant de la méthodologie courante de définition d'un périmètre à partir d'un rayonnement autour d'un point central, le Contrat de Quartier Biestebroek met en relation les lieux situés autour de la rue Wayez et de la Chaussée de Mons, en intervenant ainsi directement sur la requalification de ces axes et des éléments interstitiels qui les joignent.

Constitué à la fois de logements, de sociétés et de commerces, le quartier est empreint de contrastes. La chaussée de Mons (trafic lourd) est définie par les riverains et usagers comme une "rupture" dans le tissu urbain mais aussi comme une barrière rendant difficile l'accès vers le canal. Aujourd'hui, la morphologie urbaine du quartier est caractérisée par des îlots de taille importante, certains contenant des parkings, ateliers ou entrepôts en leur intérieur.

La rue Wayez, seconde colonne vertébrale du quartier, souffre de sa vocation principale de pôle commercial en laissant inoccupés ou condamnés les étages dédiés aux logements au-dessus des commerces. Ce phénomène induit un usage limité à la fonction commerciale et essentiellement économique, en privant le quartier d'un nombre important de logements potentiels.

Ces constats ont donné naissance à certains lieux figés et résiduels, peu compatibles avec l'urbanisation continue du quartier. L'aspect fort industriel autour de certaines zones du canal renforce également cette perception.

Enfin, de par sa proximité avec la voie d'eau, le périmètre est marqué par un relief légèrement vallonné, la vallée de Biestebroek exposée sud-est, dont la partie haute est incarnée par le centre historique de Saint-Guidon et qui descend progressivement vers la vallée de la Senne et le quai de Biestebroek. A hauteur du pont Pierre Marchant, il est intéressant de noter la transition paysagère entre les rives urbaines et industrielles du canal (au nord) et les berges vertes nettement plus bucolique et ouvertes (au sud).

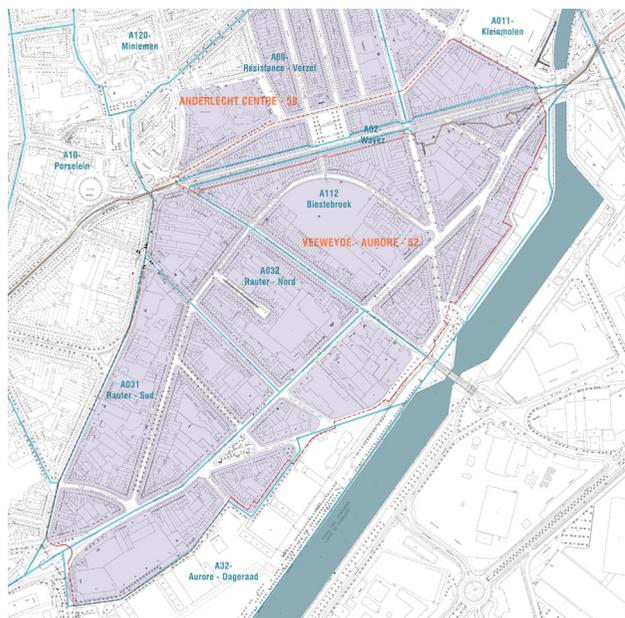
◀ TOUTES LES CARTES DU RAPPORT SONT  
CONSULTABLES DANS L'ATLAS EN ANNEXE

### 01.3 SECTEURS STATISTIQUES ET MONITORING

La zone d'étude s'étend sur cinq secteurs statistiques répartis sur la commune d'Anderlecht et définis par l'Institut National de Statistiques : Wayez (A02), Biestebroek (A112), Rauter-Nord (A132), Rauter-Sud (A031) et Chée. de Mons / Saint-Luc (A31-).

Cependant, les données présentées pour les secteurs statistiques étant généralement limitées à celles du recensement de 2001, nous utilisons également dans cette phase de diagnostic les données plus récentes provenant du Monitoring des quartiers et de l'IBSA.

Les quartiers du Monitoring inscrits dans le périmètre d'étude sont Anderlecht Centre-Wayez (58) et Veeweyde-Aurore (52).



• CARTE 02 : secteurs statistiques et quartiers  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2015 & Monitoring des Quartiers ©

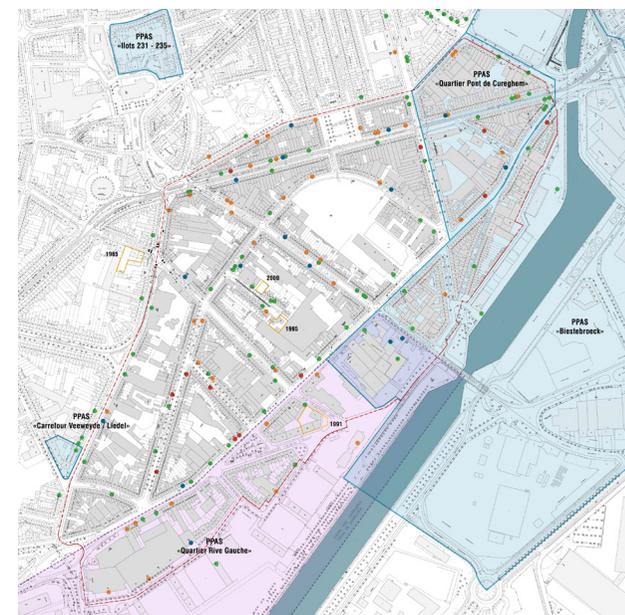
### 01.4 SITUATION DE DROIT

Localisé sur la partie nord-est du périmètre, nous remarquons la présence du PPAS "Biestebroek". Ce dernier veut faire du canal un lieu de cohabitation et de rencontres entre différentes fonctions urbaines. Outre l'accent mis sur la perméabilité des îlots proches du canal, le périmètre du PPAS est considéré comme une nouvelle centralité intermodale avec la réalisation à venir de projets de logements couplés aux fonctions récréatives telles qu'un pôle d'équipements, un cinéma, des commerces et de l'Horeca mais aussi la construction d'un parking à proximité du square Vandervelde (articulation des quartiers Centre-Wayez et Cureghem).

Le PPAS "Pont de Cureghem", présente une partie commune avec l'actuel CQD Biestebroek. Il a été défini à partir du Schéma Directeur de Renovation et de Développement pour le Canal de Bruxelles, commandité par la Région de Bruxelles Capitale (PPAS déposé en 1991 et adapté en 2004). Concernant le bassin de Biestebroek, ce PPAS respecte la vocation économique particulière de la zone et vise à en faire un site d'entreprises portuaires à caractère urbain, et ce des deux côtés du bassin. Cette option, justifiée par la grande proximité du lieu avec le centre-ville et les quartiers denses voisins, veut avant tout signifier une volonté d'intégrer les activités en cours dans la perspective d'un développement plus affirmé physiquement.

Situé sur la partie Sud-est de la zone d'étude, le PPAS "Quartier Rive Gauche" datant de 1955 est non applicable. Hors périmètre, nous pouvons mentionner le PPAS "Carrefour des rues de Veeweyde et de Lieutenant Liedel" (1965) ainsi que le PPAS "îlots 231-235" (2003), tous deux à abroger selon le Plan Communal de Développement de la Commune d'Anderlecht.

En ce qui concerne les monuments classés (cfr. Patrimoine dans le chapitre 06), ces derniers se répartissent autour du centre historique d'Anderlecht (au niveau de la collégiale Saints-Pierre-et-Guidon datant du XIVe siècle) et se trouvent donc hors périmètre. Néanmoins, le quartier possède en son cœur certains vestiges et patrimoines intéressants tels que la villa romaine ou le cimetière Francs, ainsi que quelques traces qui rappellent les origines agricoles de la vallée de Biestebroek. Nous pouvons également mettre en évidence la qualité architecturale de type Art Nouveau et Art Déco de certaines maisons du quartier.



• CARTE 03 : limites des PPAS  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2015 & Brugis 2015 ©

La totalité du périmètre se trouve en zone EDRLR (espace de développement renforcé du logement et de la rénovation). De plus, le contrat de quartier "Aumale-Wayez" (2004-2009) s'étendait sur la moitié nord du périmètre, permettant ainsi au contrat de quartier durable "Biestebroek" de s'inscrire dans la continuité des aménagements réalisés (réaménagement des voiries, de la place de la Résistance, restauration de façades, etc.)

Au niveau du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol), nous pouvons constater la présence majoritaire de zones mixtes ainsi que de zones à forte mixité situées le long de la Chaussée de Mons. Ce plan met également en avant des zones d'habitation, mais aussi quelques zones d'équipements et d'intérêts collectifs localisés sur la rue Veeweyde, la Chaussée de Mons et la rue Wayez. Pour finir, les affectations en espaces verts sont minoritaires dans la zone d'étude (Parc de Biestebroek et zone verte au niveau du pont Pierre Marchant).





# 02

## Historique



• Four à pain de l'Hof ter Biest datant du XVIe siècle, déplacé sur le site du CERIA  
source : <http://www.cebe.be> ©

**“ici avant,  
c’était le Marais  
aux Joncs...”**

RIVERAINE DE LA RUE DE LA GAÏETE

## 02 Historique

### 02.1 INTRODUCTION

Le quartier Biestebroek (litt : marais aux Joncs), à l’instar d’une majorité des quartiers bruxellois, a subi de nombreuses mutations de son territoire au fil des siècles. Des premiers établissements au Néolithique jusqu’aux grands projets urbains le long des rives du bassin Biestebroek, ce morceau de territoire anderlechtois a connu des occupations du sol diverses et variées résumées dans ce chapitre.

### 02.2 AUX ORIGINES

Bien que les premières traces d’établissements humains sur le territoire remontent au Néolithique (mise à jour de fragments de vases et poteries à proximité de l’ancien lit de la Senne), nous considérerons le début de l’occupation réelle du périmètre autour du Ier siècle de notre ère. A cette période de l’Antiquité, s’étendait une chaussée romaine empruntant la ligne de crête entre les vallées de Neerpede et de la Vlese, autour de laquelle fut construite une villa gallo-romaine (exploitation agricole). Les fouilles réalisées ont mis à jour de nombreuses poteries, objets métalliques et débris de construction de cette ancienne demeure - qui a donné son nom à l’allée de la Villa Romaine - actuellement conservés en partie dans certains musées et édifices publics bruxellois.

Aux Ve et VIe siècles, le site est plutôt occupé par les Francs, qui y établirent une des plus importantes nécropoles mérovingiennes jamais mises à jour aux abords de la Senne, juste à l’emplacement des ruines de la villa romaine. Ce cimetière comptait environ quatre cents sépultures, ainsi que des armes, des bijoux et des outils en tout genre.

### 02.3 DURANT LE MOYEN-ÂGE

Les premières mentions écrites d’Anderlecht remontent vers 1046-1047. Cette période marque l’essor du centre historique, principalement tourné autour de la vie religieuse liée à la collégiale Saints-Pierre-et-Guidon, à l’époque simple édifice de style roman. La communauté religieuse prend de plus en plus d’importance aux XIII et XIVe siècles qui voient successivement la fondation du Béguinage, l’agrandissement de la collégiale en une église de style gothique brabançon et l’incorporation d’Anderlecht à la Cuve de Bruxelles.

A cette période, une ferme agricole ‘Hof ter Biest’ est implantée en rive gauche (à hauteur du chemin de promenade longeant l’arrière du parking du Lidl, à côté du pont Pierre Marchant) ainsi qu’un four à pain aujourd’hui déplacé et protégé sur le site du campus CERIA. Ceci témoigne clairement du passé agricole du territoire qui avait surtout pour vocation d’alimenter Bruxelles en céréales (blé, froment, orge,...), houblon et légumineuses. Les terrains en bordure de la Senne, souvent irrigués de manière naturelle par les débordements de la Senne, comptaient parmi les plus fertiles de la région. Les terrains plus humides, voire marécageux, constituaient des pâtures d’élevage pour la production de beurre de très bonne qualité et autres fromages de renom.

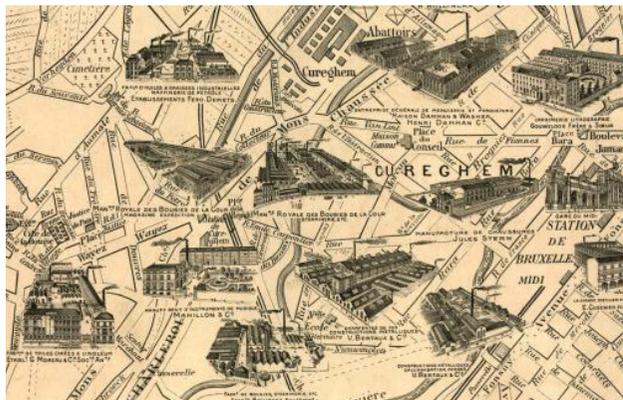
La ferme ‘Hof ter Biest’ (litt. : ferme aux joncs) bordait l’ancien chemin de Hal, devenu Grote Kasseide, ensuite Route de Paris et connu aujourd’hui comme la chaussée de Mons et dont le tracé originel remonte bien au Moyen-Âge. Cette route connectait Cureghem au hameau de Veeweyde en évitant le noyau villageois d’Anderlecht constitué autour de la collégiale. Véritable colonne vertébrale de l’urbanisation plus tardive du quartier, cette route était surtout bordée à l’époque par des relais, des auberges et des petits commerces ambulants.

## 02.4 RENAISSANCE

Période plus calme dans l'histoire du quartier, le XVI<sup>e</sup> siècle a vu le passage d'Erasmus à Anderlecht, à la suite de plusieurs longs séjours chez son ami Pierre Wychmans, dans l'actuelle Maison d'Erasmus, proche de la place de la Vaillance.

Le territoire anderlechtois connaît alors un période plus tumultueuse jusqu'au XVIII<sup>e</sup> siècle entre l'occupation par les Pays-Bas espagnols (arrivée des Minimes à Anderlecht à l'aide du Duc d'Aumale), les mesures contre les institutions religieuses, surtout les chartreux du Scheut, durant la période du Joséphisme et les batailles franco-germaniques.

Durant cette période, la plupart des terrains conservent leur vocation agricole et permettent toujours la production de seigle, avoine, blé, orge et colza ainsi que des nombreux fruits et légumes. Cette tradition maraîchère et horticole entraîna l'apparition des premières petites industries dont divers moulins, tanneries, fouleries, brasseries, genièvreries, imprimeries de coton et exploitations de terre à briques.



• Extrait du Nouveau Plan de Bruxelles Industriel en 1910 (A. Verwest)  
source : <http://www.reflexcity.net> ©

## 02.5 PÉRIODE INDUSTRIELLE

La période industrielle constitue un moment-clé pour le développement du quartier.

Dès le début du XIX<sup>e</sup> siècle, le territoire de Biestebroek « voit de nouvelles industries se développer, liées à la consommation des classes aisées (faïence, carrosserie, imprimerie...). Si certaines investissent le centre-ville, d'autres, à la recherche d'espaces et suscitant des nuisances peu compatibles avec l'habitat (chimie, céramique, entreprises textiles dont les indienneseries...), s'installent principalement dans la vallée de la Senne.

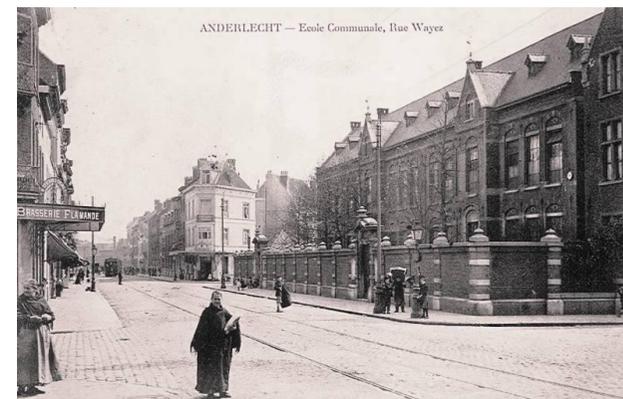
Le développement commercial s'intensifie et l'approvisionnement en matières premières, comme le charbon, devient une priorité économique. De nombreux projets de connexions entre Bruxelles et le Hainaut avaient été envisagés sans jamais voir le jour, notamment sous Napoléon. En 1827, le régime hollandais, soucieux du développement économique des provinces du sud, entame les travaux de construction d'un canal reliant Bruxelles à Charleroi. La mise en service du canal de Charleroi, inauguré en 1832, aura un impact considérable sur le développement économique du quartier »<sup>1</sup> Biestebroek et de la capitale en général.

La population décuple entre 1830 et 1890 et le quartier s'urbanise massivement. La plupart du réseau actuel de voiries trouve son origine vers la fin du XIX<sup>e</sup> et le début du XX<sup>e</sup> siècle. D'une vocation première agricole, le quartier devient un pôle industriel important, phénomène renforcé en rive droite par l'apparition des voies ferrées. Les îlots bâtis, initialement tournés vers le canal, se densifient et se referment progressivement au profit de constructions en intérieur d'îlots (ateliers, entrepôts, manufactures...). La chaussée de Mons devient un axe privilégié de développement industriel en reliant les différents quartiers de la commune anderlechtoise depuis Cureghem jusqu'à la cité ouvrière La Roue.

1. "Canal ? Vous avez dit canal ?!" \_ADT, Etat des lieux illustré du territoire du canal à Bruxelles



• Carte postale +/- 1920 Place de la Résistance  
source : <http://sofei-vandenaemet.skynetblogs.be> ©



• Carte postale +/- 1920 école rue Wayez  
source : <http://sofei-vandenaemet.skynetblogs.be> ©

# “ici, on fabriquait des instruments de musique...”

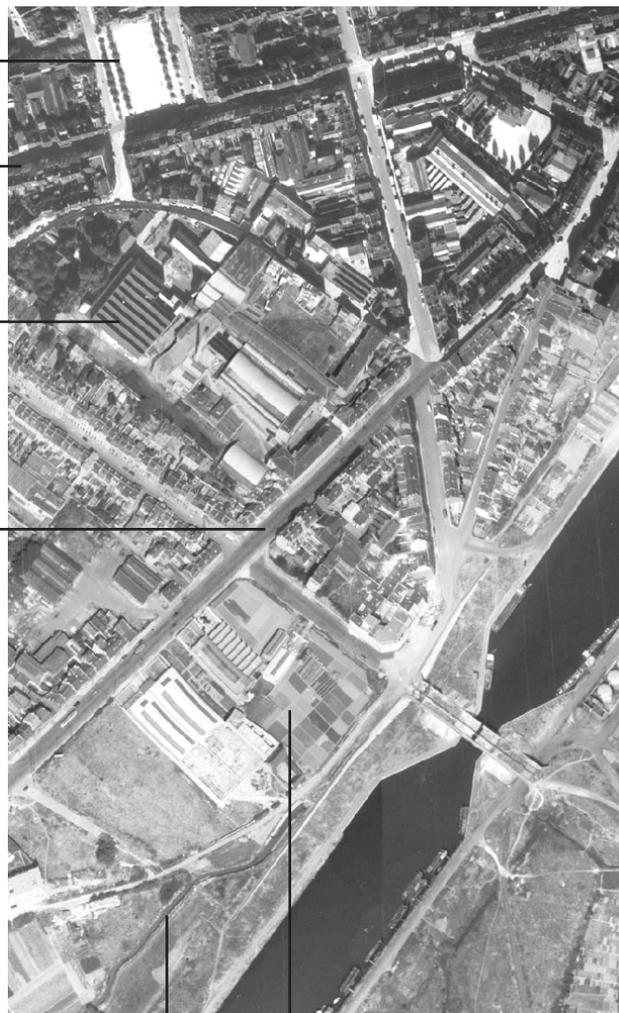
EXPLOITANT CHAUSSÉE DE MONS

Place de la Résistance

Rue Wayez

Usine de toiles cirées (parc de Biestebroek actuel)

Chaussée de Mons



• Photo aérienne du périmètre en 1953  
source : extrait de la plateforme BruCiel ©

Neerpedebeeck

Terrains agricoles (LIDL actuel)

## 02.6 DU XX<sup>e</sup> SIÈCLE À NOS JOURS

Le XX<sup>e</sup> siècle verra la commune d’Anderlecht passer d’une population de moins de 50.000 habitants en 1900 à près de 120.000 habitants aujourd’hui. Cette explosion démographique démontre une forte densification du territoire, surtout dans le quartier Biestebroek qui compte parmi l’un des plus denses de la capitale. Le développement des activités portuaires autour du bassin, l’intensification du trafic chaussée de Mons et la fermeture progressive des îlots sont autant de facteurs qui ont affecté l’identité du quartier et son rapport à l’eau. A l’entre-deux-guerres, les entreprises continuent de prospérer dans le quartier (fabriques textiles, vinyles, peintures, carrosseries,...) et diminuent progressivement les respirations dans le tissu urbain.

Le quartier acquiert également une dimension commerciale majeure avec le développement de la rue Wayez entre la place de la Vaillance et le square Vandervelde surplombant le canal. De son profil agréable et varié à l’origine, avec une ligne de tramway construite dès 1880, la rue est maintenant engorgée par les flux véhicules, piétons et transports en communs.

Durant la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle, le quartier adopte quasiment son visage actuel. À Bruxelles, le développement industriel ralentit considérablement au profit d’une tertiarisation plus importante. Bien que très mixte au niveau de son occupation du sol, le quartier de Biestebroek possède très peu de bureaux et voit son développement plutôt ralenti par rapport aux quartiers plus centraux. Il faudra attendre les opérations de rénovation urbaine de la fin du XX<sup>e</sup> siècle pour initier une logique de redéveloppement du quartier avec l’aménagement de parcs et espaces publics (e.a. place de Résistance, parc Rauter/Biestebroek, rue Wayez,...) et la naissance d’une vie associative dynamique.

En effet, jouissant d’atouts indéniables tels que sa proximité avec la voie d’eau (notons, à ce propos, la disparition de l’ancien lit du Neerpedebeeck dans la seconde moitié du XX<sup>e</sup> siècle) et le centre historique de la commune, ses axes commerciaux, son articulation entre Cureghem et Saint-Guidon et son riche tissu socio-culturel, le quartier de Biestebroek fait aujourd’hui l’objet de grands projets de développement cherchant à articuler les deux rives du canal, à faire rayonner le centre anderlechtois et à favoriser une plus grande mixité entre logements, commerces, équipements et industries en milieu urbain (cfr. Chapitre 03 – Inventaire des opérations de rénovation urbaine).



• Evolutions du réseau de voirie sur photographie aérienne du périmètre  
 source : cartographie ARTER sur base d'un extrait des orthophotoplans 2014 - Brugis ©

- Ancien tracé médiéval approximatif (e.a. ancienne ch. de Mons) - - - - -
- Voiries antérieures au XVIIIe siècle (compris) —————
- Voiries du XIXe siècle —————
- Voiries du XXe siècle —————



• Ecole communale n°13 - rue Wayez  
 source : photo Elodie Cugnon - avril 2015 ©





**03**

**Inventaire des opérations  
de rénovation urbaine**

## 03 Inventaire des opérations de rénovation urbaine

### 03.1 LES CONTRATS DE QUARTIER

En 20 années, la commune d'Anderlecht a bénéficié de dix contrats de quartier, se succédant dans le temps et dans l'espace dans un souci de continuité et de revitalisation du territoire anderlechtois :

- Rosée (1997-2001)
- Goujons-Révision (1999-2003)
- Péqueur-Aviation (2000-2004)
- Chimiste (2001-2005)
- Conseil (2004-2008)
- Aumale-Wayez (2005-2009)
- Lemmens (2007-2011)
- Canal-Midi (2010-2014)
- Scheut (2011-2015)
- Compas (2013-2017)

Il est important de spécifier que le présent contrat de quartier durable Biestebroeck apporte une perspective durable vers la valorisation d'interconnexions avec le canal mais qu'il s'intègre également dans la continuité du travail accompli par le contrat de quartier Aumale-Wayez, de par leur périmètre en partie commun. Le CQD Canal-Midi influence aussi notre zone d'étude suite au rayonnement de ses nouveaux aménagements et de ses infrastructures, d'où une description plus approfondie de ces deux contrats de quartier ci-après.

#### 03.1.1 CQ AUMALE-WAYEZ (2005-2009)

Le périmètre d'étude du CQ Aumale-Wayez est centré sur la rue Wayez. Une attention particulière a été apportée à la revitalisation de l'espace public et au réaménagement des voiries du quartier, avec notamment la création de "couloirs verts" afin de relier les espaces verts et récréatifs au canal. Le Contrat de Quartier a également permis la création de 12 projets socio-économiques, en plus de logements sociaux et du réaménagement d'espaces publics. Le budget total du CQD s'élève à 10,8 millions d'euros (dont 6,9 millions de la Région, 3 millions de Beliris et 850 000 de la Commune).

#### Opérations réalisées :

Construction de 4 logements rue du Greffe 5a, ainsi que de locaux pour une association.

Construction de 4 logements rue d'Aumale 107-109.

Construction d'un immeuble passif de logements collectifs au croisement Rue de Sebastopol / Rue de Birmingham (voir BATEX).

Construction de 4 logements Angle Avenue Raymond Vander Bruggen 101 et rue du Libre Examen.

Rénovation de 3 logements rue du Prétoire 57.

Réaménagement de voiries de façade à façade : rues de Biestebroeck, du Bronze, Libre Examen, de l'Aiguille et Scheutveld (tronçon entre Aiguille et Vander Bruggen).

Des arbres ont été plantés dans les rues du Bronze, du Libre Examen, de l'Aiguille et Scheutveld et dans les rues de Douvres, Xhoneux et dans l'avenue R. Vander Bruggen.

Réaménagement des trottoirs : rues Wayez, de Douvres (tronçon entre rue Wayez et chaussée de Mons), Xhoneux, Justice, Scheutveld (tronçon entre Vander Bruggen et Douvres) et avenue R. Vander Bruggen.

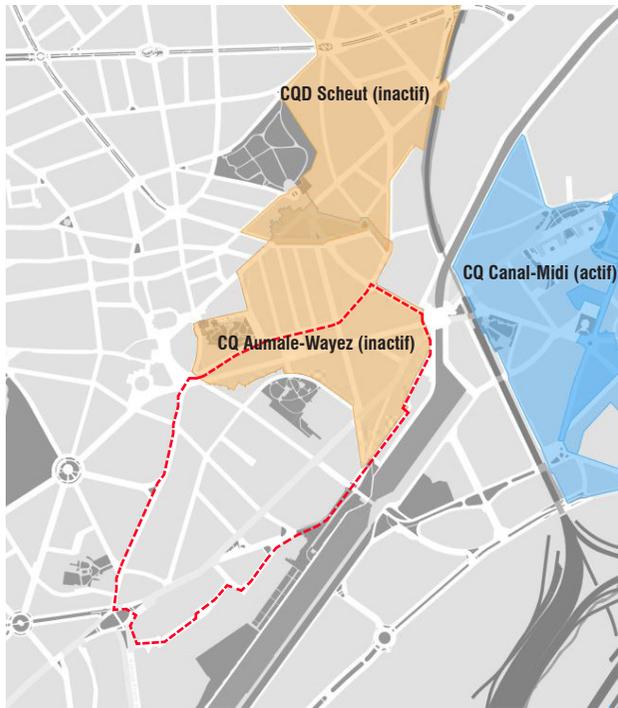
Plantation d'arbres entre les éclairages publics dans les rues suivantes : rues de Biestebroeck, Xhoneux, du Bronze, Wayez, Libre Examen, Aiguille, Scheutveld et de Sébastopol.

Réaménagement du square Jef Dillen.

Réaménagement du parc Central avec l'aménagement des abords (rues Brunes et Village) ainsi que l'aménagement d'un espace de jeux pour petits enfants.

Embellissements particuliers avec l'installation de bancs artistiques square Vander Bruggen, square face à la ex brasserie Atlas, aux angles des rues Douvres/Rauter et Xhoneux/Biestebroeck.

Embellissement de la façade de l'école "Les Marronniers" rue de Douvres.



• Périmètres des contrats de quartiers précédents

source : Contrats de Quartier - extrait de Brugis 2015 © correction Árter

“génial de voir ce qui se passe en coulisses...”

REMARQUE LORS DE L'ATELIER 02

### 03.1.2 CQD CANAL-MIDI (2010 - 2014)

La zone Contrat de Quartier Durable Canal-Midi s'étend sur la partie sud-ouest de Cureghem. Comprise entre le canal, le chemin de fer, la chaussée de Mons et la gare du Midi, cette zone s'inscrit comme la jonction entre les programmes de revitalisation de Cureghem et le contrat de quartier Aumale-Wayez.

Les objectifs du CQD étaient de requalifier les lieux importants pour le quartier : le square Albert 1er et le square des Martyrs Juifs tout en renforçant et en formalisant les liaisons existantes entre ces espaces, de renforcer les liaisons avec le canal et au-delà vers les autres quartiers de la commune, de créer de véritables espaces publics de qualité à l'échelle du quartier et enfin, de s'inscrire dans le maillage vert et bleu régional. L'enveloppe globale était de 14,8 millions d'euros (dont 10,9 de la Région, 1,2 millions de la Commune et de 2,7 millions de Beliris).

#### Opérations en cours :

Rénovation d'une crèche francophone existante "Le Bocage" située sur la rue du Transvaal 28/30 (démarrage du chantier après le congé du bâtiment)

Installation d'une crèche dans un bâtiment récemment construit par Citydev.brussels, à l'angle de la rue du Matériau et de la rue du Constructeur

Rénovation et extension de la maternelle "Les Petits Goujons" localisée Rue des Goujons 88 (chantier en cours – fin des travaux septembre 2015)

Construction d'un restaurant de quartier et aménagement de ses abords rue des Goujons (début du chantier juin 2015)

Construction d'une infrastructure sportive pour le terrain de football F. Vercauteren rue du Transvaal (le projet est hors délai du CQD mais la Commune poursuit la procédure de demande de P.U)

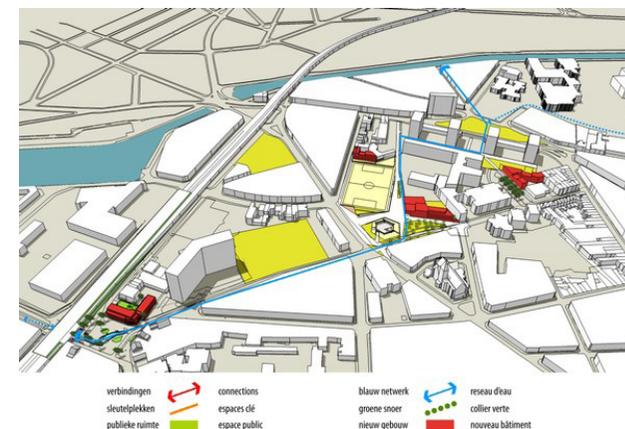
Projet à charges de Citydev.brussels prévoyant la construction de plusieurs immeubles mixtes comprenant environ 250 logements, bureaux, ateliers, infrastructures publiques, commerces et horeca, rues Dr Kuborn, des Marchandises, des Goujons et Prévinnaire (Début du chantier prévu pour 2018)

Projet de construction d'un immeuble d'environ 13 logements à charge du Fonds de logement et CLT, 32 rue du Transvaal (début de chantier dans le courant 2017)

Projet à charge du SPF-MT (Beliris) avec le réaménagement de l'espace public compris dans l'îlot délimité par la chaussée de Mons, les rues du Transvaal, des Goujons, Chomé-Wyns et de l'Instruction (début du chantier fin 2017/début 2018)



• Réaménagement espace public - rue du Libre Examen  
source : Photo Árter - mai 2015 ©



• Schéma CQD Canal-Midi  
source : bureau SUM - juin 2015 ©

### 03.2 BATIMENTS EXEMPLAIRES (BATEX)

Au sein du périmètre au sens strict du CQD Biestebroek, nous ne retrouvons pas de bâtiments exemplaires. Toutefois, à quelques encablures de sa limite nord, trois lauréats BATEX (Bruxelles-Environnement) peuvent être mentionnés :

Rue de Sebastopol - Immeuble passif 428 m<sup>2</sup> (logements collectifs)  
Maitrise d'ouvrage : Commune d'Anderlecht  
Architecte : Délices Architectes  
Bureau d'études : GEI Génie Civil

Place de la Vaillance, 7 - Centre culturel De Rinck 2.793m<sup>2</sup> (équipement)  
Maitrise d'ouvrage : Vlaamse Gemeenschapscommissie  
Architecte : Lava Architecten  
Bureau d'études : IRS studiebureau, UTIL studiebureau, Macobo, Daidalos Peutz

Rue Porselein, 14 - Maison individuelle passive 156m<sup>2</sup> (logements)  
Maitrise d'ouvrage : Broekaert et Smits  
Architecte : Smits  
Bureau d'études : Sam Verbelen

# “Ils ont voulu planter des cerisiers...”

BENOIT POELVOORDE

## 03.3 QUARTIERS DURABLES

Depuis 2008, Bruxelles-Environnement, à travers l'appel à projets “Quartiers durables citoyens”, accompagne des habitants et usagers s'engageant dans une dynamique de projets liés à des questions environnementales et urbaines à l'échelle du quartier. En rive droite, notons le quartier durable “Permacanal” organisé autour de l'habitat fluvial du canal (22 péniches) et traitant la thématique de la gestion des déchets. Le premier projet d'îles flottantes et filtrantes sur la voie d'eau a d'ailleurs vu le jour fin 2014.

## 03.4 POLITIQUE DE LA VILLE

La commune d'Anderlecht bénéficie des programmes fédéraux de la Politique de la Ville.

Au sein d'Anderlecht, le programme cible plus précisément Cureghem et cela depuis la création de la Politique des Grandes Villes (ancienne appellation). Ce dernier met en perspective le manque d'espaces verts, d'aménagement de l'espace public, d'infrastructures sportives et d'équipements culturels au sein du quartier.

En plus des initiatives visant à améliorer la qualité de l'espace public, trois problématiques spécifiques ont été abordées:

- l'amélioration des relations entre le pouvoir local et les habitants de la Commune d'une part, par la création d'une Maison de la Participation (localisée dans le périmètre de la zone d'étude, 94 rue Wayez).
- la lutte contre l'isolement des quartiers réputés en difficultés et le sentiment d'abandon de ses habitants (soutien à la Zinneke Parade 2004).
- l'intégration sociale par le sport avec l'ouverture de la salle de sport Curosport. Cureghem étant un centre rayonnant à proximité de notre zone d'étude, il est donc intéressant de former une continuité entre le contrat de quartier durable de Biestebroeck et la Politique des Grandes Villes.

## 03.5 FEDER

Les Fonds Européens de Développement Economique et Régional bénéficient au territoire de la commune d'Anderlecht.

Pour la période 2007-2013, la Région bruxelloise a défini une stratégie basée sur la concentration territoriale qui s'est traduite par la définition d'une Zone d'Intervention Prioritaire (ZIP) au sein de laquelle l'ensemble des projets sont localisés. Bien que le périmètre de la ZIP ne soit pas commun avec le présent CQD, citons tout de même les projets suivants, à l'échelle régionale ou à proximité de la zone d'étude :

*Atrium - Innovation commerciale (ZIP) - 3.300.000eur*  
*ADT - Marketing urbain (ZIP) - 3.200.000eur*  
*Agroparc / Abatan 2020 (Anderlecht) - 6.000.000eur*  
*Brussels Sustainable Economy (ZIP) - 2.000.000eur*  
*Ecopôle - Bruxelles-Propreté (Anderlecht) - 4.100.000eur*  
*Brussels Greenfields - IBGE - Soutien entreprises (ZIP) - 15.000.000eur*  
*Village Finance - Fonds de développement local (ZIP) - 700.000eur*  
*ABE/Group One - Stimuler les jeunes entreprises (ZIP) - 800.000eur*  
*Moulart - Port Sud Innovation - accueil entreprise en expansion (Anderlecht) - 7.700.000eur*  
*Brusoc sa - Création entreprises (ZIP) 5.600.000eur*

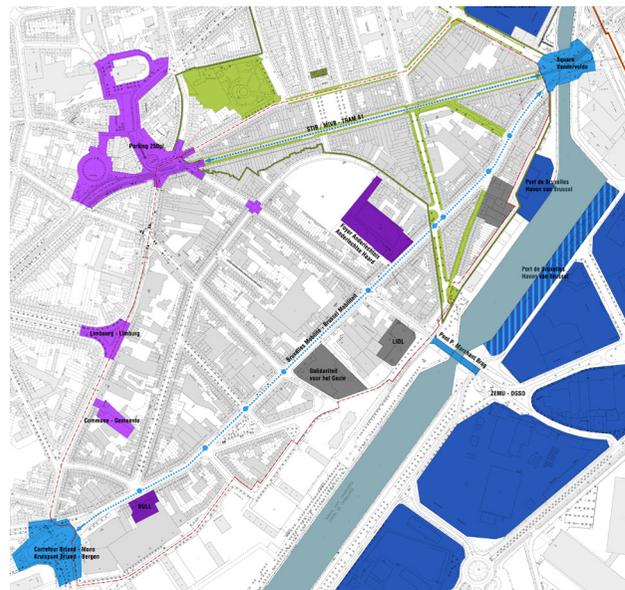
Dans la programmation FEDER de la Région de Bruxelles-Capitale 2014-2020, aucun projet ne se situe dans la zone d'étude du contrat de quartier durable de Biestebroeck. Néanmoins, sur les 196 projets introduits, 28 concernaient des initiatives à développer sur le territoire de la commune. Huit d'entre eux ont été sélectionnés pour un montant d'investissement total (en ce compris les co-financements) de 61.237.183eur. Le montant FEDER finalement accordé et qui sera investi à Anderlecht, représente 34.412.405eur (soit 17,7% du budget total pour la programmation Feder 2020 sur l'ensemble du territoire régional).

*Espace PME Marco Polo - 9.582.100eur*  
*Manufakture Abattoir - 9.779.913eur*  
*Onco-Tra.BRU - 1.779.994eur*  
*Parcs à conteneurs régional - 3.797.916eur*  
*Crèche “Ilot Marchandise” - 1.727.403eur*  
*Divers ElderyCARE - 667.092eur*  
*Agrobiopôle - 1.220.000eur*  
*Move it Kanal - 1.220.000eur (sur plusieurs communes)*

### 03.6 PROJETS A L'ECHELLE REGIONALE

Afin d'être complet, citons également l'ancien programme européen de 2005 "Objectif 2" en Région de Bruxelles-Capitale visant à soutenir la reconversion économique et sociale des zones en difficulté structurelle, des zones urbaines en difficulté. Parmi les projets retenus, voici la liste de ceux qui ont été soutenus sur le territoire communal anderlechtois :

- Mulieris
- Euclides - Chimiste
- Cefa Providence - La trame asbl - Projet Rossini
- Centre des industries culturelles - Bara 2 Gares
- Teknoweb
- Kureghem Online
- Parc Memling Gheude
- Bambi
- Maison de Quartier 'Révision'
- Maison des Familles
- Le Plantin



• Carte 04 : inventaire des opérations de rénovation urbaine  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2015 ©

Le réaménagement à venir du pont de Cureghem et du pont Pierre-Marchant par Bruxelles-Mobilité.

Le Masterplan du Port de Bruxelles sur le bassin de Biestebroeck, visant à développer le centre de transbordement urbain (rive droite), à créer plus de perméabilité entre la chaussée de Mons et le canal et à l'intégration urbaine des activités portuaires (rive gauche).

À Cureghem, le projet ABATAN 2020 (abattoir, ferme urbaine, marché et mise à l'emploi), l'Erasmushogeschool et la création de kots étudiants à proximité ainsi que le Port Sud. Sur le pont de Cureghem, la Brasserie Atlas ainsi que l'îlot Shell seront réaménagés également.

La future ZEMU (rive droite) aura un impact considérable sur le quartier grâce à ses fonctionnalités (Euroscoop-cinéma / Atenor-City Docks / Eaglestone-Nautilus) ainsi que par la construction de nombreux logements.



• Esquisse logements zone ZEMU - Avant-projet privé Boghossian  
source : promoteur Boghossian - Port de Bruxelles ©



• Projet ABATAN 2020, le "ventre de Bruxelles"  
source : Urban Farm ABATAN - www.abattoir.be ©



Le **Plan Canal** (A. Chemetoff), de par sa réflexion sur l'aménagement des berges de la voie d'eau, propose toute une série de projets visant à une meilleure intégration de la voie d'eau et de ses équipements au sein du tissu urbain. Il est important de signaler qu'il ne s'agit que d'une vision et que par conséquent, le plan canal n'a pas force de loi.

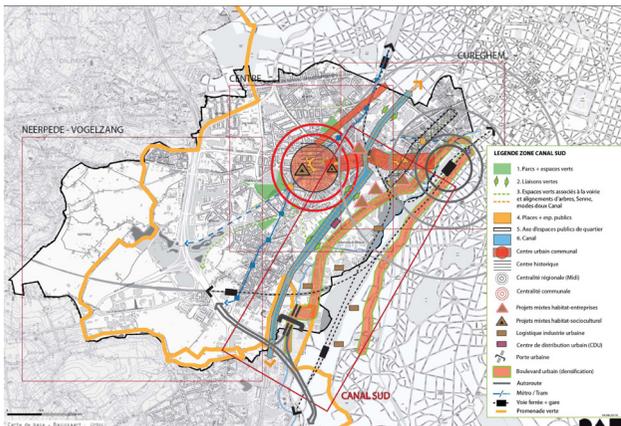
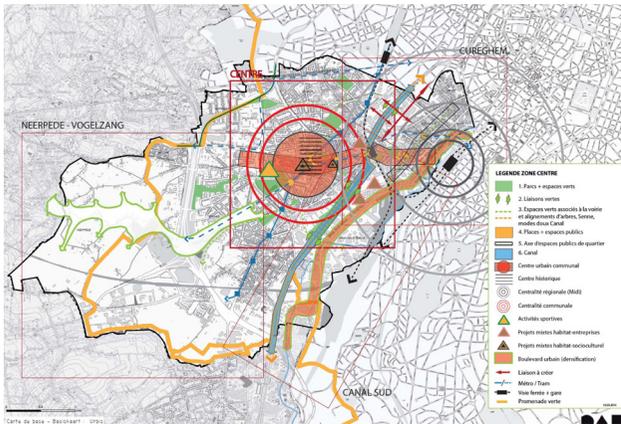
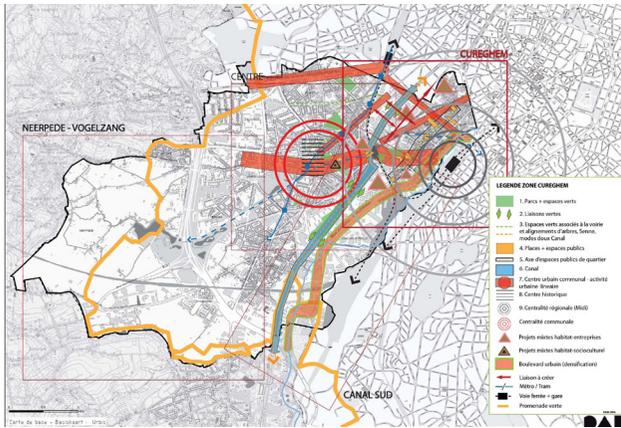
Par rapport à notre périmètre et au quartier de Biestebroeck, la réflexion s'est faite au niveau d'une plateforme à conteneurs ainsi qu'au niveau du pont reliant le quai de Biestebroeck et le quai de batelage.

Plus particulièrement, les projections du Plan Canal compris dans le périmètre sont les suivantes :

- La logistique urbaine avec une plateforme à conteneurs couplée d'activités logistiques en lien avec le canal ainsi que des espaces verts et du logement.
- L'implantation de hangars monofonctionnels au rez-de-chaussée, associés à du logement, des ateliers et des activités en lien avec la voie d'eau.
- La construction d'immeubles dans l'emprise du canal, en dehors du chenal avec un équipement éducatif et de loisirs entre les peupliers.
- La construction de 300 logements faisant le lien entre le bassin de Biestebroeck et le bassin de Batelage.

## “Biestebroeck comme pôle rayonnant...”

RIVERAINS DE LA RUE DU VILLAGE



• Cartes stratégiques du PCD d'Anderlecht  
source : extrait du PCD de la Commune d'Anderlecht ©

### 03.7 PROJETS A L'ECHELLE COMMUNALE

En partant d'une échelle globale vers une approche plus localisée, les projets à l'échelle Communale sont les suivants :

Anderlecht est au cœur d'un **Plan Communal de Développement (PCD)** et ce, depuis 2013. Le PCD s'étend sur quatre zones de projets urbains au sein d'Anderlecht : Neerpede-Vogelzang, Centre, Cureghem et Canal-sud. Parmi ces derniers, trois projets concernent le CQD Biestebroek, à savoir :

- Le projet Centre avec la transformation en un pôle d'envergure métropolitaine. Les objectifs principaux sur la zone urbaine "centre" sont les suivants :
  - Renforcer la vocation commerciale du centre et le mettre en lien avec les autres pôles commerçants de la commune
  - Faire du Square Emile Vandervelde une articulation entre le centre, Cureghem et le Canal-Sud
  - Création de logements étudiants
  - Mettre le centre en relation avec le canal
  - Promouvoir le tourisme et revitaliser la vie locale
- Le projet Cureghem avec la régénération du quartier et comme perspectives :
  - Faire du Square Emile Vandervelde la porte d'entrée de Cureghem
  - Améliorer l'espace public, requalifier les entrées de la Commune, et créer une colonne vertébrale à l'entrée de la Commune
- Le projet Canal Sud avec les ZEMU (zone d'entreprises en milieu urbain) et les industries urbaines :
  - Ouvrir Biestebroek à la mixité
  - Avoir une stratégie communale et définir la vocation de la zone industrielle d'Anderlecht
  - Renforcer le canal comme vecteur de transport de marchandise
  - Mettre en place un réseau de modes doux efficaces et agréables à travers toute la zone industrielle
  - Aménager les berges (équipements, loisirs et promenades)
  - Diversifier les activités et densifier la zone emploi de la ZIU
  - Densifier la zone industrielle et adapter la réglementation en matière d'urbanisme

**Le Plan Particulier Affectation du Sol (PPAS) de Biestebroek** est actuellement en cours de réalisation et en est à la première phase d'étude du projet.

Toutefois, le PPAS présente déjà les grandes ambitions concernant l'avenir de Biestebroek et de ses alentours, sous la forme d'un Masterplan et d'une projection de la programmation future. Les volontés régionales et communales s'accordent pour que le quartier puisse accueillir de nouveaux logements couplés à des activités économiques naturellement positionnées le long de la voie d'eau. L'enjeu est donc double, avec tout d'abord la réalisation d'un nouveau quartier où cohabitent harmonieusement activités industrielles et portuaires, logements, commerces et équipements. Ensuite, les liens entre les différents quartiers d'Anderlecht localisés de part et d'autre du canal seront renforcés. A terme, l'objectif final est de faire de Biestebroek un pôle rayonnant sur l'ensemble du territoire, et même au-delà d'Anderlecht.

Parmi les projets phares du PPAS, nous pouvons notamment citer le développement du Canal comme lieu de cohabitation et de continuités des fonctions urbaines, la Chaussée de Mons intégrée en tant que colonne vertébrale du quartier, la rue Wayez comme artère commerciale rayonnant au-delà de la rive gauche et pour finir, le pont de Cureghem comme nouvelle centralité intermodale avec la construction de la future gare RER couplée à des fonctions récréatives telles qu'un cinéma et des infrastructures culturelles, le tout accompagné de logements.

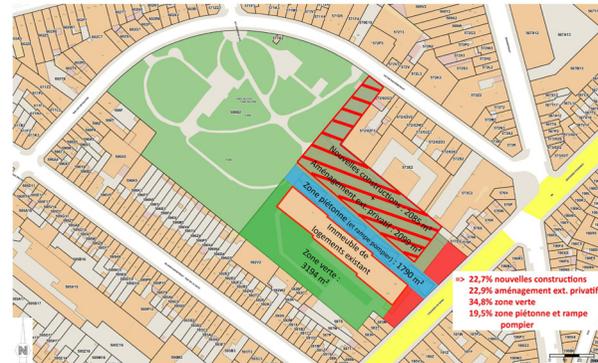
Pour ce qui est des projets déjà réalisés au sein du quartier de Biestebroek, nous pouvons mentionner les projets aménagés par **Beliris**, avec le réaménagement de la place de la Résistance et des trottoirs rue Wayez (tronçon entre rue Janssens et du Bronze) et le réaménagement du parc de Biestebroek.

**Bruxelles-Mobilité** (ex AED) a également réalisé un projet avec le réaménagement du square Emile Vander Bruggen.

**La Commune** initie actuellement une série de projets avec le déplacement du département de développement urbain et mobilité rue du village et l'aménagement d'un ralentisseur situé rue de la Gaité ainsi que le réaménagement du croisement rue de la Procession et avenue Paul Janson.

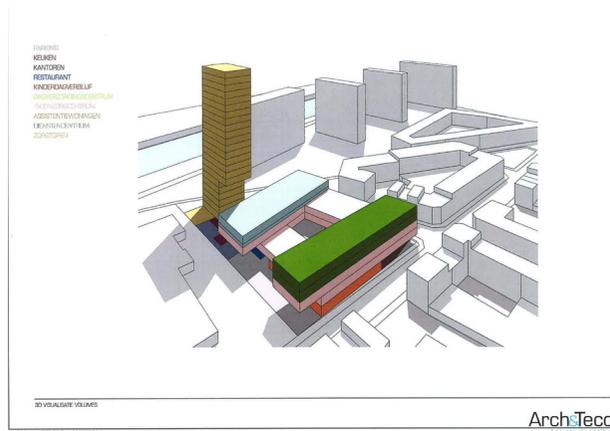


• **Masterplan du PPAS Biestebroek**  
source : Extrait PPAS Biestebroek - Phase 1 - BUUR ©



Maître de l'ouvrage	Maître d'œuvre	Projet - Rueler	Document
Le Foyer Anderlechtois 491 Chaussée de Mons 1050 Anderlecht	Département Foyer Foyer Anderlechtois 491 Chaussée de Mons 1050 Anderlecht	Surfaces proposées du projet d'aménagement de la dalle de parking Adresse: 30-34 rue Victor Rueler & 593-597 Chaussée de Mons, Anderlecht	Document Date de mise à jour: 10/09/2015

• **Schéma d'implantation des nouveaux logements du Foyer Anderlechtois**  
source : Foyer Anderlechtois - mai 2015 ©



• **Esquisse projet "Solidariteit voor het Gezin"**  
source : Arch&Teco - mai 2015 ©

Le Conseil Communal a approuvé le jeudi 23 avril 2015 la construction d'un **parking souterrain sous la place de la Vaillance** avec une capacité de 235 places, financé par la société privée Apcoa. Cela permettra de rendre la place de la Vaillance piétonne et favoriser ainsi une meilleure attractivité dans le centre d'Anderlecht. Le projet verra le jour dans le courant de l'année 2018.

Les établissements BULL font actuellement l'objet de réflexions programmatiques visant à y développer une **école de formation sociale** le long de la chaussée de Mons.

Pour finir, le **Foyer Anderlechtois** a comme projet la construction de logements supplémentaires sur le terrain adjacent au parc de Biestebroek. L'espace public est réaménagé afin de créer un lien physique direct entre le parc et la chaussée de Mons, matérialisé par une rampe paysagère et PMR.

### 03.8 AUTRES PROJETS PRIVES

Sur le site à l'angle de la chaussée de Mons et de la rue F. Gérard, le groupe **Solidariteit voor het Gezin** prévoit la création d'un centre de santé pour senior couplé à une maison de repos, une crèche, un restaurant et une tour de logements de 22 étages. Pour le moment, seul un permis a été introduit à la commune dans le courant de l'année 2015.

Le **Lidl** situé rue Pierre Marchant a également déposé un permis d'urbanisme pour une rénovation lourde des deux surfaces commerciales, avec comme changements majeurs la modification de son enseigne et l'ajout d'une toiture verte.

Enfin, un promoteur immobilier développe également un projet sur le terrain de l'actuel **Kawasaki Brussel's** (460 chaussée de Mons) avec comme volonté la construction de plus de 100 nouveaux logements et deux ou trois unités de commerces. Un accès direct vers le canal est prévu à travers un espace vert bordé d'arbres hautes-tiges.







# 04

## Logement

## 04 Logement

### 04.1 DENSITE DE POPULATION

Selon le monitoring des quartiers (données 2012), la densité de population de la zone d'étude est nettement supérieure (environ 2,5 x) à la moyenne des quartiers en Région de Bruxelles-Capitale. La commune d'Anderlecht a connu, ces dernières années, une assez forte croissance démographique. Cependant, la mixité socioéconomique et la typologie des logements ne sont pas vraiment adaptées. Il en résulte un effet d'éviction et de dualisation sociale en matière de logements, qu'il est urgent de solutionner, notamment via l'outil Contrat de Quartier. De plus, à l'horizon 2020, la population totale d'Anderlecht pourrait augmenter de 9,39% selon l'IBSA contre une moyenne de 5,11 % en Région Bruxelles-Capitale. La tranche d'âge concernée étant les jeunes de 6 à 17 ans, il est urgent de prévoir les infrastructures nécessaires pour subvenir aux besoins des habitants.

#### Densité de population en habitant/km<sup>2</sup> (2012)

Moyenne RBC	7057 hab/km <sup>2</sup>
Quartier Anderlecht centre-Wayez	18566,43 hab /km
Quartier Veeweyde-Aurore	16 658,27 hab/km <sup>2</sup>

Moyenne périmètre	16 902,5 hab/km <sup>2</sup>
-------------------	------------------------------

### 04.2 ANALYSE STATISTIQUE

#### 04.2.1 TYPOLOGIE ET STATUT D'OCCUPATION

Selon le Monitoring des Quartiers (chiffres 2001), la part des ménages résidant en appartement est largement majoritaire et correspond aux valeurs régionales également.

#### Part des ménages (%) selon le type de logement (2001)

Moyenne RBC	71,2 % App/ 28,8 % Maisons
Anderlecht centre-Wayez	64,2 % App/ 35,8 % Maisons
Quartier Veeweyde-Aurore	80,23 % App/ 19,77 % Maisons

Moyenne périmètre	78% appartements / 22% Maisons
-------------------	--------------------------------

Parmi les riverains de la zone d'étude, 44,5 % sont propriétaires de leurs biens, soit une moyenne plus haute que celle de la commune d'Anderlecht (41,9%) et de la Région (41%).

#### 04.2.2 LOGEMENTS ETUDIANTS

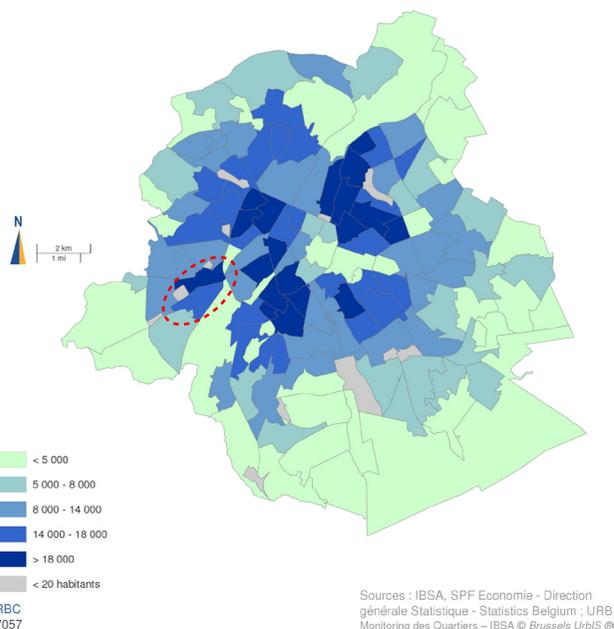
Dans les alentours du périmètre, plusieurs instituts d'enseignement supérieur sont identifiables, tels que l'Erasmushogeschool (Architecture du paysage, Design et Technologie, Management, ...), le Campus du CERIA (formations dans le domaine de la restauration, de l'hôtellerie, de la promotion sociale, etc.) mais aussi le Campus Erasme de l'ULB (domaine médical) situé sur le site de l'hôpital Erasme.

Tous ces lieux sont facilement accessibles depuis notre périmètre via la station de métro de Saint-Guidon mais aussi via les transports en commun de la chaussée de Mons. La présence de ces équipements d'enseignement supérieur crée une demande importante en termes de logements étudiants au sein d'Anderlecht et par conséquent, au sein de notre périmètre. Un nombre croissant de logements étudiants peut déjà être localisé le long de la chaussée de Mons mais aussi dans la rue de la Démocratie. Actuellement, le nombre d'étudiants ne cesse d'augmenter et selon une étude du Campus Erasme-ULB, la demande pour des kots étudiants serait de 7500, contre une offre de seulement 310 logements sur le Campus. Une attention particulière peut donc être apportée sur la problématique des logements étudiants au sein de la Commune.

#### 04.2.3 LOGEMENTS SOCIAUX

Selon le Monitoring des Quartiers, la moyenne des logements sociaux sur 100 logements n'est que de 3,8 log/100, contre une moyenne de 10,06 log/100 pour Anderlecht et de 7,69 log/100 pour la RBC. En ce qui concerne les logements sociaux présents dans le périmètre, le Foyer Anderlechtois occupe une place centrale car il s'agit de la seule institution qui possède des biens. Selon leurs statistiques (données 2014), il y aurait plus de 2900 candidats locataires et seuls 200 logements peuvent être attribués chaque année.

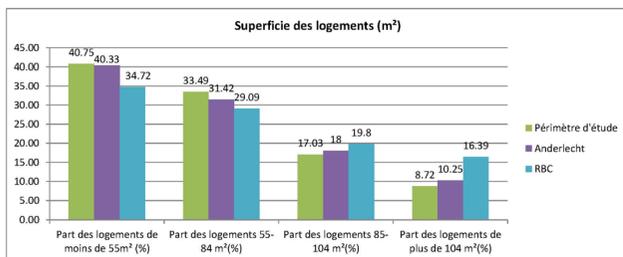
Enfin, au niveau des logements à caractère social, le Fonds du Logement n'intervient dans le périmètre qu'au niveau de la rue de la Démocratie, même s'il possède également quelques biens le long de la Chaussée de Mons et dans les alentours du quartier.



• Densité de population en habitants/km<sup>2</sup>  
source : Monitoring des Quartiers - données 2012 ©

“un besoin crucial en logements...”

FOYER ANDERLECHTOIS



• **Superficie des logements en m²**

source : Monitoring des Quartiers - données 2001 ©

#### 04.2.4 SUPERFICIE DES LOGEMENTS

L'étude de la superficie des logements met en évidence une **surreprésentation des très petites unités de logements** (- de 55 m²) et la faible proportion de logements de grande taille (+ de 85 m²). Or, la composition des ménages démontre la forte proportion de familles résidant dans le périmètre d'étude. La superficie moyenne par habitant est seulement de 34 m²/hab.

#### 04.2.5 CONFORT DES LOGEMENTS

L'indicateur utilisé pour analyser le confort des logements est le "confort de base", basé sur l'existence pour une habitation d'une salle de bain, de l'eau courante et de toilettes intérieures. Si l'un des trois fait défaut, l'habitation est considérée comme non confortable. D'autres critères existent : le chauffage central, le nombre de pièces, la superficie de la cuisine ou de la présence de vitrage isolant.

Dans le périmètre, **la part des logements (en 2001) bénéficiant du confort de base est de 88,64%**. La qualité des logements est donc légèrement inférieure qu'en RBC où la moyenne des logements avec confort est de 90,8%. Par contre, il est intéressant que ces chiffres, tant pour la Région que pour la zone d'étude, sont en constante évolution. De manière générale, la qualité des logements du quartier Veeweyde-Aurore est supérieure à celle d'Anderlecht Centre-Wayez. Le nombre moyen de pièces par personne est de 1,94, ce qui correspond exactement à la moyenne Régionale. Par contre, toujours selon le monitoring, trop peu de logements (68,37%) sont munis d'un système de chauffage centralisé.

#### 04.2.6 AGE DU PARC DE LOGEMENTS

##### Part des logements construits avant 1961 en %

Moyenne RBC	63,03
Quartier Anderlecht Centre-Wayez	84,17
Quartier Veeweyde-Aurore	49,26

Moyenne périmètre	53,72
-------------------	-------

L'âge du parc du logement de la zone d'étude est contrasté entre le quartier d'Anderlecht Centre-Wayez, fortement plus âgé que le quartier de Veeweyde-Aurore qui est plutôt récent. Cela peut nous apporter une meilleure compréhension quant aux nombreuses dégradations des bâtiments de la rue Wayez.

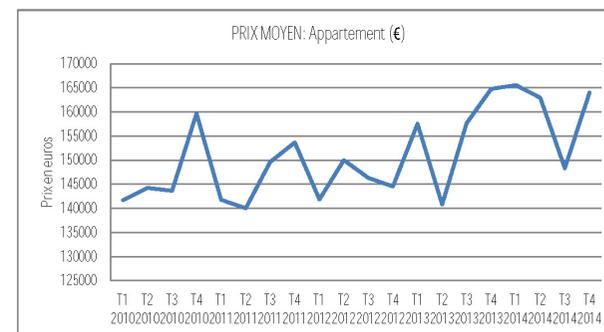
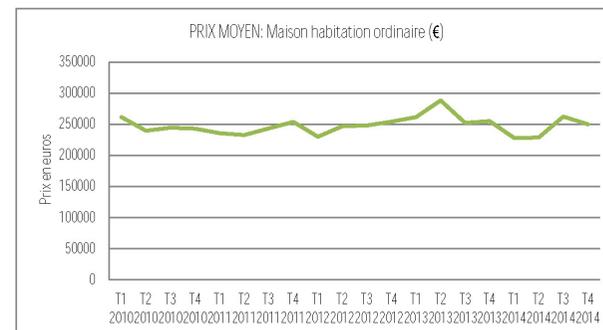
#### 04.2.7 MARCHÉ IMMOBILIER ET MUTATIONS

Acquérir un terrain à Bruxelles est devenu très difficile ces dernières années. En cause, la nette augmentation des prix au m², l'augmentation de la demande et de la forte diminution des surfaces disponibles.

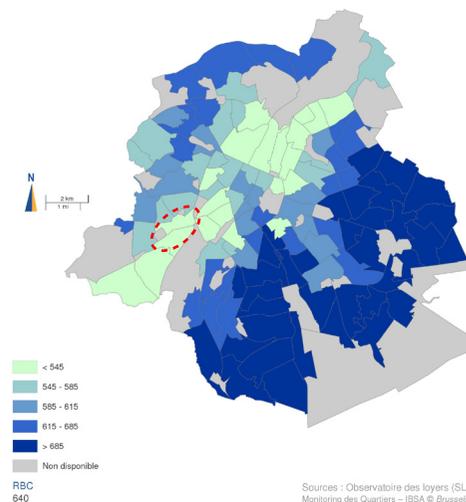
Néanmoins, selon une étude menée par Le Soir en 2014, Anderlecht apparaît comme une des communes les moins chères de Bruxelles avec un prix moyen pour une maison d'habitation ordinaire d'environ 250 000 euros. Le prix des appartements, quant à lui, est resté stable et tourne aux environs de 140 000 euros.

Le loyer moyen du logement, estimé à plus ou moins 518 euros, est inférieur à la moyenne de la Commune (536 euros) et de la Région de Bruxelles-Capitale (640 euros). Le quartier Veeweyde-Aurore est légèrement plus cher que le quartier Centre-Wayez mais les loyers au sein du périmètre restent accessibles.

Globalement, tout comme pour le prix de vente des biens immobiliers, Anderlecht reste parmi les communes les moins chères de Bruxelles.



Loyers mensuels moyen par logement 2011 (€)



Sources : Observatoire des loyers (SLRB)  
Monitoring des Quartiers - IBSA © Brussels UrbIS ©

• **Loyers mensuels moyen par logement**

source : Monitoring des Quartiers - données 2011 ©

# “ nous avons besoin de logements sociaux adaptés aux PMR...”

MEMBRE DE LA COQ

## 04.3 ACCES AU LOGEMENT

L'ensemble des données présentées ci-avant est à analyser dans le cadre d'une vision prospective des changements que l'évolution des prix de l'immobilier va entraîner pour les candidats acquéreurs et les candidats locataires.

Deux phénomènes peuvent être mis en évidence : la diminution de la capacité d'acquérir (surendettement des ménages) et le besoin crucial de logements à prix limité. En ce qui concerne la diminution de la capacité d'acquérir, celle-ci est démontrée par différents indices :

- explosion du montant moyen emprunté depuis 2000 (+ de 50%)
- augmentation de la durée de crédit hypothécaire (30 ans et +)
- augmentation des achats immobiliers de seconde main
- augmentation de l'emprunt de + de 50% pour un même bien

Des prêts à taux réduits peuvent être octroyés aux familles à revenus limités via le Fonds du Logement (prêts classiques aux familles à revenus limités ou prêts aux jeunes ménages en EDRLR).

En ce qui concerne la nécessité de logements à prix limité en RBC, nous constatons la difficulté croissante de l'accessibilité aux logements, mise en parallèle avec les indicateurs économiques, comme les loyers par surface ou par nombre de chambres, la situation familiale, la situation socio-professionnelle, la raison de recherche/départ de logement, et les détails sur le locataire féminin ou jeune d'une part, les indicateurs économiques des revenus ou du pourcentage du loyer dans le budget des ménages d'autre part.

Concernant les chiffres provenant de l'IBSA (Institut Bruxellois de Statistiques et d'Analyse) le nombre de logements sociaux dans la Région de Bruxelles Capitale est de 39 393 logements (relevé janvier 2014) contre une demande totale de 44 332 ménages. En décembre 2014, Le Soir publie un article « Bruxelles, la catastrophe du logement social » qui affirme que l'écart entre les revenus des habitants et le prix des loyers ne cesse de croître. Enfin, la Commune possède quant à elle un nombre total de 5044 logements sociaux issus des différentes SISP.

### 04.3.1 OFFRE ET DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX

Concernant les logements à caractère social, le Fonds du logement ne possède au sein du périmètre que 2 logements 3 chambres (au 29.05.2015) rue de la Démocratie et d'une surface brute habitable d'environ 100 m<sup>2</sup>. Par conséquent, l'offre en logements à caractère social dans la zone d'étude est plutôt faible.

Toutefois, il est intéressant de mentionner que le Fonds du Logements possède 24 logements dans les alentours proches du périmètre, allant de 1 à 4 chambres et avec une majorité d'appartements 3 chambres.

Au niveau des logements de la SLRB (cfr. tableau page suivante), nous ne distinguons qu'une société locale en matière de gestion des logements sociaux sur le territoire Anderlechtois : le Foyer Anderlechtois.

Ce dernier possède deux zones de logements au sein de la zone d'étude : la première située dans le bâtiment Rauter (chaussée de Mons) et la deuxième le long de la rue de la Démocratie. Actuellement (juin 2015), tous les logements sont occupés.

En termes de demande globale, 2 988 demandes ont été introduites directement auprès du Foyer Anderlechtois en 2014. Ce chiffre représente une diminution de 15,28% par rapport à 2013.

En 2014, 206 entrées ont eu lieu. L'offre reste donc largement inférieure par rapport à la demande, malgré la diminution du nombre de demandes enregistrées entre 2013 et 2014. Ces chiffres concernent bien l'ensemble du Foyer Anderlechtois et non uniquement le CQD. Selon les chiffres de la SLRB (cf. Rapport Annuel SLRB 2013, p.26), la liste d'attente pour un nouveau logement était de 44.332 personnes à la fin 2013. Cette liste augmentera probablement d'année en année de manière significative.

Au total, 255 logements sociaux sont disponibles sur le périmètre et sont répartis de la manière suivante : (voir tableau page suivante)

Commune	SISP	Rue	Année de construction	Appartements (nombre de chambres)				
				1	2	2 PMR	3	4 et >
Anderlecht (1070)	SA "Le foyer Anderlechtois"	Victor Rauter, 30, 32, 34	1981	120	60	4	40	0
		Démocratie, 53, 55, 58, 64	1908	26	4	0	1	0

TOTAL logements sociaux	255
% Commune	5.06
% Région	0.65

• Nombre et typologies des logements sociaux SLRB présents à Anderlecht  
source : Foyer Anderlechtois - données mai 2015 ©

### 04.3.2 LOYERS APPLIQUES

Le prix moyen de la location d'un logement au sein de la zone d'étude (518 euros) est inférieur à la moyenne communale et à la moyenne de la Région de Bruxelles-Capitale. Dans le périmètre, le loyer moyen pour le quartier Veeweyde-Aurore est légèrement plus cher que celui du quartier d'Anderlecht Centre-Wayez. Le loyer moyen d'un logement 1 à 2 chambres au sein de la commune d'Anderlecht est nettement moins élevé que la moyenne régionale.

#### Loyers mensuels moyens par quartier en euros (2011)

Territoire	Loyers mensuels	1 chambre 2 chambres	
		1 chambre	2 chambres
Veeweyde-Aurore	519,15	/	/
And. Centre-Wayez	504,93	/	/
Anderlecht	536	488	588
Périmètre	518	/	/
Région	640	541	650

Le prix moyen de la location d'un logement à caractère social au sein de la zone d'étude (210 euros) est inférieur à la moyenne de la Région de Bruxelles-Capitale. Toutefois, le quartier Anderlecht Centre-Wayez ne possède aucune information relative au loyer. La moyenne au sein du périmètre ne se fait qu'à travers les données du quartier Veeweyde-Aurore.

#### Loyers mensuels moyens des logements sociaux en euros (2008)

Territoire	Loyers mensuels	0 à 1 ch 2 chambres	
		0 à 1 ch	2 chambres
Veeweyde-Aurore	210	174,82	247,01
And. Centre-Wayez	/	/	/
Anderlecht	/	/	/
Périmètre	210	174,82	247,01
Région	230,70	179,93	234,06

### 04.4 ETAT DU BATI

La carte de l'état du bâti a été réalisée en relevant trois critères extérieurs pour chaque bâtiment du périmètre : l'état de la façade, l'état des châssis et l'état de la corniche. Ces relevés concernent les façades à rue et ne concerne donc pas l'état des intérieurs d'îlots (analysés dans la partie 06 consacrée au cadre de vie).

Les catégories suivantes sont visibles sur la carte :

- Etat bon neufs ou totalement rénovés (3 critères bons)
- Etat moyen à entretenir (2 critères bons)
- Etat dégradé à rénover (1 seul critère bon)
- Etat très dégradé à rénover lourdement, reconstruire, démolition (aucun critère bon)

Pour les bâtiments d'angle, l'état le plus négatif a été représenté.



• Rue Wayez - façade face à la place de la Résistance, 90-104  
source : photo Arter - avril 2015 ©

La carte présente un état général du bâti bon dans sa majorité, avec cependant une dégradation plus prononcée au niveau de la chaussée de Mons et des étages des commerces de la rue Wayez.

Quelques bâtiments dégradés peuvent également être localisés le long de la rue Veeweyde. De manière, cela correspond aux axes principaux du quartier.



• Carte 05 : relevé de l'état du bâti en 2015  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2015 ©

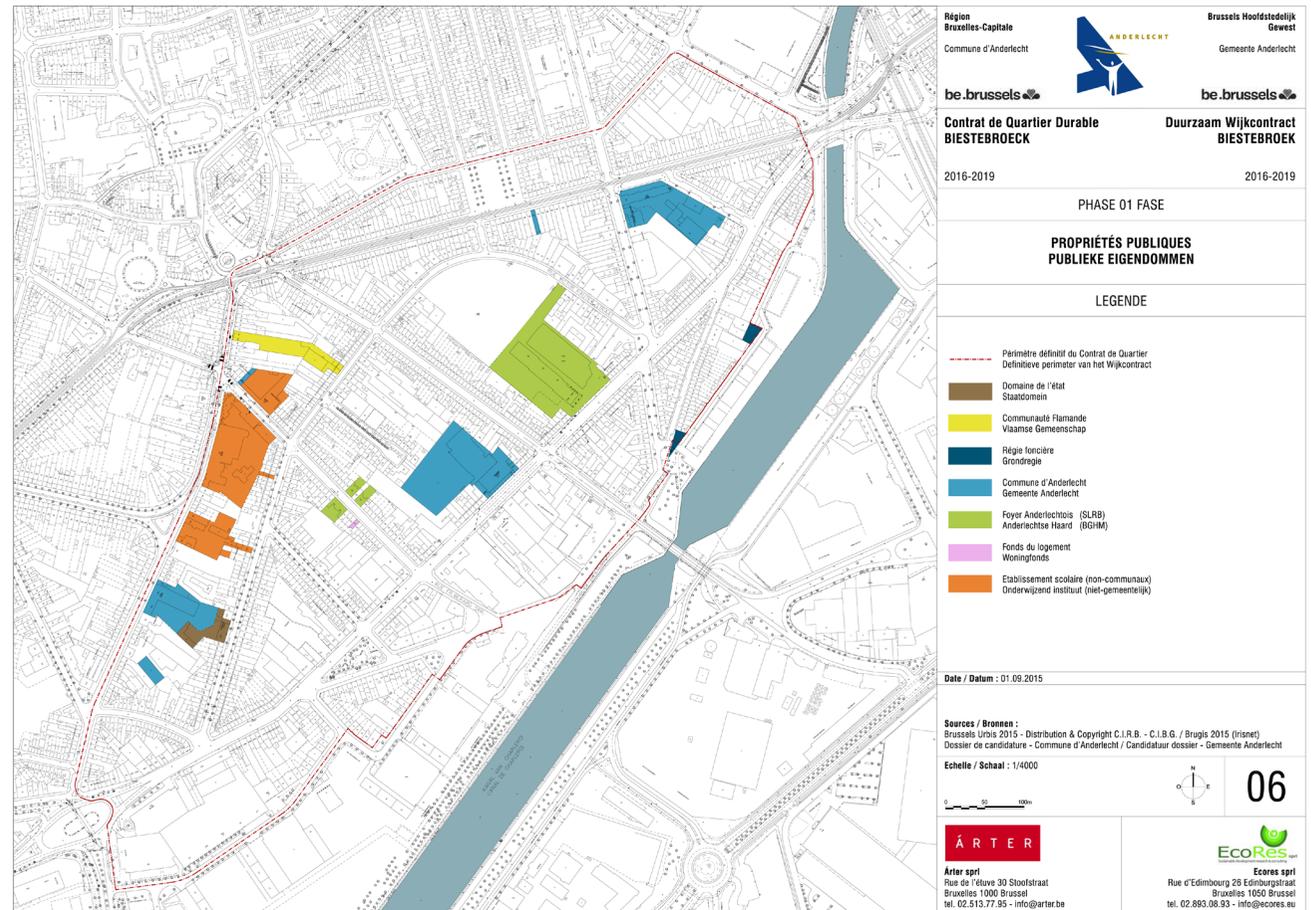
## 04.5 PROPRIETES PUBLIQUES

La carte suivante représente les propriétés publiques dans le périmètre du Contrat de Quartier Durable Biestebroek. Le parc immobilier de la commune d'Anderlecht est un des plus conséquents avec deux écoles, des espaces publics, une maison de la participation et une caserne de pompier localisée sur la chaussée de Mons. La zone d'étude possède également beaucoup de sociétés, établies principalement le long de la chaussée de Mons et le long de la rue Wayez.

Le listing des propriétés avec numéros de police et leur destination est repris à la page suivante.

“et c’est à qui cette friche-là ?...”

REMARQUE LORS DE LA BALADE-DIAGNOSTIC



#### Régie Foncière des Bâtiments

Rue	N° de police	Destination
Rue de Biestebroeck	N° 58?	Parking, Terrain à bâtir
Quai de Biestebroeck	2	Entrepôts

#### Commune d'Anderlecht

Rue	N° de police	Destination
Rue Wayez	56	Equipement public (école "13")
Rue Wayez	94	Bâtiment administratif (Maison de la Participation)
Rue Victor Rauter	/	Parc, Espace vert
Chaussée de Mons	625-627	Equipement public (école communale)
Rue de Veeweyde	102	Equipement?Entrepôt?
Rue de la Démocratie	6	Habitations Logements

#### Domaine de l'Etat

Rue	N° de police	Destination
Rue Victor Rauter	259	Bâtiment administratif (Zone de Police Midi)

#### Communauté Flamande

Rue	N° de police	Destination
Rue de Veeweyde	24-26	Equipement public (ZINEMA)

#### Etablissements scolaires (non-communaux)

Rue	N° de police	Destination
Rue de Veeweyde	27	Equipement public (Institut des Soeurs de Notre-Dame) Section maternelle
Rue de Veeweyde	40	Equipement public (Institut des Soeurs de Notre-Dame) Section secondaire
Rue de la Démocratie	10	Equipement public (Institut des Soeurs de Notre-Dame) Section primaire

#### SLRB

#### Foyer Anderlechtois

Rue	N° de police	Destination
Victor Rauter	30-32-34	Habitations Logements
Rue de la Démocratie	53-55-58-64	Habitations Logements

#### Fonds du Logement

Rue	N° de police	Destination
Rue de la Démocratie	67	Habitations Logements

#### • Listing des propriétés publiques dans le périmètre

source : tableaux Arter sur base du cadastre foncier (2013) et du Dossier de Candidature Biestebroeck ©

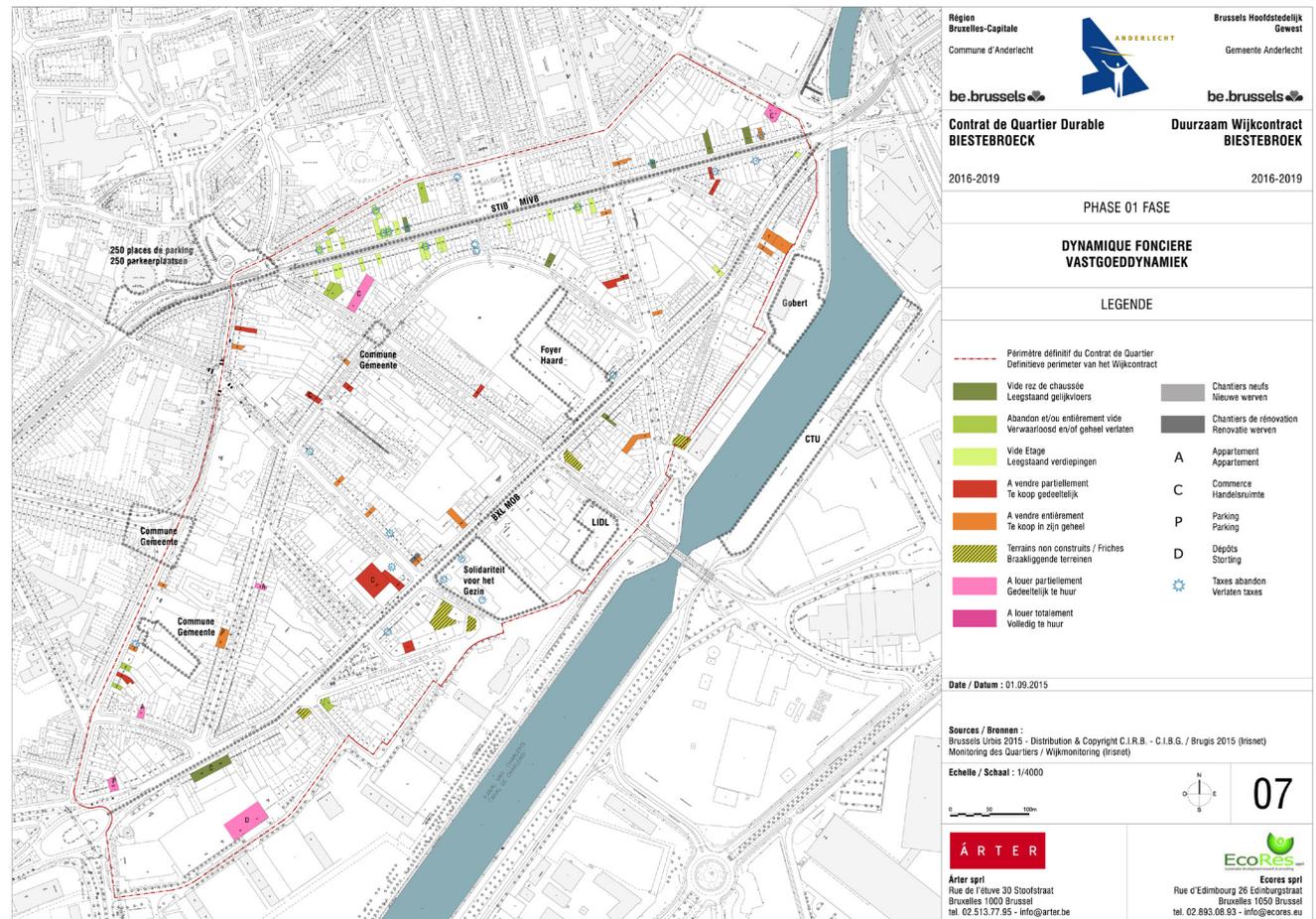
## 04.6 DYNAMIQUE FONCIERE

La carte suivante représente la dynamique foncière relevée sur le terrain (mai 2015). Les bâtiments à vendre ou à louer (même partiellement) y sont représentés, ainsi que les rez-de-chaussée et étages vides, les immeubles abandonnés, les chantiers (rénovation et construction), les friches et les gabarits bas.

De nombreux biens, non-construits ou en vente, apparaissent comme des opportunités opérationnelles dans le quartier. Ce point est développé plus en profondeur dans la phase 2 - Stratégie.

“tiens !  
c’est maintenant  
à vendre ici...”

RIVERAINE LORS DE LA BALLADE DIAGNOSTIC



## 04.7 DEMANDES DE PERMIS

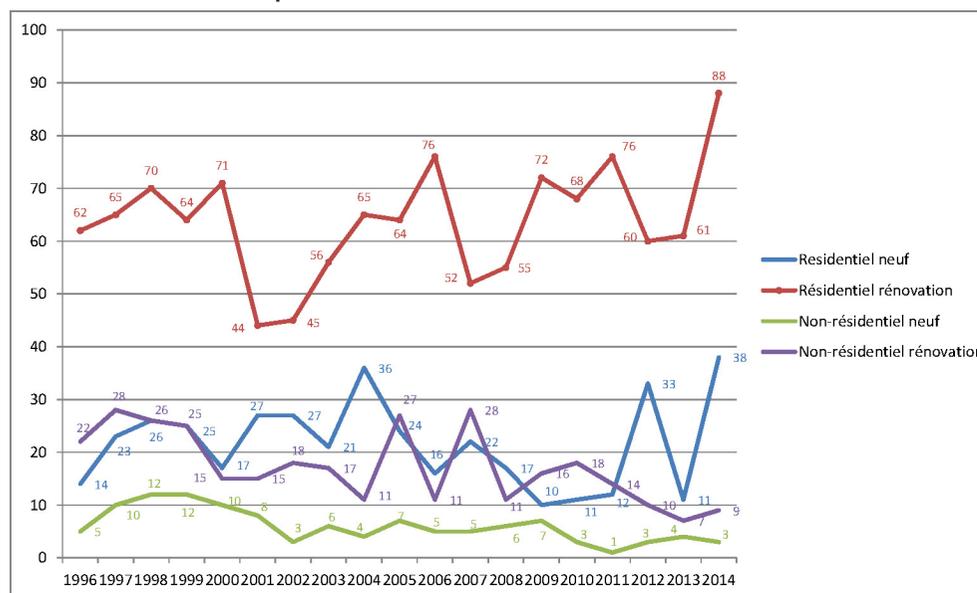
### 04.7.1 EVOLUTION DES DEMANDES DE PERMIS

L'analyse de la dynamique de rénovation du quartier peut-être illustrée par l'évolution des demandes de permis à Anderlecht en la comparant avec celle de la Région.

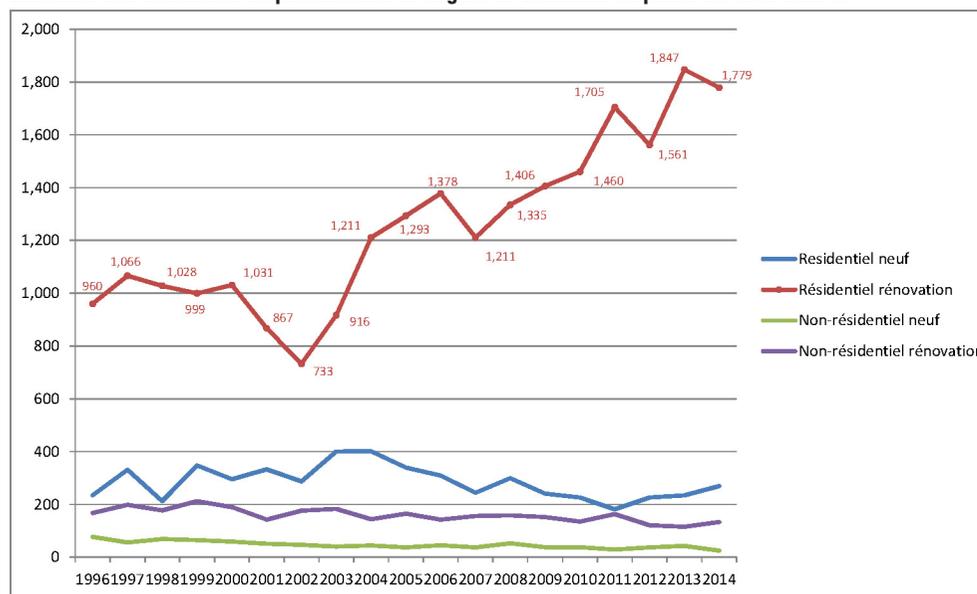
Sur base des questionnaires statistiques accompagnant les demandes de permis d'urbanisme à Bruxelles (2014 - Statbel), nous remarquons que les tendances d'évolution au niveau régional sont assez comparables au niveau communal. En effet, en presque 20 ans une forte augmentation des demandes de permis pour la rénovation de bâtis résidentiels est observable, même si pour la commune d'Anderlecht, les fluctuations sont plus nombreuses et la croissance moins régulière que pour la Région de Bruxelles Capitale.

Cette analyse, d'une période de plus de 15 ans, permet d'avoir suffisamment de recul par rapport à la durée de validité des permis. Toutefois, cette dernière reste générale et peut-être affinée par le relevé détaillé des demandes de permis introduits pour le périmètre, au niveau régional et communal depuis 2009 (cfr. page suivante).

Evolution des demandes de permis dans la commune d'Anderlecht de 1996 à 2014



Evolution des demandes de permis dans la Région de Bruxelles-Capitale de 1996 à 2014



# “exploiter l’outil du permis d’urbanisme...”

COMMUNE D’ANDERLECHT

## 04.7.2 GESTION DES DEMANDES DE PERMIS DEPUIS 2009

A cet effet, la nouvelle plateforme régionale de consultation des permis en ligne ([www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be)) est un outil particulièrement pratique pour localiser les différentes demandes de permis d’urbanisme et de lotir gérées depuis 2009 dans le périmètre.

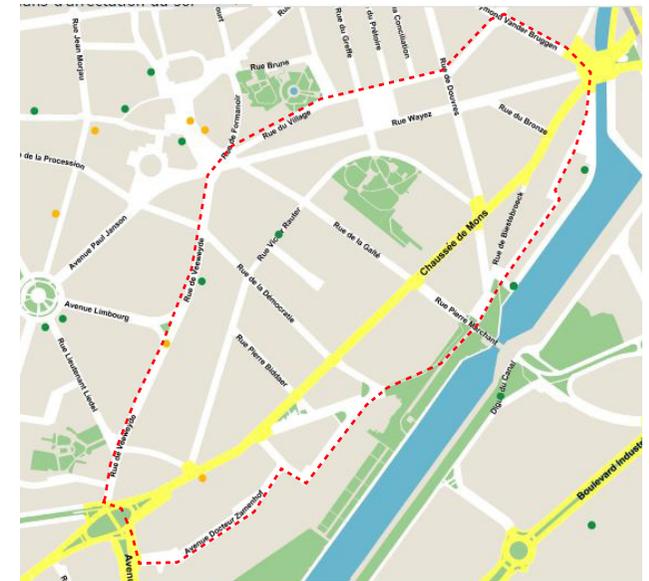
A l’aide des cartes ci-contre, nous pouvons remarquer qu’il n’y a actuellement que des permis d’urbanisme gérés sur le périmètre du CQ et aucun permis de lotir. La majeure partie de ces permis a été octroyée, une bonne vingtaine de demandes sont encore en cours d’instruction et onze demandes ont également été refusées depuis 2009. Afin de lire la carte, chaque pastille représente une demande :

- en rouge                    demandes refusées
- en vert                    demandes octroyées
- en orange                en cours d’instruction
- en bleu                    demandes annulées

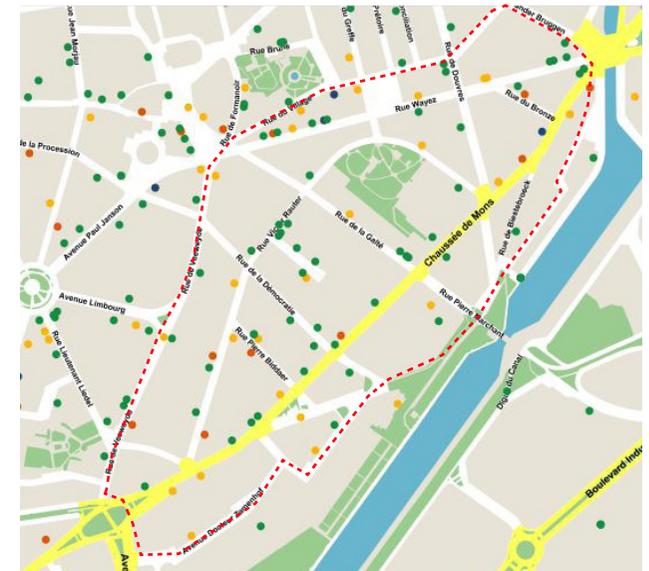
Sur les tableaux ci-dessous, sont mentionnés les demandes et l’objet au niveau régional ainsi qu’au niveau communal.

### Région de Bruxelles-Capitale

• <i>Permis octroyés</i>			
Victor Rauter	infrastructures	2011	
Veeweyde, 40	transformation rénovation	2012	
• <i>Permis en cours</i>			
Veeweyde	infrastructures	2013	
Chaussée de Mons, 700-706	transformation rénovation	2013	



• Répartition des demandes de permis depuis 2009 gérées par la Région  
source : portail régional de l’urbanisme.irisnet.be - plateforme permis en ligne ©



• Répartition des demandes de permis depuis 2009 gérées par la Commune  
source : portail régional de l’urbanisme.irisnet.be - plateforme permis en ligne ©

## Commune d'Anderlecht

### • Permis octroyés (période entre janvier 2010 et mai 2015)

Théodore Bekaertstraat, 21	Transformation
Pierre Bidderstraat, 14	Extension
Démocratie, 67	Rénovation
Démocratie, 85	Modif. Destination
Démocratie, 86	Transformation
Douvres, 57	Modif. Destination
Douvres, 90	Transformation
Douvres, 55	Construction
Douvres, 46	Extension
Douvres, 66	Transformation
Douvres, 70-72	Modif. Destination
Gaité, 72	Rénovation
Gaité, 42	Transformation
Gaité, 108	Démol. + Reconstruction
Gaité, 116	Rénovation + extension
Gaité, 114	Transformation
François Gérard, 5	Transformation
Justice, 6	Régularisation extension
Pierre Marchant, 20	Construction
Pierre Marchant, angle	Dispositif publicitaire
Pierre Marchant, 21	Construction cabine HT
Chaussée de Mons, 700-706	Modif. Destination
Chaussée de Mons, 570	Régularisation
Chaussée de Mons, 631	Modif. Destination
Chaussée de Mons, 257	Construction
Chaussée de Mons, 536	Rénovation
Chaussée de Mons, 627 J	Extension
Chaussée de Mons, 713	Modif. Destination
Chaussée de Mons, 671	Affichage publicitaire
Chaussée de Mons, 731	Extension
Chaussée de Mons, 455	Modif. Destination
Chaussée de Mons, 430-432	Rénovation + transformation
Chaussée de Mons, 697-701	Démolition + construction
Chaussée de Mons, 453	Modif. Destination
Chaussée de Mons, 595	Affiche publicitaire
Quai de Biestebroeck	Abattage
Quai de Biestebroeck	placement 10 balises historiques
Quai de Biestebroeck, 23-25	Démolition

Quai de Biestebroeck
Victor Rauter, 103
Victor Rauter, 154
Victor Rauter, 4
Victor Rauter, 177
Victor Rauter, 144
Victor Rauter, 10
Victor Rauter, 271
Victor Rauter, 152
Victor Rauter, 251
Biestebroeck
Biestebroeck, 36
Scheutveld, 46
R. Vander Bruggen, 28
R. Vander Bruggen, 47
R. Vander Bruggen, 119
R. Vander Bruggen, 62-64
R. Vander Bruggen, 51
R. Vander Bruggen, 8
R. Vander Bruggen, 55-57
R. Vander Bruggen, 61
Veeweyde, 83
Veeweyde, 60
Veeweyde, 43
Veeweyde, 115
Veeweyde, 64
Veeweyde, 17
Veeweyde, 40
Veeweyde, 107
Veeweyde, 143
Veeweyde, 116
Veeweyde, 60
Veeweyde, 111
Victor Olivier, 3
Villa Romaine, 30-32
Villa Romaine, 16
Villa Romaine, 16
Villa Romaine, 30
Villa Romaine, 25
Village, 48
Wayez, 119
Wayez, 202-204
Wayez, 133
Wayez, 165
Wayez

Construction
Régularisation
Construction
Rénovation
Transformation
Transformation
Construction extension
Extension + transformation
Extension
Rénovation
Modif. PU CQ Aumale-Wayez
Transformation
Construction
Transformation
Affichage publicitaire
Rénovation
Transformation façade
Transformation
transformation + Modif. Destination
Modif. Destination
Affichage publicitaire
Rénovation
Rénovation
Abattage
Transformation + modif. Destination
Modif. Destination
Transformation
Rénovation
Régularisation + transformation
Régularisation
Transformation + modif. Destination
Abattage
Transformation
Rénovation
Rénovation
Transformation
Construction
Extension
Extension + régularisation
Transformation
Transformer la vitrine
Transformation commerciale
Transformation
Extension
35 villos

Wayez, 15	Transformer la vitrine
Wayez, 48	Transformation
Wayez, 5	Transformer la vitrine
Wayez, 173	Rénovation vitrine
Wayez, 17	Modif. Destination
Wayez, 88	Rénovation
Wayez, 4	Transformation logements
Wayez, 143	Modif. Destination
Wayez, 2	Modif. Destination
Wayez, 165	Rénovation façade
Dr. Zamenhof	Kiosques d'information
Dr. Zamenhof, 10	Rénovation

### • Permis en cours (données mai 2015)

Pierre Bidderstraat, 18	Modif. Destination
Pierre Bidderstraat, 4	Mise en conformité
Bronze, 21	Construction
Bronze, 6-8	Modif. Destination
Démocratie, 88	Mise en conformité
Déportés Anderlechtois, 17	Modif. Destination
Déportés Anderlechtois, 12-14	Transf. + modif. Destination
Douvres, 80	Installation container
Gaité, 72	Transformation
Gaité, 60	Transformation
Gaité, 93	Rénovation
Pierre Marchant, 21	Construction cabine HT
Chaussée de Mons, 668	Modif. Destination
Chaussée de Mons, 700-706	Modif. Destination
Chaussée de Mons, 453	Rénovation façade
Chaussée de Mons, 541	Rénovation
Chaussée de Mons, 600	Démolition + construction
Chaussée de Mons, 630	Transformation
Chaussée de Mons, 708	Modif. Destination
Chaussée de Mons, 714	Extension
Quai de Biestebroeck, 23-25	Parking + dépôt pour matériaux
Victor Rauter, 193	Régularisation
Victor Rauter, 35	Construction
Victor Rauter, 150	Transformation
Victor Rauter, 182	Régularisation
Victor Rauter, 73	Mise en conformité
Victor Rauter, 130-134	Parking
Victor Rauter, 150	Mise en conformité
Victor Rauter, 210	Régularisation

Victor Rauter, 93	Transformation + modif. Destination	Chaussée de Mons, 691-693	Transformation + construction
Place de la Résistance, 75	Transformation	Victor Rauter, 210	Transformation
Place de la Résistance, 11	Modification façade	Victor Rauter, 276	Transformation
Scheutveld, 29-31	Modif. Destination	Victor Rauter, 243	Rénovation
Veeweyde	Enlever les voies de trams	R. Vander Bruggen, 100	Modif. Destination
Veeweyde, 12	Extension	R. Vander Bruggen	Affichage publicitaire
Veeweyde	Réaménager le carrefour	R. Vander Bruggen, 11-13	Construction
Veeweyde, 82	Abattage	Wayez, 167	Transformation
Victor Olivier, 6	Transformation + modif. Destination	Wayez, 4	Affichage publicitaire
Victor Olivier, 21	Régularisation		
Villa Romaine, 29	Extension		
Villa Romaine, 16	Placer un portail		
Village, 37	Transformation		
Village, 20	Antenne parabolique		
Village, 61	modif. Destination		
Village, 43	Transformation		
Village	Permis de chantier (parc central)		
Wayez, 202-204	Enseigne lumineuse		
Wayez, 99-101	Régularisation commerce		
Wayez, 59	Rénovation + accès logements		
Wayez, 81	Régularisation extension		
Wayez, 135	Extension		
Wayez, 139	Transformation logement		
Wayez, 155	Transformation		
Wayez, 13	Régularisation logements		
Maurice Xhoneux, 29	Mise en conformité		
Dr. Zamenhof, 31 B	Modif. Destination		
Dr. Zamenhof, 35	Mise en conformité		
Dr. Zamenhof	Containers temporaires		

• *Permis sans suite (période entre janvier 2010 et mai 2015)*

Bronze, 21	Construction
Douvres, 124	Modif. Destination
Gaité, 71	Modif. Destination
Pierre Marchant, 11-15	Transformation
Chaussée de Mons, 536	Rénovation
Chaussée de Mons, 495	Modif. Destination
Chaussée de Mons, 541	Rénovation + construction
Quai de Biestebroek	Aménagement aire de jeux
Victor Rauter, 150	Régularisation
Victor Rauter, 31	Transformation
Veeweyde, 90	Régularisation
Village, 61	Transformation + modif. Destination
Wayez, 61	Régularisation
Wayez, 93	Transformer la vitrine
Wayez, 180	Modif. Destination
Wayez, 135	Extension
Dr. Zamenhof, 25	Transformation

• *Permis refusés (période entre janvier 2010 et mai 2015)*

Pierre Biddaerstraat, 17	Rénovation
Douvres, 54	Modif. Façade
Douvres, 115	Modif. Destination
Chaussée de Mons, 693	Affiche publicitaire
Chaussée de Mons, 406	Modif. Destination
Chaussée de Mons, 645	Transformation
Chaussée de Mons, Pont Cur.	Affiche publicitaire
Chaussée de Mons, 515 A	Transformation

• *Permis non exécutés (période entre janvier 2010 et mai 2015)*

Démocratie, 10	Transformation
Chaussée de Mons, 737	Extension

## 04.8 LISTE DES BIENS TAXES D'ABANDON

Sur base des données communales de 2015, nous avons dressé la liste suivante des biens et immeubles taxés d'abandon ou listés dans le périmètre, regroupés par rues :

Village	37b	Listé 2015
	75	Taxé en 2014
Wayez	11	Taxé et listé 2015
	23 (rez)	Taxé et listé 2015
	24	Listé 2015
	40	Listé 2015
	59	Taxé et listé 2015
	74	Listé 2015
	76	Listé 2015
	111 (étages)	Listé 2015
	135	Listé 2015
	140	Listé 2015
	143	Listé 2015
	145	Listé 2015
171	Listé 2015	
Démocratie	30	Taxé en 2013 et 2015
	82	Taxé en 2008, 2011 et 2012 // Vente en 2015
	85	Listé 2015
Mons	585	Listé 2015
	630	Listé 2015
Veeweyde	98	Taxé en 2012
	107	Listé 2015
Gérard	2 (Mons 600-604)	Taxé en 2014
François Janssens	3-5	Listé 2015
	7-9	Taxé en 2014

En comparaison avec la dynamique foncière, nous pouvons mettre en évidence que de nombreux biens actuellement vides ou inoccupés ne sont pas repris dans cette liste, notamment au niveau de la rue Wayez. Un diagnostic plus précis devrait être envisagé dans l'axe commercial dans le cadre du programme quadriennal.





# 05

## Occupation du sol

# 05 Occupation du sol

## 05.1 PRAS

L'analyse de la carte du PRAS (Plan régional d'affectation du sol) nous renseigne sur l'affectation légale des terrains inclus dans le périmètre. De manière générale, le périmètre du CQD apparaît comme plutôt assez mixte avec une grande partie des îlots affectés en zone mixte ou de forte mixité. Ceci explique la présence de nombreux ateliers, dépôts, entreprises ou parkings dans les îlots de logements.

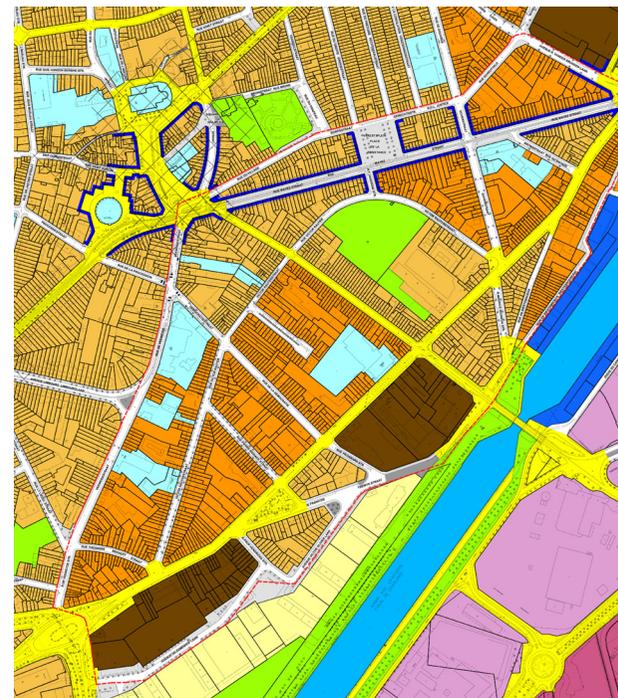
Bien que les îlots de plus petite taille, situés notamment autour du centre historique, soient principalement affectés en zone d'habitation, la présence d'un liseré commercial autour de la place de la Vaillance, du métro Saint-Guidon, de la rue Wayez et de la place de la Résistance permet une implantation commerciale importante le long de cet axe.

De larges zones affectées pour les équipements collectifs sont présentes dans le périmètre. Ces équipements sont des établissements scolaires (communaux et libres), des dépôts/entrepôts (communaux), une association culturelle Zinnema (rue de Veewede) et une caserne de pompiers (chaussée de Mons). Hormis les rives du canal de Charleroi (au sud du pont Pierre Marchant), le périmètre comporte peu de zones affectées comme parc. Le parc Central, le parc Rauter/Biestebroeck et le parc du Busselenberg offrent une certaine respiration dans ce tissu urbain dense, tout comme les parcs Astrid, Forestier ou Peterbos plus éloignés. Cependant, le périmètre proposé pour ce CQD présente une certaine carence en espaces verts de qualité (cfr. Chapitre 06 – Cadre de vie).

Autour du bassin Biestebroeck se trouvent deux zones d'activités portuaires, comprenant les terrains appartenant au Port de Bruxelles et n'autorisant actuellement que l'implantation d'activités liées à la voie d'eau et des activités industrielles au sens strict. En rive droite, la majeure partie de la zone d'étude - au sens large – est affectée en zone d'industrie urbaine et zone d'entreprise en milieu urbain.

Il est intéressant de noter que la chaussée de Mons et l'axe des rues des Déportés, de la Gaieté et du Pont Pierre Marchant sont définis comme axes structurants. Ces espaces sont censés préserver et/ou améliorer la qualité du paysage urbain tout en étant planté de manière continue et régulière, ce qui n'est actuellement pas le cas.

	Winkelgalerijen Galeries commerciales
	Transitparkeerplaats Parking de transit
	Punten van wisselend gemengd karakter Points de variation de mixité
	Gebieden van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing Zones d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
	Gebieden van gewestelijk belang met uitgestelde aanleg Zones d'intérêt régional à aménagement différé
	Structurende ruimten Espaces structurants
	Linten voor handelskern Liserés de noyau commercial
	Bestemmingen Affectations
	Water Eau
	Woongebieden met residentieel karakter Zones d'habitation à prédominance résidentielle
	Typische woongebieden Zones d'habitation
	Gemengde gebieden Zones mixtes
	Sterk gemengde gebieden Zones de forte mixité
	Stedelijke-industriegebieden Zones d'industries urbaines
	Gebieden voor havenactiviteiten en vervoeren Zones d'activités portuaires et de transports
	Administratiegebieden Zones administratives
	Gebieden van collectief belang of van openbare diensten Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
	Spoorweggebieden Zones de chemin de fer
	Groengebieden Zones vertes
	Groengebieden met hoogbiologische waarde Zones vertes de haute valeur biologique
	Parkgebieden Zones de parcs
	Koninklijk domein Domaine royal
	Gebieden voor sport- of vrijetijdsactiviteiten in de open lucht Zones de sports ou de loisirs de plein air
	Begraafplaatsgebieden Zones de cimetières
	Bosgebieden Zones forestières
	Landbouwgebieden Zones agricoles
	Gebieden van gewestelijk belang Zones d'intérêt régional
	Grondreservegebieden Zones de réserves foncières



• Carte 02 de l'affectation du sol au PRAS  
source : PRAS - extrait de Brugis 2015 ©

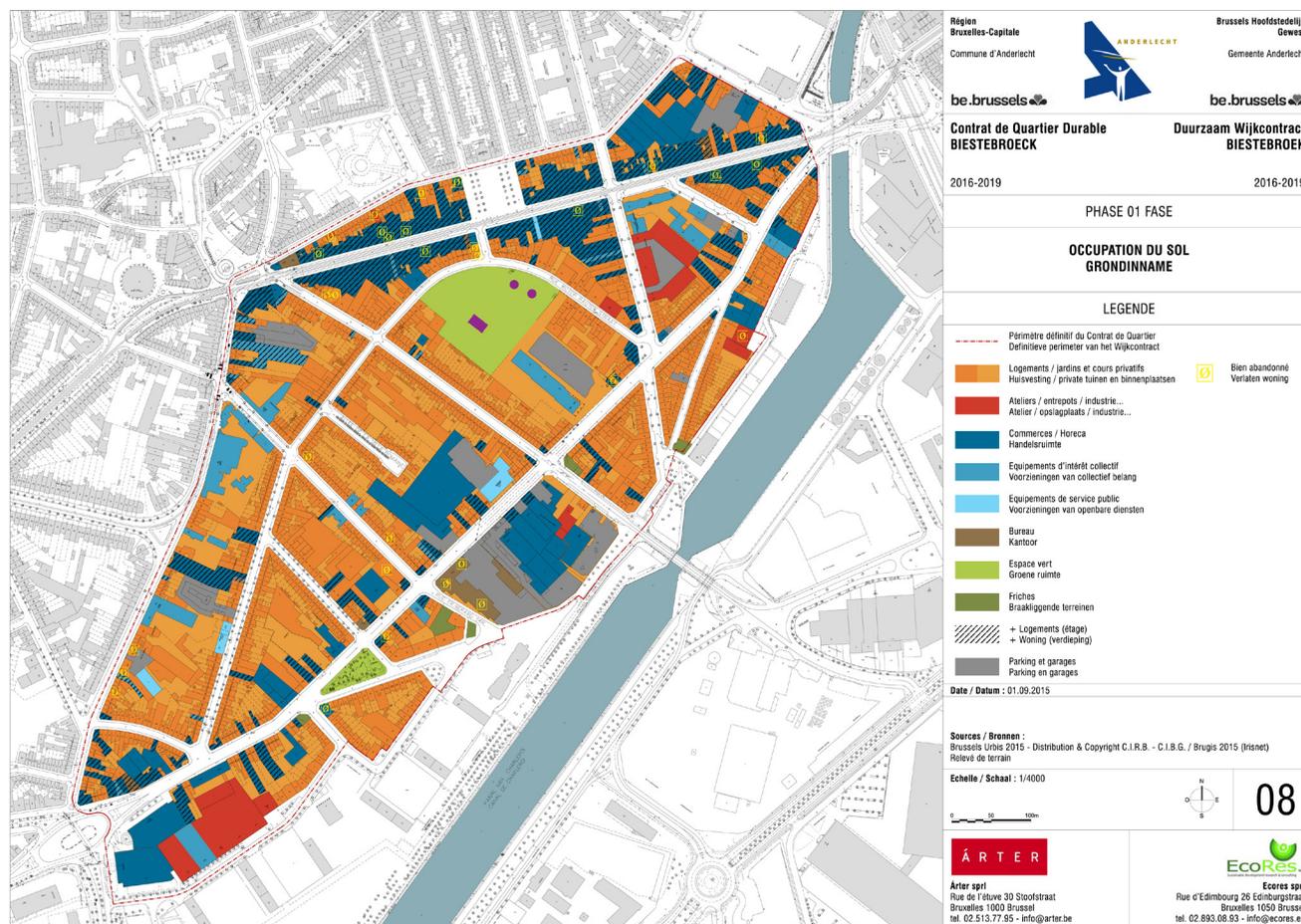
## 05.2 SITUATION EXISTANTE DE FAIT

En comparant la carte du PRAS avec l'occupation réelle (de fait) du sol dans le périmètre, nous pouvons affiner l'analyse précédente. En effet, l'affectation principale en zone mixte et le passé industriel de la zone d'étude ont conduit au maintien d'îlots de grande taille et plutôt densément bâtis. Les intérieurs d'îlots sont largement occupés par des constructions annexes de types ateliers, entrepôts, parkings. Peu de parcelles jouissent d'un jardin privatif et/ou d'une cour, ce phénomène étant particulièrement présent dans les îlots présentant un parcellaire assez étroit (p. ex. au niveau de la rue Wayez).

Bien qu'un liseré commercial soit présent sur l'axe Wayez, supposant la cohabitation de commerces (au rez) avec du logement aux étages supérieurs, nous remarquons de nombreux étages vides ou abandonnés au-dessus des surfaces commerciales.



• Carte de la situation existante de fait au PRAS  
source : PRAS - extrait de Brugis 2015 ©



• Carte 08 : occupation du sol de fait  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2015 ©

Ce phénomène provient de la condamnation progressive des accès privatifs depuis le rez-de-chaussée, de manière à profiter au maximum de la faible surface commerciale disponible à front de rue. Non-mentionné au PRAS, la rue de Veeweyde et la chaussée de Mons présentent également un noyau commercial, plus diffus et spécialisé dans le commerce automobile (réparation, entretien, carrosseries, showrooms,...) et l'horeca.

Le périmètre apparaît également comme plus verdurisé que ce que laisse transparaître le PRAS.

Des endroits comme le square Elsa Frison, les dégagements de trottoirs rue Ysewyn ou l'arrière des grandes propriétés jouxtant les rives du canal (e.a. Lidl / Aldi) constituent des maillons verdurisés à fort potentiel de liaisonnement.

Comme déjà mentionné dans la partie propre à la dynamique foncière, de nombreux terrains sont également inoccupés (non-construits, en friche, abandonnés,...) principalement localisés sur le flanc sud-est de la chaussée de Mons.



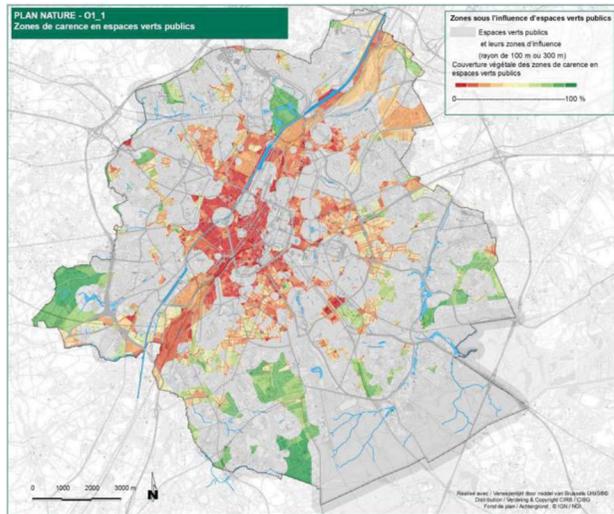


# 06

## Cadre de vie

## 06 Cadre de vie

### 06.1 ESPACES PUBLICS



• **Zones de carence en espaces verts**  
source : Bruxelles Environnement - IBGE - sur base de BRAT (2009) ©

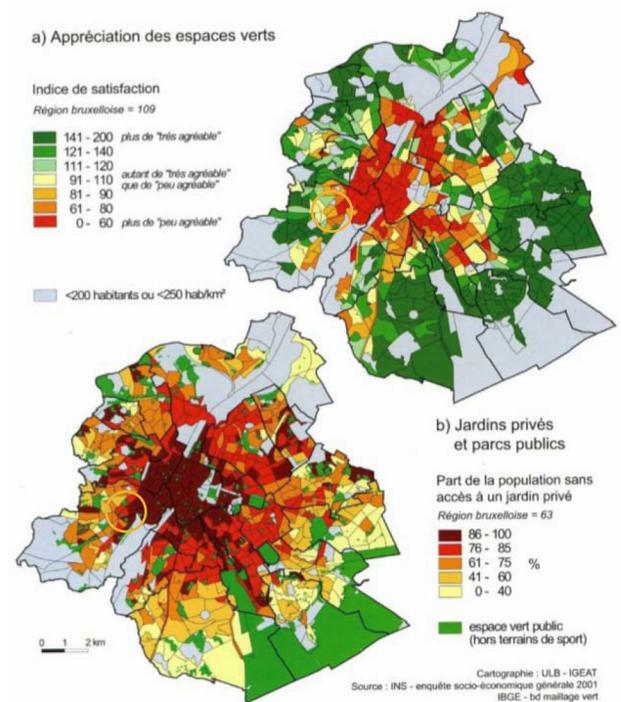
Le quartier Biestebroek comporte de nombreux espaces verts publics, semi-publics et privatifs mais pour la plupart, localisés en dehors du périmètre. La proximité des berges paysagères du canal le long du bassin de Batelage et l'existence de grands parcs anderlechtois (Astrid, Forestier, ...) contribuent à la perception par ses habitants d'un quartier plutôt bien verdurisé. En effet, l'analyse de la carte des zones de carence en espaces verts accessibles au public en Région de Bruxelles-Capitale (Bruxelles-Environnement) démontre que le périmètre est situé hors des zones de carence (considérant un rayon d'attraction de 400m autour des espaces verts accessibles au public de plus de 1ha et un rayon de 200m pour les espaces verts accessibles de plus faible superficie).

Toutefois, l'indice de satisfaction moyen de la population dans le périmètre par rapport à la qualité des espaces verts est très bas en regard de la moyenne régionale (cfr. Carte ci-après). Ce constat est appuyé par les questionnaires d'enquête distribués auprès des habitants du périmètre qui, bien que reconnaissant la proximité intéressante de ces espaces verts, en déplorent surtout le faible entretien, les dégradations, le manque d'infrastructures adaptées et le climat d'insécurité qui y règne.

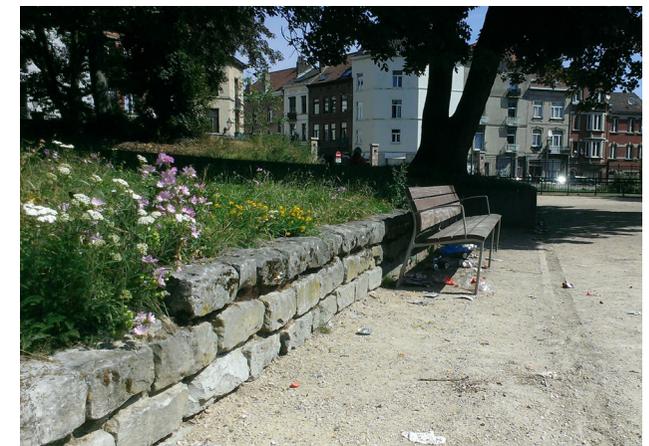
A l'intérieur du périmètre, nous retrouvons deux espaces verts publics :

#### Parc de Biestebroek (ou parc Rauter)

Situé en intérieur d'îlot (Rue Rauter / Chaussée de Mons) à proximité de l'immeuble de logements sociaux du Foyer Anderlechtois, ce parc a été aménagé en 1986 sur les terrains d'une ancienne fabrique de vinyles et de toiles cirées et a été complètement réaménagé entre 2009 et 2012 par Beliris. L'aménagement a consisté en la création d'aires de jeux/sports, l'ouverture du mur d'enceinte (conservation des pilastres et placement de grilles), la rénovation de la terrasse supérieure, la plantation d'arbres et de massifs plantés et la création de cheminements sinueux. Malgré l'aménagement récent et sa situation en plein centre du périmètre du CQD, ce parc souffre pourtant de dégradations très importantes (plantations, mobilier, aires de jeux, terrasses, ...) dues au faible entretien et au vandalisme. La propreté du parc est plutôt catastrophique avec un amoncellement de débris autour des poubelles, des bancs, des aires de jeux et dans les pelouses.



• **Indice de satisfaction des espaces verts et part des jardins privés**  
source : Bruxelles-Environnement - cartographie ULB / IGEAT 2001 ©



• **Parc de Biestebroek**  
source : photo Árter - avril 2014 ©

“ ce parc pourrait être magnifique...”

RIVERAIN DE LA RUE DU VILLAGE

L'offre récréative n'y est pas adaptée (e.a. revêtement blessant sur le terrain de sport, pas d'activités pour les seniors,...) et les cheminements sont inaboutis du côté du Foyer anderlechtlois. De par le manque de connexion entre la chaussée de Mons et le parc (accessibilité très réduite via un escalier et un terrain de brique pilée à l'arrière des logements), ce parc reste un peu replié sur lui-même et est accaparé en fin de journée par des bandes de jeunes circulant entre le parc et la place de la Résistance (e.a. deal, parcours en mobylette dans le parc, vandalisme,...). La partie supérieure du parc est très ombragée, mal éclairée en soirée et non-ouverte sur la rue, suscitant une certaine crainte au niveau de la fréquentation par les utilisateurs du parc interrogés. Les ateliers organisés avec les jeunes (cfr. Rapport sur le processus participatif) ont permis de mettre en évidence le sentiment de malaise dans le parc, les problèmes d'insécurité et l'offre récréative inadaptée.

#### **Square Elsa Frison**

Petit espace vert triangulaire situé le long de la chaussée de Mons, le square Elsa Frison offre une zone de repos centrale avec quelques bancs et grands arbres et deux canisites implantés aux extrémités. Entouré de voiries, fort ombragé et sans réelle autres fonctions que le repos, ce lieu est sous-fréquenté et perçu comme peu qualitatif par les riverains. La proximité avec la chaussée de Mons bruyante, son accessibilité difficile et son absence de traitement jusqu'aux façades rendent l'endroit peu attrayant.

Autour du périmètre du CQD, nous pouvons dresser la liste des parcs et jardins publics suivants :

#### **Parc du Busselenberg**

Petit parc de quartier localisé en intérieur d'îlot (rue Lt. Liedel / rue du Busselenberg / rue H. Vieux-temps). L'aménagement est de style paysager avec quelques grands sujets remarquables. Notons, la présence de l'école annexée au parc, la pergola de l'entrée sud, les plaines de jeux et alignements de peupliers dans un aménagement plutôt vieillissant et souffrant du faible entretien et de la malpropreté.

#### **Parc Central**

Petit parc de quartier localisé entre les rues du Village, du Drapeau et Brune. L'aménagement est plutôt classique avec un point d'eau central, une plaine de jeux et des cheminements droits. Ce parc souffre actuellement d'importantes dégradations, tant au niveau des cheminements et des murs (détériorations des anciens dessins et poèmes) que des infrastructures récréatives.

Le manque d'entretien, la propreté qui laisse à désirer, le faible éclairage et l'appropriation par des phénomènes de bandes contribuent au sentiment de plus en plus négatif vis-à-vis du parc qui a pourtant une visibilité et un impact considérables sur le quartier (proximité du centre historique).



• **Square Elsa Frison**  
source : photo Árter - avril 2014 ©



• **Parc de Biestebroek**  
source : photo Árter - avril 2014 ©



• **Parc du Busselenberg**  
source : <http://arbres-inventaire.irisnet.be/> ©



• **Parc Central**  
source : <http://arbres-inventaire.irisnet.be/> ©

### Jardin de la Maison d'Erasmus

Petit jardin semi-public (accessible en fonction des ouvertures de la Maison d'Erasmus), situé juste à côté du parc Central. Il consiste en un jardin des plaisirs et des savoirs, composé d'un premier jardin de plantes médicinales du paysagiste René Pechère (1987). Derrière ce jardin du corps, il y a un second jardin qui est comme le jardin du jardin : un jardin philosophique, pour aider à penser le monde. Ce lieu abrite une série de "chambres philosophiques" créées par des artistes contemporains. Ce jardin est considéré comme un des trésors cachés du quartier et est fort apprécié des riverains qui regrettent parfois son horaire d'ouverture parfois trop restrictif.

### Berges du Canal (en rive gauche du Bassin de Batelage)

Large espace vert permettant de se promener jusqu'au campus du CERIA, les berges du canal offre un paysage bucolique de cette partie d'Anderlecht avec son double rideau d'arbres, son chemin de halage, sa piste cyclable et ses péniches habitées. La fonction principale y est la promenade et donc peu d'infrastructures récréatives y sont présentes (à l'exception de deux goals de foot délabrés). Cet espace comporte une couverture végétale très importante et est perçu de manière très qualitative par les habitants venus y trouver une proximité avec la voie d'eau en ville.

### Parc Astrid

Parc public majeur de la commune d'Anderlecht, situé face au rond-point du Meir et datant d'une centaine d'années. Il s'agit d'un véritable poumon vert dans le quartier, comportant une grande pièce d'eau, une plaine de jeux récente et des pelouses plantées de sujets imposants. Véritable havre de paix en journée, la zone peut très fortement s'animer en soirée de par la proximité de nombreux horeca et surtout du stade du RSCA, avec les nuisances classiques liées à la présence de déchets et la détérioration des aménagements.

### Parc Forestier

Parc public au nord du périmètre (entrée principale place du Repos) aménagé en 1967 sur le terrain d'un ancien cimetière. Ce parc est connu pour ses nombreux sujets arborés dont plusieurs sont classés comme arbres remarquables régionaux, et pour ses allées vallonnées qui serpentent dans le parc.

Dans un rayon très large, nous mentionnerons les espaces verts avec un potentiel attractif important comme l'ensemble Parc des Etangs / Parc de la Pede / Parc Lemaire, le parc du Scheutbos, le bois du Wilder et bien que séparé par le canal et le boulevard industriel, l'ensemble parcs de Forest, Jupiter et Duden.

De manière générale, les constats partagés sur ces espaces concernent surtout leur faible entretien (en ce compris le problème de propreté), les détériorations des aménagements, la faible accessibilité aux PMR, le manque d'infrastructures récréatives adaptées à différents publics et l'insécurité qui y règne (l'éclairage public insuffisant pouvant accentuer le phénomène).



• Maison d'Erasmus  
source : <http://www.rtb.be/> ©



• Berges du Canal  
source : photo Árter - avril 2015 ©



• Parc Astrid  
source : photo Claude Carlier - juin 2008 ©

## 06.2 PLACES ET RUES

En ce qui concerne les espaces publics autres que les parcs, nous remarquons que la place réservée aux piétons dans les aménagements est plutôt réduite. A l'exception de la place de la Résistance (dans le périmètre) et de l'ensemble constitué autour de la place de la Vaillance (hors périmètre), le tissu de l'espace public suit plutôt une logique du tout-à-la-voiture. Ce propos doit être nuancé par les aménagements récents de voirie réalisés dans le cadre du CQD Aumale-Wayez (cfr. Chapitre 04 – Rénovation urbaine) qui ont donné naissance à des rues plantées en alignement et avec des trottoirs élargis et adaptés aux PMR (e.a. Xhonneux, Douvres, Bronze,...), ainsi que le développement d'un parcours artistiques jusqu'au square Vander Bruggen (réaménagé récemment) à travers différents éléments de mobilier urbain contemporains.

### Place de la Résistance

Réaménagée très récemment par Beliris, cette place située le long de la rue Wayez présente une large esplanade minérale de plain-pied avec sur les côtés des fosses de plantations hélicoïdales recouvertes d'un mélange graviers/résine. Un terrain de pétanque est également présent, ainsi que des terrasses des différents horeca implantés autour de la place.

Le réaménagement a supprimé l'entièreté des circulations motorisées et des stationnements existant sur la place, en maintenant uniquement un accès latéral pour les véhicules de secours et les livraisons (marché, foires,...).

La place souffre encore de sa maladie de jeunesse (dégradations, insécurité, malpropreté) et n'est pas encore vraiment appropriée par les riverains et usagers. L'animation y reste timide et la place est plutôt perçue actuellement comme un grand vide. Le climat sur et autour de la place n'est pas non plus vraiment serein. En témoignent, le repli de certains horecas par rapport à la place (terrasses barricadées), les phénomènes de bandes, les nuisances autour de certains cafés et les circulations illégales de véhicules en quête d'un raccourci entre la rue du Village et la rue Wayez. Toutefois, avec sa position centrale dans la rue Wayez et en lien avec le centre historique et le parc de Biestebroek, la place jouit pourtant d'un potentiel de liaison et d'animation très important.

### Rue Wayez

Artère commerçante principale du quartier, la rue Wayez a connu un réaménagement récent des trottoirs. Certains espaces ont été élargis au profit du piéton, comme devant l'école communale n°13, mais sans réel aménagement plus spécifique malgré l'espace potentiel disponible. La rue devra faire l'objet d'un aménagement complet dans le cadre de la réfection des voies du tram 81 en 2018 (mise aux normes).

### Place de la Vaillance / Centre historique / Saint-Guidon

Le centre historique, juste hors du périmètre nord du CQD, comprend la place de la Vaillance et de nombreux commerces et horeca, la collégiale Saints-Pierre-et-Guidon, le Petit Béguinage, la Maison d'Erasmus, les maisons typiques de la rue Porselein et la station de métro Saint-Guidon. Véritable pôle d'attraction du quartier, le cœur anderlechtois forme un espace public attrayant et animé à toute heure.

De part et d'autre de la chaussée de Mons, en bordure de périmètre, nous retrouvons deux espaces publics principalement dédiés aux circulations motorisées : le square Vandervelde et le carrefour Briand-Mons. Ces deux zones sont traitées plus en détails dans le chapitre « Mobilité ».

Enfin, le périmètre comporte également de nombreuses zones de voirie extrêmement larges, principalement situées sur le flanc sud-est de la chaussée de Mons, et qui présentent un vrai potentiel de reconquête comme espace public qualitatif (e.a. rue F. Ysewyn, angle quai et rue de Biestebroek,...).



• Place de la Résistance  
source : photo Arter - avril 2014 ©



• Rue François Ysewyn  
source : photo Arter - avril 2014 ©

## 06.3 ETAT DES VOIRIES ET TROTTOIRS

Au niveau du relevé de l'état des voiries et trottoirs, nous remarquons que l'état général est plutôt bon. Plusieurs axes rénovés dans le cadre du CQD Aumale-Wayez présentent un aménagement qualitatif et adapté aux personnes à mobilité réduite. Dans le reste du périmètre, des points noirs ressortent quant à l'état des revêtements :

### **Chaussée de Mons**

La voirie est fortement dégradée (trafic lourd) et nécessite de nombreuses réfections. Les trottoirs sont affaissés et dégradés, rendant la praticabilité difficile. L'accessibilité PMR est déplorable et les traversées dangereuses. (nb : les analyses spécifiques à la mobilité sont reprises dans le chapitre Mobilité).

### **Rue Victor Rauter**

Dégradaisons en voirie et en trottoirs localisées sur plusieurs tronçons, principalement dans ses parties basses. De nombreux réasphaltages successifs ont été réalisés, laissant toujours rapidement apparaître la fondation, preuve qu'une intervention plus en profondeur est sans doute nécessaire.

### **Rue des Déportés Anderlechtois**

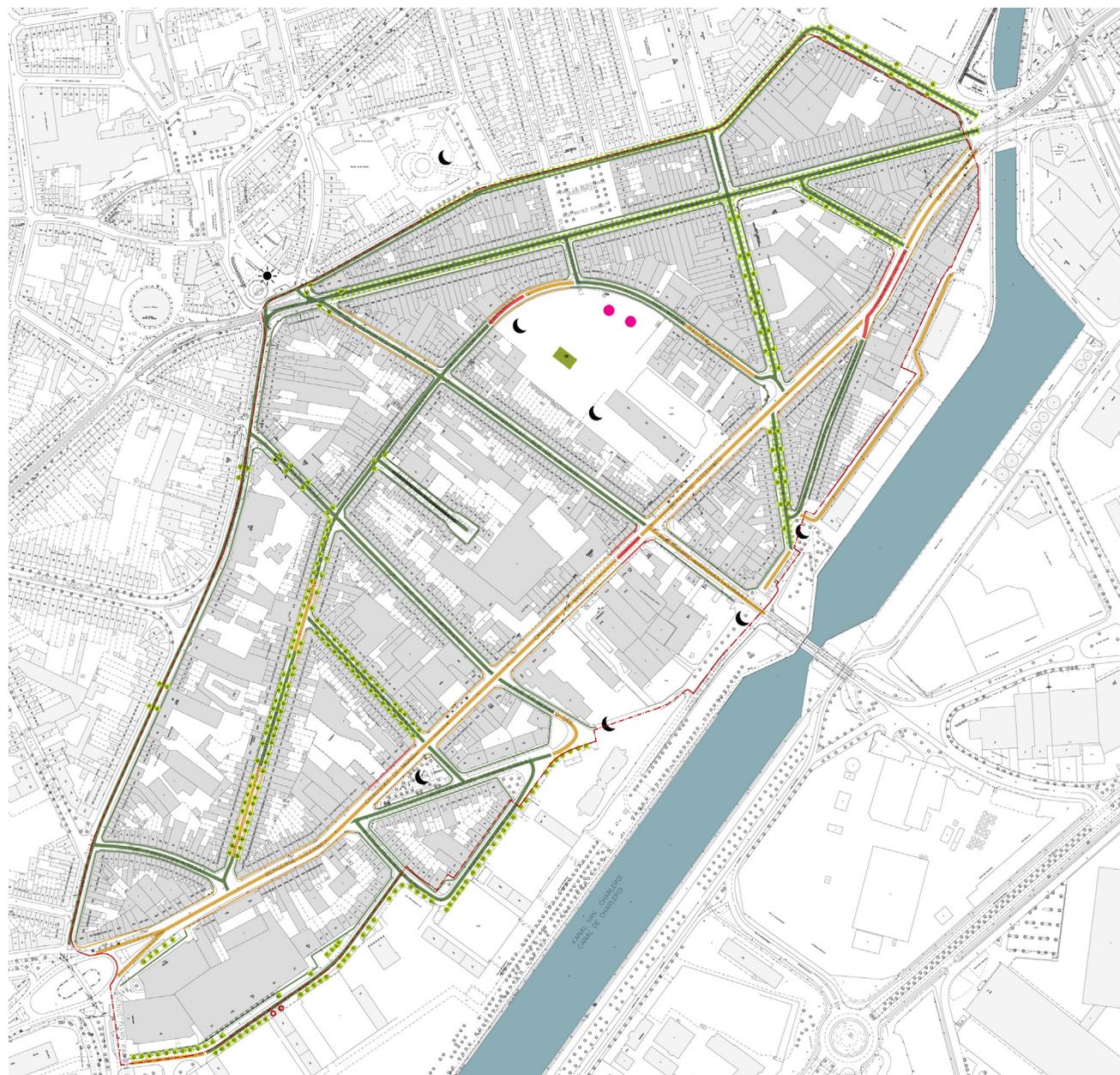
Dégradaisons importantes au niveau des revêtements pavés de trottoirs (déchaussement, trous, affaissements,...).

### **Quai de Biestebroeck**

Dégradaisons en voirie et accotements.



• Décollement des pavés - Rue des Déportés  
source : photo EcoRes - mai 2015 ©



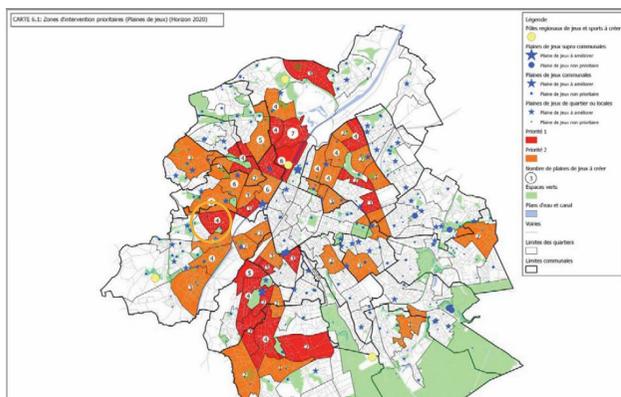
• Carte 10 : cadre de vie - état des voiries et trottoirs  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2015 ©

## 06.4 OFFRE RÉCRÉATIVE AU SEIN DES ESPACES PUBLICS

De manière générale, l'offre en matière d'espaces récréatifs (jeux/sports/loisirs) dans l'espace public est assez faible dans le quartier. Hormis les plaines de jeux des parcs Central et Biestebroek, dégradées, inadaptées voire même vandalisées, et le terrain de pétanque mal-entretenu de la place de la Résistance, le quartier ne présente aucun autre aménagement ludique spécifique.

Pourtant, la densité de population, la pyramide des âges et les évolutions démographiques importantes prévues pour la classe d'âge 0-18ans, présentées dans le chapitre suivant « Population », appuient le constat actuel sur le manquement d'infrastructures récréatives pour les jeunes enfants et adolescents.

Dans son étude sur le redéploiement des plaines de jeux en Région bruxelloise, Bruxelles-Environnement tire les mêmes conclusions sur les manquements du quartier Biestebroek, à savoir la définition du quartier en zone prioritaire 2 pour la création de plaines de jeux à destination de publics variés (au minimum 4) et de skate-parks/ agoras, le besoin urgent d'améliorer les infrastructures de jeux existantes (parc de Biestebroek, parc Central) et la nécessité de développer le Maillage Jeux dans le quartier.

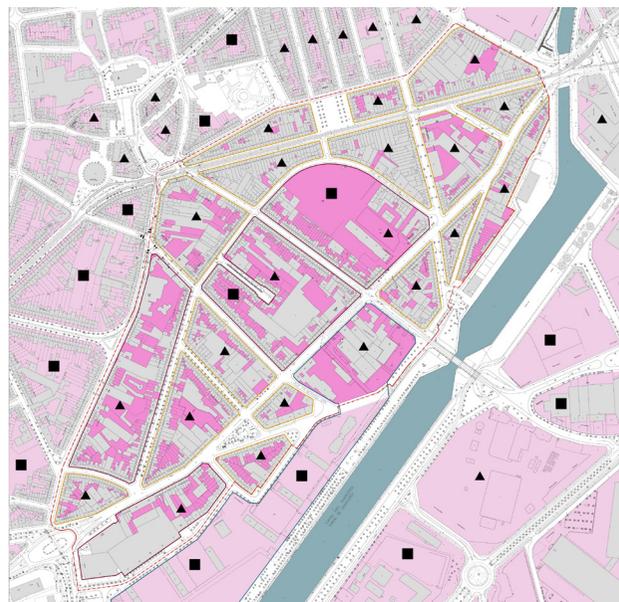


• zones d'intervention prioritaires (plaines de jeux) (Horizon 2020)  
source : Bruxelles-Environnement - IBGE - sur base de BRAT (2009) ©

## 06.5 ESPACES VERTS PRIVATIFS ET INTERIEURS D'ÎLOTS

Déjà évoquée précédemment, la densité de constructions dans le quartier est impressionnante. Le tissu industriel ancien a donné naissance à des îlots de grande taille en ordre fermé dont les intérieurs sont souvent comblés par des ateliers, des annexes, des parkings et/ou des entrepôts (cfr. Carte des intérieurs d'îlots et photographies). Très peu de parcelles comprennent un jardin privatif et le taux d'imperméabilisation est très important (cfr. Chapitre 11 – Eau). La part de la population n'ayant pas accès à un jardin privé est très importante également, d'où la nécessité d'offrir des espaces publics de qualité dans le quartier.

De nombreux intérieurs d'îlots apparaissent comme déstructurés. L'occupation intérieure par des bâtiments de grande emprise au sol contraste avec le parcellaire étroit en bordure d'îlot. Cette densité de construction diminue logiquement la couverture végétale des îlots, qui sont dès lors répertoriés au PRAS comme principalement de faible qualité urbanistique. La densité des îlots a aussi diminué progressivement le rapport entre l'eau et l'espace public.



• Carte 09 : intérieurs d'îlots  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2015 & Google Maps 2015 ©

D'un quartier initialement construit vers la voie d'eau, ce dernier a tendance à être plus tourné vers le centre. Cependant, une nuance doit être apportée au niveau des tours de logements situées le long du canal, qui adoptent une typologie ouverte avec des surfaces plantées importantes, le tout en connexion avec la voie d'eau.



• Vue des intérieurs d'îlots du périmètre  
source : photos 3D aériennes 2014 - Google Maps ©

## 06.6 ANALYSE LUMIÈRE

L'analyse lumière du quartier Biestebroeck met en évidence la cohabitation de politiques régionales et communales en matière d'éclairage. De manière générale, le périmètre présente un paysage de nuit plutôt hétéroclite, tant au niveau de l'hétérogénéité du matériel (températures, type de sources, modèles, implantation,...) que dans le type d'interventions lumière proposées.

### 06.6.1 PLAN LUMIÈRE RÉGIONAL BRUXELLOIS

Au niveau régional, le document de référence est le Plan Lumière Régional (réalisé par Radiance 35 & M. Lefrancq). Au sein du périmètre, les analyses se concentrent sur les voiries régionales (chaussée de Mons, berges du canal,...) et mettent en évidence les disparités suivantes :

#### Modèle

Style contemporain haut (rue de Douvres)  
Style urbain ancien haut (chaussée de Mons)  
Style fonctionnel haut (quai et berges du canal)

#### Lumière

Source Sodium Haute Pression / 2000k jaune-orange (chaussée de Mons) / unilatéral 250W  
Source Iodures métalliques / 3000k blanc chaud (canal) / bilatéral  
Source Mercure HPL / 3000k blanc chaud (square Vander Bruggen) / implantation spécifique

En dehors des recommandations générales du Plan Lumière régional, consultables en ligne sur le site [urbanisme.irisnet.be](http://urbanisme.irisnet.be), les priorités pour le périmètre sont les suivantes :

Harmoniser la mise en lumière chaussée de Mons (luminaire haut de type Van Volxem / 3000k)

Valoriser l'éclairage de la promenade piétonne et cyclable le long du canal (luminaires haut de type Tracé Royal et éclairage bas de la voie d'eau de type L5-2)  
Traitement particulier du carrefour chaussée de Mons / avenue F. Van Kalken

#### Contrat de Quartier Durable Biestebroeck

Dossier de base 01 / Diagnostic / Árter + Ecores

Il est intéressant de noter que le square Vander Bruggen, bien qu'en dehors du périmètre, a fait l'objet d'une opération pilote en matière d'éclairage régional. En effet, l'éclairage des deux parties du réaménagement du square est étudié en fonction des usages. Le square lui-même est aménagé en un espace convivial équipé de bancs, de fontaines et de nouvelles plantations. L'éclairage prévu profite de cette composition en créant une ambiance lumineuse pleine de contrastes grâce à l'utilisation de mâts multi-projecteurs, un jeu d'ombres et de lumières sous le feuillage des plantations basses et enfin, un point de repère à l'échelle du lieu avec l'illumination du hêtre de la place. L'espace situé du côté de la place du Repos est lui éclairé de manière plus uniforme afin de permettre un accès confortable et sécurisant à la station de métro.

### 06.6.2 PLAN LUMIÈRE COMMUNAL D'ANDERLECHT

Au niveau communal, le Plan Lumière réalisé en 2003 par J-P. Majot et Isabelle Corten, a permis de développer une politique cohérente à l'échelle de la commune en matière de lumière. De nombreuses opérations ont vu le jour dans le quartier comme la mise en lumière du centre historique, la rénovation des éclairages dans les rues autour de l'axe Wayez ou l'illumination de bâtiments particuliers de valeur patrimoniale ou historique.

### 06.6.3 ANALYSE SPÉCIFIQUE

Lorsque l'on rentre dans le détail des traitements lumière dans le quartier, nous observons une certaine dysharmonie entre les éclairages puissants des enseignes de la rue Wayez et de la chaussée de Mons, le traitement particulier autour du centre historique, l'éclairage disparate des petites rues du périmètre et le manque d'éclairage des espaces verts (en ce compris en bordure du canal).

Au niveau des parcs Central et Biestebroeck et du square Elsa Frison, l'éclairage est clairement insuffisant et aucune scénographie particulière n'est développée. De larges zones d'ombres existent et participent au climat insécurisant de ces espaces à la nuit tombée. En bordure de canal, le constat est identique. La promenade le long des berges est insuffisamment éclairée, en particulier à hauteur des passages sous le pont Pierre Marchant et le pont Vandervelde-Cureghem. Il est également regrettable de ne constater qu'aucune intervention lumière artistique ne soit réalisée actuellement dans le périmètre, malgré la présence d'espaces potentiels comme les parcs, places ou façades architecturales de qualité.

Les données reçues par Sibelga (O. Deleplanque) relatives au périmètre montrent que la totalité des rues sont équipées de mobiliers fonctionnels non-vétustes, à l'exception du square Elsa Frison qui présentent des lampes au mercure à remplacer urgemment et la galerie Zamenhof (au statut privé). En dehors de ces deux zones, il n'y a pas d'interventions majeures prévues dans les dix années pour le remplacement de luminaires.



• Eclairage place de la Vaillance

source : <https://www.flickr.com> ©



• **Projet Continuité Senne-Sud**

source : Etude AGORA pour Bruxelles-Environnement ©

“quand je m’assois sur le bord du canal, je me crois à la mer...”

EXPLOITANT CHAUSSÉE DE MONS

## 06.7 ARTICULATIONS ENTRE LES ESPACES / MAILLAGE ECOLOGIQUE

Au niveau de la conception des aménagements évoqués ci-avant, nous observons un traitement très séparatif des espaces, privilégiant l’affectation monofonctionnelle à tel ou tel usage qui, comme le précise un rapport des bureaux d’études Artgineering et Urban Platform, est à l’opposé d’une logique d’espaces partagés, ramenant quant à elle davantage l’ensemble des usagers à un même niveau spatial et appelant dès lors à une plus grande responsabilité de chaque usager.

Nous pouvons constater également une très faible appropriation des espaces publics, malgré l’offre existante. Ce phénomène peut être expliqué par la forte présence automobile, la faible sécurisation des usagers faibles, les nuisances sonores, les nombreuses infractions, le phénomène de bandes, le manque d’entretien, les espaces vandalisés et la malpropreté publique. Or, le besoin de se réapproprié l’espace public est justement largement cité lors des différentes rencontres avec les riverains, en ateliers ou à l’extérieur.

Pourtant, au regard de la disposition spatiale de ces espaces, nous pouvons mettre en évidence leur potentiel de connexion depuis le centre historique vers la voie d’eau et inversement. Initiée dans le CQ Aumale-Wayez, la logique de promenade reliant les espaces doit être renforcée et envisagée sous l’angle du maillage écologique. Certes, la densité de construction et la taille importante des îlots ne contribuent pas à la mise en place de liaisons aisées. Cependant, un travail sur la perméabilité à travers les îlots et sur la reconquête des larges zones potentielles de voiries en nouveaux espaces publics/verts ou le traitement des niveaux du terrain (p. ex. suppression du talus à l’arrière des terrains Potiez-Deman, Lidl et Aldi) permettrait de créer de réelles connexions depuis le quartier vers la voie d’eau et le centre. Ces éléments, qui tiennent plus de la stratégie, seront développés plus en profondeur dans la phase 2.

Selon une approche identique, le liaisonnement entre les espaces doit également être envisagé sous l’angle du maillage écologique. Dans le Plan Nature (régional), Bruxelles-Environnement met en évidence le potentiel des espaces verts du quartier Biestebroeck (particulièrement les berges du canal) comme futures zones de développement et zones de liaison du réseau écologique bruxellois. Actuellement déconnectés, le parc Central, le parc de Biestebroeck et les berges du canal forment un axe potentiel de trame verte à reconnecter.

Suivant la politique environnementale du Maillage Vert, ces connexions entre espaces sont à renforcer dans le quartier (celles-ci permettant également de devenir vecteur de support pour la mobilité douce dans le quartier).

Au niveau du Maillage Vert régional, il est aussi important d’envisager la relation entre la trame verte du périmètre et les aménagements (rive droite, hors périmètre) de la continuité Senne-Sud réalisant une connexion entre la Promenade Verte et la gare du Midi au travers de trois séquences, reprises sur la carte ci-contre :

**SEQUENCE 1** : La Petite Ile  
Elargissement du corridor écologique de la Senne  
Mise en valeur de la Senne  
Continuité piétonne et cyclable  
Amélioration du potentiel récréatif

**SEQUENCE 2** : Boulevard Paepsem  
Equilibre du rapport entre le boulevard et la Senne  
Reconstitution d’un corridor écologique  
Développement des circulations piétonnes et cyclables dans un cadre vert ouvert sur la Senne  
Aménagement d’espaces de repos

**SEQUENCE 3** :  
Valorisation du patrimoine  
Bouclage sur la Promenade Verte  
Amorce de la mise en valeur de la Senne  
Revalorisation paysagère du site (parc, potagers, espaces récréatifs,...)

## 06.8 PATRIMOINE

Le périmètre étudié offre un patrimoine intéressant entre bâtiments et sites classés ou sur la liste de sauvegarde, arbres remarquables et les bâtiments inscrits à l'inventaire industriel (AAM).

### 06.8.1 MONUMENTS ET SITES CLASSES (AATL-DMS)

#### Place de la Vaillance

Place de la Vaillance, 1  
Ensemble classé le 28-11-2013

A proximité du périmètre, nous retrouvons aussi le Parc central et Jardin de la Maison d'Erasmus sur la liste de sauvegarde ainsi que la Maison d'Erasmus qui est classée.

Au niveau de la place de la Vaillance nous retrouvons également un ensemble classé (Monuments aux Morts de la guerre 14-18). La Collégiale Saints-Pierre-et-Guidon, le Béguinage (restauration à l'étude) ainsi qu'un ensemble de maisons traditionnelles, dont l'auberge De Swaene sont classés.

### 06.8.2 ARBRES REMARQUABLES (AATL-DMS)

#### Parc de biestebroeck (arbres non-classés, mais inscrits à l'inventaire scientifique)

3x Peuplier du canada / *Populus x canadensis* (5537-5538-5533)  
1x Paulownia impérial / *Paulownia tomentosa* (5536)  
2x Mûrier noir / *Morus nigra* (5539-5540)  
1x Frêne commun / *Fraxinus excelsior* (5534)  
1x Frêne à feuilles étroites / *Fraxinus angustifolia* (5541)

#### Rue de Veeweyde, 6

1x Magnolier de Soulange / *Magnolia x soulangeana* (5735)

#### Rue de Veeweyde, 6

1x Marronnier commun / *Aesculus hippocastanum* (5670)

#### Contrat de Quartier Durable Biestebroeck

Dossier de base 01 / Diagnostic / Árter + Ecores

### 06.8.3 RARETE DES ARBRES REMARQUABLES (AATL-DMS)

#### Parc de biestebroeck

1x Paulownia impérial / *Paulownia tomentosa* (5536)  
2x Mûrier noir / *Morus nigra* (5539-5540)  
1x Frêne à feuilles étroites / *Fraxinus angustifolia* (5541)

#### Rue de Veeweyde, 6

1x Magnolier de Soulange / *Magnolia x soulangeana* (5735)

### 06.8.4 PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE (AATL-DMS)

#### Site localisés avec plan

Quai de Biestebroeck  
Ferme établie sur la rive gauche de la Pede (Partiellement conservé)

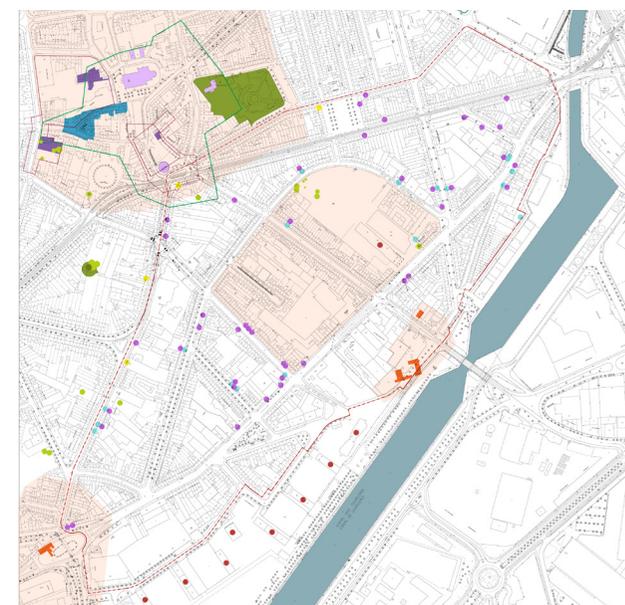
#### Zones d'extension du site

- Sint-Annaveld
- Noyau villageois
- Hof ter Biest (ferme)



• 2 Mûriers noirs (*Morus nigra* 5539-5540), Parc Biestebroeck

source : extrait du registre du patrimoine protégé en Région bruxelloise - AATL / DMS ©



• Carte 11 : patrimoine

source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2015 ©



• Frêne à feuilles étroites / *Fraxinus angustifolia* (5541) classé - Parc Biestebroeck

source : extrait du registre du patrimoine protégé en Région bruxelloise - AATL / DMS ©

**06.8.5 INVENTAIRE DU PATRIMOINE INDUSTRIEL**  
(liste disponible aux Archives de l'Architecture Moderne)

**PATRIMOINE CONSERVÉ**

Chaussée de Mons 450  
MAHILLON et C° Manufacture instruments de musique

Chaussée de Mons 591  
MOREAU - PEGAMOIDE Fabrique de toile cirées et linoléum (1890  
– parc Biest)

Rue de la Démocratie 97  
Wiedolux (coop centrale économique – Bien-être coopération belge  
– denrées alimentaires)

Rue Biestebroeck 2  
Anciens établissements Mendel & Fils (SOGESIM) à l'origine  
Birmingham bedshaed (lits)

Rue Victor Rauter 81  
Manufacture nationale de Dinanderie (à l'origine diamants pour la  
coupe du verre)

Chaussée de Mons 460  
BARE (fabrique instruments musique) – mtnt showroom auto

Rue Veeweyde 90  
TESTAS matériaux non-ferreux (ancienne fonderie)

Rue de Douvres 15  
Ets. Montefiore (Fonderie – Tréfilerie)

Rue Biddaer 32-36  
Mantex SA (ancienne bonneterie)

Rue de Veeweyde 100-104  
De Mey – Cado – Orient (ancienne cartonnerie)

Rue de la Gaieté 42  
Lafontaine (ancienne Talonnière – habitations)

Chaussée de Mons 495-497  
Ph. THYS / Colin sprl (anc. Agence de voyage)

Rue Victor Rauter 217  
ETNA sa (ancienne chocolaterie – confiserie)

Rue de Douvres 12  
Sodécor Belgium (anc. Imprimerie Smeets, puis éditions enfantine,  
papeterie)

Rue Victor Rauter 27  
Cartophar (cartonnerie – ateliers)

**PATRIMOINE DISPARU**

Rue de Veeweyde 64  
Fabrique Rey Frères (usine)

Angle rue Wayez / Rue de Veeweyde  
(ancienne salle d'attente pour tramways bruxellois)

Angle Place de la Résistance / Rue du Village  
Cité de la Bougie (ancien lotissement ouvrier – parc central)

Rue de Veeweyde 37  
Imprimerie-papeterie Polleunis De Potter



• Ancienne fabrique d'instruments de musique, 460 Chaussée de Mons  
source : photo Guy Van Beeck - mars 2015 ©



• Ancienne talonnière, 42 rue de la Gaieté  
source : photo Guy Van Beeck - mars 2015 ©

Bien qu'à l'intérieur du périmètre, aucun bien ne soit classé ou protégé, force est de reconnaître que le quartier recèle de très nombreux "trésors cachés" architecturaux à considérer comme un petit patrimoine à valoriser (sgraffites, maisons art Nouveau et Art Deco, traitement de façades architecturales, fresques,...).

De la sorte, les inventaires réalisés par Sint-Lukasarchief ASBL (SLA), les Archives de l'Architecture Moderne, la DMS, les répertoires d'ouvrages d'art et de génie civil recensent un certain nombre de biens de valeur patrimoniale dans le périmètre, dont la liste est dressée ci-contre :



• Façade restaurée au 5 de la rue F. Janssens  
source : photo Guy Van Beeck - mars 2015 ©

#### Contrat de Quartier Durable Biestebroeck

Dossier de base 01 / Diagnostic / Ârter + Ecores

COMMUNE	SLA	IND	CIN	DMS	ING	ADRESSE (RUE + N°)	DATE + ARCHITECTES
1070 Anderlecht	0	1	0	0	0	Biddaer (rue Pierre) 32	1947 A. et L. WARNY
1070 Anderlecht	0	1	0	0	0	Biddaer (rue Pierre) 34	1947 A. et L. WARNY
1070 Anderlecht	0	0	0	0	1	Biestebroeck (quai de) 111	2011-2013 ING. GREISCH
1070 Anderlecht	0	1	0	0	0	Biestebroeck (rue de) 2A	1892
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Bronze (rue du) 9	
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Bronze (rue du) 14	1870
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Bronze (rue du) 20	J.J. VAN YSENDIJK
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Démocratie (rue de la) 53	1911 E. COSYNS
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Démocratie (rue de la) 58	1910 J. MAELSCHALCK
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Démocratie (rue de la) 60	1911
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Démocratie (rue de la) 64	1910
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Démocratie (rue de la) 94	O. VAN ROYE
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Démocratie (rue de la) 96	O. VAN ROYE
1070 Anderlecht	0	1	0	0	0	Démocratie (rue de la) 97	1922-1925
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Dép. Anderlechtois (rue des) 17	
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Douvres (rue de) 2	
1070 Anderlecht	0	1	0	0	0	Douvres (rue de) 12	1915
1070 Anderlecht	0	1	0	0	0	Douvres (rue de) 15	1880 et 1905 Ch. CRICKX
1070 Anderlecht	1	1	0	0	0	Gaîté (rue de la) 42	1935-1938 M. VAN NIEUWENHUYSE
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Justice (rue de la) 1	
1070 Anderlecht	0	1	0	0	0	Mons (chaussée de) 446	1890-1910
1070 Anderlecht	1	1	0	0	0	Mons (chaussée de) 460	1902 et 1923
1070 Anderlecht	0	1	0	0	0	Mons (chaussée de) 497	1930
1070 Anderlecht	0	0	0	1	0	Mons (chaussée de) 534	
1070 Anderlecht	0	0	0	1	0	Mons (chaussée de) 538	
1070 Anderlecht	0	0	0	1	0	Mons (chaussée de) 645	
1070 Anderlecht	0	0	0	1	0	Mons (chaussée de) 655	
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Mons (chaussée de) 671	
1070 Anderlecht	0	0	0	1	0	Mons (chaussée de) 693	
1070 Anderlecht	0	0	0	1	0	Mons (chaussée de) 827	
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Mons (chaussée de) 829	
1070 Anderlecht	0	1	0	0	0	Rauter (rue Victor) 27	1910
1070 Anderlecht	0	1	0	0	0	Rauter (rue Victor) 81	1890
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Rauter (rue Victor) 186	
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Rauter (rue Victor) 194	
1070 Anderlecht	0	1	0	0	0	Rauter (rue Victor) 217	1920-1922
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Résistance (place de la) 7	
1070 Anderlecht	0	0	1	0	0	Veeweyde (rue de) 26	08/01/1958 J.F. VAN IMMELEN
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Veeweyde (rue de) 36	1895
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Veeweyde (rue de) 60	
1070 Anderlecht	0	1	0	0	0	Veeweyde (rue de) 90	1930
1070 Anderlecht	0	1	0	0	0	Veeweyde (rue de) 100	1924
1070 Anderlecht	0	0	1	0	0	Wayez (rue) 30	1909
1070 Anderlecht	0	0	1	0	0	Wayez (rue) 97	1900, 1931 Gaston IDE (1931)
1070 Anderlecht	1	0	0	0	0	Wayez (rue) 98	







**07**  
**Population**

# 07 Population

## 07.1 GÉNÉRALITÉS

Les informations sur la population proviennent du Service Public Fédéral Intérieur, de l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA) et du Monitoring des quartiers.

Les quartiers statistiques Anderlecht Centre-Wayez et Veeweyde-Aurore sont compris dans notre périmètre et représentent donc la source la plus représentative dans les informations statistiques disponibles. En date du 1er janvier 2014, la population de la commune d'Anderlecht totalisait 115 178 habitants<sup>2</sup>. Le quartier Anderlecht Centre-Wayez totalisait quant à lui 15 207 personnes, soit 14% de la population anderlechtoise.

Pour les statistiques, l'année la plus récente disponible a systématiquement été utilisée.

## 07.2 ÉVOLUTION DE LA POPULATION

La croissance démographique de la commune entre 2010 et 2015 s'élève à 11,73%. Concernant les quartiers au sein du périmètre, ces derniers subissent une croissance constante depuis 2008 jusqu'à 2012, avec une croissance plus importante au niveau d'Anderlecht Centre-Wayez.

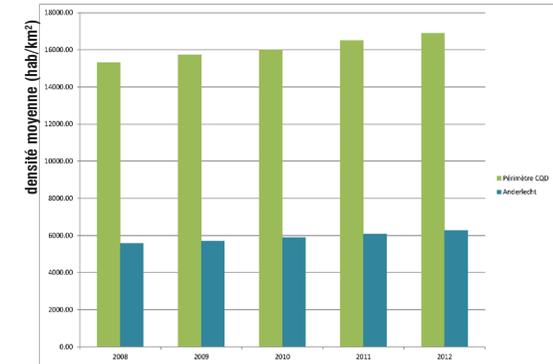
La densité de population dans le périmètre est importante et s'élève en moyenne sur la période entre 2008 et 2012 à 16 902,5 habitants/km<sup>2</sup>, soit près de 2,5 fois la densité en RBC (7057 habitants/km<sup>2</sup>).

De plus, à l'horizon 2020, la population totale d'Anderlecht pourrait augmenter de 9,39% selon l'IBSA contre une moyenne de 5,11 % en Région Bruxelles-Capitale. La tranche d'âge concernée étant les jeunes de 6 à 17 ans, il est urgent de prévoir les infrastructures nécessaires pour subvenir aux besoins des habitants.

“ nous, on fait tout ça pour les jeunes ! ”

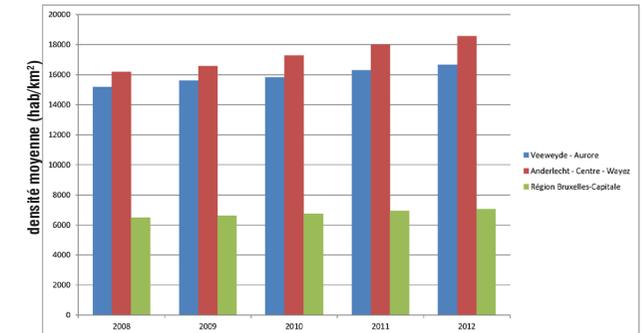
ANIMATEUR À L'ASBL SÉMAPHORE

### Evolution de la densité de population Périmètre et Commune



• Evolution de la population  
source : Monitoring des Quartiers - données 2012 ©

### Evolution de la densité de la population moyenne



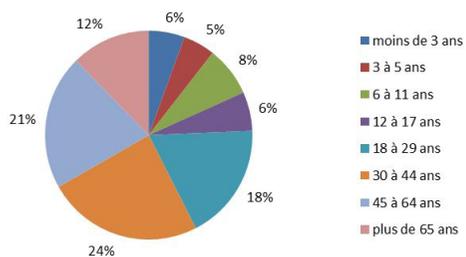
• Evolution de la densité de la population moyenne du périmètre  
source : Monitoring des Quartiers - données 2012 ©

2. IBZ - Service Public Fédéral Intérieur

## 07.3 STRUCTURE PAR ÂGE

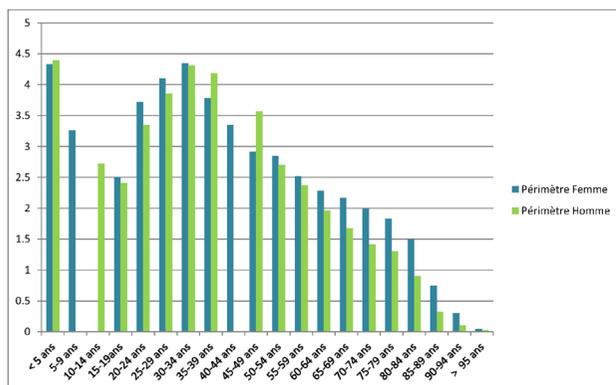
La répartition des âges de la population du quartier est sensiblement la même qu'en RBC et est illustrée dans la figure suivante pour l'année 2012. Il est à noter que la plus grande part de population a entre 30 et 65 ans et que l'âge moyen des deux quartiers est de 36,14 alors qu'il est de 37,62 ans pour la RBC pour l'année 2011.

Structure de la population par âge



La répartition de la population selon l'âge et le sexe est donnée dans le graphique ci-après. Nous pouvons poser les constats suivants :

- Le pourcentage d'enfants en bas âge (0 à 5 ans) du périmètre est supérieur à la moyenne en RBC et à la moyenne de la commune.
- La part des personnes jeunes en âge de travailler (18 à 44 ans) est similaire à la RBC.
- La part des personnes plus âgées que 65 ans est beaucoup plus faible dans le périmètre qu'en RBC.



- Répartition des âges (en % de la population) dans le périmètre
- source : Monitoring des Quartiers - 2012 ©

## 07.4 NATIONALITÉ

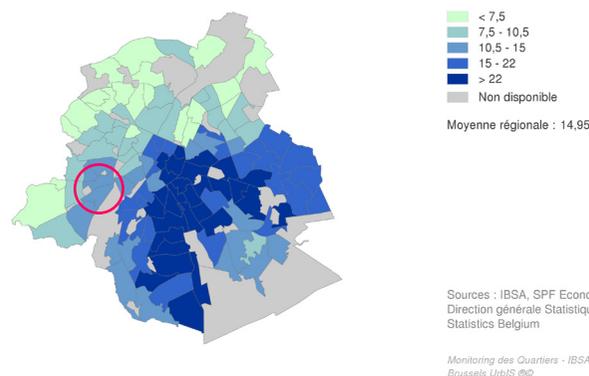
Concernant les nationalités représentées dans le secteur, ces dernières correspondent généralement aux moyennes régionales.

Cependant, il est intéressant de noter la plus faible présence de ressortissants européens (11,36% au sein du périmètre contre 14,95% en RBC) et une plus grande représentation de personnes issues d'Afrique du Nord (6,05% au sein du périmètre contre 4,11% en RBC). En conclusion, la multiculturalité dans le quartier étudié est probablement, comme l'indique les statistiques ci-après, très forte.

TERRITOIRE	Part de l'Europe des 15 hors Belgique (%)	Part des Français (%)	Part des nouveaux états membres de l'U.E. (entrées 2004-2013) (%)	Part du reste de l'Europe (hors UE28) (%)	Part des pays OCDE (hors Europe, Turquie et Amérique Latine) (%)	Part de l'Afrique du Nord (%)	Part de la Turquie (%)	Part de l'Amérique latine (%)	Part de l'Afrique subsaharienne (%)	Part des autres pays (%)	Part des étrangers (%)
VEEWIYDE - AURKORE	11,82	2,70	8,37	1,12	0,05	5,04	0,44	0,57	2,55	1,05	31,01
ANDERLECHT CENTRE - WAVEZ	10,83	1,98	9,11	1,05	0,04	7,19	1,01	0,74	3,01	1,17	34,16
Moyenne des territoires affichés	11,36	2,36	8,72	1,09	0,05	6,05	0,71	0,65	2,76	1,10	32,48
RBC	14,95	4,89	5,63	1,04	0,72	4,11	0,87	0,87	2,53	1,88	32,58

- Répartition des nationalités (en %)
- source : Monitoring des Quartiers - données 2012 ©

Part de l'Europe des 15 (hors Belgique) 2012 (%)



- Part des étrangers (en %) en provenance de l'Europe des 15
- source : Monitoring des Quartiers - DGSIE - données 2010 ©

# “moi, j’ai toujours habité le quartier...”

RIVERAIN DE LA RUE PIERRE BIDDAER

## 07.5 TAILLE ET TYPOLOGIE DES MÉNAGES

Les types de ménages présents dans le périmètre sont donnés à la figure suivante. Le type de ménage le plus représenté est de type isolé de plus de 30 ans. En 2009, la taille moyenne des ménages est de 2,13 personnes pour les deux quartiers contre 2,09 personnes en Région de Bruxelles-Capitale.

Le détail comparatif des types de ménages est donné ci-après pour 2009 dans le tableau de données.

Les remarques relatives aux statistiques de notre périmètre sont les suivantes :

- La part d’isolés de - de 30 ans est moins importante qu’en RBC.
- La part des isolés de plus de 65 ans est plus faible qu’en RBC.
- Les personnes isolées représentent 60,3% de la population et plus de 4/5 des personnes isolées sont de sexe féminin. Cela suggère un relatif isolement de la population (et des femmes) et donc une certaine précarité et des besoins en termes sociaux, auquel le parc de logements actuels dans le périmètre ne répond pas totalement. En effet, aucune structure d’accueil de type logements de transit, logements intergénérationnels (kangourous) ou logements spécifiques (femmes précarisées, victimes de violences intraconjugales,...) n’est présente dans la zone d’étude.

Territoire	Part des isolés de moins de 30 ans (%)	Part des isolés de 30 ans et plus (%)	Part des isolés de 65 ans et plus (%)	Part des couples avec enfants (%)	Part des couples sans enfants (%)
VEEWYDE - AUREORE	7,72	40,19	15,03	19,90	18,81
ANDERLECHT CENTRE - WAYEZ	10,58	36,16	10,05	24,22	14,66
Moyenne des territoires affichés	8,97	38,44	12,87	21,77	17,01
RBC	9,45	40,06	13,12	20,91	16,55

### • Types de ménages au sein du périmètre

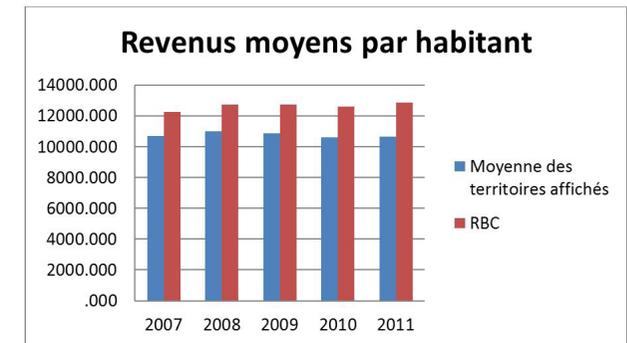
source : Monitoring des Quartiers - données 2009 ©

## 07.6 REVENUS DE LA POPULATION

Le revenu moyen par habitant est repris pour la période de 2007 à 2011 dans le tableau ci-dessous avec un comparatif avec la moyenne régionale.

A noter que sur cette période, l’écart moyen est de 15% par rapport aux revenus par habitant de la région. Ceci met en évidence une précarité économique couplée à la précarité sociale relevée au point précédent.

La moyenne de cette période est de 11.075 euros pour la commune d’Anderlecht, confirmant le caractère précarisé du quartier par rapport à la commune.



### • Evolution des revenus moyens par habitant

source : Monitoring des Quartiers - données 2005/2009 ©

## 07.7 MIGRATIONS

D’après les statistiques disponibles au Service Public Fédéral Economie, les flux migratoires internes (de commune à commune) à Anderlecht étaient négatifs avec -1249 personnes en 2012 et de -830 en 2013. Cette tendance aux sorties migratoires est également constatée pour les années antérieures.

Aucune information plus fine ou de prévisions démographiques sur le périmètre ne sont disponibles.

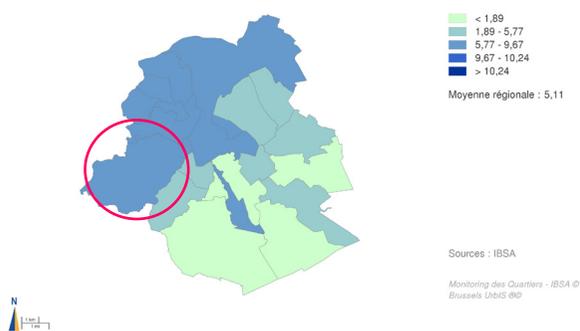
## 07.8 PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES

La projection de croissance démographique entre 2015 et 2020 est de 7,64% pour Anderlecht contre une moyenne de 5,11% en Région Bruxelles Capitale. Concernant notre périmètre, cette croissance est la plus forte de la Région bruxelloise en prenant la période entre 2010 et 2020 en correspondant à 20,26%.

Au niveau de la moyenne des communes, ce sont essentiellement la tranche de 6 à 11 ans et celle de 12 à 17 ans qui sont les plus importantes. Ces statistiques sont plus importantes que les projections de la Région de Bruxelles-Capitale et ce, dans toutes les catégories d'âge.

La carte du taux de mobilité vient compléter les informations concernant le bilan migratoire en donnant une indication sur l'intensité des échanges, en sommant les entrants et sortants sur une période donnée (de 2001 à 2006). En d'autres mots, un solde migratoire peut être nul alors que des échanges migratoires intenses ont été opérés. Suivant la figure représentant la mobilité au niveau des quartiers qui nous concernent, elle est élevée (81,17% pour Anderlecht Centre-Wayez et 72,48% pour Veeweyde-Aurore contre une moyenne de 64,19% en RBC).

Croissance démographique de la population totale entre 2015 et 2020 (%)



• Croissance démographique entre 2010 et 2015 (%)  
source : Monitoring des Quartiers - données 2015 ©

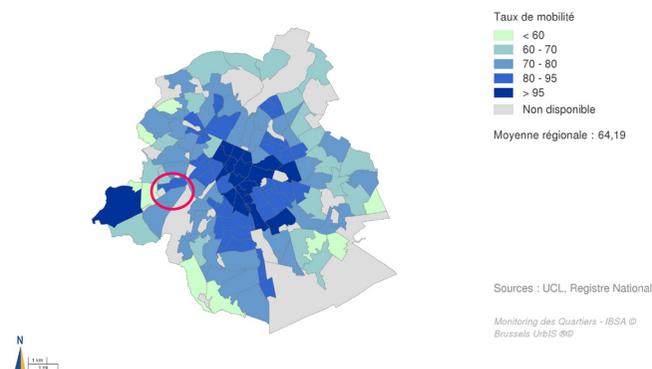
## 07.9 CONCLUSIONS

Notre périmètre est caractérisé par une densité de population particulièrement élevée, en regard de la moyenne régionale avec une évolution de la population constante sur ces dernières années (de 2008 à 2012) de 3% en moyenne.

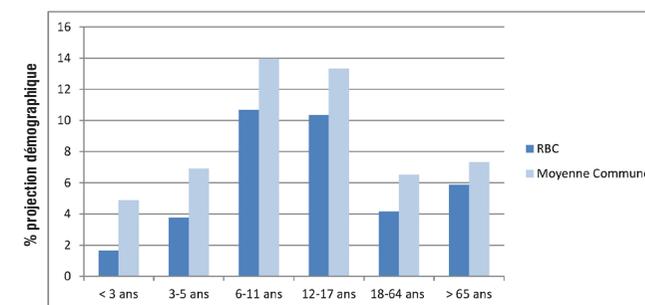
A l'échelle intercommunale, la balance migratoire est négative, indiquant plus de départs que d'arrivée alors que la population s'accroît au niveau communal et du périmètre. Cela indique un mouvement naturel positif (naissance et décès).

Au niveau de la composition de la population, la fraction d'étranger est comparable à la moyenne régionale avec une plus grande proportion de personnes issues d'Afrique du Nord. Aussi, il est à noter une forte part d'isolés dans la population suggérant un isolement social couplé à de faibles revenus par habitant en regard des moyennes régionales.

Taux de mobilité 2001-2006 (%)



• Taux de mobilité entre 2001 et 2006 (%)  
source : Monitoring des Quartiers - données 2007 ©



• Evolution démographique entre 2010 et 2015  
source : Monitoring des Quartiers - données 2015 ©



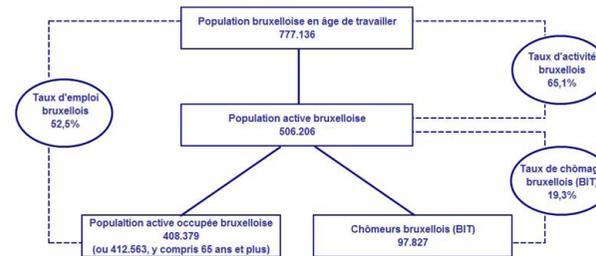


**08**  
**Emploi**

## 08 Emploi

### 08.1 GÉNÉRALITÉS

L'emploi est un élément crucial dans la compréhension du potentiel de revitalisation d'un quartier. Le graphique ci-dessous présente le taux d'activité des populations en présence dans la Région bruxelloise pour l'année 2013.



#### • Taux d'activité des populations en Région de Bruxelles-Capitales

source : SPF Economie - DGSIE - calculs de l'Observatoire de l'Emploi - données 2013 ©

### 08.2 STRUCTURE DE L'EMPLOI

Selon Actiris, les 49.560 emplois de salariés à Anderlecht se répartissent en 2012 à hauteur de 73% dans le privé et 27% dans le secteur public.

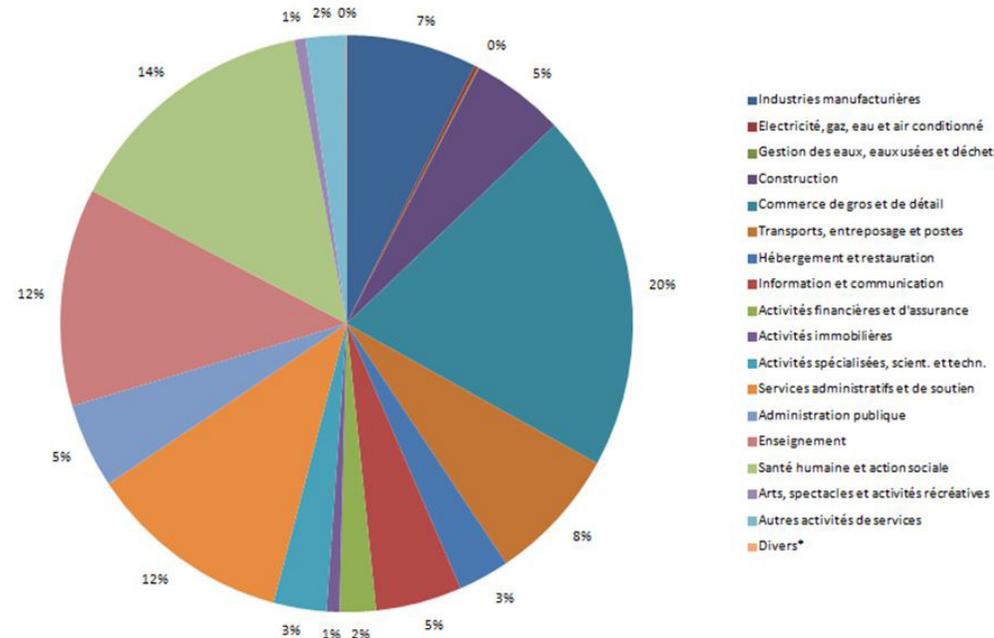
Ces emplois de salariés se répartissent dans plusieurs secteurs économiques. La figure ci-après donne pour l'année 2012 la structure de l'emploi pour la commune d'Anderlecht.

Les secteurs prédominants sont essentiellement :

- Commerce de gros et de détail, 20%.
- Santé humaine et action sociale, 14%.
- Services administratifs et de soutien, 12%.

“si tu veux  
du boulot,  
y'en a...”

GARDIEN DE LA PAIX



#### • Répartition des emplois par secteur d'activité

source : Actiris - données 2013 ©

## 08.3 CHÔMAGE

La population active se définit comme l'ensemble des personnes en âge de travailler (entre 18 et 64 ans), qu'elles aient un emploi (population active occupée), qu'elles soient à la recherche d'un emploi (chômage) ou qu'elles soient en attente d'un premier emploi (population active non occupée).

Territoire	Taux d'activité (%)	Part des salariés dans la population active occupées (%)	Part de la population active occupées (%)
Anderlecht Centre-Wayez	68.21	81.33	48.93
Veeweyde-Aurore	70.39	83.42	53.32
Périmètre	70.11	83.15	52.76
Commune	69.8	83.28	51.00
RBC	65.43	81.41	49.55

### • Taux d'activité de la population

source : Monitoring des Quartiers - données 2012 ©

Le taux d'activité (part des personnes aptes au travail) ainsi que la part de population active occupée sont supérieurs à la moyenne en Région de Bruxelles-Capitale.

Territoire	Taux de demande d'emploi (%)	Part des jeunes chômeurs dans les chômeurs (%)	Part des chômeurs avec un profil employé dans les chômeurs (%)	Part des chômeurs diplômés du supérieur dans les chômeurs (%)
Anderlecht Centre-Wayez	18.41	15.13	39.83	5.05
Veeweyde-Aurore	16.13	14.24	42.34	6.89
Périmètre	16.42	14.35	42.02	6.65
Commune	17.72	14.46	39.97	6.31
RBC	14.78	13.69	48.05	12.94

### • Taux de chômage

source : Monitoring des Quartiers - données 2009/2012 ©

Il existe une disparité élevée du taux de chômage entre les deux pôles du périmètre : le taux est plus important à Anderlecht Centre-Wayez qu'à Veeweyde-Aurore (probablement en raison de sa densité plus importante). La moyenne des deux quartiers est nettement supérieure à la moyenne régionale.

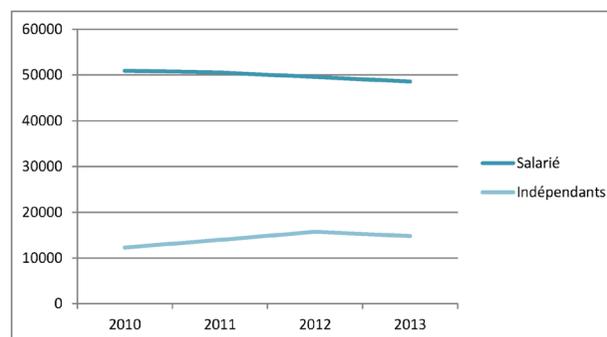
Ceci conforte la précarité du périmètre déjà évoqué dans le point relatif aux revenus.

La part des jeunes chômeurs parmi la population sans emploi est légèrement supérieure à la moyenne régionale et équivalente à la moyenne communale. Cela confirme le besoin d'emplois pour la population jeune dans la partie de la commune concernée.

En ce qui concerne le taux de demande d'emploi, la moyenne communale est supérieure à la moyenne de la région (17,72% contre 14,78%).

Concernant le niveau de qualification, la part des chômeurs ayant un profil de salarié est plus élevée par rapport à la moyenne communale mais inférieure à la moyenne régionale. Ceci illustre également une disparité des deux quartiers par rapport au restant de la commune. La part de chômeurs diplômés est également nettement inférieure à la moyenne régionale et il existe une légère différence entre les deux quartiers.

Par rapport à l'évolution de l'emploi salarié et indépendant : une chute progressive du nombre de salariés s'observe depuis 2010, tandis que le nombre d'indépendants est resté plus ou moins stable.



### • Evolution de l'emploi salarié et indépendant

source : Monitoring des Quartiers - données 2013 ©

## 08.4 INITIATIVES LOCALES EN MATIÈRE D'EMPLOI & PRÉSENCE DE PROJETS D'ÉCONOMIE SOCIALE

Les entreprises d'économie sociale ou de formations actives au sein d'Anderlecht sont les suivantes :

Entreprise	Description	Adresse
Mission Locale	Insertion socioprofessionnelle Formations Coordination locale	Rue Rospy Chaudron, 7
CPAS Anderlecht-Serv.ISP	Formation par l'emploi Préformations et études	Rue de Birmingham, 225
CDR Construction	Testing des métiers Essais métiers dans la construction Formation d'initiation en const. durable	Avenue F. Malherbe, 42
C.A.F - Centre Anderlechtois de Formation	Formation en alphabétisation Formations de base Formation en boucherie et poissonnerie	Rue du Chimiste, 34-36
CASABLANCO asbl	Détermination de projet professionnel Formation par l'emploi Expérience dans la construction	Avenue F. Malherbe, 42
COSMOS asbl	Formation par l'emploi Formations linguistiques Apprentissage d'un métier pendant 2ans	Rue Docteur de Meersman, 14
Cours de Promotion Sociale Erasme	Formation professionnelle Formation linguistique	Rue de la Procession, 78
CVO Brussel	Formation professionnelle Formation linguistique	Rue des Matériaux, 67
CYBER53	Formations informatiques	Rue du Chimiste, 34-36
Euclides GEL (Guichet d'Économie Locale)	Détermination de projet professionnel Informations pour futurs indépendants	Rue du Chimiste, 34-36
GROEP INTRO BRUSSEL	Détermination de projet professionnel Formation professionnelle Formation par l'emploi Formation linguistique	Rue Charles Parenté, 6
ULAC (Union des locataires Anderlecht - Cureghem)	Formations et expériences professionnelles grâce à des expériences de terrain	Chaussée de Mons, 211
IDEE53 - Atelier de Formation par le Travail	Formation par l'emploi Formation qualifiante	Rue du Chimiste, 34-36
INFOR FEMMES asbl	Formation professionnelle Alphabétisation	Avenue Clemenceau, 23
INSTITUT ROGER LAMBION	Formation professionnelle Accompagnement des étudiants	Campus Ceria Av. Emile Gryson, 1
IRITL	Formation professionnelle Accompagnement des étudiants	Digue du Canal, 10
MAKS asbl	Cours d'informatique Formation par le travail	Rue Georges Moreau, 110
Projet KURASAW EMPLOI	Orientation professionnelle Formation qualifiante	Rue Georges Moreau, 36
MANUS BRUSSEL	Formation professionnelle Formation par le travail	Rue du Chimiste, 34-36
MULIERIS asbl	Formation professionnelle Formation par le travail Accompagnement des étudiants	Avenue Clemenceau, 4
MURMUUR scfs	Formation professionnelle Formation par le travail Accompagnement des étudiants	Rue du Chimiste, 34-36
SABx - Service d'accompagnement de Bruxelles	Détermination de projet professionnel Orientation professionnelle Suivi dans l'emploi	Rue de la Poterie, 20/4
SCHOOLINTERVENTIETEAM	Formation par l'emploi Formation linguistique	Avenue F. Malherbe, 42
WHEELIT	Détermination de projet professionnel Recherche d'emploi	Av. Joseph Wybran, 40
VSAB Centre de Compétences	Formations linguistiques Formation bâtiment et industrie	Chaussée de Mons, 1440
BRUXELLES FORMATION	Construction / Industrie / Logistique Langues / Métiers de bureau	Chaussée de Mons, 1440

# “ pas assez de soutien aux femmes précarisées...”

ECHEVIN ANDERLECHTOIS

## 08.5 SITUATION DES FEMMES

Le diagnostic sur la situation des femmes vis-à-vis de l'emploi pour le périmètre se base sur les conclusions fournies par l'association Tracé Brussel. Celles-ci mettent en évidence les éléments d'analyse suivants :

14% des femmes DEI (demandeurs d'emploi inoccupés) sont des jeunes de moins de 25 ans.

66,9 % ont un niveau d'études assez faible (en dessous du CESI).

La proportion de femmes hautement qualifiées est supérieure à celle des hommes à l'échelle de la commune d'Anderlecht.

47,8 % des femmes DEI sont inoccupées depuis plus de deux ans (par rapport à la date d'inscription auprès d'Actiris).

La durée d'inoccupation des femmes à Bruxelles est largement supérieure à celle des autres capitales européennes.

Dans le “croissant pauvre” anderlechtois (Wayez-Cureghem), le taux d'inoccupation des femmes est bien plus élevé que pour les hommes. Cependant, une nuance est à apporter car de nombreuses inscriptions sont relatives à des congés de maternité, d'aide au foyer ou de dispense de soins à des tiers.

L'insertion socio-professionnelle est plus difficile pour les femmes en région bruxelloise que pour les hommes. En cause, la faible diversité des types d'opérateurs vers lesquels peuvent se tourner les femmes pour un programme d'insertion.

À Anderlecht, il y a moins de possibilités d'accès à l'emploi pour les femmes mais plus de possibilités de formation et d'études que pour les hommes.

Il existe une certaine discrimination à l'embauche pour les femmes, issue de l'action simultanée de plusieurs facteurs simultanés (origine, genre, a priori,...).

## 08.6 DIFFICULTES DES DEMANDEURS D'EMPLOI

Parmi les problématiques fréquentes d'accès à l'emploi, nous distinguons les grandes catégories suivantes :

### Situation sociales complexes des demandeurs

Beaucoup de demandeurs d'emploi sont parfois empêtrés dans des situations sociales complexes (problèmes familiaux, endettements, précarité des biens, problèmes médicaux, état psychologique,...).

Parfois, l'accessibilité au travail est rendue également difficile par le faible niveau d'enseignement ou les faibles capacités cognitives, les difficultés d'expression, un handicap, le stress, les problèmes de concentration, l'appréhension des autres et les comportements inadaptés.

La gestion de ces situations lourdes peut parfois fortement limiter l'énergie consacrée à la recherche d'emploi.

### Problématique des jeunes chômeurs

De nombreux jeunes chômeurs sont issus du décrochage scolaire, sans image réaliste du monde du travail et avec une certaine méconnaissance des salaires pratiqués, des comportements adaptés au travail. Une des difficultés majeures pour les jeunes est l'absence de réseau ou de contacts dans le milieu professionnel, ainsi que l'inefficacité de leur méthode de recherche d'emploi. Les jeunes chômeurs ont tendance à chercher des sources rapides de revenus et se dirigent parfois vers le travail non-déclaré ou dans des montages scabreux. L'environnement et la fréquentation d'autres personnes en difficulté renforcent le sentiment d'inaccessibilité et freine l'intégration dans le marché du travail.

### Primo-arrivants sur le territoire

Pour les nouveaux arrivants, les problématiques sont liées à la non-valorisation des diplômes de l'étranger, la barrière de la langue, de la culture et des usages, les difficultés administratives, la méconnaissance du milieu et l'absence de réseau, la faible mobilité, la nécessité de recourir à des médiateurs, la place traditionnelle dans certains cultures de la femme à la maison, ou encore l'attrait des réseaux d'économie parallèle.

### **Problématiques liées à la motivation / pression**

Les demandeurs d'emploi, surtout à longue durée, sont rapidement confrontés à la démotivation devant les difficultés à franchir et la multiplication des étapes avant d'obtenir un travail. Un sentiment fermé par rapport aux institutions et aux services d'aide et une angoisse vis-à-vis des formalités administratives peuvent générer une part de stress importante chez les chômeurs, ainsi qu'une diminution de la confiance en soi.

### **Problématiques financières**

La précarité financière pousse de nombreux demandeurs d'emploi à se tourner vers des solutions temporaires de travail ou des formations non-qualifiantes de manière à assurer des revenus rapides mais sur une période limitée. A la fin des formations ou des contrats déterminés, ils se retrouvent dans la même situation qu'avant, sans attestations et sans revenus, avec le sentiment de s'inscrire dans un cercle vicieux.

## **08.7 OFFRE EN INSERTION SOCIO-PROFESSIONNELLE**

De manière générale, en Région bruxelloise, il y a un réel manque en formation de type ISP. Face à l'augmentation des demandeurs d'emploi, les listes d'attente pour les formations s'allongent et les conditions d'accès et de sélection deviennent de plus en plus lourdes et complexes. Ce phénomène accroît la démotivation des chômeurs, et leur frustration face à ces situations.

De plus, l'offre en ISP n'est pas assez diversifiée, dans le sens où elle ne touche que très faiblement certains publics, comme les personnes avec un handicap ou avec un faible niveau d'enseignement





09

**Infrastructures socio-économiques**

## 09 Infrastructures socio-économiques

### 09.1 GÉNÉRALITÉS

Le chapitre “occupation du sol” a démontré que le tissu socio-économique du périmètre du Contrat de Quartier Biestebroeck offre une belle diversité de fonctions : noyaux commerciaux, entreprises, écoles, infrastructures sportives, socio-culturelles,...

Le chapitre “Infrastructures socio-économiques” vise ici à mettre en valeur la dynamique associative existante et les nombreuses autres infrastructures socio-économiques.

### 09.2 COMMERCES

Sur la zone du quartier Biestebroeck, il existe deux noyaux commerçants forts. Ces derniers forment l’armature principale du commerce dans cette zone:

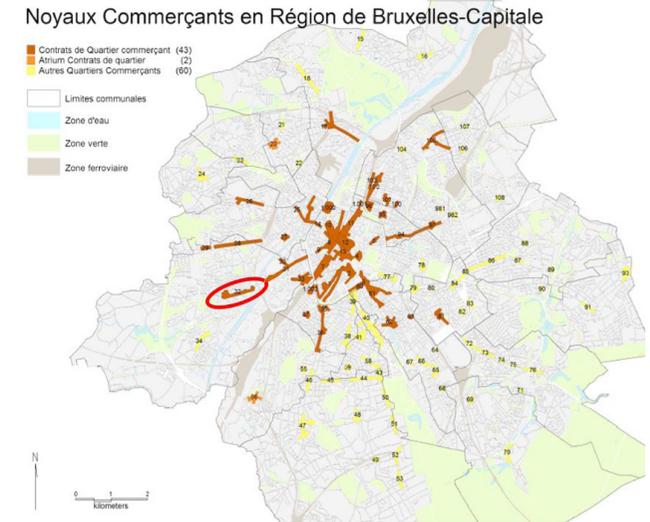
- Le noyau de Saint-Guidon (ou Anderlecht Centre-Wayez)
- Le noyau Veeweyde-Mons (ou Veeweyde-Aurore)

Atrium couvre toute la Commune d’Anderlecht et les deux quartiers sont donc repris dans leur zone de travail.

Le nombre de commerces locaux en RBC est de 4,28 pour 1000 habitants. Pour les quartiers d’Anderlecht Centre-Wayez et de Veeweyde-Aurore, il est respectivement de 6,15/1000 hab et de 2,88/1000 hab.

Au sein du périmètre, ce nombre atteint 3,29 commerces/1000 hab, valeur inférieure à la moyenne de la Région de Bruxelles mais surtout représentative des contrastes au sein du quartier, partagé entre des fonctions commerciales et résidentielles.

Le noyau commerçant de la rue Wayez identifié dans le Contrat de Quartier Biestebroeck est repris au sein du cercle rouge sur la carte ci-contre.



• **Noyaux commerçants en Région de Bruxelles-Capitale**  
source : Atrium ©

#### 09.2.1 NOYAU COMMERÇANT SAINT-GUIDON

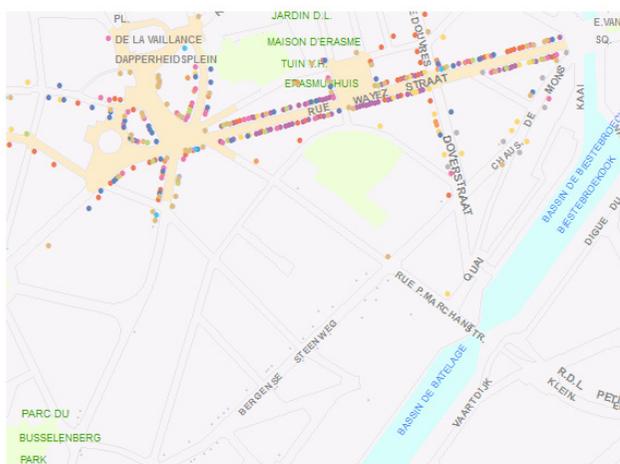
Selon Atrium, le pôle Saint-Guidon et la rue Wayez assument parfaitement leur rôle de patrimoine culturel et démontrent une grande influence commerciale. Le quartier a développé une offre complémentaire et variée de commerces de proximité. Les commerces de services, d’alimentation, de textile, d’accessoires, les cafés et les restaurants rythment la rue Wayez. D’autres commerces sont dispersés dans la rue du Douvres, la rue Victor Rauter et la rue de la Gaité.

Notons également que l’accessibilité en voiture peut être compliquée. En effet, malgré que le parking soit devenu payant le long de la rue Wayez (zone rouge) en permettant ainsi de garder des places accessibles pour les clients, des problèmes de double file et de circulation persistent.

La zone est cependant bien desservie en transports en communs (trams 81 et 31, bus 46 et 49 et le Métro ligne 5).

“ici, on trouve de tout...”

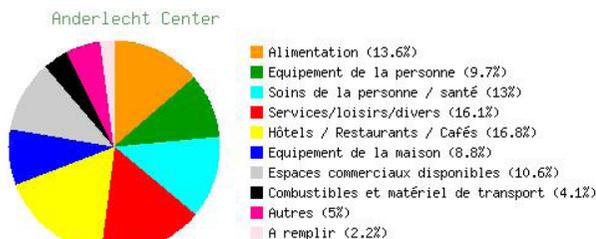
PASSANT SUR LA RUE WAYEZ



- Catégorie**
- Alimentation
  - Mode
  - Culture & Multimédia
  - Décoration & Maison
  - Loisirs
  - Beauté, Santé & Bien-être
  - Services
  - Véhicules
  - Hôtel & hébergement
  - Restauration
  - Vie nocturne

• Localisation des commerces Atrium - quartier Anderlecht Centre-Wayez

source : www.shopinbrussels.be (Atrium) - données 2013 ©



(C)29-Mai-2015 www.atrimum.irisnet.be

• Offre en commerces par type d'activité

source : Atrium - données mai 2015 ©

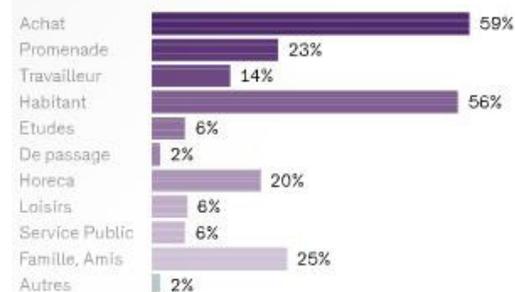
Le secteur de l'HORECA est le plus représenté (16,8%), suivi par les secteurs services/loisirs (16,1%) et alimentation (13,6%).

Selon le baromètre 2014 d'Atrium, le tissu commercial paraît être bien étoffé et complet au niveau du quartier, tant par rapport aux besoins de base (boulangeries, boucheries, poissonneries, magasins de légumes, services, banques, pharmacies, snacks, restaurants, courses pour le fonctionnement du ménages, vêtements, chaussures,...) que par rapport à tout ce qui se réfère au plaisir (bijouterie, esthétiques, papeterie, librairie, opticien, fleuriste, coiffeur,...).

Le quartier possède une bonne mixité de commerces indépendants et de chaîne (Delhaize proxi, Carrefour Express, Panos, Wibra, Kruidvat, Leonidas, Multipharma,...).

Le graphique ci-dessous montre d'ailleurs que la raison principale de fréquentation du quartier est l'achat en tous genres : 59% des passants interrogés par Atrium ont mentionné cette raison.

**Raisons de visite**



• Raisons de visite dans le quartier de Saint-Guidon

source : Atrium - données 2014 ©

Quelques manques ont cependant été identifiés pour la zone :

- Les clients du quartier souhaitent un rehaussement de la qualité des commerces de base et spécialisés, en particulier dans la rue Wayez, par l'implantation de commerces ayant une personnalité propre.
- Les clients souhaitent également voir s'implanter des commerces un peu plus particuliers : glacier artisanal, crêperie artisanale, un restaurant du terroir avec spécialités belges, un snack de qualité, un spécialiste en produits italiens, en produits marocains, en produits belges, un fromager, un magasin de jouets pour enfants, ...

- Les commerces de tradition déjà présents ne sont pas mis en évidence. Il faut promouvoir la qualité des devantures.

Bien que l'offre dans ce quartier soit diversifiée, il s'agit donc d'une offre de commerces populaires de proximité. La population fréquentant ces commerces est d'ailleurs principalement constituée de personnes habitant le quartier ou éventuellement la commune. De moins en moins de clients viennent au-delà d'Anderlecht pour réaliser des achats dans la zone.

Il serait donc intéressant de revenir vers une plus grande variété commerciale de qualité. Un commerçant du quartier a mentionné qu'il ne voyait pas tellement d'avenir pour la Rue Wayez.

La rotation des commerces stagne depuis quelques années mais les nouveaux commerces montent en gamme (selon un commerçant, les magasins de textile bon marché et de bonne qualité sont fréquents).

Toutefois, une dizaine de commerces restent vides actuellement sur la Rue Wayez, représentant ainsi une nette augmentation depuis 10 à 15 ans.

Il convient également de prendre en compte la problématique des logements inoccupés aux étages de ces commerces. La résolution de ce problème constituerait un véritable levier d'amélioration du cadre de vie.

Au-delà des commerces, le quartier Saint-Guidon accueille un marché le samedi matin place de la Résistance et un marché le mercredi, place de la Vaillance. Tous les deux sont des marchés d'alimentation et de textiles. Des braderies ont également lieu deux à trois fois par an sur la rue Wayez.

# “la voiture est omniprésente...”

PASSANT SUR LA CHAUSSÉE DE MONS

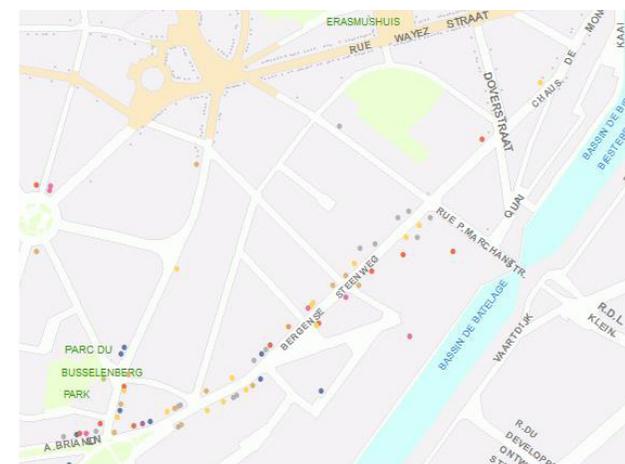
## 09.2.2 HANDELSKERN VEEWEIDE-BERGEN

Bien que le liseré commercial du quartier Veeweyde-Mons soit moins dense que celui de la rue Wayez, de nombreux commerces s’étendent le long de la chaussée de Mons. Les commerces les plus présents sont de nombreux commerces d’entretien et de réparation automobile ainsi que des restaurants à spécialités belges, latines et asiatiques. De grandes surfaces commerciales sont présentes sur certains îlots bordant la chaussée de Mons, axe qui possède un profil très fonctionnel et entièrement dédié à la voiture. De nombreux commerces en tous genres (boulangeries, assurances, nettoyage, restaurants, cafés, snacks, commerces d’alimentation de base, coiffeurs,...) sont présents dans la rue Veeweyde. Quelques commerces sont également dispersés tout le long de la rue Victor Rauter.

La carte ci-contre montre la distribution des différents types de commerces dans le quartier Veeweyde – Mons.

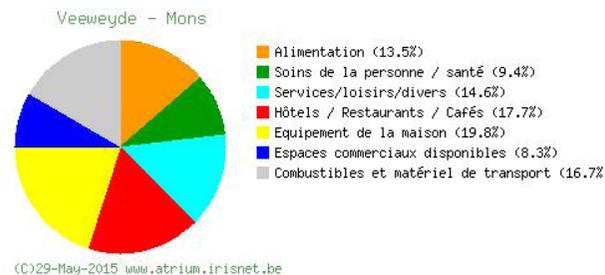
Le secteur le plus présent dans la zone est celui des équipements de la maison (19,8%). Comme dans le quartier Anderlecht centre-Wayez, le secteur de l’HORECA est fortement représenté (17,7%). Ces secteurs sont suivi par celui des combustibles et matériel de transport (16,7%). Les espaces commerciaux sont moins disponibles (8,3%) que dans le quartier Anderlecht Centre-Wayez (10,6%).

Contrairement au quartier Anderlecht Centre-Wayez, le quartier Veeweyde-Aurore est plus difficile d’accès en transports en commun car seul les bus De Lijn passent par la chaussée de Mons pour rejoindre les zones où les transports en commun sont plus présents (zones B).



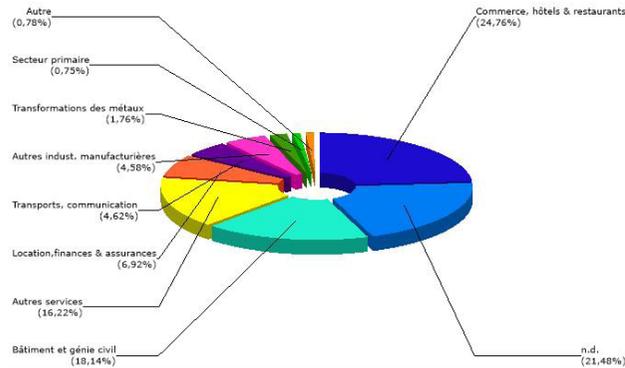
- Catégorie**
- Alimentation
  - Mode
  - Culture & Multimédia
  - Décoration & Maison
  - Loisirs
  - Beauté, Santé & Bien-être
  - Services
  - Véhicules
  - Hôtel & hébergement
  - Restauration
  - Vie nocturne

• Localisation des commerces Atrium - axe Mons-Veeweyde  
source : www.shopinbrussels.be (Atrium) - données 2013 ©



• Offre en commerces par type d’activité  
source : Atrium - données mai 2015 ©

### 09.3 ENTREPRISES



• Répartition des entreprises par secteur dans la Commune d'Anderlecht  
source : Brussels Enterprises, Commerce and Industry (BECl) - données 2008 ©

Le périmètre comporte un nombre très important d'entreprises. Avec l'aide de la Chambre de Commerce & Union des Entreprises de Bruxelles, nous observons 1776 entreprises anderlechtoises présentes sur le périmètre du contrat de quartier Biestebroek.

De plus, il ressort que la part des commerces de type hôtels et restaurants est importante (24,76%) en comparaison aux autres types d'activités des entreprises. Ces dernières comprennent le secteur primaire (0,75%), énergie et eaux (0,08%), industries chimiques et minéraux (0,70%), transformations des métaux (1,76%), autres industries manufacturières (4,58%), bâtiment et génie civil (18,14%), transports et communication (4,62%), location-finances et assurances (6,92%) et enfin les autres services correspondant aux activités non reprises dans les autres catégories présentées (16,22%).

Le tableau et le graphique ci-dessous montrent le nombre et le pourcentage d'entreprises présentes sur la Commune d'Anderlecht classées par secteur d'activité.

Situation géographique	Activité (NACE-BEL 2008)			
	Secteur primaire	Energie et eau	Industrie chimiques & minéraux	Transformations des métaux
Anderlecht	143	16	132	336
Situation géographique	Autres indust. manufacturières	Bâtiment et génie civil	Commerce, hôtels & restaurants	Transports, communication
	Anderlecht	874	3.462	4.724
Situation géographique	Location, finances & assurances	Autres services	n.d.	Ensemble
	Anderlecht	1.320	3.095	4.099

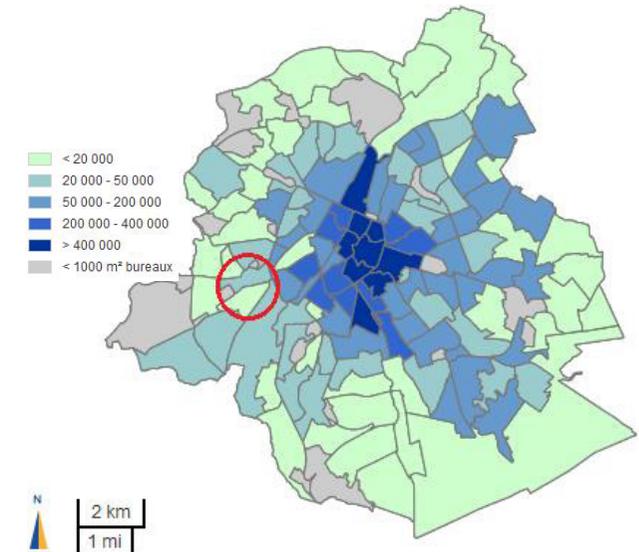
• Entreprises classées par types d'activités  
source : données BECl 2008 - Brussels Enterprises, Commerce and Industry ©

### 09.4 BUREAUX

La carte ci-dessous montre la densité de bureaux par quartier pour l'ensemble de la Région bruxelloise en 2013. Les quartiers Veeweyde-Aurore (au sud) et Wayez (au nord) sont indiqués par le cercle rouge sur la carte.

Au sein du périmètre, le nombre de bureaux n'est pas très élevé en comparaison avec les quartiers du centre de Bruxelles. En effet, la densité moyenne de bureaux pour le quartier d'Anderlecht Centre-Wayez et de Veeweyde-Aurore est respectivement de 21935,58 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> et de 17552,04 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>.

Ces valeurs sont bien plus basses que la moyenne régionale qui est de 80794,91 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>.



• Densité de bureaux en 2013 (m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>)  
source : Monitoring des Quartiers - IBSA - données 2013 ©

## 09.5 EQUIPEMENTS

Ci-après, la liste des équipements présents dans le périmètre. Sont mentionnés en gris ceux qui sont situés juste en dehors du périmètre considéré mais d'importance pour la zone d'étude.

### 09.5.1 EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENT

La zone d'étude et ses environs connaissent de nombreux équipements éducatifs.

Nous retrouvons un grand nombre d'établissements scolaires. Il y a quatre écoles fondamentales ordinaires sur le périmètre dont deux francophones et deux flamandes, une école communale maternelle (les Diablotins), l'Institut des Sœurs de Notre-Dame qui comprend les enseignements maternel, primaire et secondaire et l'Athénée Bracops-Lambert. Cependant, il y a peu d'équipements de soutien scolaire :

- Dans le périmètre : l'école des devoirs « le Manguier en Fleurs » et une cellule d'absentéisme scolaire.
- Hors du périmètre : une école de cours de promotion sociale et le campus du CERIA en enseignement supérieur, spécialisé dans différents types de domaines (Hôtellerie-Restaurant; Boulangerie-Pâtisserie, Chocolaterie-Confiserie, Education physique, Sciences appliquées, Gestion et Comptabilité, Photographie, Pharmaceutique, Horticulture, Enseignement Supérieur pédagogique, social, économique et spécifique, Conseiller en environnement, Educateur spécialisé, Sciences administratives,...).

### 09.5.2 EQUIPEMENTS DE SANTÉ

Les équipements de santé sont nombreux et variés avec la présence de plusieurs pharmacies et médecins généralistes dont certains spécialistes, deux maisons médicales, le centre médical Aurore, le Centre de santé, un planning familial, l'Association des médecins généralistes d'Anderlecht, plusieurs dentistes, une polyclinique, un centre de radiologie, un home et une résidence pour les personnes âgées ainsi que l'asbl l'Equipe, (réadaptation psycho-sociale).

## 09.5.3 EQUIPEMENTS SOCIAUX

### a) Logements sociaux

Au niveau des demandes, Anderlecht recense 9,61% des ménages inscrits sur liste d'attente contre 7,13 en Région de Bruxelles-Capitale. La pression sociale est forte pour garantir l'accès à un logement décent. Ce besoin est davantage renforcé par le chômage élevé à Anderlecht (25,29%), précarisant encore plus les familles déjà financièrement en difficulté.

Dans le quartier Veeweyde-Aurore, le nombre de logements sociaux est de 257 (sur 39.393 à Bruxelles), ce qui correspond à 3,7% des logements du quartier, alors que cette valeur est de 8% en Région bruxelloise. La production de nouveaux logements sociaux ou assimilés reste donc nécessaire afin de contenir une demande qui ne cesse de croître d'année en année.

### b) Crèche et petite enfance

Concernant la petite enfance, il n'existe qu'une seule crèche néerlandophone située dans le périmètre étudié. Les autres crèches à proximité se situent hors du périmètre mais sont peu nombreuses. Au total, la zone d'étude élargie comprend sept crèches pour la petite enfance.

Le nombre total de places disponibles en milieu d'accueil par enfant est d'ailleurs inférieur à l'unité : il est de 0,15 pour le quartier Veeweyde-Aurore, et de 0,06 pour le quartier Anderlecht centre-Wayez, soit une moyenne de 0,11 pour l'ensemble du territoire, moyenne inférieure à celle de la RBC qui est de 0,32 (voir tableau ci-dessous). Le manque de places et d'infrastructures à ce niveau se fait donc cruellement ressentir dans un quartier assez peuplé.



• Carte 12 : localisation des équipements  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2015 ©

Territoire	Nombre de places en milieu d'accueil collectif par enfant 2013	Nombre total de places en milieu d'accueil par enfant 2013	Nombre de places en milieu d'accueil par enfant (tarif selon le revenu et accessible à tous) 2013	Nombre de places en milieu d'accueil accessibles à tous par enfant 2013
Moyenne des territoires affichés	0.1	0.11	0.05	0.11
RBC	0.31	0.32	0.14	0.27
VEEWUYDE - AURORE	0.14	0.15	0.10	0.15
ANDERLECHT CENTRE - WAYEZ	0.06	0.06	0.00	0.06

• Nombre de places par enfants en milieu d'accueil dans le quartier Biestebroek  
source : Monitoring des Quartiers - données 2013 ©

### c) Institutions et associations

Bien que les infrastructures liées aux logements sociaux et à la petite enfance fassent défaut, le périmètre jouit d'une dynamique associative riche. Notons la présence de la Maison de la Participation, rue Wayez, qui offre un cadre propice à la participation citoyenne. La maison des artistes abrite le patrimoine culturel communal et des expositions temporaires d'artistes de tous horizons et de toutes disciplines. L'asbl Sémaphore, sur le quai de Biestebroeck, propose des activités sportives et culturelles pour les jeunes, ainsi qu'une école des devoirs. L'asbl Safa organise des activités extra - scolaires pour les enfants et jeunes et des activités pour les parents dans le cadre du Soutien à la Parentalité.

De nombreuses autres associations existent dans la zone tel Aumale Citoyenneté et Culture, un centre d'aide en milieu ouvert (AMO TCC Accueil), le bureau d'accueil bruxellois d'intégration civique (Bon Vzw), une consultation de l'ONE pour la petite enfance et la parentalité, un centre de vacances pour enfants (l'asbl Toboggan), le mouvement de jeunesse de la 25ème unité des guides catholiques de Belgique, Zinnema, centre culturel et salle de spectacle polyvalente, les amis de la morale Laïque, Amnesty International, Oxfam Magasins du Monde,...

#### 09.5.4 EQUIPEMENTS CULTURELS, DE SPORT, DE LOISIRS ET DE CULTURE

Le périmètre élargi atteste de la présence d'équipements sportifs spécifiques et variés : deux clubs de volley, un club de football, un club de gymnastique, un club de tir, un club de boxe, un club de tennis de table, deux clubs de badminton, des écoles d'art martial et de karaté, plusieurs écoles de danse, un centre de fitness, une salle de sport, ... Néanmoins, aucune piscine n'est présente dans les environs et les espaces sportifs gratuits sont inexistant (la fréquentation de ces espaces est liée à un système d'abonnement ou de cotisation). L'offre récréative publique en extérieur se limite aux aires de jeux inadaptées des parcs Biestebroeck et Central. Le rapport sur le redéploiement des aires de jeux et espaces sportifs de plein air réalisé pour Bruxelles-Environnement (BRAT) démontre clairement la nécessité de créer des infrastructures de jeux (4) et de sports de type skatepark/fitness (2) dans le périmètre. Le cadastre du sport de la région de Bruxelles-Capitale (2013-2014) incite, lui, à la création d'infrastructures sportives plus accessibles, le développement de piscines publiques, de centres d'art martiaux correctement équipés et la mise à disposition des infrastructures sportives scolaires pour le secteur sportif privé.

Au niveau artistique et culturel, plusieurs équipements ont été identifiés : le centre culturel d'Anderlecht - Escale du Nord, de deux musées, dont celui de la maison d'Erasmus, d'un cinéma, d'une école de cirque, d'une école d'arts, de deux académies de musique dont la Muziekacademie, place de la Vaillance, qui dispose également d'une salle de concerts, d'un centre de valorisation de graffitis, d'un théâtre, d'espaces de jeux intérieurs, du centre lucratif De Kaai, d'une maison de jeunes néerlandophone, d'une médiathèque, des deux bibliothèques communales francophone et néerlandophone, d'une galerie d'exposition, et d'autres lieux destinés au partage de connaissances et d'informations culturelles tels l'Exploration du monde ou le Café Philo de Belgique où se déroulent des discussions animées par des philosophes sur des thèmes choisis par les participants.

Les infrastructures culturelles et de loisirs sont donc relativement développées dans le quartier mais pas autant que dans d'autres quartiers bruxellois du centre.

Mis à part l'église évangéliste de la Vaillance et la Collégiale Saint-Pierre et Guidon sur la place de la Vaillance, il existe peu de lieux de culte à proximité du périmètre considéré.

#### 09.5.5 ACCESSIBILITE AUX EQUIPEMENTS

La majorité de la zone présente une bonne accessibilité et est considérée par tous les modes de transports en commun (trams 81 et 31, bus 46,49, Noctis N13, De Lijn 116-117-118-136-137, Métro ligne 5).

La part de la population à proximité d'un arrêt de transport en commun est de 87% dans le quartier Veeweyde-Aurore, et de 100% dans le quartier Anderlecht centre-Wayez, soit 93% en moyenne pour le territoire considéré (voir tableau ci-dessous).

Territoire	Part de la population à proximité d'un arrêt de transport en commun (3 modes confondus) (%) 2012	Part de la population à proximité d'un arrêt de bus (250m) (%) 2012	Part de la population à proximité d'un arrêt de métro (500m) (%) 2012
Moyenne des territoires affichés	92.9	78.29	78.09
RBC	94.67	73.91	29.50
VEEWYDE - AURORE	86.95	69.83	67.17
ANDERLECHT CENTRE - WAYEZ	100.00	88.37	91.11

• Part de la population à proximité d'un arrêt de transport en commun

source : Monitoring des Quartiers - données 2012 ©

## 09.6 CONCLUSION

Deux noyaux commerçants forts ont été identifiés dans le périmètre, à savoir les quartiers Anderlecht centre-Wayez et Veeweyde-Mons.

L'axe économique du quartier Anderlecht centre-Wayez s'articule autour de la rue Wayez. Il en ressort une banalisation de l'offre qui est principalement constituée de commerces populaires de proximité. Les secteurs de l'HORECA, des services et loisirs ainsi que de l'alimentation y sont fortement représentés.

Concernant le quartier Veeweyde-Mons, les deux axes économiques principaux sont la chaussée de Mons et la rue de Veeweyde. Les secteurs d'activité commerciale les plus représentés sont ceux de l'équipement de la personne, de l'HORECA et de l'automobile.

Ces deux liserés commerciaux sont plutôt stagnants, malgré une faible rotation des commerces dans le quartier Anderlecht centre-Wayez, et pourraient tendre vers une offre plus diversifiée et de meilleure qualité, avec la présence de commerces plus spécifiques et personnalisés.

Au niveau des équipements, il existe peu d'infrastructures de soutien scolaire et peu d'espaces sportifs gratuits qui pourraient donc être développés. Malgré la présence de nombreux équipements d'enseignement, de santé, de culture, de sports et de loisirs, un réel manque en équipements d'accueil pour la petite enfance et de logements sociaux a été constaté.

Enfin, le périmètre jouit d'une dynamique associative très riche avec des équipements diversifiés tels que la maison de la participation, la maison des artistes, l'asbl Sémaphore, l'asbl Safa, l'asbl Toboggan, le centre culturel Zinnema, Amnesty international, et bien d'autres encore.

• EQUIPEMENTS D'ENSEIGNEMENTS

NOM	RUE	NUMÉRO
Gemeentelijke basisschool "Dertien"	Rue Wayez	56
Institut des Sœurs de Notre-Dame – Section primaire	Rue de la Démocratie	10
Institut des Sœurs de Notre-Dame – Section maternelle	Rue de Veeweyde	27
Institut des Sœurs de Notre-Dame – Section secondaire	Rue de Veeweyde	40
Basisschool Veeweyde	Rue de Veeweyde	82
Ecole fondamentale "Maurice Carême"	Avenue Frans van Kalken	20-22
Athenee Bracops-Lambert	Rue de la Procession	78
Cours de promotion sociale Erasme	Rue de la Procession	78
Campus du CERIA	Rue Emile Gryzon	1
Les Marronniers	Rue de Douvres	80
Les Diablotins	Rue du Busselenberg	51
Le Manguier en Fleur	Avenue Nellie Melba	39
Cellule d'absentéisme scolaire	Rue Victor Rauter	259

• EQUIPEMENTS DE SANTÉ

NOM	RUE	NUMÉRO
Multipharma	Rue Wayez	111
Pharmacie Holvoet	Rue Wayez	48
Pharmacie Nouvelle	Rue Wayez	165
Multipharma	Chaussée de Mons	606
Pharmacie Cornelis B.	Rue de Veeweyde	6
Pharmacie Grenez-Seeuus	Avenue Frans Van Kalken	6
Pharmacie Agalec	Boulevard Aristide Briand	3
Multipharma	Place de la Vaillance	1
Aurore Centre Médical	Avenue Frans Van Kalken	6
Polyclinique Wayez	Rue Wayez	156
Maison médicale Horizons	Rue du Drapeau	5
Asbl L'équipe (Centre de réadaptation psychosociale)	Rue de Veeweyde	60

Maison Médicale Soins Tous	Chaussée de Mons	814
Bus Info-Santé	Rue d'Aumale	21
Centre Séverine - Planning familial Laïque de Bruxelles-Ouest	Av. Raymond Van der Bruggen	
L'Association des Médecins Généralistes d'Anderlecht (AMGA), regroupe 70 médecins	rue des Maraîchers	9
Médecin généraliste Bonafede Ch.	Rue de Veeweyde	23
Médecin généraliste Guy Masson	Place de la Résistance	7
Médecin généraliste Tahri Mohamed	Rue de Veeweyde	61
Médecin généraliste Jeanne Vervaeck	Rue du Busselenberg	
Médecin généraliste Nguyen T. Nhung (+électrocardiogramme)	Rue des Déportés Anderlechtois	27
Médecin généraliste Henri Marechal	Avenue Raymond Vander Bruggen	113
Médecins R. Edelman et M. Tondeur (spécialistes maladie des nourrissons, des enfants et des adolescents).	Rue de Veeweyde	73
Centre de santé	Rue d'Aumale	21
Service d'Aides-seniors (CPAS)	Chaussée de Mons	602
Home Peniel	Rue du Serment	27-29
Résidence Joséphine	Rue Jules Broeren	23
Radim (Radiologie médicale)	Rue Lieutenant Liedel	14
Dentiste Ernaelsteen Gisèle, Teitelbaum Valérie	Avenue Docteur Zamenhof	4
Dentiste Harmony Clinic	Rue de Veeweyde	14
Global medical group	Rue du village	4
Clinique dentaire Vaillance	Rue du village	2
Keep smiling sprl (Laboratoire dentaire)	Place de la Résistance	1A
Audio-medica international (opticien et centre auditif)	Rue de Veeweyde	11
Herboristerie Les Druides (Aromathérapie, nutrithérapie, phytothérapie, shiatsu,...)	Rue du village	80
Médecins Bruneau Jean-Pierre (ostéopathe) et Bruneau Véronique (nutrithérapeute)	Rue du village	80
Mutualité chrétienne	Place Saint-Guidon	6
Mutualité neutre Symbio	Rue du Formanoir	29

- EQUIPEMENTS SOCIAUX

Crèche et Petite Enfance

NOM	RUE	NUMÉRO
Le bocage	Rue du Transvaal	30
Les perces-neige	Rue de Birmingham	275
Maison d'enfants 1, 2, 3 piano	Rue Formanoir	23
Kinderdagverblijf De Zonnebloem	Paul Jansonlaan	68
Kinderdagverblijf De Viooltjes	Doverstraat	23
La ligue des familles	Rue brune	
Kind & gezin	Rue brune	3

- EQUIPEMENTS SOCIAUX

Institutions

NOM	RUE	NUMÉRO
CPAS	Avenue Raymond Vander Bruggen	62
Maison de la Participation	Rue Wayez	94
Foyer Anderlechtois	Chaussée de Mons	595
Maison des artistes	Rue du Bronze	14
Zone de police Midi	Rue Victor Rauter	259

- EQUIPEMENTS SOCIAUX

Associations

NOM	RUE	NUMÉRO
Les amis de la morale Laïque	Rue de Veeweyde	38
Semaphore	Péniche Jean Bart Quai de Biestebroeck	
Safa	Avenue Raymond Vander Bruggen	61
Estampe 51	Rue de Veeweyde	108
Aumale Citoyenneté et Culture	Rue Victor Rauter	291
Wegwijzer	Rue d'Aumale	71
Antenne de quartier Aumale/Saint Guidon/Scheut	Rue du greffe	5A
AMO TCC Accueil	Rue Saint-Guidon	19
Consultation ONE	Rue d'Aumale	11
Bon vzw	Rue des Déportés Anderlechtois	1
Zinnema (Vlaamshuis voor amateurskunsten in Brussel)	Rue de Veeweyde	24-26
Toboggan asbl	Rue de Veeweyde	27
Les Magasins du Monde-Oxfam	Rue Saint-Guidon	13
atelier réunis asbl « Foes »	Rue Rauter	132
Scout, 25eme unité des guides catholiques de Belgique	Rue d'Aumale	1
Amnesty International groupe 14	Rue de la justice	25
De Rinck	Place de la Vaillance	7

• EQUIPEMENTS CULTURELS, DE SPORT, DE LOISIRS ET DE CULTE

NOM	RUE	NUMÉRO
ASBL Centre culturel d'Anderlecht - Escalé du Nord	Rue du Chapelain	1
Musée de la maison d'Erasmus	Rue du Chapitre	31
Musée du vieux Béguinage	Rue du Chapelain	8
Ecole des arts d'Anderlecht	Chaussée de Mons	882
Académie de musique d'Anderlecht	Rue de la Procession	78
Muziekacademie	Place de la Vaillance	5
Cadence Mandingue	Rue de Veeweyde	24-26
Ciné-vacances	Rue d'Aumale	2
Cirqu'conflex	Rue Porselein	17
Four you dance	Rue Saint-Guidon	66
Théâtre l'escapade	Rue d'Aumale	2
Your dream	Rue de la procession	78
Dance motion	Rue du Chapitre	17
Espace Polyvalent d'Initiatives Culturelles et Sociales	Rue d'Aumale	67
Jeugdhuys De nacht	Rue de Veeweyde	70
De Kaai (centre lucratif néerlandophone)	Chaussée de Mons	436
Estampe 51 (Valorisation de grafitis)	Rue Veeweyde	108
Galerie Vertige (galerie d'exposition)	Rue Veeweyde	60
Avatar - Fédération de jeux de rôle "grandeur nature"	Rue de la Gaité	44
Discobus de la médiathèque	Rue d'Aumale	2
Bibliothèque communale néerlandophone	Rue Saint-Guidon	
Bibliothèque communale francophone	Rue d'Aumale	
Ludothèque de l'Espace Maurice Carême	Rue du Chapelain	1-7
Exploration du monde	Rue d'Aumale	2
Voir le monde	Rue d'Aumale	2
Café Philo de Belgique	Rue du Chapelain	3-7
Shiai Karate Anderlecht	Rue de Douvres	80
ABC'78 - Anderlecht Badminton Club 78	Rue Walcourt	35
Bad 71	Rue Frans Van Kalken	71
Snookerclub Saint-Guidon	Rue Saint-Guidon	106-108
Boxing Club Anderlecht	Rue Veeweyde	32
Farandole	Avenue Frans van Kalken	32
Passage Fitness First Anderlecht	Avenue Frans van Kalken	32

• EQUIPEMENTS CULTURELS, DE SPORT, DE LOISIRS ET DE CULTE (SUITE)

Aema Vétérans	Boulevard Théo Lambert	6
Wayez Sport Center (Salle de sport)	Rue du Douvres	36
L'amitié	Avenue Frans van Kalken	20-22
Atelier Thuy Phap	Rue du Chapelain	1-7
Noroit	Rue Veeweyde	80
Anderlechtse Sportschutterskring vzw	Rue Veeweyde	80
SCV Anderlecht	Rue Wayez	56
Sportkring Veeweide 80	Rue Veeweyde	80
Gemeentelijke Nederlandstalige openbare bibliotheek	Rue Saint-Guidon	97
KAV - Sint-Pieter & Lukas	Rue d'Aumale	16
Eglise évangéliste de la Vaillance	Place de la Vaillance	
Collégiale Saint-Pierre et Guidon	Place de la Vaillance	
Centre historique	Place de la vaillance, Place de la Résistance, Rue Porselein	







# 10

## Mobilité

# 10 Mobilité

## 10.1 INTRODUCTION

Au cours des discussions et des divers ateliers organisés avec les riverains, une des problématiques les plus abordées est la mobilité. Bien que le programme quadriennal ne reprenne pas la mobilité parmi ses compétences opérationnelles, il a toutefois semblé primordial de s'intéresser aux problématiques existantes et de les intégrer dans la stratégie globale du périmètre.

Située à proximité du pont Vandervelde et considérée comme une des entrées de Bruxelles, la zone d'étude souffre d'une concentration importante des flux de circulation. Cette problématique s'explique via deux logiques différentes :

- Une pénétration radiale centre-périphérie, supportant une forte absorption des flux d'agglomération.
- Un flux concentrique, supportant des parcours interquartiers avec la connexion entre le quartier Veeweyde, le centre d'Anderlecht et le quartier de Cureghem en lien direct avec le quartier Bruxelles-Midi.

Le périmètre est dès lors soumis à d'importantes pressions et fait également l'objet d'une concentration de plus en plus conflictuelle entre les différents modes de déplacement (transports en commun, modes doux, circulation automobile,...).

## 10.2 HIERARCHIE ET STATUT DES VOIRIES

Situés entre des pôles phares comme la station de Saint-Guidon ou le Square Vandervelde, les axes principaux traversant la zone d'étude sont la rue Wayez et la chaussée de Mons. Tous deux se rejoignent au niveau de la porte de Cureghem et drainent un flux de circulation important vers le centre de Bruxelles.

Tout d'abord, la rue Wayez, en tant que collecteur de quartier et axe commercial, possède une circulation dense. Cette dernière est empruntée aussi bien par les automobilistes que par les usagers de transports en commun. De là partent d'autres collecteurs comme la rue Veeweyde, de la Démocratie, de la Gaité mais aussi une voie interquartier et régionale, la rue de Douvres.

Tous ces collecteurs nous mènent au second axe, la chaussée de Mons, voie également interquartier et régionale ayant comme objectif principal de drainer le flux automobile vers la capitale.

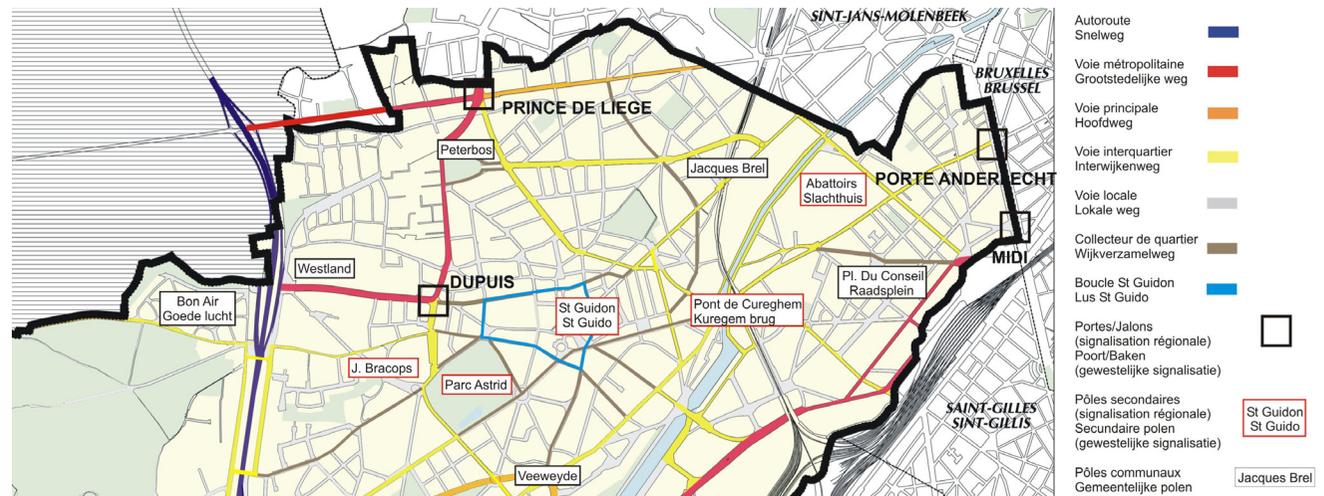
Dans les voiries à caractère résidentiel, de nombreux sens uniques sont installés dans le but de décourager la circulation de transit et de libérer de l'espace pour le stationnement. La commune a également réalisé des zones 30 sur l'ensemble du périmètre, à l'exception des routes interquartiers.



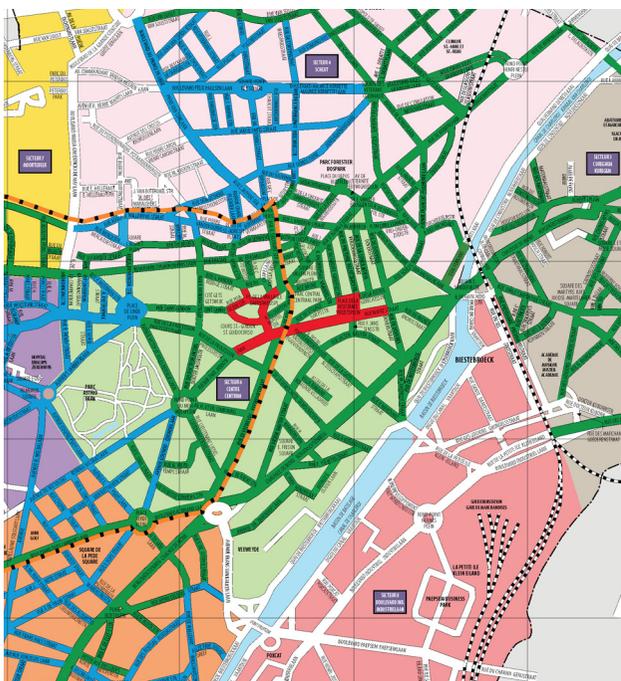
• Situation engorgée au niveau de la rue Wayez - Ecole communale n°13  
source : photo Guy Van Beeck - avril 2015 ©

“Et ici, comment on traverse ?”

RIVERAIN LORS DE LA BALLADE MOBILITÉ



• Extrait carte Plan Communal de Mobilité “signalisation directionnelle: les pôles”  
source : Espaces Mobilité - mai 2005 ©



• Extrait carte Plan Communal de Stationnement  
source : Commune Anderlecht - 2012 ©

**“les camions,  
ils sont devant  
chez moi...”**

RIVERAINE DE LA CHAUSSÉE DE MONS

## 10.3 FLUX DE CIRCULATION AUTOMOBILE

### 10.3.1 FLUX DE CIRCULATION

La circulation automobile est l'un des points noirs dans la problématique du développement durable de la Région de Bruxelles-Capitale.

Au sein de notre périmètre, cela se symbolise tout d'abord au niveau de la chaussée de Mons où la vitesse, le flux de circulation et le manque de signalétique créent un réel sentiment d'insécurité chez les riverains. Fortement utilisée par les automobilistes pour rentrer dans Bruxelles, la chaussée de Mons est également fort fréquentée par les véhicules de marchandises (camionnettes, camions, semi-remorques) et par conséquent, l'état de la route se dégrade plus rapidement que les autres voiries du quartier.

Aux yeux des habitants, cette voie est même perçue comme une rupture et une faille, séparant le quartier de son lien potentiel vers le canal.

Cette pression automobile se ressent également sur la rue Wayez. Liaison directe entre le centre d'Anderlecht et le pont Vandervelde vers Cureghem, cette voirie est empruntée aussi bien par les transports en commun (tram 81, bus 46) que par les automobilistes et les congestions en heure de pointe sont fréquentes. La proximité des écoles rue Veeweyde et dans les alentours ne fait qu'accroître les embouteillages déjà formés au niveau de la place de la Vaillance.

Le sentiment de voies surchargées et encombrées se perçoit également au niveau de routes secondaires telles que la rue du Village ou d'axes traversants telle que la rue de la Démocratie et la rue de la Gaité.

Ce phénomène peut prendre son origine via une déviation mise en place par les automobilistes afin d'éviter d'emprunter la rue Wayez en passant par le square Vander Bruggen. Principalement résidentiels, ces axes subissent dès lors de nombreuses nuisances, avec comme exemple récurrent le bruit engendré par les remontées de files.

Dans le cas spécifique de la rue de la Démocratie, ces remontées de file découlent de l'absence de feux de signalisation au croisement avec la chaussée de Mons.

### 10.3.2 ZONES ACCIDENTOGÈNES

Les différentes problématiques liées au flux de circulation citées plus haut ont pour conséquence de créer des zones accidentogènes à divers endroits : au carrefour Cureghem, sur la rue Wayez et la chaussée de Mons.

Trois zones prioritaires font actuellement l'objet d'un projet à court terme sur la chaussée de Mons : au niveau du carrefour Cureghem, au croisement avec la rue Pierre Marchant et au croisement avec le boulevard Aristide Briand.

### 10.3.3 OFFRE EN STATIONNEMENT

Certains quartiers d'Anderlecht subissent une pression importante du stationnement à cause du taux élevé d'utilisation de la voiture, de la concentration des commerces et de la présence de stations de métro attirant des navetteurs qui se garent à proximité. Dès lors, le Plan Communal de Stationnement vise à améliorer l'accessibilité des commerces et des services, à donner la priorité au stationnement des habitants dans les quartiers résidentiels, à valoriser les espaces publics en redonnant une place confortable à la mobilité douce et à encourager une utilisation rationnelle de la voiture.

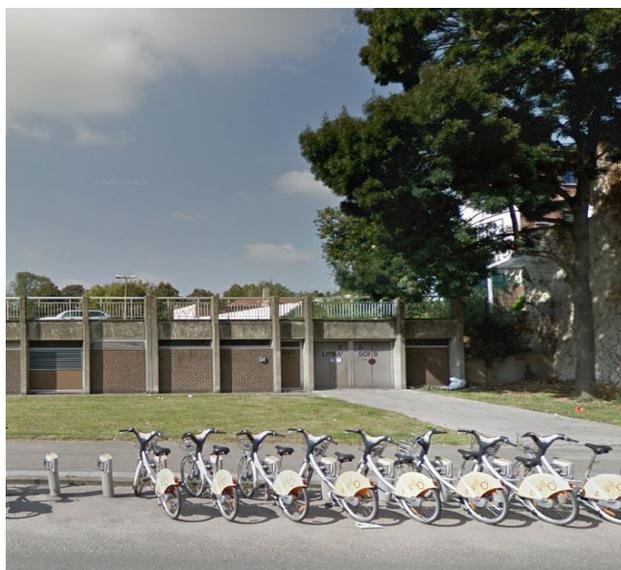
Au niveau de notre zone d'étude, la majorité du quartier se situe en zone verte (stationnement payant excepté carte riverain, durée maximale de stationnement : 4h30).

Seul un tronçon de la rue Wayer situé entre la station Saint-Guidon et la rue de Douvres est localisé en zone rouge (stationnement payant excepté carte riverain, durée maximale de stationnement : 2h00). Le quai de Biestebroek, quant à lui, n'est soumis à aucune zone de stationnement.

Toutefois, il est important de préciser que le manque de stationnement reste une problématique centrale pour les riverains. La chaussée de Mons est, par exemple, très souvent encombrée par des camions en stationnement. La densité importante de logements dans le périmètre, qui plus est en de nombreuses sous-unités, est un poids supplémentaire à prendre en compte dans un espace plutôt réduit.



• Passage piéton et bordure de trottoir inadaptés pour les PMR - Chée. de Mons  
source : photo Árter - 2015 ©



• Station Viljo Foyer Anderlecht - Chaussée de Mons  
source : google street view - septembre 2014 ©

## 10.4 FLUX DES MODES DOUX

Une des volontés du Contrat de Quartier Biestebroeck est la valorisation et la priorisation des modes doux (piétons et cyclistes) dans le périmètre face à la tendance actuelle de l'usage majoritaire de la voiture. Bruxelles Mobilité, à travers le Plan Piéton et le Plan Vélo issus du Plan Iris 2, a pour ambition d'augmenter de 20 % les déplacements à pied ou en vélo pour 2018. Le Plan Iris 2 met notamment en évidence la nécessité d'une meilleure prise en compte des piétons dans les aménagements (revêtement, éclairage, traversées, ...), et l'aménagement des Itinéraires Cyclables Régionaux.

### 10.4.1 PIETONS

Lors des ballades diagnostics à travers le quartier, le besoin en chemins piétons au sein du quartier a été mis en évidence. Malgré les nombreuses voiries et trottoirs réaménagés lors du Contrat de Quartier Aumale-Wayer (voir Chap.3, "inventaire des opérations de rénovations urbaines"), les nombreuses dégradations du mobilier urbain et des trottoirs apparaissent comme peu sécurisant pour les riverains. Certains lieux spécifiques sont empreints de cette problématique et incarnent ce déplacement piéton peu confortable :

- La chaussée de Mons, de par son manque de passages piétons et de feux de signalisation, possède peu d'endroits de traversées. Par conséquent, cela renforce le sentiment de rupture et de frontière vers la ballade verte existante le long du canal.
- Actuellement, le parc de Biestebroeck n'offre qu'une accessibilité réduite vers la chaussée de Mons, avec pour seul aménagement un escalier peu visible, étroit et raide, accompagné d'une rampe impraticable par les poussettes ou les PMR. De plus, le manque de chemins éclairés au sein du parc crée une mauvaise visibilité et attire ce que les riverains appellent "des phénomènes de bandes".

Le sentiment d'insécurité dans les espaces publics tels que les parcs où les places dissuadent une partie des riverains à se balader à travers le quartier. De plus, l'état de dégradation avancé de certaines maisons représente un risque pour les passants, comme pour la rue de la Justice.



• Localisation des ICR  
source : Extrait carte réseau ICR\_Bruxelles Mobilité ©



• Passage piéton peu sécurisant chaussée de Mons / rue de la Gaieté  
source : photo EcoRes - mai 2015 ©



• Parc de Biestebroek - problématique d'accessibilité pour les PMR  
source : photo EcoRes - mai 2015 ©

**“comment on fait  
dans le 81 avec  
une poussette ?...”**

REMARQUE LORS DE LA BALADE MOBILITE

#### 10.4.2 VELOS

Au niveau des parcours cyclables présents sur le périmètre, nous pouvons mettre en évidence l'existence de trois parcours cyclables Régional (ICR) avec le premier le long du canal (CK), le deuxième reliant Itterbeek/Ninove avec le centre de Bruxelles (9b) en passant par la rue du Village, et le troisième (ICR B) qui passe par la rue Veeweyde. Ces parcours se localisent en bordure de notre périmètre.

Un itinéraire cyclable communal (ICC) traverse également la zone d'étude en passant par la rue de Gaiété, et connecte ainsi le centre d'Anderlecht avec le canal. Ce trajet balisé est fort apprécié par les riverains mais le manque de délimitation au sol est souvent reproché.

A l'exception des quatre parcours cyclables cités plus haut, il existe peu d'itinéraires de mobilité douce entre le centre d'Anderlecht et le canal suite à la très faible perméabilité des îlots présents dans le périmètre. Le bâti longeant la chaussée de Mons est également fort dense, avec des accès limités vers le canal et peu de traversalités. Les riverains qui utilisent fréquemment les vélos se sentent souvent en danger suite à l'absence de tracés de pistes cyclables et ce sentiment est accentué par la vitesse du flux automobile sur la chaussée de Mons.

#### 10.4.3 PMR - PERSONNES À MOBILITÉ RÉDUITE

Au sein de la zone d'étude, la majorité des aménagements existants ne sont pas adaptés aux PMR.

De manière générale, les saillies des bordures sont trop importantes pour en permettre le franchissement d'une personne à mobilité réduite et le manque de passage piéton le long des voies rendent la traversée très complexe. Les seuls endroits franchissables sont dès lors les bordures aménagées pour les rampes de parking, avec comme conséquence une traversée extrêmement dangereuse le long des grands axes.

Les trottoirs réaménagés lors du CQ Aumale-Wayez répondent de manière plus complète à la problématique d'accessibilité PMR car une attention particulière a été apportée aux passages piétons. Pour ce qui est de l'accessibilité vers les espaces publics, le parc de Biestebroek revient au cœur de la problématique.

Comme expliqué au point 10.4.1, sa connexion actuelle vers la chaussée de Mons n'est faisable que via un escalier étroit accompagné d'une rampe dont le pourcentage de pente est beaucoup trop important.

### 10.5 TRANSPORTS PUBLICS

L'offre en transports publics est, de manière générale, jugée satisfaisante par les riverains et usagers du périmètre.

#### 10.5.1 TRANSPORTS EN COMMUN

Concernant les transports en commun, le périmètre est très bien desservi.

Au niveau de la STIB, les stations de métro de Saint-Guidon et d'Aumale se situent à proximité de la zone d'étude, permettant ainsi de rejoindre rapidement le centre de Bruxelles avec la ligne 5 (Erasmus – Herrmann-Debroux).

Le bus 46, 49 et le tram 81 desservent la rue Wayez.

La chaussée de Mons, quant à elle, est traversée par les bus de De Lijn (116, 117, 118, 140, 141, 142, 144, 145, 170, 171, 620).

Une future gare RER est également prévue à Cureghem. Ce point sera décrit plus en détail dans le chapitre 10.6 "Projets futurs ou en étude".

#### 10.5.2 AUTRES TRANSPORTS PUBLICS

Concernant les autres types de transports en commun, nous pouvons citer une station Cambio (véhicules partagés) située près de la place de la Vaillance d'Anderlecht et plus précisément rue du Formanoir, pour une offre de deux voitures.

La station de taxis localisée sur l'avenue Paul Janson, en plein centre historique d'Anderlecht, offre au quartier une totale flexibilité.

Enfin, les stations Villo sont également présentes au sein du périmètre. En plus de trois stations implantées devant la station Saint-Guidon, le square Vandervelde et le rond-point Veeweyde, le quartier possède en son cœur une station localisée devant le Foyer Anderlechtois. Toutefois, les riverains ont souvent constaté la saturation de certaines stations Villo (notamment celle devant le Foyer Anderlechtois), les empêchant d'utiliser ces bornes de manière optimale.



• Place de la Vaillance - projet de futur parking communal en souterrain  
source : photo Árter - juin 2015 ©

## 10.6 PROJETS FUTURS OU À L'ÉTUDE

Pour terminer sur ce chapitre sur la mobilité, il est important de poser un regard de perspective sur le périmètre de Biestebroeck.

Le quartier se trouve en effet à la lisière de plusieurs aménagements majeurs pris en charge par Bruxelles Mobilité, la STIB ou dans les projections du PPAS Biestebroeck.

Les projets suivants, en phase de réalisation ou en étude, représentent des opportunités valorisant la problématique de la mobilité au sein du quartier :

- **PPAS de Biestebroeck : vers une nouvelle dynamique pour le quartier.**

Actuellement, le PPAS n'est que dans la première phase d'étude et seule une réflexion sur les opportunités futures et stratégiques dans le quartier sont abordées.

Néanmoins, nous pouvons mettre en évidence l'éventuelle implantation d'un parking souterrain à proximité du square Vandervelde et des équipements futurs proposés par le PPAS (cinéma, etc.).

Ensuite, le Masterplan confirme la volonté de la Région et de la Commune d'Anderlecht d'implanter une gare RER à Cureghem afin de créer un véritable nœud intermodal à l'échelle régionale.

Enfin, il est proposé de redonner un profil de rue commerçante à la rue Wayez en valorisant les mobilités douces au bénéfice des commerces.

- **Le FEDER (Fonds Européens de Développement Economique et Régional)** finance le projet « cyclo ». L'objectif est la mise en place d'une plateforme de gestion unifiée au niveau régional (pour le moment composée de 6 communes partenaires dont Anderlecht et l'agence de stationnement) permettant le développement d'un réseau de stationnement couvert et sécurisé pour vélos.

- **Bruxelles-Mobilité** prévoit le réaménagement de la chaussée de Mons pour une meilleure sécurisation des carrefours entre le rond-point Veeweyde et le pont de Cureghem. Les dispositifs mis en place seront de plus grandes oreilles de trottoirs au niveau des carrefours, un traitement de l'espace public afin que ce dernier soit accessible PMR, la création de pistes cyclables sécurisées au niveau des trottoirs, l'implantation de feux supplémentaires aux carrefours et la plantation d'arbres afin de verduriser la voirie.

La volonté est donc de redonner une place centrale à la mobilité douce. Le permis d'urbanisme est prévu d'être déposé pour le courant de l'année 2016. Bruxelles-Mobilité prévoit également l'aménagement urgent des zones accidentogènes présentes au sein du quartier, à savoir le square Vandervelde et le carrefour Briand/Mons.

- La **STIB** réaménagera le tronçon de la rue Wayez emprunté par le tram 81 pour réaliser la mise aux normes des rails afin d'accueillir les nouveaux trams. L'espace public devant la station de métro Saint-Guidon sera également repensé et aura comme objectif une meilleure gestion des flux (piétons, automobilistes et transports en communs). Pour finir, la STIB apportera une attention particulière à la problématique de circulation dans la partie nord du périmètre et plus particulièrement sur la rue du Village. Pour cela, la déviation du bus 49 est avancée afin de décongestionner cette rue étroite.

- Au niveau du stationnement, la **Commune d'Anderlecht** accueillera dans le courant de l'année 2018 un parking de 235 places, localisé sous la place de la Vaillance afin de rendre cette dernière piétonne.

- Enfin, la **Commune** construira différents aménagements au sein de l'espace public, comme un dispositif ralentisseur au niveau du carrefour rue de la Gaité et rue Rauter mais aussi au niveau du croisement entre l'avenue du Limbourg et la rue de Veeweyde. Pour terminer, l'axe de la rue de la Gaité et du pont Marchant constituera un axe majeur pour connecter le centre historique d'Anderlecht avec la future zone ZEMU située de l'autre côté du canal. Le contrat de quartier de Biestebroeck visera à apporter des éléments de réflexion à partir d'une analyse locale. Dans cette optique, cet axe traversant est à intégrer en tant que problématique à part entière.







11

**Environnement & Santé**

# 11 Environnement & Santé

## 11.1 EAU

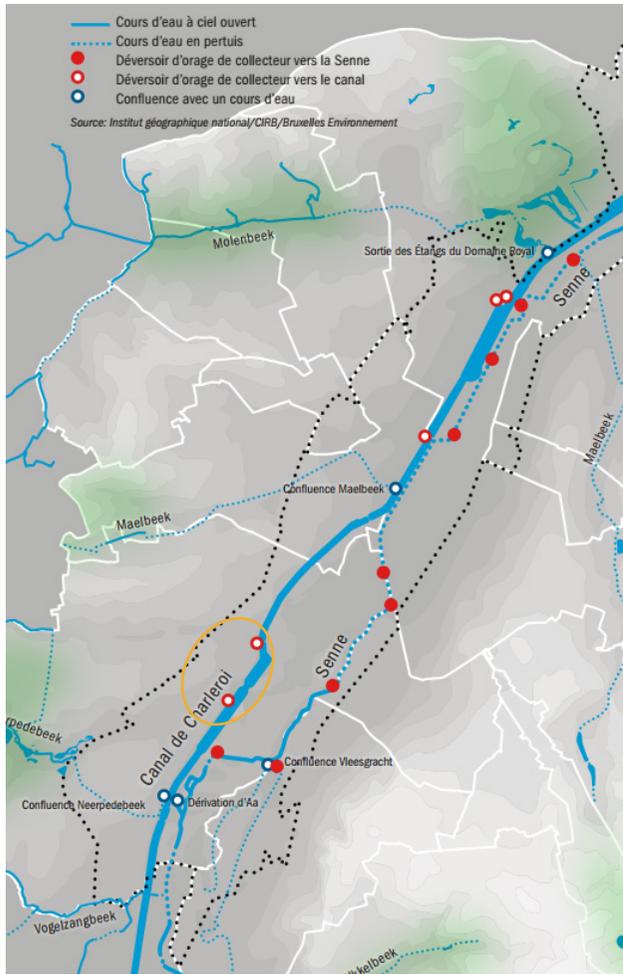
### 11.1.1 ELÉMENTS D'HYDROGRAPHIE

Le quartier Biestebroek (pour rappel : Marais aux Joncs) voit son histoire liée à l'eau, bien plus que par son simple nom. En bordure de l'actuel canal de Charleroi, la zone d'étude est entièrement comprise dans le sous-bassin versant gauche (partie sud) de la Senne. Cette partie de versant présente de nombreux affluents de la Senne (Maelbeek, Broekbeek, Neerpedebeek, Vogelzangbeek...), relativement rectilignes, globalement dans une même direction d'écoulement mais dont la longueur augmente vers le Sud. Les sources de ces cours d'eau se trouvent donc en Flandre, suite à la topographie de moins en moins marquée vers le sud. Les collines culminent à une altitude de plus en plus faible et présentent des pentes de plus en plus douces. Le territoire communal d'Anderlecht compose la plus grande partie de cette zone et comprend pas moins de quatre affluents de la Senne. Certaines des limites communales coïncident d'ailleurs avec le tracé de ces cours d'eau et de la Senne (dont l'ancien tracé est situé en rive droite du canal, hors périmètre).

Au niveau du périmètre du CQD, celui-ci est globalement situé entre les tracés nord du Broekbeek et sud du Neerpedebeek. La topographie du quartier suit la pente naturelle du versant gauche de la Senne et présente donc une pente régulière depuis le centre historique (point haut) jusqu'à la rive gauche du canal (point bas). Sur la photographie aérienne du site en 1953, nous apercevons encore l'ancienne rivière (condamnée dans les années 60) à hauteur des tours de logement.

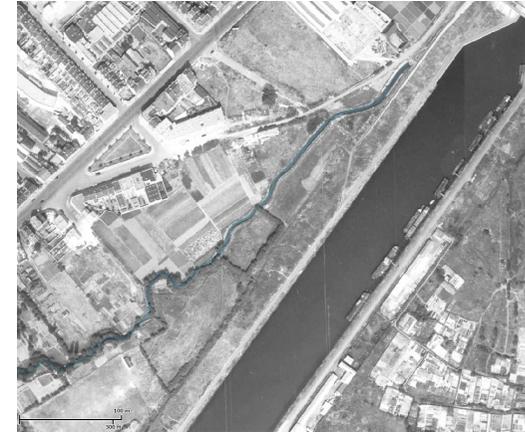
### 11.1.2 FACTEURS PHYSIQUES ET MILIEU NATUREL

Dans la partie Sud du canal, qui débute aux alentours du pont de Cureghem, le territoire du canal est bordé de petites maisons, d'entreprises (moins industrielles que jadis) et de zones industrielles et d'activités, dont celle des abattoirs d'Anderlecht. Au fur et à mesure que l'on s'écarte du centre-ville vers Ruisbroeck, la densité diminue et laisse place à des espaces plus aérés. Si le bassin de Biestebroek conserve une allure très industrielle, le bassin du Batelage se présente quant à lui comme un espace verdurisé dédié à la promenade et à l'habitat, puisque qu'il est bordé de péniches habitées.

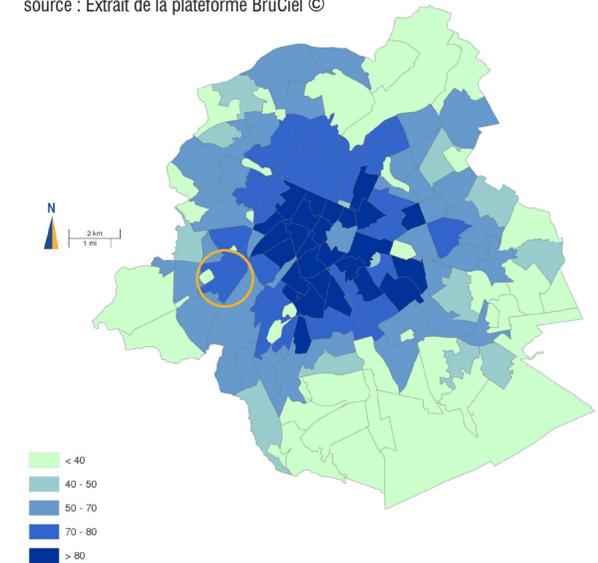


• Carte Atlas des eaux  
source : Institut géographique national/ CIRB/ Bruxelles-Environnement ©

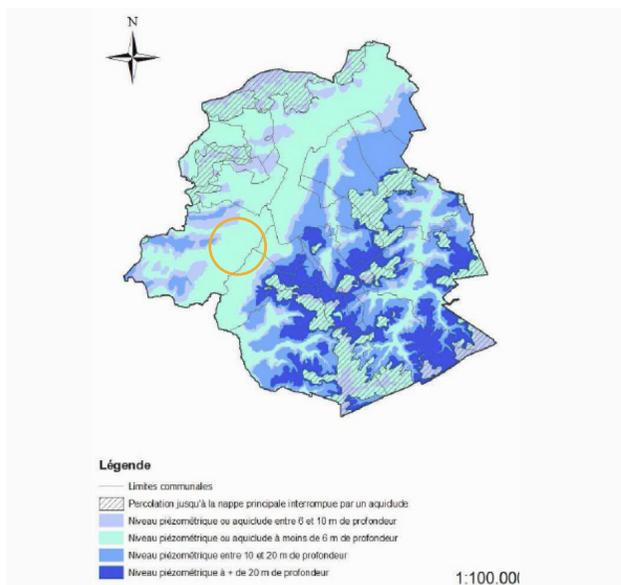
Le périmètre du CQD marque donc la transition entre le caractère urbain-industriel des abords du canal autour du bassin Biestebroek et le caractère paysager qualitatif à hauteur du bassin de Batelage. Au sud, au niveau de l'écluse d'Anderlecht, la Senne est à ciel ouvert et serpente de vastes îlots occupés par des entreprises, avant de replonger sous terre aux limites de la Région, sous le boulevard Industriel.



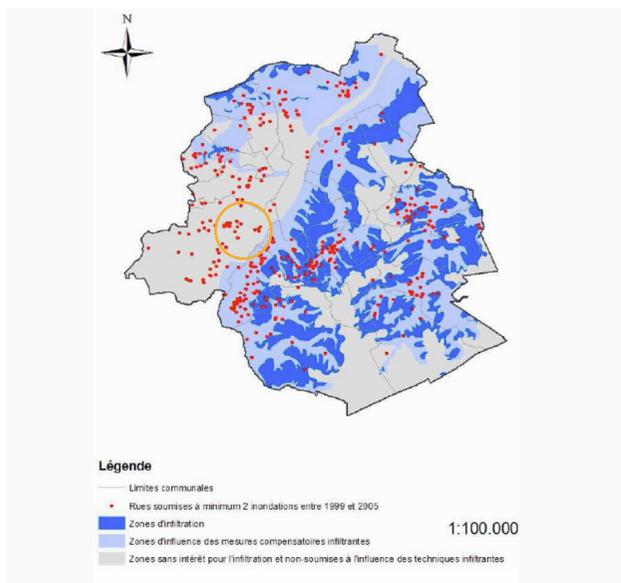
• Photo aérienne du site en 1953  
source : Extrait de la plateforme BruCiel ©



• Part des surfaces imperméables (en %) par quartiers  
source : Monitoring des Quartiers - données 2006 ©



• Localisation de la nappe phréatique  
source : cartographie Bruxelles-Environnement ©



• Relevé des inondations et des zones potentielles d'infiltration  
source : cartographie Bruxelles-Environnement ©

### 11.1.3 FACTEURS TECHNIQUES

Caractérisée par l'existence d'un fond de vallée alluvionnaire avec une présence de bancs argileux, la partie basse du périmètre (sud-est, en bordure du canal) définit un bandeau continu de terrains au sous-sol plutôt imperméable.

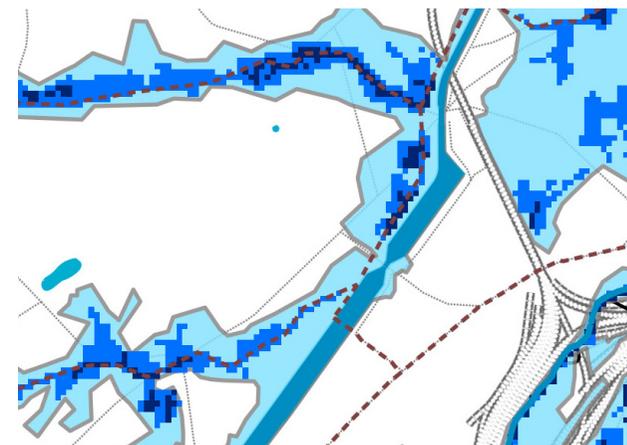
Localisée entre 0 et 6m de profondeur, la nappe phréatique est très affleurante, comme en témoigne la présence de certaines sources superficielles (notamment au niveau du centre historique). Illustré sur les cartes ci-contre, ce sous-sol quasiment imperméable ne permet pas d'infiltrations naturelles des eaux de précipitations. De plus, la densité importante du bâti (taux très important d'occupation du bâti en intérieur d'îlots) et l'urbanisation hétéroclite de certains intérieurs d'îlots ont fortement augmenté le taux d'imperméabilisation des sols dans le périmètre d'étude (environ 75% de surfaces imperméables). Il est à noter que la rive gauche du canal en bordure de périmètre, plus aérée et libre de construction, participe au calcul du taux d'imperméabilisation des sols. A l'intérieur du périmètre du CQD, ce taux dépasse les 85% et constitue donc une moyenne très haute en comparaison avec la moyenne régionale.

Le voûtement au XXe des anciens affluents de la Senne en souterrain (Neerpedebeeck, Broekbeeck), connectés au canal au Sud du périmètre, empêche aujourd'hui une gestion naturelle des eaux lors de trop fortes précipitations (débordements, saturation des collecteurs, inondations,...). En effet, la disparition des zones naturelles (lit majeur) de débordement au profit de collecteurs a des conséquences néfastes sur la régulation des eaux de précipitation et sur la biodiversité. Les terrains en rive gauche du canal, jadis zones naturelles humides et parcelles de culture permettant d'absorber les crues, ont été construits durant la seconde partie du XXe siècle, en augmentant encore le taux d'imperméabilisation du périmètre.

Le canal joue également un rôle essentiel dans la gestion de l'eau et dans la prévention des inondations. Les liens entre la Senne et le canal, notamment à hauteur de la dérivation Aa (sud du périmètre), permettent à la rivière de déborder dans le canal en cas de fortes crues et ainsi, de prévenir les inondations en ville. D'autres déversoirs de plus petites tailles prévoient également que les collecteurs débordent dans le canal plutôt que dans la ville. Un de ces déversoirs d'orage se trouve d'ailleurs en rive gauche, à hauteur des tours de logements.

Toutefois, le système existant n'est pas suffisant et lors de très fortes pluies, le périmètre présente un risque réel d'inondations, surtout à hauteur de la rue et du quai de Biestebroek et de l'axe formé par la rue Ysewyn, comme en témoigne la carte de Bruxelles-Environnement reprise ci-après, ainsi que les photographies des débordements observés en 2010 et 2011.

Ces deux zones à risque (ci-après dénommées zones nord et zone sud) suivent le tracé des collecteurs principaux d'égouttage, saturés lors d'épisodes pluvieux exceptionnellement intenses.



• Inondations en 2010 - pont Pierre Marchant  
source : <http://www.coordinationsenne.be/> ©

# “le quartier, il va jusqu’au canal fiev...”

REMARQUE LORS DE LA PRESENTATION  
DU PERIMETRE EDRLR AUX RIVERAINS

La zone Nord du périmètre se situe en partie en zone d’aléa élevé, pour les raisons suivantes :

- plusieurs interventions des pompiers en juillet 2005, juillet 2006 et juin 2007 pour des caves inondées sur la chaussée de Mons (entre la rue de la Gaîté et le square Émile Vandervelde) et en juillet 2006 sur la Rue de Douvres ;
- environ 20 dossiers introduits par les habitants de la chaussée de Mons (entre la rue de la Gaîté et le square Émile Vandervelde) au Fond des Calamités pour l’épisode de pluie en 2005 ;
- plusieurs interventions des pompiers en juillet 2005, juillet 2006 et juin 2007 pour des caves inondées dans la rue de Biestebroeck, rue Maurice Xhoneux, et pour une inondation en voirie au quai de Biestebroeck (dans sa partie la plus au Nord) en 2006 ;
- environ 9 dossiers introduits par les habitants de la rue de Biestebroeck au Fond des Calamités pour l’épisode de 2005, et 2 pour la rue Maurice Xhoneux ;
- l’un ou l’autre souci isolé identifié à la rue Victor Rauter et à la rue de Douvres également.

La zone Sud du périmètre est en en zone d’aléa faible à moyen, la seule observation d’inondation se situe à l’avenue Docteur Zamenhof.

Les inondations sont très vraisemblablement liées à la saturation des égouts, et non au débordement du canal. Il s’agira donc de bien étudier l’hydraulique locale du réseau d’égouttage, de prévoir des dispositifs pour éviter les refoulements d’égouts dans les habitations et également de favoriser l’évacuation des excès d’eau vers le canal dans les opérations projetées développées dans le programme quadriennal.

## 11.1.4 MESURES COMPENSATOIRES

La zone d’étude ne présentant pas de zones potentielles pour l’infiltration, il s’agit de trouver des mesures compensatoires pour gérer les eaux de pluie et éviter leur déversement systématique à l’égout. A cet effet, plusieurs campagnes de sensibilisation et d’accompagnement technique devraient être menées dans le périmètre afin d’étudier les possibilités d’interventions, au niveau des parcelles privées, pour la création de citernes d’eau de pluie, de toitures végétales et de pompes de relevage.

En ce qui concerne les espaces publics, les solutions sont nombreuses et doivent faire l’objet de toutes les attentions dans les fiches projet du programme opérationnel : création de noues, de bassins de rétention, de voiries à structure réservoir, de zones inondables, de bio-rétention,... particulièrement au niveau des zones à risque mentionnées ci-avant.

L’ensemble de ces techniques compensatoires doivent être prises en plus d’une gestion intelligente des eaux de pluie. Une fois les solutions de stockage des eaux de pluie définies, il est impératif de se pencher sur les potentialités d’utilisation des eaux pour éviter qu’elles ne finissent toutes dans le même collecteur. Dès lors, des pistes comme l’approvisionnement en eau pour les potagers et les services communaux de plantations, l’arrosage des plantations de l’espace publiques et d’autres innombrables synergies sont à mettre en place au sein et hors du périmètre.

Nous attirons cependant l’attention sur l’échelle de réflexion de ce chapitre qui dépasse largement les limites du Contrat de Quartier. Cette politique de gestion des eaux de pluie doit être établie à l’échelle du bassin versant et dans des outils de programmation plus larges, mais le présent Contrat de Quartier peut être un terrain d’application idéal et privilégié pour certaines mesures concrètes.

## 11.1.5 MAILLAGE BLEU

Au niveau du programme “Maillage Bleu” de Bruxelles-Environnement, il n’existe pas de projets spécifiques sur la vallée du Broekbeek qui nous concerne. Les actions se concentrent principalement sur la vallée du Neerpedebeek et consistent en le redéveloppement d’écosystèmes humides ainsi qu’au renforcement du tamponnage.

Au vu de la modification historique du cours d’eau du Neerpedebeek (initialement à hauteur de la rue Zamenhof) en une déviation de la rivière vers l’écluse d’Anderlecht, les projets de maillage bleu dans la vallée de Neerpedebeek n’auront pas d’incidence sur le périmètre. Toutefois, le renvoi des eaux pluviales des projets d’architecture et d’espaces publics réalisés en bordure de canal, vers la voie d’eau, est fortement encouragé (sous contrainte d’études de la qualité de l’eau).

## 11.2 ENERGIE

Le Centre de Rénovation Urbaine (CRU) prodigue des conseils en matière de rénovation / énergie et accueille, dans le cadre de leurs permanences « conseil en rénovation », les demandeurs de toute la commune d'Anderlecht. Les permanences portent sur des conseils techniques en rénovation, des conseils sur les primes disponibles, sur des contacts d'entrepreneurs, des analyses de devis, etc.

Actuellement, le CRU traite 234 dossiers dans la commune dont 62 sont en zone EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation). Parmi ceux-ci, 43 appartiennent à des zones de Contrat de Quartier Durable.

Les demandes principales des habitants portent sur les travaux de réfection et/ou d'isolation des toitures, du changement de châssis ou d'installation du chauffage central.

Selon le CRU, au niveau de la consommation énergétique, les ménages à bas revenus sont très économes et surveillent de près leur consommation électrique. Ils sont très attentifs à ne pas chauffer inutilement, d'autant plus que l'enveloppe des bâtiments est souvent mal isolée dans la zone.

Au niveau des aides financières dans le domaine de l'énergie, il existe des primes régionales à la rénovation et des primes Energie. Les primes Energie permettent aux citoyens d'investir dans des travaux, des appareils, des études améliorant l'efficacité énergétique ou de recourir aux sources d'énergie renouvelable. Elles concernent l'isolation des bâtiments, la performance des installations de chauffage et d'eau chaude sanitaire, la performance des systèmes de ventilation, les énergies renouvelables, les audits et les électroménagers performants. Les primes à la rénovation peuvent être cumulées avec les primes Energie. Ces primes ne sont disponibles que pour les logements de 30 ans minimum. Depuis juillet 2014, la Région prévoit également une réduction d'impôts pour l'isolation de la toiture uniquement.

Il n'existe pas de primes communales dans ce domaine.

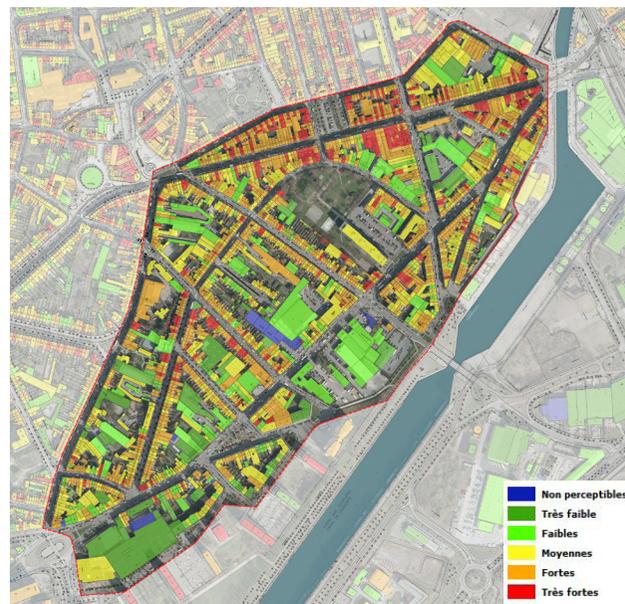
Pour ce qui est de l'état énergétique général du quartier, nous avons eu recours à des outils de diagnostic à plus grande échelle telle que la thermographie aérienne.

La thermographie aérienne donne une indication de la déperdition en chaleur (flux radiatif) d'un ensemble de bâtiments grâce à une photographie infrarouge aérienne.

Des campagnes régulières sont pratiquées au-dessus d'environnements bâtis pour avoir une indication générale de la performance énergétique de bâtiments. Cette technique a toutefois plusieurs limites dont le fait que les bâtiments peu isolés, mais non chauffés au moment de la photographie ne sont pas repérés lors de la prise.

La carte suivante donne une vue thermographique aérienne du quartier Biestebroeck. Cette vue donne, à un moment donné (durant la nuit des 29 et 30 décembre 2008), la déperdition en chaleur des bâtiments chauffés à ce moment-là (de déperditions très faibles en vert foncé à très fortes en rouge). Il convient à nouveau de donner les limites d'utilisation de ce genre d'informations. En effet, cela n'est utile qu'à titre indicatif dans la mesure où tous les bâtiments ne sont pas occupés à ce moment-là (les écoles par exemples étaient fermées au moment de la prise de la photo) et où seules les déperditions liées à la toiture du logement sont données (les déperditions liées aux parois ne sont pas représentées).

Toutefois, l'interprétation générale que nous pouvons tirer est que les logements émettant de la chaleur ont une isolation moyenne à très faible (jaune, orange et rouge sur l'image ci-dessous).



• Carte 13 : thermographie aérienne

source : Bruxelles-Environnement - cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2015 ©

## 11.3 MATÉRIAUX

Il existe peu d'initiatives locales visant à la récupération de matériaux ou au recyclage dans le quartier.

Il n'y pas de projet de ressourcerie dans le périmètre, mais bien des entreprises d'économie sociale, à savoir:

- les petits riens (Rue Wayez, 100)
- OXFAM-magasins du monde (Rue Saint-Guidon, 13)
- le magasin de seconde main, ABN Khalil (Rue Wayez, 128)

## 11.4 GESTION DES DÉCHETS

Les déchets sont gérés à plusieurs niveaux à Bruxelles :

- Bruxelles-Environnement se charge de planifier la prévention et la gestion des déchets produits à Bruxelles.
- Bruxelles-Propreté est l'agence régionale chargée de la collecte et du traitement des déchets ménagers ainsi que du nettoyage des voiries et des lieux publics communaux.
- Les administrations communales sont chargées de la propreté des voiries et des lieux publics communaux ainsi que de la reprise de certains types de déchets (encombrants).

Pour la gestion régionale, Bruxelles-Environnement a établi avec Bruxelles-Propreté le quatrième plan instaurant une hiérarchie des modes de gestion des déchets à 5 niveaux : prévention, préparation au réemploi, recyclage, valorisation et élimination. Ce plan concerne tous les déchets solides produits en Région bruxelloise par les ménages, commerces, les industries, et toute autre activité économique, mais ne concernent pas les déchets issus de travaux de nettoyage de la voie publique.

Concernant la reprise des produits chimiques, il existe des points de collecte dans la commune d'Anderlecht, à savoir les points Proxi-Chimik. Le tableau ci-dessous reprend les différents points de collecte de la commune. Deux points Proxi-Chimik sont situés dans le périmètre du CQD Biestebroek : Av. F. Van Kalken et Av. Dr. Zamenhof.

### ANDERLECHT

Av. Marius Renardlaan (côté étangs - kant vijvers)

Av. Fr. Van Kalkenlaan / Av. Dr. Zamenhoflaan

Av. du Soldat Britannique (côté église) - Britse-Soldaatlaan (kant kerk)

Bld. S. Dupuislaan, parking Westland (station essence - tankstation)

Av. Com. Vandermeerenlaan (côté Bld. du Pr. de Liège - kant Pr. van Luiklaan)

- Localisation des points Proxi-chimik

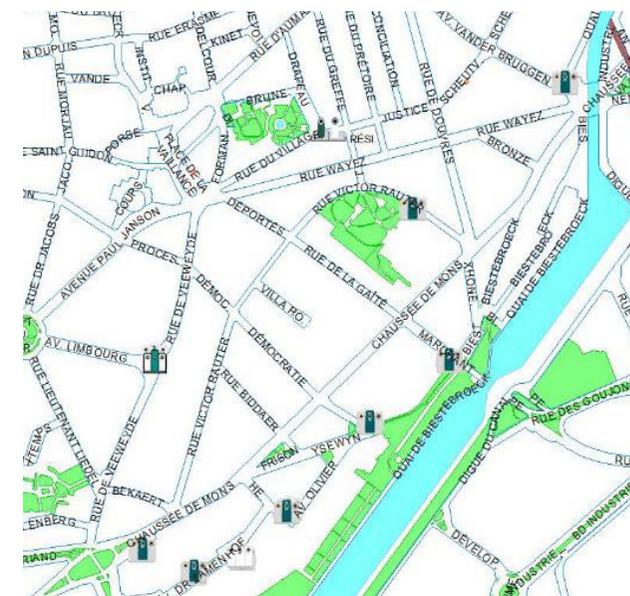
source : Bruxelles-Environnement ©

Il n'y a pas de parc à conteneurs (PAC) fixe à Anderlecht, bien qu'un projet d'installation soit en cours sur le quai Demets. Les habitants peuvent cependant se rendre à l'un des deux PAC régionaux suivants à Bruxelles :

- PARC A CONTENEURS REGIONAL-SUD, Boulevard Deuxième Armée Britannique 676 - 1190 Forest
- PARC A CONTENEURS REGIONAL-NORD, Rue du Rupel - 1000 Bruxelles

En mars 2015, un projet de PAC mobile a été mis en place à Anderlecht. L'un des points de parcours de ce PAC se trouve avenue du Commandant Van Der Meeren.

Il y a de nombreux dépôts sauvages à Anderlecht. Ceux-ci sont pris en charge par le service propreté de la commune ou par Bruxelles-Propreté selon qu'il s'agit de voiries communales ou régionales. Leur localisation plus spontanée rend difficile leur enlèvement rapide. Nous constatons une bonne répartition des bulles à verre dans le quartier. La carte ci-dessous montre la localisation de ces bulles sur le territoire.



- Localisation des bulles à verre dans le quartier

source : Bruxelles-Propreté - données 2013 ©

“On ne sait plus où jeter nos déchets...”

RIVERAINE DANS LE PARC DE BIESTEBROECK

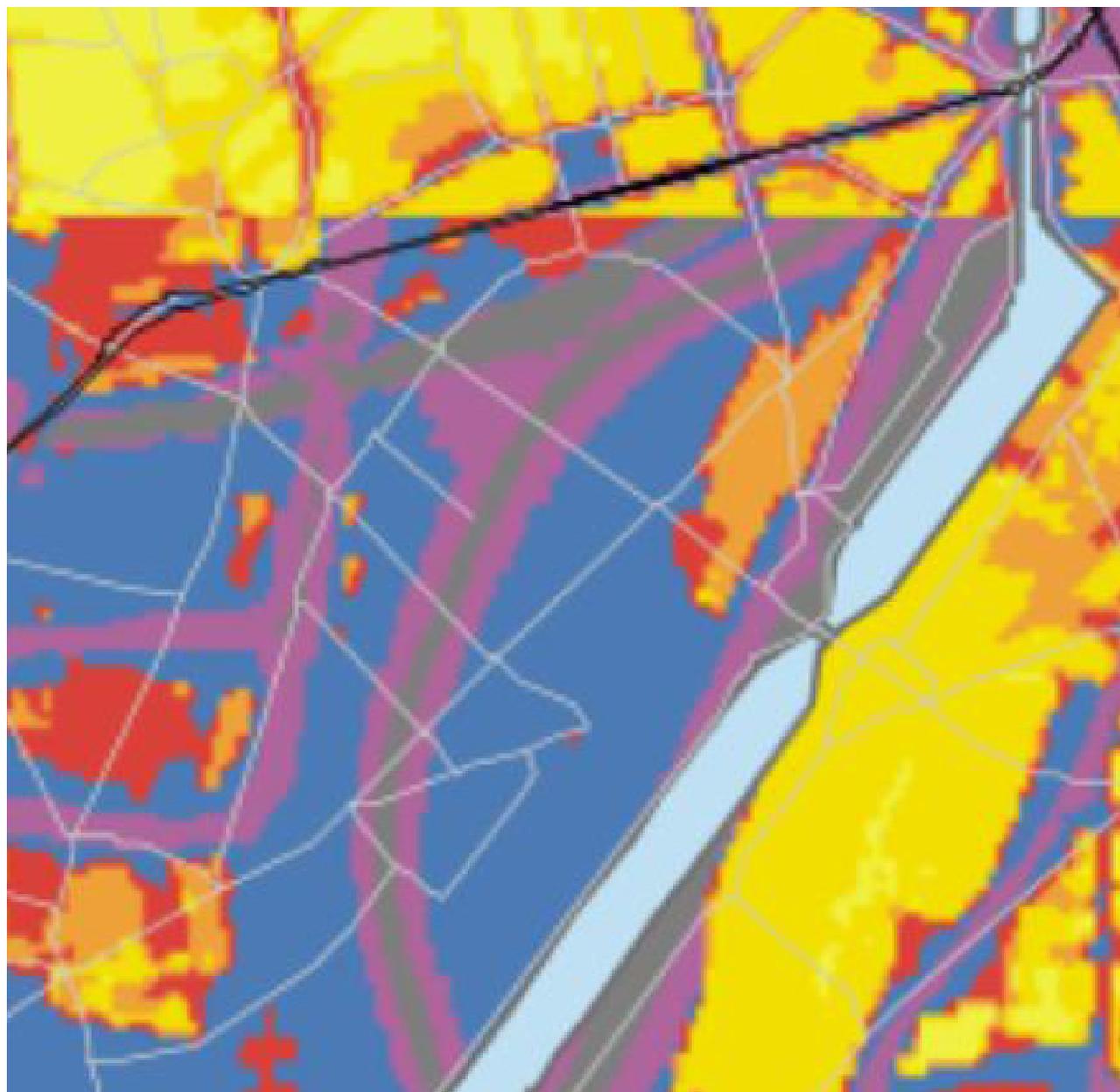
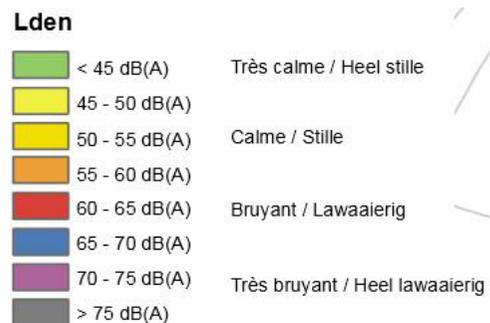
## 11.5 POLLUTIONS

### 11.5.1 BRUIT

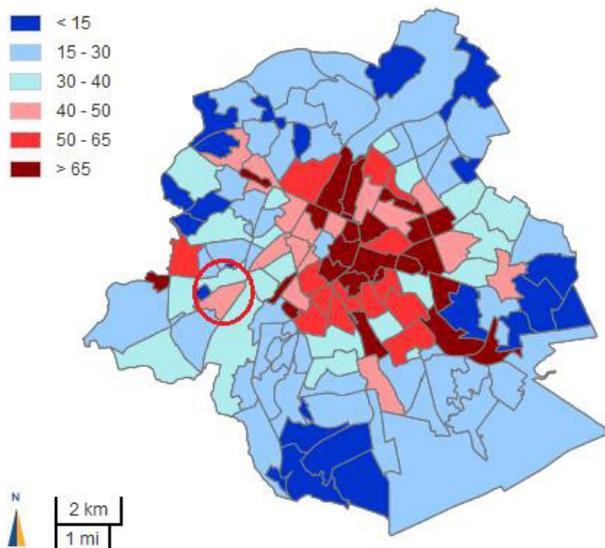
Le bruit représente, d'après l'enquête publique sur le nouveau plan bruit menée en 2008, la deuxième nuisance environnementale auprès de la population bruxelloise. Pour suivre cette nuisance, la Région a établi un réseau de surveillance permanente mesurant les niveaux sonores sur le territoire.

Comme évoqué dans la synthèse multi-exposition menée en 2006, c'est l'impact cumulé des transports (routier, tramway, métro aérien, ferroviaire et aérien) qui est à l'origine des nuisances les plus importantes en Région bruxelloise.

Plus spécifiquement, dans le périmètre de notre étude, l'image ci-dessous montre un extrait de la carte multi-exposition des bruits provenant des transports. L'indicateur mesuré est le niveau moyen annuel exprimé en dBA. La majorité du quartier se trouve en zone bruyante à très bruyante, avec des niveaux sonores allant de 60 à plus de 75 dB(A). En effet, le territoire est situé le long de la chaussée de Mons, axe routier brassant énormément de circulation. Le quartier est cependant plus calme dans la zone située au niveau de la deuxième partie de la rue Wayez, de la place de la Vaillance, et des rue du Village et de la Justice avec des niveaux sonores inférieurs à 55 dB(A). La topographie du quartier génère aussi des nuisances sonores au niveau des carrefours, avec des freinages parfois intenses dans les sens de circulations descendants (rue de la Gaieté, rue Rauter, rue de Douvres,...).



• Cartographie du bruit multi-exposition des transports dans la zone d'étude  
source : cartographie Bruxelles-Environnement - 2006 ©



• Valeur moyenne journalière de la concentration en NOx ( $\mu\text{g}/\text{m}^3$ )  
 source : Bruxelles-Environnement - Monitoring des Quartiers - IBSA - 2001 ©

**“je suis sûr que  
 c’est hyper  
 pollué ici...”**

RIVERAIN LORS DE LA BALLADE DIAGNOSTIC

### 11.5.2 AIR

La Région Bruxelloise, pôle d’attraction économique, administratif et culturel important, a été pendant de nombreuses années sujette à des niveaux de pollutions élevés en raison de l’importance du trafic, de la concentration en habitations et bâtiments devant être chauffés (expansion importante du secteur tertiaire notamment).

Dans une moindre mesure, l’activité manufacturière et industrielle contribue à la pollution de l’air. A cela, il faut ajouter toutes les sources de pollutions diffuses difficilement identifiables (petits appareils à combustion, ...).

De manière générale, nous pouvons constater à Bruxelles une amélioration de la qualité de l’air notamment avec le perfectionnement technologique des moyens de transports « plus propres » (efficacité des moteurs, pots catalytiques...) ainsi que par la mise en place d’outils de gestion tels que le « Plan Air Climat » couvrant la période 2002 à 2010.

Les polluants pour lesquels une amélioration a été constatée sont les dioxydes de soufre et de plomb, concentrations en poussières (fumées noires) ainsi que le benzène, toluène et xylène. Les polluants restant préoccupants sont l’ozone (influencés par la présence de précurseurs NO et COV), les particules en suspension (PM10 et PM2,5), le CO2 et les POPs (polluants organiques persistants, tels que pesticides, HAP) qui, en raison de leur toxicité particulière, devront être contrôlés.

En ce qui concerne la mesure de la qualité de l’air en Belgique, le suivi est réalisé par la cellule « Céline », cellule interrégionale de l’environnement.

En Région bruxelloise, c’est Bruxelles-Environnement qui organise et gère le réseau de mesures de la qualité dans 11 stations mesurant chacune la concentration en plusieurs polluants (NOx, particules, CO...).

La station la plus proche du périmètre est la station Ecluse 11, située à Molenbeek-Saint-Jean. Cette station est représentative d’un environnement à trafic intense avec habitations et activités industrielles.

Elle relève entre autres les polluants gazeux typiques des zones urbaines : ozone (O3), dioxyde d’azote (NO2), dioxyde de soufre (SO2), particules (PM10), particules fines (PM2.5), oxyde de carbone (CO) et oxyde d’azote (NO).

Cependant, la station de mesure située Quai aux Briques (commune de Bruxelles) est représentative d’un environnement à caractère commercial avec habitations et trafic, correspondant au type de zone délimitée par le périmètre du Contrat de Quartier. Cette station relève les polluants suivants : ozone (O3), dioxyde d’azote (NO2), oxyde de carbone (CO), oxyde d’azote (NO).

S’il n’y a pas un historique pour chaque station, les constatations sur Bruxelles sont les suivantes (tirées du rapport annuel de la qualité de l’air en Belgique, 2011) :

- Le NO2 reste problématique (du notamment aux émissions liées au transport). Alors que la limite européenne pour la santé est de 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , Bruxelles a en 2011 eu une moyenne de 32  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ .
- Les PM10 sont plus élevés dans la région que dans les deux autres régions de Belgique, mais toujours inférieure à la limite européenne pour la protection de la santé (40 microgrammes/ $\text{m}^3$ ).
- L’ozone ne présente pas un problème majeur dans la Région.

A titre plus local, la concentration en NOx est un indicateur représentatif de la pollution de l’air notamment avec pour origine le transport et les installations de combustion (chaudière, etc...). Ci-après la carte avec les niveaux de pollution en NOx de 2001 pour la Région de Bruxelles.

Les quartiers d’Anderlecht Centre-Wayez et de Veeweyde-Aurore sont entourés en rouge sur la carte. Les niveaux de NOx sont de 30-40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  et de 40-50  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  respectivement dans ces quartiers, avec une moyenne de 40  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  pour la zone. Cette valeur est plus élevée que la moyenne en RBC qui est de 31,49  $\mu\text{g}/\text{m}^3$ , dû à la proximité avec la chaussée de Mons.

### 11.5.3 POLLUTION DU SOL

Au vu de la vocation industrielle importante du site aux XIX et XXe siècles, la thématique de la pollution des sols se révèle particulièrement stratégique dans la définition du programme opérationnel du CQD. En effet, le planning et les coûts d'une opération peuvent véritablement exploser lors d'une intervention sur un terrain pollué, si le risque n'a pas été suffisamment anticipé.

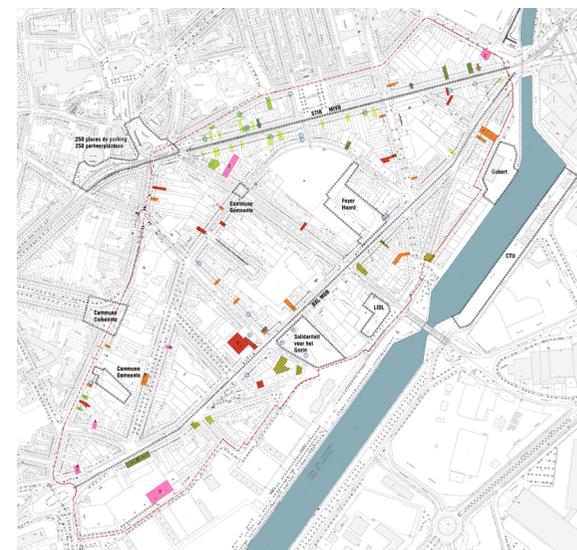
Au regard de la carte de pollution des sols bruxellois disponible depuis 2013, il s'avère que de nombreux terrains du périmètre présente un risque au niveau de la pollution du sol. En effet, la présence considérable d'industries utilisant des solvants chimiques, peintures, vinyles, hydrocarbures dans le quartier augmente le risque de contamination du sol. Les zones vierges sur la carte n'indiquent pas l'absence de pollution, mais bien l'absence d'études ou relevés de pollution. En croisant cette carte avec la dynamique foncière du quartier, nous pouvons remarquer que la plupart des terrains disponibles (en friche, en vente,...) n'ont pas encore fait l'objet d'analyse particulière en matière de pollution des sols. Afin de détailler cette analyse, nous avons collaboré avec la cellule Pollution des Sols de Bruxelles-Environnement qui nous a livré les renseignements suivants sur les parcelles potentiellement concernées par les opérations du CQD :

• **CH. DE MONS 593-595** / Parcelle Foyer Anderlechtois (21001\_A\_0577\_V\_002\_00) :  
parcelle présumée polluée par l'occupation du terrain, de 1956 à 1986, par la S.A. CC PEGAMOÏD utilisant des solvants, vernis, laques, peintures, encres, produits et liquides inflammables, métaux fondus,... Une étude de reconnaissance partielle a été réalisée en 2007 et n'a pas détecté de pollution sur la parcelle. Ces informations sont toujours en cours de validation par Bruxelles-Environnement qui décidera ensuite de placer ou non le site en catégorie O. Si une aliénation de droits réels est prévue sur la parcelle en question (p. ex. vente), une reconnaissance de l'état du sol doit être réalisée au préalable, et ce à charge du titulaire de droits réels (suivant art. 85).

• **RUE WAYEZ 65 – RUE DU BRONZE 16-18** / Parcelle Ecole Communale 13 (21001\_A\_0569\_Z\_002\_00) :  
parcelle polluée reprise en catégorie 4 à l'inventaire de l'état des sols. Le terrain a été occupé de 1955 à 1985 par l'exploitant VAN QUAILLIE procédant au traitement de textiles (nettoyage à sec, dégraissage, solvants organiques, teinture, blanchiment, traitement chimique et dépôts de liquides inflammables). Une étude a été réalisée de 2011 à 2012 par Bruxelles-Environnement mettant en évidence une pollution du sol sur une parcelle voisine. aucune nouvelle reconnaissance de l'état du sol ne doit être réalisée dans le cadre d'une aliénation de droits réels ou d'une cession de permis d'environnement. Néanmoins, vu que la parcelle en question est polluée, les dispositions de l'art. 17§2 (garantie financière, calendrier prévisionnel et engagement sur le planning) doivent impérativement être prises en compte avant que l'aliénation de droits réels ou la cession du permis d'environnement puisse avoir lieu.

• **SQUARE ELSA FRISON 1-3** / Ancienne station-service (21306\_C\_0161\_H\_002\_00) :  
parcelle reprise en catégorie 2 à l'inventaire de l'état des sols. Le terrain a été occupé de 1949 à 2010 par une succession d'exploitants liés à l'activité d'entretien et de réparation de véhicules à moteurs et le dépôt de liquides inflammables de type essence. Une pollution a été détectée sur le terrain en 2000 suite à la reconnaissance de l'état du sol. Entre 2011 et 2013, le terrain a été dépollué et est maintenant complètement assaini. Il n'y a donc actuellement pas d'obligations en ce qui concerne l'aliénation de droits réels ou la cession d'un permis d'environnement sur la parcelle en question.

Au vu du contexte industriel et de la présomption de pollution dans d'autres parcelles concernées par le CQD, il apparaît donc comme essentiel d'intégrer un volet spécifique à la dépollution du sol dans les fiches-projets de manière à anticiper les perturbations de planning et l'augmentation de coûts d'études et de réalisation.



• **Carte 07 : dynamique foncière**  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 ©



• **Relevés en cours des zones à risque**  
source : documents de travail Bruxelles-Environnement - 2013 ©

# “tiens, il y a un bazar circuit court ici ?...”

RIVERAIN DE LA RUE PIERRE BIDDAER

## 11.6 ALIMENTATION

Les activités autour de l'alimentation en circuit court et durable ne sont pas très développées dans la zone étudiée.

Cependant, le premier magasin d'alimentation biologique du quartier a ouvert ses portes en avril 2015, à l'emplacement d'un ancien Delhaize. Il s'agit du magasin Bio Basic, situé rue Wayez, 97. Ce magasin n'attire pas encore beaucoup de monde étant donné son existence récente et ses horaires encore variables.

OXFAM-magasins du monde, situé rue Saint-Guidon, propose un rayon épicerie de produits équitables et bio. Ce magasin propose des céréales (quinoa, riz...), du thé, du café, des biscuits, du chocolat, du vin,...

Depuis 2008, il s'agit d'un point de dépôt du producteur Den Diepen Boomgaard. Celui-ci est un projet d'économie sociale qui propose des possibilités de réinsertion professionnelle et sociale à des personnes en ayant besoin. L'entièreté de la production de leur potager est certifiée bio. Ses paniers bio sont à retirer auprès du magasin OXFAM tous les mardi après-midi.

Ce producteur livre également des paniers à l'Academie Beeldende Bunsten Anderlecht (place de la Vaillance, 17) et à l'Épicerie Au Toufin (rue de la Procession, 68).

L'Épicerie Au Toufin est une épicerie de produits locaux (de Belgique et de Sardaigne) et équitables. Les préparations sont artisanales et fabriquées maison.

La boulangerie renommée Au Flan est une boulangerie traditionnelle artisanale située rue Wayez, 21.



• Epicierie "Au Toufin"  
source : Google street view - septembre 2014 ©







12

**Climat social**

# “à mort les architectes...”

GRAFFITI LE LONG DU CANAL

## 12 Climat social

### 12.1 GÉNÉRALITÉS

Les informations présentées ci-dessous sont issues des rencontres réalisées lors de prospections de terrain, en vue d'établir le diagnostic socio-économique (interview d'habitants, d'usagers, de commerçants, de pharmaciens, ...).

Les données récoltées sont ensuite complétées avec les résultats du processus participatif. Plusieurs éléments pertinents ont ainsi été relevés afin de comprendre le climat social du quartier et de dégager différentes pistes visant à mettre en place des actions dans le cadre du présent Contrat de Quartier.

### 12.2 IDENTITE

Le sentiment d'appartenance au quartier diverge. Certaines personnes ne se sentent pas particulièrement « chez elles ». Ce sont souvent des étrangers qui arrivent pour ouvrir un commerce et repartent peu de temps après si le commerce ne s'est pas suffisamment développé.

De manière générale, il y a beaucoup de mouvements d'emménagements et de déménagements dans la zone. Toutefois, d'autres habitants vivent dans le quartier depuis longtemps et y sont fortement attachés pour son histoire, son patrimoine culturel et historique ainsi que pour son tissu associatif.

Selon plusieurs témoignages, les jeunes se regroupent souvent par quartiers et développent un fort sentiment d'appartenance à ceux-ci. Dès lors, des tensions peuvent naître entre bandes de jeunes de différents quartiers (quartier Scheut, quartier Aumale, quartier Veeweyde, quartier Saint-Guidon, ...).

Enfin, l'une des raisons de cette subdivision sociale en sous-quartiers est la présence de nombreuses barrières physiques au sein du périmètre (la Chaussée de Mons, la rue Wayez, le canal...).



• Espace public rue Wayez - Ecole "13"  
source : photo Elodie Cugnon - mai 2015 ©



• Vue vers le Canal  
source : photo Árter - juin 2015 ©

## 12.3 RELATIONS ENTRE COMMUNAUTÉS

La population dans le quartier peut être qualifiée de multiculturelle. En effet, elle comprend une importante population étrangère avec de nombreux ressortissants européens (Roumanie, Italie, France, Espagne, Grèce,...) et d'Afrique du Nord (Maroc, Algérie,...). Par contre, les populations turques, d'Afrique subsaharienne et d'Amérique latine (voir partie 07 Population) sont moins présentes. De plus, les commerces, restaurants et cafés disponibles dans le quartier sont de styles et d'origine divers (italiens, asiatiques, maghrébins, belges,...).

Les habitants et utilisateurs du quartier apprécient cette mixité sociale et cette diversité culturelle.

Cependant, un manque de civisme et de respect envers autrui a parfois pu être constaté, ainsi que des problèmes d'impolitesse, de bruit et de respect de la propreté des lieux publics, probablement lié à une différence culturelle et à différents rythmes de vie. Les jeunes de l'asbl Sémaphore et les participants des ateliers organisés par le présent Contrat de Quartier Durable estiment qu'une sensibilisation à ces problématiques est nécessaire.

Les opinions divergent quant aux relations entre les gens et les communautés dans le quartier. Pour certains, la relation entretenue entre voisins, avec les habitants du quartier, avec les commerçants et entre commerçants est agréable, conviviale, voire amicale. Certains témoignages expriment la facilité de rencontres au sein du quartier ainsi que l'esprit d'entraide. Ce dernier est parfois perçu comme un « petit village ».

Lors d'un atelier participatif, il est ressorti que « les mamans belges se rencontrent et discutent avec les papas maghrébins » dans les plaines de jeux ou sur les places. Des familles et enfants d'origines différentes discutent et jouent ensemble, principalement sur la place de la Résistance.

Pour d'autres, il existe un sentiment d'indifférence entre les gens. Ceux-ci ne prennent plus le temps de se connaître : « les gens sont stressés et méfiants. Il y a beaucoup de nationalités différentes et chacun a sa mentalité et sa façon d'agir, ce qui peut créer un manque de respect des gens les uns par rapport aux autres », a exprimé un habitant. Certains primo-arrivants ont des difficultés à s'intégrer dans le quartier.

## 12.4 SENTIMENT D'INSÉCURITÉ DANS CERTAINS LIEUX PUBLICS

De manière générale, l'atmosphère du quartier est agréable et conviviale mais plusieurs témoignages expriment un sentiment d'insécurité dans certains endroits, renforcé en fin de journée ou à la tombée de la nuit.

Notamment, les alentours des stations de métro Saint-Guidon et Aumale, la place de la Vaillance, le parc de Biestebroeck, la place située au croisement entre la chaussée de Mons et la rue Victor Rauter (accueillant un café), le parc Central situé dans la rue du Village et le parc de Forestier d'Aumale sont décrits par les habitants comme des endroits insécurisants.

Ces lieux sont fréquentés par des jeunes ou des bandes de jeunes dits « oisifs » dans certains témoignages, commettant des actes d'incivilités (vols, agressions, détérioration des espaces publics,...), et consommant ou vendant des stupéfiants.

D'autres éléments contribuent à renforcer le sentiment d'insécurité, à savoir :

- le manque d'éclairage nocturne dans les parcs, par exemple dans la partie haute du parc de Biestebroeck et sur le chemin menant de ce parc à la cour arrière du Foyer anderlechtois. Celle-ci étant isolée, elle est propice aux actes de délinquance. Les habitants estiment que la liaison entre le parc et la chaussée de Mons devrait être améliorée.

- La présence de chiens qui ne sont pas tenus en laisse et qui peuvent être agressifs.

Une attention doit donc être portée en ces lieux pour renforcer le sentiment de sécurité.

Lors des ateliers et des interviews, les participants ont partagé la volonté de se réapproprier ces espaces en les rendant plus conviviaux, en créant plus d'espaces ludiques, d'infrastructures sportives, d'activités de soutien scolaire et d'activités associatives pour les jeunes, pour qu'ils puissent s'occuper et être ainsi mieux encadrés.



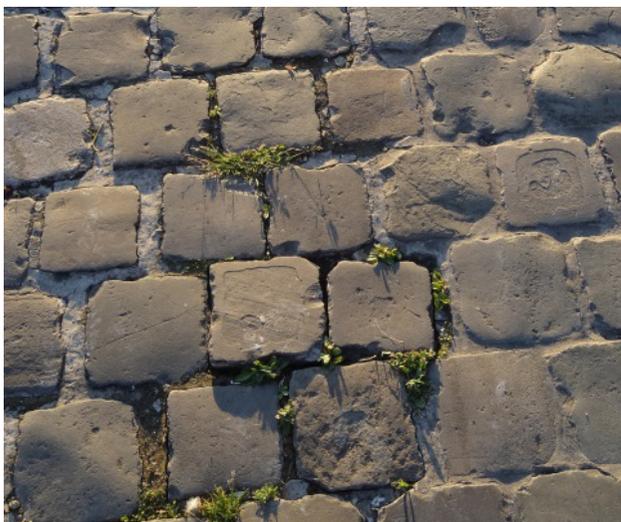
• Cour arrière au Foyer Anderlechtois - manque de luminosité  
source : photo EcoRes - mai 2015 ©



• Parc de Biestebroeck  
source : photo EcoRes - mai 2015 ©



• Trottoirs affaissés - Rue Victor Rauter  
source : photo EcoRes - mai 2015 ©



• Décollement des pavés - Rue des Déportés  
source : photo EcoRes - mai 2015 ©

## 12.5 MOBILITÉ DOUCE ET SÉCURITÉ ROUTIÈRE

En général, les piétons se sentent à l'aise dans l'espace public même si certains axes de circulation posent problème :

Notamment, la chaussée de Mons est difficilement praticable par les piétons sur toute sa longueur. La circulation y est dense. Le peu de passages pour piétons, le long temps d'attente aux feux sur demande, les nombreux carrefours et l'é étroitesse des trottoirs rendent sa fréquentation et sa traversée dangereuses. Un exemple de carrefour problématique est celui situé au croisement entre la rue de Douvres et la chaussée de Mons. Certains endroits de la chaussée sont très larges et pourraient être réduits de manière à favoriser l'espace disponible pour les piétons.

La nouvelle place de la Résistance et la suppression de deux axes de circulation rendus piétonniers a engendré une augmentation de la circulation au niveau de la rue Wayez et de la rue du Village. Cette dernière est très étroite et les bus éprouvent des difficultés à y circuler.

De plus, il a été proposé de rendre la rue Wayez piétonne. Pour ce faire, une étude d'impact devrait être réalisée. En effet, cela pourrait créer des problèmes de circulation dans les rues qui accueilleraient l'ancien trafic de la rue Wayez ainsi qu'une diminution de la fréquentation des commerces de la rue.



• Accident de bus - carrefour entre la chaussée de Mons et la rue Frans Van Kalken  
source : photo EcoRes - mai 2015 ©

La rue Victor Rauter est étroite et les voitures y circulant à vitesse excessive rendent cet axe dangereux. La rue de Douvres et l'avenue Raymond Vander Bruggen sont souvent encombrées et brassent beaucoup de circulation. Lors de l'atelier jeunes organisé à l'asbl SAFA, l'idée d'ajouter un passage pour piéton ainsi qu'un panneau signalant la présence d'enfants dans la rue R. Vander Bruggen a été partagée. Le long du canal, beaucoup de camions et camionnettes se garent en double file, tôt le matin.

De manière générale, de nombreux obstacles diminuent la praticabilité des trottoirs, tels les dépôts de déchets clandestins (par exemple au croisement entre la rue Victor Rauter et la rue de la Démocratie), les pavés ou des dalles mal en point, l'é étroitesse de certains trottoirs et les excréments de chiens. Ces obstacles sont un réel problème pour les personnes à mobilité réduite (PMR) et pour les personnes avec des poussettes. Le parc de Biestebroeck est difficilement praticable par les PMR à cause des escaliers et de la forte pente du chemin servant d'alternative. La remontée de la chaussée de Mons vers le haut du quartier pose donc problème pour ces personnes qui doivent faire des détours. Lors des ateliers participatifs « vivre mon quartier » et « rêver mon quartier », les habitants ont exprimé le désir d'améliorer la qualité des trottoirs, l'accessibilité PMR, de rendre certaines rues piétonnes et d'augmenter les connexions entre les différents quartiers d'Anderlecht (par exemple, en facilitant les passages difficiles comme la chaussée de Mons, la rue Wayez, le rond-point de la Place de la Vaillance, ...). Lors d'une ballade diagnostic, l'idée d'agrandir l'espace piéton au carrefour entre l'avenue Victor Olivier et la rue François Gérard a été mentionnée.

Dans le quartier, peu d'espaces sont réservés aux cyclistes. Il y a peu de pistes cyclables et les vélos se déplacent donc parfois sur les trottoirs, gênant alors les piétons et présentant un danger pour ceux-ci. Principalement, la chaussée de Mons et la rue Wayez sont des axes très difficilement praticables par les cyclistes.

Les problèmes de parking sont fréquents dans le quartier. Des voitures se garent sur les arrêts de bus, sur les passages pour piétons, sur les trottoirs et sur les emplacements réservés aux handicapés. Trois écoles sont situées près de la place de la Vaillance et les nombreuses voitures garées pour y accéder bloquent la circulation. Au niveau de la rue Wayez, beaucoup de clients se garent en double file pour une meilleure accessibilité aux commerces, créant également des problèmes de circulation.

## 12.6 CONTRIBUTION DES AMÉNAGEMENTS À L'AGRÈMENT DE LA VIE PUBLIQUE

### 12.6.1 UN MANQUE D'ESPACE PUBLIC CONVIVAL

Lors des ballades diagnostic et des autres ateliers participatifs, un manque d'espaces publics conviviaux a été relevé par les participants.

En effet, de nombreux espaces verts sont disponibles dans le quartier ou aux alentours du quartier et sont appréciés par les habitants : le parc de Biestebroeck, le parc Astrid, le parc du Village, le parc de Forestier, le square Albert, les espaces verts bordant le canal, etc... Cependant, l'état de dégradation par certaines personnes et le manque de propreté de ces endroits ont souvent été évoqués. Un sentiment d'insécurité dans ces zones a aussi été mentionné.

Outre dans les parcs, les dépôts sauvages de déchets sont quasi omniprésents dans le quartier (tous types de résidus, sacs en plastiques, déchets encombrants comme des vieux matelas, des divans, des vieux vêtements, ...) créant un sentiment de non-respect de l'environnement et d'autrui. Un manque de poubelles a été noté lors de l'atelier « jeunes », et ceux-ci ont partagé l'idée d'installation de poubelles « attrayantes » ou décorées, de manière à valoriser l'usage de celles-ci. L'installation de containers enterrés dans la rue Wayez et sur la place de la Résistance a également été proposée lors de l'atelier « rêver mon quartier ».

La place de la Vaillance et la place de la Résistance sont souvent appréciées pour leur patrimoine historique et architectural, pour les terrasses des cafés et restaurants mais sont souvent perçues comme des espaces sous-utilisés. Bien qu'un cinéma extérieur soit parfois présent sur la place de la Résistance, celle-ci est très grande et peu occupée. Les arbres y sont encore petits, rendant peu d'ombre sur la place.

Un désir de création d'espaces de rencontres intergénérationnels et conviviaux, ainsi que la réappropriation des espaces vandalisés a donc été fortement exprimé.

Il s'agirait par exemple d'apporter plus d'éléments de décoration dans certains endroits, comme des fresques murales, d'installer plus de bancs à l'ombre comme au soleil, ou encore de mettre à disposition des jeux destinés à différentes tranches d'âge, comme des fontaines d'eau ludiques. Selon certains témoignages, l'apport d'activités ou de jeux convenant à diverses générations pourrait amener une présence d'adultes plus importante et donc améliorer le sentiment de sécurité dans certains endroits.

Parmi les lieux conviviaux appréciés, les riverains prennent comme exemple le square Vander Bruggen, localisé à proximité du périmètre (au niveau de la station de métro Aumale) et réaménagé lors du CQ Aumale-Wayez. La place est très accueillante et bien éclairée. Les chaises et les arbres présents permettent de s'y installer confortablement. Des gens de toutes générations se retrouvent sur cette place. La fresque murale située à la sortie de la station de métro ajoute un certain cachet à cet espace.

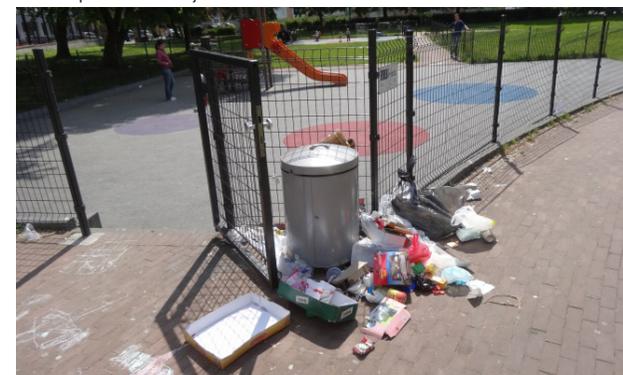
En plus du centre historique d'Anderlecht, du patrimoine de la maison d'Erasmus et du béguinage, le quartier recèle d'un petit patrimoine constitué de maisons anciennes rénovées ayant une architecture intéressante et qui mériteraient d'être mises en valeur, par exemple à l'aide d'éclairages pour une meilleure visibilité de leurs façades. Lors de l'atelier « rêver mon quartier », les participants ont proposé la création de parcours d'artistes (chemins artistiques avec présence de décorations et de fresques murales) et de patrimoines, et l'accentuation des liaisons entre espaces verts, de façon à rehausser le sentiment d'agrément dans le quartier. Les parcours et aménagements ayant été proposés sont repris dans le chapitre « dynamique participative ».

De manière générale, les habitants et utilisateurs du quartier apprécient les espaces verts situés aux abords du canal car ils sont perçus comme des endroits calmes et ressourçants. Cependant ils sont aussi vus comme des espaces « déserts », manquant d'aménagements attrayants.



• Dépôt sauvage - Chaussée de Mons

source : photo EcoRes - juin 2015 ©



• Dépôt sauvage - Parc de Biestebroeck

source : photo EcoRes - juin 2015 ©



• Square Vander Bruggen

source : photo EcoRes - juin 2015 ©



• Marché hebdomadaire - Place de la Vaillance  
source : photo EcoRes - juin 2015 ©

## “les enfants adoraient y aller...”

DISCUSSION DANS LE PARC CENTRAL

### 12.6.2 UN MANQUE D'ACTIVITÉS SOCIALES ET D'INFRASTRUCTURES LUDIQUES

Certains événements festifs ont lieu dans le quartier, tels que des fêtes populaires, des fêtes des voisins, les foires sur les places de la Vaillance et de la Résistance, ainsi que des braderies annuelles au niveau de la rue Wayez. Les marchés hebdomadaires d'alimentation et de textiles ont également lieu sur les places de la Vaillance et de la Résistance. Cependant, un manque d'activités de quartier conviviales se fait ressentir. Certains témoignages ont exprimé le souhait de voir s'installer des événements qui rassemblent les gens du quartier mais qui attirent aussi des personnes extérieures, comme le Boeremet des abattoirs d'Anderlecht, événement mêlant marché et apéritif « afterwork », qui a lieu une fois par semaine en été.

Lors des différents ateliers participatifs et interviews, un manque d'activités et d'espaces de loisirs pour les jeunes a été évoqué.

Comme expliqué dans le chapitre 9 (infrastructures socio-économiques), malgré la présence de nombreux équipements associatifs, d'enseignement, de culture, de sports et de loisirs, il existe peu d'infrastructures de soutien scolaire et peu d'espaces ludiques et sportifs gratuits.

La création d'activités et d'espaces ludiques publics pour les jeunes profiteraient à tous puisque ces lieux pourraient constituer des endroits conviviaux de rencontres intergénérationnelles. Les enfants et adolescents auraient la possibilité de s'occuper et de se divertir facilement tout en étant mieux encadrés. Cela permettrait le rehaussement du sentiment de sécurité dans certains endroits parfois fréquentés par des jeunes « oisifs », rendant l'ambiance du lieu peu agréable, comme dans le parc de Biestebroek. Des propositions d'amélioration ont été faites lors de l'atelier « rêver mon quartier » dans le chapitre dynamique participative.

Plusieurs espaces de divertissement publics déjà existants sont cependant appréciés par les habitants, tels que le terrain de foot et la piste de pétanque situés le long du canal, les espaces verts bordant le canal où les enfants peuvent jouer et rouler à vélo, la plaine de jeux du parc de Biestebroek,...



• Espace vert le long du canal (rive gauche)  
source : photo EcoRes - mai 2015 ©



• Plaine de jeux du parc de Biestebroek  
source : photo EcoRes - mai 2015 ©



• Fête des voisins - Stand Maison de la Participation  
source : photo Árter - mai 2015 ©

## 12.7 ACTEURS RENFORÇANT LA COHÉSION SOCIALE DU QUARTIER

La Maison de la Participation offre un cadre propice à la participation citoyenne. Elle promeut l'implication des habitants et des usagers de la commune dans les projets communaux et soutient les initiatives visant à améliorer la qualité de vie dans les quartiers et dans la commune. La Bibliothèque de la Participation est mise à disposition des habitants et des comités de quartier qui veulent travailler sur un projet participatif. Des soirées « particip'cafés » (soirées d'informations ou de débat) sont organisées pour les habitants d'Anderlecht. La Semaine Européenne de la Démocratie Locale (événement européen qui a lieu chaque année en octobre) est également organisé en collaboration avec la Maison de la Participation. L'objectif de cette semaine est de renforcer les connaissances que les citoyens ont de leurs collectivités locales et d'encourager la participation citoyenne.

La Maison des Artistes abrite le patrimoine culturel communal et des expositions temporaires d'artistes de tous horizons et de toutes disciplines.



• Péniche Sémaphore  
source : www.asbl-sémaphore.org - juin 2015 ©

Elle accueille des publics variés, tels que des écoles, des associations et un public anderlechtois de personnes âgées pour des visites libres ou guidées. La Maison des Artistes organise des ateliers de création thématiques (par exemple sur la mythologie) avec des écoles principalement primaires. Le centre a comme projet le développement d'ateliers et de conférences pour adultes.

L'asbl Sémaphore met en place des actions de préventions basées sur la responsabilisation des jeunes. Plus précisément, elle organise des activités de développement culturel des jeunes, d'aménagement et d'entretien du milieu de vie des jeunes, des activités sportives destinées à favoriser le développement psychique et physique des jeunes et des activités de soutien scolaire, comme une école des devoirs.

L'asbl SAFA propose des activités extra - scolaires pour les enfants et jeunes, couplées à des activités pour les parents dans le cadre du Soutien à la Parentalité. Elle organise notamment une école des devoirs, des ateliers de psychomotricité, des ateliers contes, des ateliers créatifs (expression corporelle et théâtrale, utilisation de matériel de récupération pour différentes techniques artistiques,...), des sorties culturelles,... Les activités destinées aux adultes incluent des tables de discussion, des ateliers d'alphabétisation, de cuisine, de tricot,...

Enfin, BON vzw est un bureau d'accueil bruxellois d'intégration civique. Ce dernier accueille les primo-arrivants et autres personnes d'origine étrangère ayant un permis de séjour d'au moins trois mois. L'association propose des cours et un programme d'intégration civique gratuit (en 18 langues) visant à informer les participants sur le mode de vie, le travail, la formation, les logements et la législation relative aux devoirs et aux droits des citoyens en Belgique, en particulier à Bruxelles. BON propose également des cours de néerlandais aux intégrants. Les mineurs d'âge sont aussi les bienvenus. L'asbl travaille en collaboration avec différents partenaires pour proposer des activités socioculturelles aux mineurs de nationalité étrangère.





13

**Dynamique participative**

## 13 Dynamique participative

### 13.1 GÉNÉRALITÉS

La démarche participative est essentielle afin d'élaborer un diagnostic qui tienne compte le plus précisément possible des problématiques existantes vécues par les habitants, les citoyens, les usagers et acteurs-clés du quartier. Cette démarche permet de nourrir les réflexions techniques de l'expert.

L'objectif de ces activités participatives fut de connaître le ressenti des habitants, leurs besoins et leurs attentes afin d'identifier les points stratégiques qui sont apparus comme leviers d'actions.

Concrètement, le processus participatif s'est structuré en 4 parties :

- Des **rencontres bilatérales**
- Une information sur le **lancement du Contrat de Quartier** et le lancement d'une première enquête auprès des habitants
- La réalisation d'un **diagnostic collectif** (via divers ateliers urbain et balades « diagnostic » thématiques – cadre de vie, eau, mobilité et prévention/sécurité)
- L'identification des **axes prioritaires** à développer au sein du programme d'action (via un atelier urbain « rêver mon quartier »)

Le processus et ses résultats sont détaillés dans les pages suivantes.

### 13.2 STRATÉGIE DU PROCESSUS PARTICIPATIF

La stratégie proposée pour le processus participatif a été de combiner 2 dynamiques :

- Un processus décentré qui va vers les habitants et acteurs du quartier afin de les informer et de les mobiliser
- Un processus centralisé qui appelle les acteurs mobilisés à se rencontrer à l'occasion d'ateliers participatifs afin de construire un diagnostic collectif et une vision pour le quartier.

Le processus participatif a allié différents moments :

- **d'information** (contexte du contrat de quartier durable, avancement de la phase d'étude et résultats, processus,...)
- **de collecte d'informations** venant des acteurs de vie du quartier (enquête, boîte à idée, réflexion individuelle)
- **de coproduction** (appel à idées, axes prioritaires)

“vous ferez  
passer  
le message...”

BUREAU D'ETUDES LORS DE LA COQ



• Atelier “rêver mon quartier”  
source : photo EcoRes - mai 2015 ©

### 13.3 LIGNE DU TEMPS ET DÉMARCHES PARTICIPATIVES



PARTICIPATION - PARTICIPATIE	Planning		Dossier de base - Basisdossier										Programme quadriennal - Vierjarenprogramma				Chantier - Werven	
	JAN 2015	FEB 2015	MAR 2015	APR 2015	MAY 2015	JUN 2015	JULY 2015	AUG 2015	SEP 2015	OCT 2015	NOV 2015	DEC 2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
27 AG 01 AV				29 COQ 01 WC	12 Atelier Vivre mon quartier	02 Atelier Rêver mon quartier	2 mois - maanden Rédaction des rapports finaux  Redactie van het eind rapport		01 COQ 04 WC	02 COQ 05 WC AG 03 AV			4 ans - jaren Programme quadriennal de revitalisation et rénovation urbaine - Vierjarenprogramma voor stadsrenovatie  Suivi des projets par la Commission de Quartier et par les enquêtes publiques + concertation  Projectopvolging door de Wijkcommissie en via openbare onderzoeken + overlegcommissie.				2 ans - jaren Chantiers - Werven Exécution - Uitvoering	
				18 - 24 Balade diagnostic	11 COQ 2 WC			25/08 - 08/09 Permis - Vergunning Enquête publique Openbaar onderzoek	06 - 13 College Anderlecht									
				27 Fête des voisins	30 COQ 3 WC AG 02 AV				17 Concertation Overleg	29 Conseil communal Gemeenteraad	< Approbation R. Bxl-Cap Goedkeuring Brussel G.							

## 13.4 COMMUNICATION ET INFORMATION

Un des objectifs du processus est de sensibiliser les acteurs de la vie du quartier (habitant, travailleurs, réseau associatif, ...) au lancement d'un nouveau Contrat de Quartier Durable.

Plusieurs actions ont été réalisées pour transmettre cette information à un public le plus large possible, de manière continue tout au long de la phase d'étude :

- 1) **Assemblée générale de lancement du Contrat de Quartier** avec une invitation par toutes-boîtes le 27/01/2015.
- 2) **Distribution d'un flyer présentant le Contrat de Quartier et le calendrier du processus participatif** de la phase d'étude via toutes-boîtes et des permanences dans les rues du quartier.

Le flyer rappelait les objectifs d'un Contrat de Quartier et invitait les habitants et autres acteurs à s'impliquer dans la phase d'étude en leur proposant plusieurs dates de rencontre et des points d'information pour entrer en contact avec le service de rénovation urbaine de la commune et les bureaux d'études en charge du Contrat de Quartier.

- 3) **Relais d'information via les membres de la Commission de Quartier (CoQ) et le réseau associatif local** : lors de la première CoQ qui a eu lieu le 29/04/2015, les membres (habitants, associations et institutionnels) ont été invités à identifier le rôle qu'ils pouvaient jouer en matière de relais de l'information sur le Contrat de Quartier. Ainsi certains habitants et certaines associations ont sondé leur voisinage et relations de quartier à des moments-clé du processus (réunion avec les voisins, distribution de l'enquête et de la boîte à idée, sondage sur la vision collective, etc.) et nous ont fait parvenir l'information.

- 4) **Stand d'informations** au Contrat de Quartier tout au long de la phase d'étude en vue :

- d'inviter les habitants et utilisateurs du quartier aux événements du processus participatif (atelier urbain et balade diagnostic)
- d'informer de l'état d'avancement de l'étude
- de remplir des questionnaires d'enquête et de boîte à idée directement avec les passants

Ce stand s'est tenu lors de la fête des voisins le mercredi 27 mai après-midi, organisée par la maison de la participation.

- 5) **Affiches d'invitation** aux « ateliers et balades diagnostic » sur des vitrines du quartier (Maison de la participation, Centre de Rénovation Urbaine, etc.)
- 6) **Ateliers du processus participatif** : chaque atelier a été l'occasion d'informer les participants sur l'avancée de l'étude. Une présentation des résultats de l'étude techniques et des étapes du processus participatif y étaient proposée.
- 7) **Assemblée générale** de présentation des orientations proposées pour le programme d'actions le 30 juin 2015.

**Biestebroek mon quartier !**  
Imaginons-le ensemble

**Biestebroek mijn wijk !**  
De toekomst bouwen we samen

**Participez pour enrichir votre Contrat de Quartier!**  
*Kom deelnemen om uw wijkcontract te verrijken!*

**Atelier urbain «vivre mon quartier»**  
**Workshop « beleef mijn wijk »**

- Mardi / Dinsdag **12/05** (19:00 - 22:00)

**Où / Waar:** Foyer Anderlechtsois / Anderlechtse Haard  
Chaussée de Mons 595 Bergensesteenweg

**Balades "diagnostic"**  
**Verkenningwandelingen**

- Lundi / Maandag **18/05** (19:00 - 22:00)  
- Dimanche / Zondag **24/05** (14:00 - 17:00)

**Où / Waar:** Maison de la participation / Participatiehuis  
rue Wayez 94 Wayezstraat

Logos: Ville de Bruxelles, Contrats de Quartiers Durables / Duurzame Wijkcontracten, ÁRTER, EcoRes.

- **Affiches d'invitation aux balades "diagnostic" et atelier urbain**  
source : Árter / EcoRes - avril 2015



• Flyer d'information sur le Contrat de Quartier et calendrier des activités par toutes-boîtes  
source : Ârter / EcoRes - avril 2015



• Atelier "rêver mon quartier"  
source : photo EcoRes - mai 2015



• Atelier "rêver mon quartier"  
source : photo EcoRes - mai 2015



• Flyer d'information sur le Contrat de Quartier et calendrier des activités par toutes-boîtes  
source : Ârter / EcoRes - avril 2015



• Balade "diagnostic" - mobilité  
source : photo EcoRes - mai 2015



• Balade "diagnostic" - mobilité  
source : photo EcoRes - mai 2015

## 13.5 DIAGNOSTIC

Dans la première phase de l'étude (de début mai à début juin), les activités se sont concentrées sur la réalisation d'un diagnostic du quartier :

- Comment le quartier est-il perçu à l'heure actuelle ?
- Quels sont ses points forts ? Quels sont les éléments à améliorer ?
- Quelle est son histoire ?

L'objectif était de **réaliser un diagnostic basé sur le vécu des habitants et acteurs du quartier** afin de compléter le diagnostic technique des bureaux d'études.

Pour ce faire, 5 étapes ont été développées :

- Des **rencontres bilatérales** d'acteurs-ressources du quartier (habitants, acteurs institutionnels et associatifs) afin d'approfondir certaines questions précises et de se constituer une première approche du contexte du quartier (prévention et climat social, dynamiques associatives, dynamique de rue, etc.)
- Lancement d'une **enquête** en vue de collecter des informations sur la vie dans le quartier à un niveau plus individuel de perception : individu, ménage (logement, mobilité, accès au commerce, etc.)
- Organisation d'un **atelier urbain** dont l'objectif était de faire émerger le retour des acteurs sur la vie dans le quartier au travers d'une approche collective. Cet atelier se voulait non thématique afin de faire émerger les priorités du vécu des habitants.
- Organisation de **2 balades « diagnostic » thématiques** pour approfondir les questions précises qui émergeaient tant du diagnostic technique que des rencontres bilatérales et de l'atelier urbain : mobilité, climat social et cadre de vie.
- Organisation d'un **atelier avec les jeunes du quartier** (12-18 ans). La demande de cet atelier est venue d'une association de jeunes active dans le quartier (l'asbl SAFA).

Les participants aux activités organisées sont des habitants, des acteurs opérationnels de services socioculturels et des associations hébergées et/ou actives dans le quartier.

### 13.5.1 RENCONTRES BILATÉRALES

Des rencontres bilatérales ont été organisées durant les deux premières semaines d'avril pour permettre aux responsables de l'étude de se familiariser avec le quartier. Ces rencontres concernaient tant des questions techniques que des acteurs de vie du quartier. Voici une liste non exhaustive des personnes rencontrées :

- ULB-LaCambre Horta - Esquisse Commune
- La STIB et Bruxelles-Mobilité
- Bruxelles-Environnement
- Commune - Développement Urbain & Mobilité
- Des habitants et commerçants de la chaussée de Mons
- Samenlevingsopbouw
- KAAI
- Foyer Anderlechtois
- Plateforme CLT
- Solidariteit voor het Gezin



• Atelier "rêver mon quartier"

source : photo EcoRes - mai 2015 ©

### 13.5.2 ATELIER URBAIN « VIVRE MON QUARTIER » / 12 MAI

Les participants sont invités à travailler en deux temps :

**1) Réflexion sur leur perception actuelle du quartier**, leur manière de vivre dans le quartier :

- Quelles sont les limites, les frontières du quartier ?
- Qu'est-ce que le quartier offre ?
- Qu'est-ce que le quartier n'offre pas ? Qu'est-ce que les habitants vont chercher en dehors du quartier ?

Pour ce faire, les participants ont été invités à réaliser individuellement une carte mentale de leur quartier. Ils ont ensuite été invités à présenter chacun leur carte mentale en sous-groupe et identifier les éléments saillants qui ressortent du groupe.

**2) Définition de l'identité du quartier**

Les participants ont imaginé leur quartier autour de 3 symboles :

- Si mon quartier était un animal/ un élément de la nature, il serait...
- Quelle est la blessure de mon quartier ?
- Si mon quartier était un cadeau, il serait...

Le compte rendu de l'atelier urbain «Vivre Mon Quartier» est proposé en annexe.

### 13.5.3 BALADES «DIAGNOSTIC» THÉMATIQUES / 18 - 24 MAI

Trois thématiques ont été approfondies à l'occasion de deux moments de balades :

- **Une balade en soirée**, le lundi 18 mai de 19 à 22h abordant les thématiques de la « *mobilité* » et du « *climat social* »
- **Une balade en journée**, le dimanche 24 mai après-midi de 14 à 17h, abordant la thématique du « *cadre de vie* ».

Ces ateliers se déclinaient en deux moments :

- une balade à proprement parler, pour collecter les perceptions individuelles sur la thématique
- un atelier de coproduction d'une synthèse collective

#### 1) Balades

Ces moments de balade avaient pour objectif :

- de permettre aux habitants d'exprimer leur perception du quartier et leur vécu de tous les jours par rapport à la thématique en questions
- de recevoir du contenu d'un expert sur la thématique pour mieux appréhender la question et faciliter la réflexion ultérieure (en atelier) pour proposer des pistes d'améliorations pour quartier
- d'initier des échanges entre acteurs de vie du quartier et entre les acteurs et les experts

Les experts qui sont intervenus sont :

- Quatre gardiens de la paix de la commune pour la thématique « *climat social* »
- Sylvaine Morelle, responsable mobilité de la Région Bruxelloise, pour la thématique « *mobilité* »
- Sébastien Heuss du bureau ARTER et Guy Van Beeck, en charge de la coordination du CQD pour la thématique « *cadre de vie* »

#### 2) Atelier

En atelier, les participants ont été amenés, ensuite, à construire une carte thématique collective de leur quartier à l'aide de la méthode d'animation Map-it.

Cette carte pointait :

- Les ressources du quartier concernant la thématique
- Les points faibles et potentiels d'amélioration en rapport avec cette thématique
- Les idées d'actions qui ont émergés pour développer ce potentiel

Chaque groupe a ensuite été invité à présenter sa carte à l'autre groupe.

Les comptes-rendus des balades diagnostic sont présentés en annexe.



• Animation "map-it"  
source : photo EcoRes - mai 2015



• Balade "diagnostic" - cadre de vie  
source : photo EcoRes - mai 2015



• Balade "diagnostic" - cadre de vie  
source : photo EcoRes - mai 2015

### 13.5.4 ATELIER AVEC LES JEUNES ASBL SAFA - 5 JUIN

Cet atelier est parti d'une demande de la coordinatrice de l'asbl Safa (association s'occupant des jeunes dans le quartier). La coordinatrice ayant participé au premier atelier urbain, lui semblait important de faire également participer les jeunes du périmètre et des alentours. Cette animation s'est réalisée avec un groupe d'une dizaine de jeunes entre 12 et 18 ans dans les locaux de Safa sur une durée de 2h.

L'objectif de cette animation était de faire ressortir auprès des jeunes leur avis sur leur quartier, ce qu'ils y aiment, comment ils le vivent, comment ils s'y sentent et ce qu'ils aimeraient y voir s'améliorer.

Cette animation s'est déroulée en deux parties :

Une première partie tous ensemble pour faire ressortir comment ils se sentent dans leur quartier. Deux questions leur ont été posées :

- Mon quartier est génial parce que...
- Qu'est-ce qui me dérange dans mon quartier ?

Une seconde partie en deux sous-groupes pour identifier les améliorations et les attentes qu'ils aimeraient pour leur quartier. La question posée était la suivante :

- Si j'avais une baguette magique, j'aimerais... (construire, créer, j'aurais envie de...), vous êtes de vrais magiciens, imaginez... Ils avaient pour répondre à cette question et pour exprimer leurs désirs tout un matériel de dessin, des map-it, des cartes du quartier...

Pour terminer chacun des deux groupes a fait la restitution de leur mise en commun.

### 13.5.5 TOUTES-BOÎTES - ENQUÊTES & APPEL À IDÉES

Parallèlement à ces événements, une enquête a été initiée auprès des habitants et utilisateurs du quartier via les ateliers, les membres de la CoQ, certaines associations du quartier (Maison de la participation et CRU) et via l'interpellation de citoyens en rue et lors de la fête des voisins.

- L' **enquête** questionnait les utilisateurs du quartier sur les thématiques suivantes : logement, mobilité, cadre de vie, espace public, maillage vert, environnement, maillage bleu, équipements, infrastructures, commerces.
- Un **appel à idées** invitant les habitants à nous partager leur rêve pour le quartier.

Une telle démarche nous a permis de compléter le processus de diagnostic collectif :

- Le **toute-boîte** est l'outil qui vient vers les habitants, permettant d'atteindre un public plus diversifié
- L'**enquête** a permis de travailler des questions plus individuelles que lors des ateliers, notamment sur la satisfaction par rapport au logement, les itinéraires les plus fréquentés, etc.

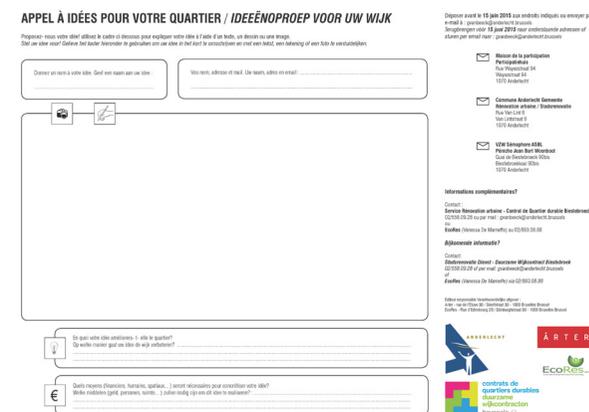
4 points de dépôts des questionnaires étaient proposés, couvrant le périmètre du Contrat de Quartier :

- La Maison de la Participation, rue Wayez 94
- La Commune d'Anderlecht, rue Van Lint 6
- L'asbl Sémaphore, quai de Biestebroek 90 bis
- Les lieux d'ateliers organisés durant le CQD

Nous avons collecté 19 enquêtes.



• **Appel à projets**  
source : Ártér / EcoRes - mai 2015



• **Appel à projets**  
source : Ártér / EcoRes - mai 2015

### 13.5.6 SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC COLLECTIF

L'ensemble de ces rencontres nous ont permis de mettre en évidence les caractéristiques de vie du quartier autour de 3 grands axes :

#### 1) La mobilité

Cet axe est ressorti à toutes les étapes du processus participatif. La disponibilité en transports en commun est mise en avant, l'offre est grande et permet une bonne accessibilité au centre ville.

Pour le reste, il s'agit principalement de désagréments liés au « tout à la voiture ». La pression automobile est importante notamment aux heures de pointe et aux entrées et sorties d'écoles.

Les points noirs de la mobilité du quartier sont la chaussée de Mons et la rue Wayez. Le trafic y est dense, bruyant et dangereux.

**Ces deux rues sont perçues comme une fracture ou une plaie ouverte qui créent une rupture dans le quartier.** La chaussée de Mons crée également une barrière entre le quartier et les berges du canal.

La sécurité des cyclistes n'est pas assez valorisée, il n'y a pas de pistes cyclables et pour certaines rues, la circulation des cyclistes est difficile et fort dangereuse. Par exemple sur la chaussée de Mons, le trafic dense et le non respect de la vitesse des voitures rendent cet axe très dangereux pour les utilisateurs de la mobilité douce.

L'accessibilité des personnes à mobilité réduite (PMR) reste un point problématique. En effet, les trottoirs sont fort abîmés avec de nombreux trous ainsi que des pavés détachés. L'accès aux trottoirs en pente douce est souvent inexistant, ne laissant pas aux PMR la possibilité de remonter sur les trottoirs et de continuer leur chemin sur la rue. Il en est de même pour les dépôts clandestins qui obligent les PMR à passer sur la rue pour se déplacer.

#### 2) L'ambiance, l'atmosphère dans le quartier

De manière générale, le quartier est apprécié de ses habitants. Ils aiment la mixité sociale et culturelle, la diversité de gens et leur voisinage familial.

Comme le dit si bien une habitante : « **On est bien dans notre quartier, on est bien chez nous !** ».

Ils apprécient aussi les fêtes populaires organisées.

Pourtant, un sentiment d'insécurité est également sorti lors des ateliers. Ce sentiment est principalement du aux bandes de jeunes qui squattent certains lieux publics (comme le parc de Biestebroeck ou la place de la Vaillance) pour fumer, trainer et dealer.

Certains lieux publics sont peu éclairés et n'améliorent pas ce sentiment d'insécurité le soir.

#### 3) Cadre de vie et espaces publics

Les habitants apprécient les espaces verts, les places publiques qui sont des lieux de rencontres, les chemins verts, les fresques murales ainsi que le patrimoine historique de leur quartier. L'ouverture et la présence d'eau par le canal est également un point fort du quartier.

En matière de commerces, les habitants trouvent l'offre de commerces de proximité assez variée.

Les principaux points faibles sont la propreté des espaces publics et le manque de quiétude et de calme. Les dépôts clandestins sont nombreux tant dans les rues que sur les places et parcs.

Les structures de jeux pour enfants ne sont pas assez nombreuses et certaines d'entre elles sont vandalisées.

Plusieurs maisons du quartier sont abandonnées et délabrées et peuvent présenter des risques d'accident pour les passants (ex : corniche mal fixée qui pourrait se détacher).

L'ouverture du parc de Biestebroeck sur la chaussée de Mons n'est pas très accessible et pas du tout pour les PMR. Et enfin, les habitants trouvent la chaussée de Mons assez « laide », suite à son manque de verdure.



• Chaussée de Mons - croisement rue de Douvres  
source : photo EcoRes - mai 2015







“ Contrat de  
Quartier Durable

---

# Biestebroeck

Dossier de base 01 - Octobre 2015

