

An aerial photograph of a city, likely Brussels, showing a dense urban landscape with a river (the Senne) flowing through it. The foreground features large industrial or warehouse buildings with dark roofs. The middle ground is filled with a dense residential area with many small houses and apartment buildings. In the background, more modern high-rise buildings are visible. A red diagonal line runs across the top left corner of the image.

Contrat de Quartier Durable Biestebroek

Document de synthèse - Août 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

“

Introduction”



01 Contrat de Quartier Durable Biestebroek

“c’est quoi un contrat de quartier ?...”

Les contrats de quartier sont des programmes de revitalisation et de rénovation urbaine d’un périmètre urbain clairement délimité, et en participation avec un maximum d’acteurs concernés (riverains, usagers, associations, institutions, écoles, artistes, commerçants,...).

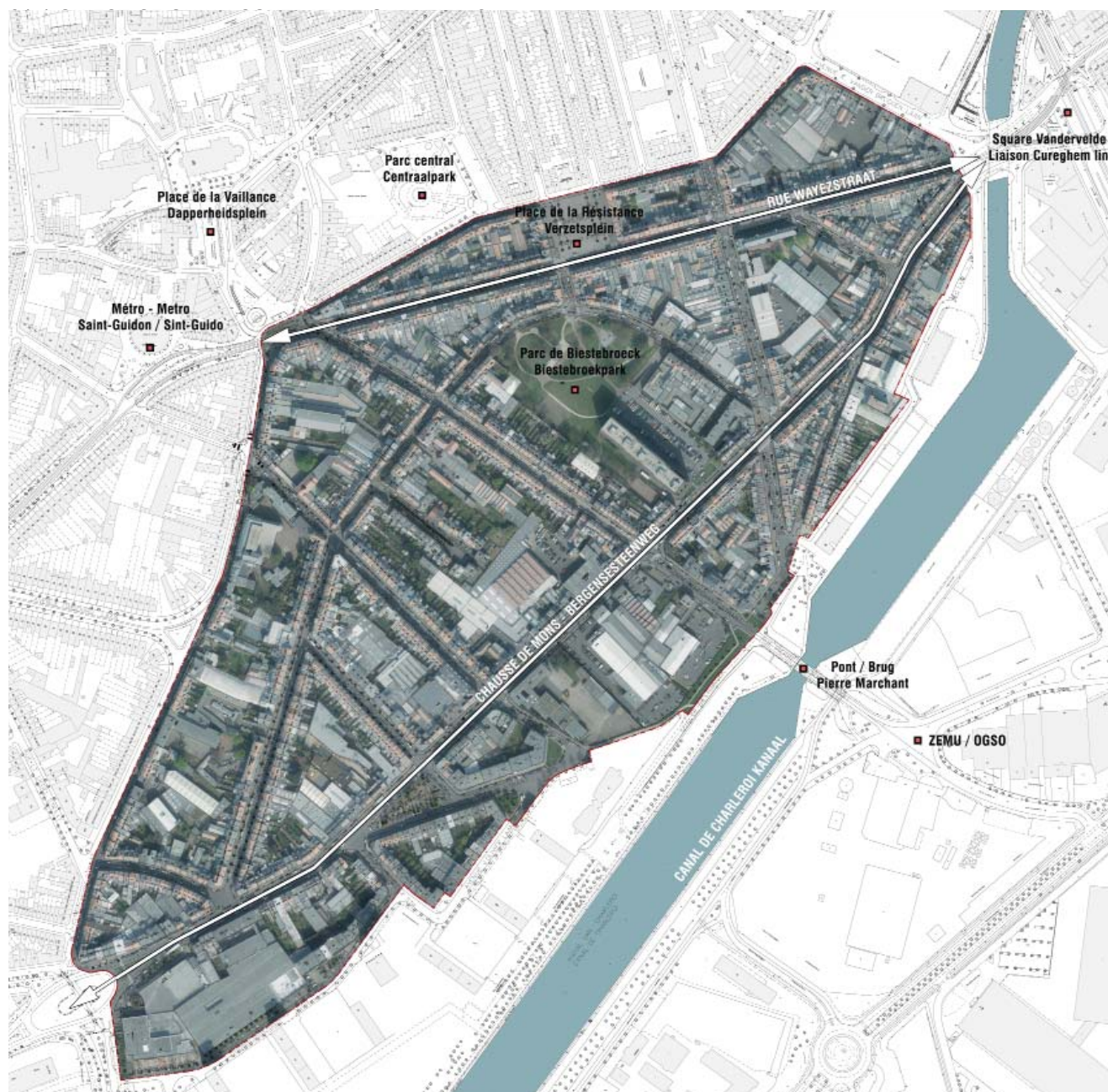
Le programme opérationnel dans le présent dossier de base sera réalisé durant les quatre années (2016-2019) qui suivent l’année 0 (2015).

Les priorités du contrat de quartier durable sont :

- la création de logements (sociaux, à caractère social ou conventionnés)
- l’aménagement d’espaces publics et d’espaces verts
- le développement d’équipements publics
- le soutien aux initiatives de cohésion social et au développement socio-économique

Les nouveaux défis qui se posent à la rénovation urbaine sont étroitement liés aux enjeux environnementaux. C’est pourquoi les contrats de quartier durables veillent à renforcer la durabilité et la résilience des quartiers bruxellois, de manière transversale et intégrée.

Grâce à un co-financement de la Région de Bruxelles-Capitale et de la commune d’Anderlecht, une enveloppe proche des 15.000.000 d’euros est destinée à la rénovation urbaine du quartier Biestebroek.



source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2011 ©





01

Synthèse du diagnostic

01 Synthèse du diagnostic



01 LOCALISATION & HISTORIQUE

Le quartier de Biestebroek, situé sur le territoire anderlechtois, borde le canal de Charleroi et représente une charnière essentielle pour relier le centre historique d'Anderlecht avec la future ZEMU (zone d'entreprise en milieu urbain) située de l'autre côté du canal.

Deux axes majeurs traversent la zone d'étude et constituent la colonne vertébrale du quartier : la rue Wayez et la chaussée de Mons. Cette dernière, originellement appelée la "route de Paris" et datant du Moyen-Age, constitue la colonne vertébrale du quartier.

Vestige d'une Villa Romaine (Ier siècle) et d'un cimetière Francs (Ve et VIe siècles), au niveau de l'actuelle "allée de la Villa Romaine".

Au XVIIIe siècle, la tradition maraîchère et horticole entraîne l'apparition des premières petites industries dont divers moulins, tanneries, fouleries, etc., faisant de Biestebroek un quartier de tradition maraîchère et horticole.

Au XXe siècle, le développement des activités portuaires et industrielles 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.

02 RENOVATION URBAINE

Depuis 1997, la commune d'Anderlecht a bénéficié de 10 contrats de quartier. Le CQ Aumale-Wayez (2005-2009) possède une partie commune avec notre zone d'étude actuelle (partie nord du périmètre) et avait comme objectif la revitalisation de la rue Wayez.

La commune d'Anderlecht bénéficie des programmes fédéraux de la Politique de la Ville ainsi que des Fonds Européens de Développement Economique et Régional (FEDER).

Projets pertinents à l'échelle régionale : le réaménagement à venir du pont de Cureghem et du pont Pierre-Marchant, le Masterplan du Port de Bruxelles, le projet ABATAN 2020, l'Erasmushogeschool, le réaménagement de la Brasserie Atlas et de l'îlot Shell ainsi que la future ZEMU au-delà du canal de Charleroi.

A l'échelle communale : le Plan Communal de Développement, le PPAS de Biestebroek, les réaménagements de Beliris (place de la Résistance et le parc de Biestebroek), réaménagement du square Emile Vander Bruggen par Bruxelles Mobilité, parking souterrain sous la place de la Vaillance, développement d'une école de formation sociale et l'extension du Foyer Anderlechtois, aménagement de la chaussée de Mons par Bruxelles Mobilité.

**“hé, on est
pas sur la
Croisette ici...”**

CLAUDY FOCAN



03 LOGEMENT

Un quartier très dense par rapport à la moyenne bruxelloise.

Une surreprésentation de petits logements (- de 55m²) et une faible proportion de logements de grande taille (+ de 85m²) malgré la composition des ménages qui démontre la forte proportion de familles.

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.

Manque important de logements sociaux ou à caractère social : seul le Foyer Anderlechtois possède des biens au sein du périmètre avec 255 appartements (rue Victor Rauter et rue de la Démocratie).

De manière générale, les loyers moyens du logement sont inférieurs à la moyenne de la Commune et de la RBC.

L'état général du bâti est bon dans sa majorité, avec cependant une dégradation plus prononcée au niveau de la chaussée de Mons et de la rue Wayez.



04 OCCUPATION DU SOL

Le PRAS présente le périmètre comme étant composé principalement d'îlots en zone mixte ou de forte mixité, d'où la présence de nombreux ateliers, dépôts, entreprises ou parkings dans les îlots de logements.

L'affectation principale en zone mixte et le passé industriel du périmètre ont conduit au maintien d'îlots de grande taille et densément bâtis.

L'usage commercial principal implanté le long de la rue Wayer (à proximité du centre historique d'Anderlecht) et un liseré commercial secondaire le long de la chaussée de Mons et de la rue Veeweyde.

Présence de larges zones affectées pour les équipements collectifs: établissements scolaires (communaux et libres), des dépôts/entrepôts (communaux), une association culturelle Zinnema (rue de Veewede) et une caserne de pompiers (chaussée de Mons).

L'axe Wayez, combinant commerces (au rez) et logement (aux étages supérieurs), possède de nombreux étages vides ou abandonnés au-dessus des surfaces commerciales.



05 CADRE DE VIE

Deux espaces verts publics :

- parc de Biestebroek (position centrale mais vandalisé, présence de débris, sentiment d'insécurité et offre récréative inadaptée)
- square Elsa Frison (zone de repos centrale mais ombragée, sous-fréquentée et peu qualitative)

Malgré l'offre existante, l'appropriation des espaces publics est faible, suite aux éléments suivants : forte présence automobile, faible sécurisation des usagers faibles, nuisances sonores, phénomène de bandes, manque d'entretien, espaces vandalisés et malpropreté publique.

L'état des voiries et des trottoirs est généralement bon, exceptés le long de la chaussée de Mons, de la rue Victor Rauter, de la rue des Déportés Anderlechtois et du quai de Biestebroek .

L'offre en espaces récréatifs (jeux/sports/loisirs) au sein de l'espace public est assez faible dans le quartier.

Très peu de parcelles comprennent un jardin privatif et les îlots sont denses.



06 POPULATION

La densité de population dans le périmètre est importante (plus de 16 902 hab/km²) et représente environ 2,5 fois la densité en RBC (7057 hab/km²).

A l'horizon 2020, la population totale d'Anderlecht pourrait augmenter de 9,39% contre une moyenne de 5,11 % en RBC, la tranche d'âge concernée étant les jeunes de 6 à 17 ans.

La plus grande part de population au sein du périmètre a entre 30 et 65 ans.

La fraction d'étranger est comparable à la moyenne régionale, avec une plus grande proportion de ressortissants européens et d'Afrique du Nord.

La balance migratoire est négative, indiquant plus de départs que d'arrivée alors que la population s'accroît au niveau communal et au sein du périmètre, impliquant un mouvement naturel positif (naissance et décès).

Les personnes isolées représentent 60,3% de la population et plus de 4/5 des personnes isolées sont de sexe féminin.



07 EMPLOI

Les secteurs économiques prédominants au sein du périmètre sont: commerce de gros et de détail, santé humaine et action sociale, services administratifs et de soutien.

Le taux d'activité et la part de la population active sont tous deux supérieurs à la moyenne régionale.

Le taux de chômage au sein du périmètre est supérieur à la moyenne régionale mais pas communale, avec une grande disparité entre le quartier Anderlecht Centre-Wayez et Veeweyde-Aurore.

Au sein de la commune, 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.

L'offre en ISP (Insertion Socio-Professionnelle) n'est pas assez diversifiée : elle ne touche que très faiblement certains publics, comme les personnes avec un handicap ou avec un faible niveau d'enseignement.



08 INFRASTRUCTURES SOCIO-ECONOMIQUES

Deux noyaux commerciaux forts :

- Le noyau de Saint-Guidon (ou Anderlecht Centre-Wayez) : rue Wayez avec une offre complémentaire et variée de commerces de proximité.
- Le noyau Veeweyde-Mons (ou Veeweyde-Aurore) : chaussée de Mons et rue Veeweyde avec de petites industries, garages, Horeca.

Volonté d'un rehaussement de la qualité des commerces et d'une offre plus spécialisée.

Présence de nombreux logements vides au-dessus des commerces de la rue Wayez suite à un accès privatif condamné (conséquence de l'optimisation de la surface commerciale).

Le périmètre comporte un nombre très important d'entreprises.

Localisation d'un grand nombre d'établissements scolaires mais peu d'équipements de soutien scolaire ainsi que d'infrastructures liées à la petite enfance.

Le périmètre jouit d'une dynamique associative riche.



09 MOBILITE

Situation de mobilité jugée problématique par les habitants.

La chaussée de Mons (voie interquartier et régionale) et la rue Wayez (collecteur de quartier) supportent d'importantes charges de trafic automobile et par conséquent, se dégradent plus rapidement.

Une circulation de transit importante aux heures de pointe sur les rues secondaires (rue du Village, rue de la Gaieté, ...).

Voiries peu adaptées aux PMR, peu d'espaces dédiés aux cyclistes, dépôts de déchets clandestins, problèmes de parking.

Proximité d'école accentuant les problèmes de circulation aux heures d'affluence.

Présence de 3 parcours cyclables Régional (ICR) au sein du périmètre et un itinéraire cyclable communal (ICC).

La zone d'étude est très bien desservie en transports en commun.



10 ENVIRONNEMENT & SANTE

Longeant le canal, le périmètre est caractérisé par un fond de vallée alluvionnaire, avec des bancs argileux, un sous-sol imperméable et une nappe phréatique affleurante.

Problèmes d'inondations et humidité ascendante suite à la saturation des collecteurs et de la disparition des zones naturelles de débordement aux alentours du canal.

Habitations aux performances énergétiques moyennes à très faibles.

Peu d'initiatives locales et citoyennes au niveau de la récupération, du recyclage et la gestion de déchets dans le quartier.

La majorité du quartier se trouve dans une zone considérée comme bruyante à très bruyante, principalement à cause de la chaussée de Mons.

Un taux de NOx plus élevé que la moyenne RBC, en raison de la proximité avec la chaussée de Mons.

Présence de parcelles polluées, due à l'ancienne activité industrielle du quartier.



11 CLIMAT SOCIAL

Accentué par la présence de nombreuses barrières physiques telles que la rue Wayez, la chaussée de Mons ou encore le canal, le quartier présente une sous-division, d'ordre social, en micro-quartiers.

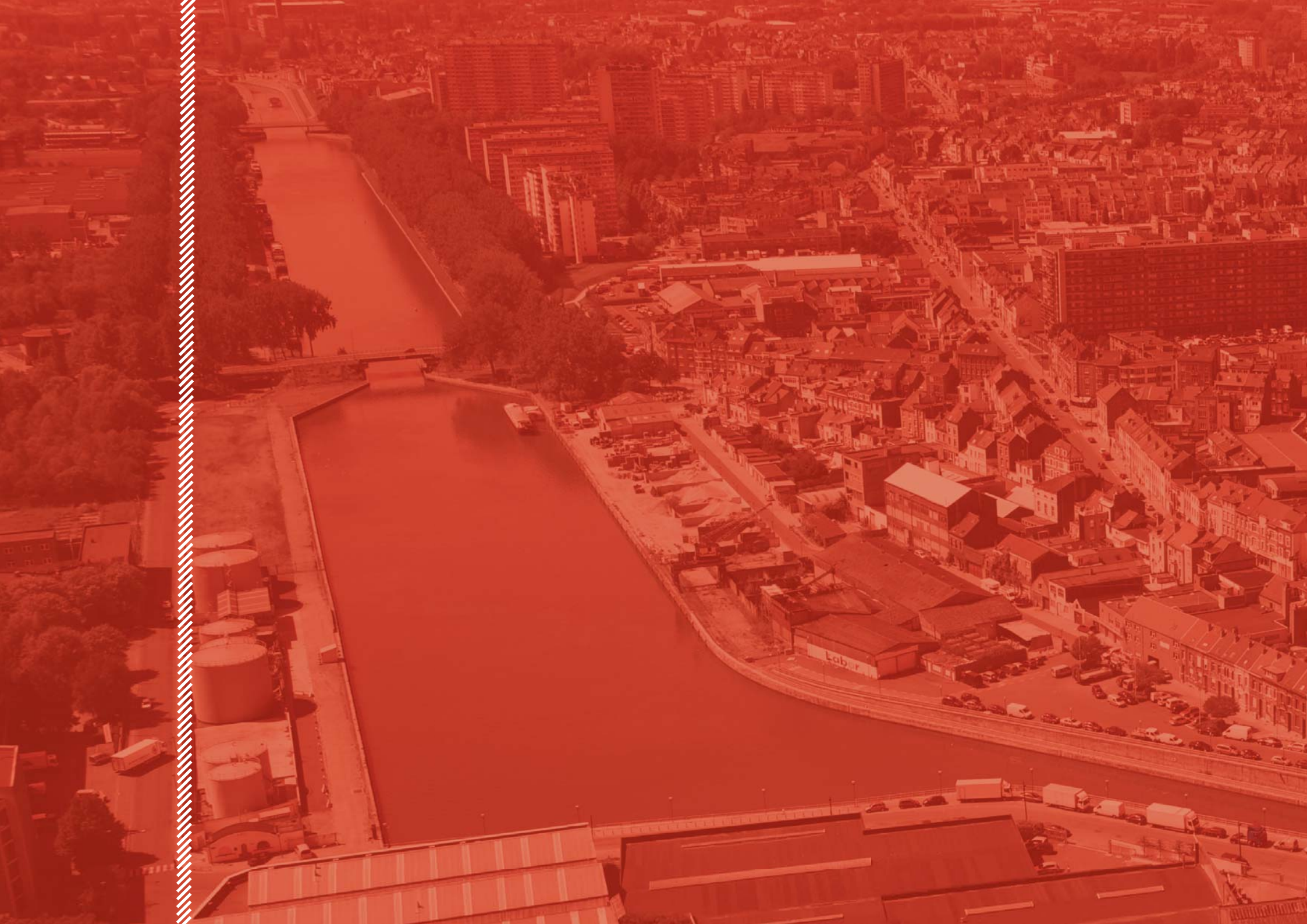
Mixité sociale et diversité culturelle au sein du quartier.

Atmosphère agréable et conviviale même si un sentiment d'insécurité existe autour de certains espaces publics.

Manque d'espaces publics conviviaux et d'espace de rencontres intergénérationnels ; dépôts sauvages et dégradation des espaces publics ; les espaces verts au bord du canal sont calmes mais manquent d'aménagements attrayants.

Manque d'activités sociales et d'infrastructures ludiques et sportives pour les jeunes.

Le quartier possède un grand nombre d'acteurs renforçant la cohésion sociale et proposant aux riverains diverses activités telles que la participation citoyenne, des ateliers artistiques, la responsabilisation des jeunes, des activités de développement culturel et de soutien scolaire.





02

Vision collective

“on veut des parcours...”

SUPPLÉANTE DE LA COQ

02 Vision collective

02.1 INTRODUCTION

Selon la méthodologie conventionnelle de l'élaboration d'un dossier de base de Contrat de quartier durable, la phase suivant la réalisation du diagnostic consiste en le développement d'une vision collective de rénovation urbaine du quartier.

Les échanges récoltés lors d'ateliers, de visites de terrain, de permanences dans le quartier, de rencontres avec les riverains et usagers du périmètre et de nombreux moments de travail collectifs, nous ont permis de développer une vision collective pour le quartier qui représente donc une projection dans le futur, un idéal vers lequel tendre lors de l'élaboration des stratégies et des opérations du Contrat de Quartier. Les grandes intentions issues du processus participatif regroupées selon les priorités du Contrat de Quartier sont présentées dans les pages ci-après.

Pour rappel, ces priorités répondent aux thématiques suivantes :

- La création de logements sociaux ou à caractère social
- La création et/ou le réaménagement d'espaces publics
- Le développement d'infrastructures et équipements de quartier
- Le soutien de projets socio-économiques locaux

Chacun de ces domaines doit également intégrer la composante environnementale dans une optique de développement durable.

02.2 CONSIDÉRATIONS PRELIMINAIRES

Le déroulement du processus participatif a brassé, assez logiquement, des thématiques très diversifiées et parfois bien plus vastes que celles du Contrat de quartier. Bien qu'éloignées du cadre opérationnel, celles-ci permettent de préciser certains éléments de vision ou d'anticiper certaines recommandations à inscrire dans le programme quadriennal. Si des sujets comme les espaces publics ou le développement d'équipements dans le quartier sont facilement cernés par l'assemblée, d'autres comme la nécessité d'augmenter l'offre en logements ou le choix des opérations socio-économiques sont parfois plus difficilement appréhendables.

De la sorte, de nombreux questionnements et réactions du public consulté face au développement urbain important du périmètre (cfr. chapitre 'Rénovation urbaine' - Phase 01), ont mis en avant la nécessité d'envisager une vision évolutive du quartier qui tient compte des synergies à créer avec les projets annexes au CQD et les mutations à long terme de la zone d'étude (développement de la zemu, liaison cureghem, ppas,...).

La question de la sécurité a également été largement abordée, bien que n'étant pas une compétence directe du CQD. Il s'agit donc de prévoir les incidences sociales de chacune des opérations et de veiller à une amélioration collatérale de la sécurité par le développement des projets prioritaires (e.a. aménagements lumière, amélioration du contrôle social dans les espaces publics, soutien d'initiatives socio-économiques spécifiques,...).

La mobilité fut enfin un des derniers thèmes récurrents. Outre les questions évidentes d'accessibilité PMR à améliorer de mobilité douce à favoriser, de fracture générée par la chaussée de Mons et des conflits d'usages de la rue Wayez, le débat a souvent tourné autour des déplacements automobiles devenus difficiles dans le quartier et sur la réduction progressive des endroits de stationnements.

LOGEMENTS



CONSTATS PRINCIPAUX

Le quartier est caractérisé par une densité forte de population et par la surreprésentation de très petits logements, provenant de la division de maisons familiales déjà étroites en plusieurs sous-unités. La proportion des familles nombreuses et des ménages isolés (à 80% féminin) est très importante, alors que la majorité des logements présentent une typologie plutôt classique d'appartements de 1 à 3 chambres. L'accessibilité au logement n'est pas facile dans le périmètre et l'augmentation démographique prévue d'ici 2020 (près de 7,6%) n'enrayera pas ce phénomène. De plus, certains publics fragilisés ne trouvent quasiment pas de structure d'accueil spécialisée dans le quartier (e.a. femmes victimes de violences conjugales, logements de transit, logements-kangourous,...).

Bien que le Foyer Anderlechtois, implanté au cœur du périmètre, prévoit une extension de son parc locatif de 46 nouveaux logements dans les années à venir, les demandes sur les listes d'attente pour des logements sociaux ou assimilés explosent véritablement. Pourtant le quartier comporte de nombreux biens partiellement ou entièrement vides ou abandonnés, notamment aux étages des commerces de l'axe Wayez, ainsi que de multiples terrains non-construits avec un fort potentiel de construction de nouveaux logements.

En rive droite, la récente modification du PRAS a donné naissance à la ZEMU (zone d'entreprises en milieu urbain) permettant de développer notamment la fonction résidentielle dans la zone industrielle. A terme, c'est un tout nouveau quartier qui devrait voir le jour avec une augmentation nette de la population d'ici quelques années, accentuant encore le besoin en nouveaux logements.



VISION DE DEVELOPPEMENT

Face à la demande cruciale en logements, une des priorités de ce CQD doit être la **création de logements sociaux, à caractère social ou conventionnés**. Les typologies de logements devront être diversifiées et répondre à la répartition proposée dans les recommandations générales (voir plus loin). Les publics seront élargis également en veillant à développer des biens spécifiques pour les **familles nombreuses et à lutter contre l'isolement** (notamment par le développement de projets intergénérationnels, de collectivité ou de soutien à un public précaire).

La volonté est également d'initier une **campagne de rénovation** des biens dégradés, vides ou abandonnés par différents moyens : rénovation directe prise en charge par le CQD, soutien aux initiatives riveraines au moyen de structures d'accompagnement à la rénovation et de primes, soutien de projets socio-économiques de rénovation durable. Un des axes majeurs de cette redynamisation est la rue Wayez qui souffre de la banalisation progressive de l'offre commerciale et de la faible proportion de logements au-dessus des commerces. Plutôt que de viser précisément certaines adresses pour la rénovation, la méthode préconisée dans ce CQD cherche à appréhender la problématique dans son ensemble à travers un **travail de diagnostic renforcé** dans le premier temps du programme quadriennal. Dans un second temps, il s'agira d'identifier les biens et partenaires potentiels pour une rénovation efficace de l'axe Wayez afin notamment de **réinstaurer du logement au-dessus des commerces**, en soutenant une structure d'accompagnement à la rénovation (standard basse énergie obligatoire).

En matière de **nouvelles constructions**, dont le standard énergétique sera obligatoirement passif, l'objectif est de travailler au maximum sur base des terrains identifiés dans la dynamique foncière comme potentiellement constructibles (friches, dents creuses, biens abandonnés,...) ou comme stratégiques (biens en vente, propriétés publiques,...) afin de **restructurer les îlots bâtis** par la reconstitution d'alignements (comme dans la rue du Bronze) et la suppression de chancres générant une image néfaste du quartier. Cette reconfiguration des îlots larges et denses doit s'accompagner d'un travail sur la **perméabilité des blocs** afin de redonner force aux connexions entre le centre historique anderlechtois et le canal.

ESPACES PUBLICS



CONSTATS PRINCIPAUX

La morphologie densément construite du quartier Biestebroeck, les constructions spatiophages en intérieur d'îlots et les politiques urbaines des années 70 prônant le tout-à-la-voiture, n'ont laissé que peu de places aux espaces publics dans le périmètre. Initialement ouvert sur la voie d'eau, le quartier semble aujourd'hui un peu déconnecté de ses rives. La promenade sud le long des berges du bassin de Batelage présente une réelle qualité paysagère mais qui se perd progressivement vers le nord, à hauteur du pont Marchant. En effet, les espaces publics de rive sont bordés par des zones plutôt ingrates : arrières commerciaux, parkings, mers d'asphalte,...

De manière générale, les espaces publics et verts du périmètre souffrent des mêmes constats : faible entretien, dégradations importantes, actes de vandalisme, malpropreté, éclairage inadapté, ... ce qui génère une image assez négative du cadre de vie. Un climat d'insécurité règne également dans certaines zones (Biestebroeck, Résistance, Central) et l'offre récréative et sportive est tout à fait insuffisante et inadaptée. Les deux espaces publics majeurs du périmètre, le parc Biestebroeck et la place de la Résistance, ont été réaménagés récemment, mais de nombreuses améliorations restent à apporter en lien avec les problématiques évoquées, notamment au niveau de l'animation des espaces.

Paradoxalement, de larges espaces sous-exploités sont présents dans la zone d'étude (carrefours démesurés, terrains non-construits, espaces condamnés, ...) et offrent un réel potentiel de développement d'espaces publics de qualité à destination du quartier. La richesse de son histoire et son petit patrimoine du quartier en font des éléments de valorisation potentiels de l'espace public, tout comme son rapport à l'eau.

Contrat de Quartier Durable Biestebroeck

Document de synthèse / Arter + Ecores



VISION DE DEVELOPPEMENT

L'objectif en matière d'espaces publics est triple : **améliorer les espaces existants peu qualitatifs, aménager de nouveaux espaces par la reconquête de terrains sous-exploités ou réservés aux déplacements automobiles et enfin créer de nouveaux espaces par la reconfiguration d'îlots déstructurés.** Dans l'optique d'une augmentation réelle de l'offre en espaces publics à destination des modes doux, ces opérations doivent viser au renforcement des liaisons plurielles entre les espaces (cfr. Stratégie) de manière à **créer de véritables connexions à travers le quartier entre le centre historique et la voie d'eau**, reliant les projets de construction et les projets socio-économiques entre-eux, servant de **support à une mobilité alternative et renforçant le maillage écologique** (en continuité, notamment, avec le programme de Maillage Vert développé en rive droite par Bruxelles-Environnement).

Les opérations d'espaces publics doivent aussi se focaliser sur **l'augmentation de l'offre récréative et sportive, sur la valorisation de l'histoire, des arts et des richesses patrimoniales du quartier, sur le développement d'espaces participatifs et de rencontre** (de type jardins collectifs, potagers urbains, interventions artistiques citoyennes, ...) de manière à favoriser la **réappropriation de l'espace public** par tous ses usagers.

Une attention particulière doit être apportée à la **facilité d'entretien** des futurs espaces publics (notamment au niveau de la gestion des déchets), à leur **projet d'éclairage performant**, au renforcement du **contrôle social et de la sécurité** dans les zones problématiques, ainsi qu'à l'animation des différents publics concernés.

Il est impératif de solutionner également les zones de rupture identifiées dans le diagnostic, comme la chaussée de Mons ou la rue Wayez, en développant un **projet d'aménagement cohérent axé sur la sécurisation des usagers faibles, la verdurisation et l'amélioration de l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite.**

EQUIPEMENTS



CONSTATS PRINCIPAUX

Le quartier Biestebroeck est un quartier assez mixte. La fonction résidentielle côtoie les noyaux commerçants et le secteur industriel. En matière d'équipements, le périmètre jouit d'un tissu associatif et culturel assez riche mais dont les membres fonctionnent de manière plutôt indépendante.

Dans ce quartier marqué par la présence de nombreux établissements scolaires, les autres infrastructures à destination des jeunes font plutôt défaut, tant au niveau de l'accompagnement scolaire et extra-scolaire que des activités récréatives ou sportives facilement accessibles (en plein air par exemple). Les structures d'accueil de la petite enfance sont également trop peu nombreuses. Les échanges intergénérationnels sont faibles dans le périmètre, de par le peu d'espaces appropriés pour ce type de relations.

Bien que le quartier soit délimité par deux noyaux commerçants conséquents (l'axe Wayez et le noyau Mons-Veeweyde) qui génèrent un potentiel d'attraction important dans le périmètre, la tendance actuelle est à la banalisation progressive de l'offre commerciale. De nombreux usagers déplorent la perte de diversité des commerces et la diminution de la dynamique des deux noyaux.

En rive droite, le développement de la phase 1 du PPAS Biestebroeck prévoit l'arrivée d'un pôle d'équipements importants, tels qu'un centre commercial en tête du bassin ou encore un complexe cinéma.



VISION DE DEVELOPPEMENT

Souvent associée aux loisirs, la création d'équipements est généralement un des thèmes facilement perçus par les différents publics concernés par le processus participatif.

La question des jeunes est primordiale dans ce CQD. Il y a lieu, en effet, d'**assurer le soutien scolaire** (coaching, école de devoirs, lutte contre le décrochage,...) et **parascolaire** en développant des infrastructures spécifiques et en renforçant les structures existantes. Ces actions vont de pair avec le développement d'**infrastructures récréatives et sportives** afin de pallier les manques mis en évidence dans le diagnostic, mais aussi dans les rapports de Bruxelles-Environnement (plaine de jeux) et de la Cocof (Cadastre des Sports en région bruxelloise). La réalisation de tels équipements se doit d'être pensée de manière polyvalente et de permettre des activités diversifiées dans un même volume. Idéalement, il serait intéressant de prévoir des locaux également appropriables pour les riverains et associations pour des événements et/ou activités particulières. La création d'**espaces polyvalents** doit s'accompagner de l'aménagement de lieux **de rencontre et d'échange**, y compris **entre générations**.

L'implantation obligatoire d'une **crèche** dans le cadre des CQD est justifiée par le manque actuel dans le périmètre, la présence de nombreux jeunes ménages et l'évolution démographique importante.

L'arrivée du pôle d'équipements supra-communal prévu dans le PPAS Biestebroeck ne doit pas éclipser les besoins en matière d'équipements de proximité pour le quartier et d'activités de loisirs plus locales. Bien qu'inscrit dans un tissu culturel varié, le quartier souffre d'un **manque d'animation dans les lieux publics**. La rue Wayez et les places de la Résistance et de la Vaillance sont certes des lieux de vie majeurs pour le quartier, mais plutôt en perte de vitesse cette dernière décennie. Les projets d'équipements devront veiller à **redynamiser l'image du quartier et ainsi préserver son identité**.

SOCIO-ECONOMIQUE



CONSTATS PRINCIPAUX

En lien avec les constats liés aux équipements et infrastructures, le contexte socio-économique du quartier est marqué par la présence d'un tissu associatif bien développé, mais dont les synergies sont encore trop peu exploitées. Le périmètre apparaît comme relativement précarisé vis-à-vis des thématiques de l'emploi. Les revenus moyens sont parmi les plus faibles de la capitale, la proportion de demandeurs d'emploi est importante et particulièrement pour les jeunes demandeurs. Comme détaillé dans le diagnostic, l'accès à l'emploi est assez difficile et les formations souvent saturées et parfois trop restrictives.

Les initiatives associatives environnementales sont encore assez peu développées dans le quartier. Les thématiques, par exemple, de l'alimentation durable, de la récupération et recyclage, des circuits courts ou des projets d'économie circulaire sont peu abordées, le quartier s'étant plus tourné vers les projets culturels ou de soutien à la jeunesse.

La dynamique citoyenne est également plus timide comparativement aux autres périmètres éligibles pour un futur CQD. De la même manière, la cohésion sociale et les échanges entre générations restent assez discrets dans le quartier.



VISION DE DEVELOPPEMENT

Le potentiel de synergies à mettre en place dans un quartier avec un tissu associatif et culturel bien développé est énorme. Le contrat de quartier doit initier les rencontres entre acteurs et soutenir les interactions entre projets proposés. Pour ce faire, il est opportun de porter des projets ouverts sur le quartier et intégrant une dynamique participative permettant la création de liens avec les riverains et usagers du périmètre. Les thématiques **sport, jeunesse et art** peuvent servir de fils conducteurs à ces échanges dans le quartier.

L'accès à l'emploi est aussi un élément-clé du développement du périmètre et il est primordial d'intégrer un volet d'insertion socio-professionnelle dans les opérations prévues. Le CQD doit particulièrement veiller à **soutenir des formations ISP reconnues et qualifiantes**. Dans un quartier à forte proportion de ménages isolés, composés à 80% de femmes seules, la **question du genre** est à intégrer absolument dans ce volet socio-économique.

La perte de vitesse du noyau commercial Wayez est également à prendre en compte, en offrant un accompagnement à l'arrivée de **nouveaux commerces spécialisés** et en redynamisant l'espace public et la fonction résidentielle au-dessus des commerces.

Les opérations soutenues dans le programme quadriennal doivent jouer un effet levier pour les **initiatives environnementales**. En favorisant les projets d'**économie circulaire**, les opérations durables ou les thèmes liés à l'environnement, ce CQD doit montrer l'exemple et opérer une **transition du quartier vers un quartier durable**.

Près d'une quarantaine de fiches-projet ont été remises, lors de l'appel à projet « actions socio-économiques ». La sélection de celles-ci s'est faite sur base du diagnostic, en privilégiant les thématiques suivantes :

- Projets pour les jeunes : activités parascolaires et de soutien scolaire
- Amélioration du cadre de vie et de la cohésion sociale par des projets intergénérationnels, créatifs et de participation
- Rénovation urbaine qui comprend de la sensibilisation des citoyens, de la formation et de l'insertion socioprofessionnelle.

TACTIQUE GÉNÉRALE

LIAISONS

La tactique collective générale pour le développement du quartier se résume à la notion de “liaisons”. En effet, la majorité des éléments de vision peuvent être regroupés selon les différentes déclinaisons applicables aux liaisons : spatiales, écologiques, socioéconomiques, temporelles et sociales. Ces catégories fournissent la base au chapitre suivant relatif à la spatialisation des interventions prévues dans le cadre du programme quadriennal du contrat de quartier durable.



LIAISONS SPATIALES

Les liaisons spatiales doivent réinstaurer la relation forte entre le quartier et la voie d'eau. Le développement important des quartiers environnants oblige une réflexion sur les futures connexions spatiales entre Biestebroeck, le centre historique, Cureghem et la future ZEMU en rive droite. En continuité avec les réalisations du CQ Aumale-Wayez, l'aménagement de liens spatiaux à travers le périmètre, regroupant les opérations prioritaires (e.a. création d'espaces publics/verts, de lieux d'animation, d'espaces récréatifs/sportifs,...) est primordiale et permet de créer de véritables axes de promenades, supports des autres types de liaisons à établir.



LIAISONS ECOLOGIQUES

En redéveloppant un maillage d'espaces au sein du périmètre, nous cherchons également à renforcer le maillage écologique dans le quartier. Les projets d'aménagement d'espaces verts doivent être interconnectés et doivent se greffer aux espaces verts existants. Il est également intéressant de prolonger les interventions prévues en rive droite par Bruxelles-Environnement à travers la création de corridors écologiques jusqu'en rive gauche. Au niveau du maillage bleu, les interventions doivent viser à diminuer fortement les rejets inutiles à l'égout et privilégier le canal dans son rôle d'exutoire pour les eaux de ruissellement des nouveaux aménagements.



LIAISONS SOCIOECONOMIQUES

Dans une optique de mutualisation des ressources intrinsèques du quartier, les projets socioéconomiques doivent tendre vers plus de synergies. En favorisant des structures déjà existantes, en les regroupant et en les renforçant (notamment autour des thématiques du soutien à la jeunesse, de la création artistique et de l'animation/sport), l'objectif du CQD est d'instaurer un maximum de liens entre les porteurs de projets et leurs bénéficiaires. Il s'agit également de créer un lien vers l'emploi par la mise en place de formations qualifiantes et autres projets d'insertion socio-professionnelle dans le quartier.



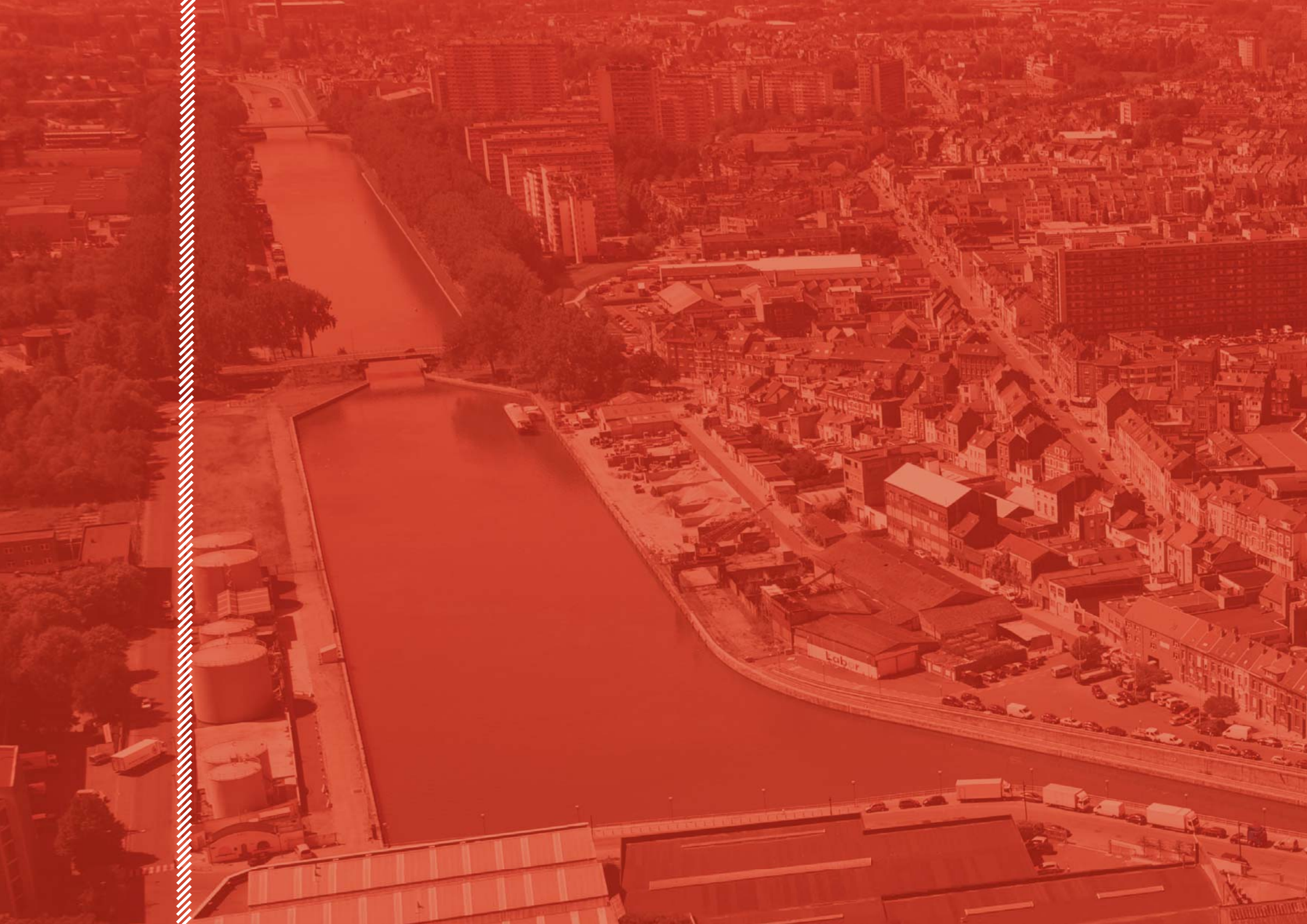
LIAISONS TEMPORELLES

Le temps est une dimension importante de ce contrat de quartier. Dans un périmètre profondément marqué par les mutations urbaines au cours des siècles, il paraît opportun de lier les projets actuels avec l'histoire du quartier et de réinstaurer le lien entre le quartier et son passé (patrimoine, relation à l'eau, morphologie ancienne plus perméable,...). Dans un même esprit, les opérations prévues dans le programme quadriennal doivent anticiper le développement futur conséquent du périmètre et établir de nombreux liens avec les projets environnants évoqués dans le diagnostic.



LIAISONS SOCIALES

Un des richesses du quartier, mise en avant durant le processus participatif, est sa population mixte. Les projets veilleront à valoriser cette identité et à renforcer les liens entre les riverains et usagers au travers des activités, des espaces développés et des initiatives socio-économiques soutenues. Il faut trouver une véritable place pour les échanges entre les générations, tant au niveau des interventions matérielles (projets de construction et/ou d'aménagement) que des projets socioculturels et économiques.



An aerial photograph of a dense urban landscape, likely a European city, with a strong red color overlay. The image shows a mix of residential buildings, commercial structures, and green spaces. A prominent church spire is visible in the upper right. The text '03' and 'Spatialisation' are overlaid in the bottom right corner, with a decorative vertical line of white dashes to the left of the number.

03

Spatialisation

**“qu’est-ce
qu’ils font à
Potiez...?”**

REMARQUE LORS D’UNE BALADE DIAGNOSTIC

03 Spatialisation

03.1 INTRODUCTION

La spatialisation intervient logiquement à la suite de la vision collective, de manière à définir un terrain pour appliquer les enjeux de développement précédemment identifiés et la notion de liaisons. Cette démarche suit une méthodologie en quatre étapes : identification des espaces potentiels d’intervention, sélection selon les critères multiples de faisabilité opérationnelle, regroupement des espaces, définition des ensembles prioritaires du contrat de quartier.

ETAPE 01 : IDENTIFICATION

L’identification des espaces se base sur la dynamique foncière développée dans la phase diagnostic (cfr. carte détaillée dans l’atlas A3) et le relevé des propriétés publiques. Cette étape recense les biens disponibles, en vente, non-construits, abandonnés, taxés,... et les terrains potentiellement ré-appropriables, susceptibles d’accueillir une opération du programme quadriennal (cfr. carte).

BIENS EN VENTE

Les biens en vente (totalement ou partiellement) sont répartis principalement dans la partie centrale du périmètre, entre les axes Wayez et Mons. Leur répartition est plutôt disparate, aucun bien n’étant voisin d’un autre, ce qui ne favorise pas les opérations d’ensemble. La grande majorité des biens correspondent à des unités de logement assez étroites (appartements ou uni-familiales). Seuls deux biens présentent des surfaces plus importantes, le bâtiment du KAAI au niveau de la chaussée de Mons (436) et le bâtiment fédéral de la Police situé rue Victor Rauter (259a-261). Le KAAI est le seul bien en vente à être complètement traversant, au niveau des îlots construits entre la chaussée de Mons et le canal.

PROPRIETES PUBLIQUES

Les propriétés publiques mentionnées dans le diagnostic sont également identifiées. La prise de contact facilitée par rapport à un opérateur privé et la meilleure faisabilité financière dans le cadre d’un accord entre acteurs publics en font des biens intéressants pour le programme quadriennal.

BIENS VIDES ET/OU ABANDONNES

Les biens vides et/ou abandonnés (partiellement ou totalement) sont surtout localisés dans l’axe de la rue Wayez. La disparition d’accès privatif aux étages au profit d’une maximalisation des surfaces commerciales au rez explique en partie le phénomène. La concentration des biens est plus élevée dans la partie haute de la rue, où plusieurs biens sont jointifs. Les autres biens, moins nombreux, sont répartis le long des axes Mons, Veeweyde et Démocratie. Il est intéressant de remarquer qu’aucun de ces biens n’est soumis à projet, à l’exception de l’ancien revendeur de carrelage dans les bâtiments BULL (projet d’école de formation sociale - Commune d’Anderlecht) et des anciens établissements Potiez-Deman (projet de centre de santé - Solidariteit voor het Gezin). La taxation communale des biens à l’abandon répertorié déjà en partie ces biens, mais une mise à jour pour le périmètre, permettrait d’utiliser cet outil à meilleur escient.

TERRAINS NON-CONSTRUITS, DENTS CREUSES, FRICHES

De nombreux terrains non-construits, dents creuses et friches sont présents dans le périmètre. Leur localisation est majoritairement dans la zone comprise entre la chaussée de Mons et le canal. Il s’agit principalement de terrains d’angle, non-bâti, ou d’espaces ouverts sur des parkings en intérieur d’îlots (comme pour les espaces repérés dans la rue du Bronze et rue de Veeweyde).

ESPACES PUBLICS POTENTIELS

A la différence des espaces publics déjà existants, les espaces publics potentiels comprennent des surfaces qui pourraient être réappropriées pour de l’espace public. Ces zones comprennent des cours et parkings intérieurs (e.a. rue de Veeweyde), des carrefours surdimensionnés (dans le prolongement de la rue Ysewyn), des terrains sous-exploités (à l’arrière du Foyer ou au niveau de l’école 13) ou peu accessibles (rue Wayez, devant l’école 13) et des espaces non-défini (e.a. cheminements à l’arrière des surfaces commerciales Lidl et Aldi).

**Contrat de Quartier Durable
BIESTEBROECK**

**Duurzaam Wijkcontract
BIESTEBROECK**

2016-2019

2016-2019

PHASE 02 FASE

**Identification - Sélection - Regroupement & Définition
Identificatie - Selectie - Groepering & Definitie**

LEGENDE

- Espaces publics potentiels
Publieke ruimten
- Bâtiments vides et/ou abandonnés
Verwaarloosd en/of verlaten
- A vendre
Te koop
- Terrains non-construits / Friche
Braakliggende terreinen
- Propriétés publiques
Publieke eigendommen

Date / Datum : 17.07.2015

Sources / Bronnen :
Brussels Urbis 2015 - Distribution & Copyright C.I.R.B. - C.I.B.G. / Brugis 2015 (Irisnet)

Echelle / Schaal : 1/4000

0 50 100m



Árter sprl
Rue de l'étuve 30 Stootstraat
Bruxelles 1000 Brussel
tel. 02.513.77.95 - info@arter.be



Ecores sprl
Rue d'Edimbourg 26 Edinburgstraat
Bruxelles 1050 Brussel
tel. 02.893.08.93 - info@ecores.eu



“un petit potager au Foyer...”

EXTRAIT DE L'ATELIER VISION

ETAPE 02 : SELECTION

Sur base de l'identification des nombreux biens potentiels, nous affinons la méthode de recherche au moyen de trois critères de sélection : la faisabilité technique et financière d'une éventuelle opération sur le bien concerné, la possibilité de réponse aux éléments de vision collective et l'opportunité de réaliser l'opération dans le cadre du CQD. Lorsqu'un bien identifié répond de manière forte à un de ces critères, une étoile lui est attribué (cfr. carte).

FAISABILITE TECHNIQUE / FINANCIERE ★

La notion de faisabilité technique permet de valoriser les biens susceptibles d'accueillir une opération nécessitant soit des travaux légers (petite rénovation, aménagements ponctuels,...), soit des travaux rapides (délais réduits), soit peu d'études ou de coordination préalables (facilité d'intervention, situation urbanistique simple, pré-accords propriétaires,...).

La notion de faisabilité financière privilégie les biens pouvant accueillir une opération dont les coûts sont peu onéreux en regard des travaux à réaliser. Cette réduction budgétaire peut porter sur l'intervention d'opérateurs associés, sur des frais d'acquisition réduits, voire nuls (propriétés communales ou publiques) ou encore sur la concrétisation d'opérations de type achat-revente.

De cette manière, les espaces publics tels que la place de la Résistance, le parc de Biestebroeck, le square Elsa Frison et sa prolongation dans la rue Ysewyn peuvent facilement accueillir des opérations d'aménagements ponctuels ou de réaménagement, non-complexes techniquement et ne nécessitant pas d'acquisition. L'espace sous-exploité à l'arrière du Foyer Anderlechtois peut être mis à disposition du CQD de manière à l'intégrer à l'espace vert existant. Les dents creuses situées rue du Bronze, propriétés de la commune (école 13), peuvent accueillir des opérations de constructions sans frais d'acquisition. L'espace condamné situé entre la façade principale de l'école 13 et la rue Wayez est également propriété communale et peut être intégré à l'espace public facilement. Le terrain de la Régie foncière, à l'angle de la rue de Biestebroeck et du quai de Biestebroeck, est une propriété régionale pouvant donc faire l'objet d'une entente simplifiée dans l'optique d'une éventuelle opération. Dans le même ordre d'idée, considérons également le bâtiment fédéral de la Police, actuellement en vente rue de Veeweyde et la maison de jeunes De Nacht N78 (propriété communale), située rue de Veeweyde.

PROCESSUS PARTICIPATIF ★

Ce critère prend en compte les biens qui ont été relevés lors du processus participatif comme prioritaires pour y développer les différentes déclinaisons du concept de “liaisons”. Parmi ceux-ci, notons la totalité des espaces publics du quartier (en ce compris, le cheminement en rive gauche à l'arrière des surfaces Aldi et Lidl et son potentiel de connexion verte), les axes formés par la rue Wayez (amélioration du cadre de vie et redynamisation des logements et commerces), la rue de la Gaité et la chaussée de Mons (réaménagement qualitatif, sécurisation des usagers doux et accessibilité PMR), certains terrains non-construits ou abandonnés, l'espace condamné devant l'Ecole 13, le bâtiment du KAAI, le site des établissements Potiez-Deman, les bâtiments BULL et les terrains à l'arrière du Foyer.

OPPORTUNITES ★

Le facteur “opportunités” regroupe les biens pouvant faire l'objet d'opérations plus complexes et spécifiques au cadre légal du contrat de quartier et dont les enjeux peuvent rencontrer ceux de projets plus globaux à l'échelle du territoire. De la sorte, nous pouvons mettre en évidence le développement d'opérations associées avec Bruxelles-Mobilité pour le réaménagement de la chaussée de Mons, avec la STIB pour le réaménagement de la rue Wayez (mise au norme des voies du tram 81), avec le Foyer Anderlechtois pour l'extension de l'offre locative et la création d'une continuité piétonne PMR entre le parc de Biestebroeck et la chaussée de Mons.

Derrière “opportunités” se trouvent également les biens dont les propriétaires actuels ont préalablement engagé un dialogue ouvert avec le contrat de quartier pour le développement d'opérations à destination du périmètre, tels que les terrains de l'Ecole 13 de la rue Wayez, les terrains du Foyer, le site des anciens établissements Potiez-Deman (projet de centre de santé - Solidariteit voor het Gezin).

Enfin, last but not least, le bâtiment du KAAI (Mutualités chrétiennes flamandes) en vente et dont la situation stratégique dans l'axe de la rue du Bronze rencontre des objectifs de perméabilité à créer dans l'îlot, développés à la fois dans le PPAS Biestebroeck, dans le masterplan du Port de Bruxelles et dans la vision collective.

**Contrat de Quartier Durable
BIESTEBROECK**

**Duurzaam Wijkcontract
BIESTEBROECK**

2016-2019

2016-2019

PHASE 02 FASE

**Identification - Sélection - Regroupement & Définition
Identificatie - Selectie - Groepering & Definitie**

LEGENDE

- | | |
|---|---|
|  Espaces publics potentiels
Publieke ruimten |  Faisabilité / Technique
Haalbaarheid |
|  Bâtiments vides et/ou abandonnés
Verwaarloosd en/of verlaten |  Vision collective
Gezamenlijke visie |
|  A vendre
Te koop |  Opportunités
Mogelijkheden |
|  Terrains non-construits / Friche
Braakliggende terreinen | |
|  Propriétés publiques
Publieke eigendommen | |

Date / Datum : 17.07.2015

Sources / Bronnen :
Brussels Urbis 2015 - Distribution & Copyright C.I.R.B. - C.I.B.G. / Brugis 2015 (Irisnet)

Echelle / Schaal : 1/4000

0 50 100m



Árter sprl
Rue de l'étuve 30 Stootstraat
Bruxelles 1000 Brussel
tel. 02.513.77.95 - info@arter.be



Ecores sprl
Rue d'Edimbourg 26 Edinburgstraat
Bruxelles 1050 Brussel
tel. 02.893.08.93 - info@ecores.eu



“la promenade doit aboutir sur quelque chose...”

EXTRAIT DE L'ATELIER VISION

ETAPE 03 : REGROUPEMENT

A partir des étapes d'identification et de sélection, nous procédons à des regroupements géographiques afin de faciliter le développement de liaisons spatiales entre les opérations. Cette méthode envisage aussi la proximité avec certains partenaires potentiels et la cohérence entre les types d'interventions. Comme représentés sur la carte ci-contre, des ensembles prennent forme sur base de la concentration des biens identifiés et sélectionnés.

Au nord-ouest de la zone d'étude, les biens sont regroupés le long de la rue du Bronze : le KAAI qui dispose d'une façade vers le canal, les dents creuses de l'Ecole 13, l'espace public élargi devant la rue Wayez. Cette zone présente aussi une concentration d'acteurs potentiels pour le CQD : l'Ecole 13, le KAAI, la Maison des Artistes (Escale du Nord).

Au centre du périmètre, nous pouvons regrouper les espaces publics majeurs que sont la place de la Résistance et le parc de Biestebroek, ainsi que les terrains potentiels situés à l'arrière du Foyer (partenaire potentiel) et qui jouxtent le parc. Ce regroupement comporte également les deux axes principaux de la zone d'étude : la rue Wayez et la chaussée de Mons.

Au sud-est, de nombreux biens sont positionnés entre la chaussée de Mons et la rive gauche du canal. Ces biens concernent souvent des terrains non-construits, dont plusieurs sont situés aux angles de îlots. Cette zone comporte également le continuum d'espace public reliant le quai de Biestebroek, le pont Pierre Marchant, le square Elsa Frison et la chaussée de Mons. Cet ensemble, plus étiré, borde toute la limite administrative de la zone EDRLR, éligible pour les contrats de quartiers.

Dans sa limite Ouest, le périmètre comprend des biens situés dans les îlots imposants formés par les rue Veeweyde et Rauter. Plus dispersés, ces biens présentent des superficies importantes et des possibilités de liaisonnement à travers l'îlot. Plusieurs propriétés publiques sont présentes dans cette partie, dont un commissariat, des écoles, une maison de jeunes communale (De Nacht) ainsi que de nombreux acteurs du tissu associatif et culturel du périmètre, soit autant de partenaires potentiels (e.a. Zinnema - VGC).

ETAPE 04 : DEFINITION DES ENSEMBLES

La dernière étape de spatialisation consiste en la création d'ensembles stratégiques pouvant servir de base à la structure du programme quadriennal. Ces ensembles sont définis sous deux formes : les pôles et les axes.

PÔLES

Ce sont des ensembles regroupant les biens identifiés et sélectionnés autour d'une ou plusieurs centralités clairement définies, de manière à créer de véritables pôles de développement pour le quartier, jouant un effet levier pour le développement de la totalité du périmètre. De la sorte, sont définis les 3 pôles suivants :

→ PÔLE BRONZE (BRO)

De la rue Wayez, à hauteur de l'Ecole 13 jusqu'au canal, au niveau du bâtiment du KAAI en longeant la rue du Bronze et la Maison des Artistes.

→ PÔLE RAUTER (RAU)

De la place de la Résistance, jusqu'à la chaussée de Mons en passant par le parc de Biestebroek (ou parc Rauter) et le site du Foyer Anderlechtois.

→ PÔLE YSEWIJN (YSE)

De la chaussée de Mons au niveau des bâtiments BULL, jusqu'à l'angle formé entre la rue de Biestebroek et le quai du même nom, en passant par le square Elsa Frison et les espaces verts à l'arrière du site Potiez-Deman et des commerces Lidl et Aldi.

AXES

Il s'agit de regroupements réalisés, non plus autour de centralités, mais autour d'un axe longitudinal qui forme lui-même la colonne vertébrale du développement de ce périmètre. De cette manière, quatre axes sont définis : l'axe de la rue Wayez (WAY), l'axe formé par la chaussée de Mons (MOB, pour Mons-Bergen), l'axe central des rues Pont Pierre Marchant, Gaité et Déportés Anderlechtois (MAR) et enfin l'axe de la rue de Veeweyde (VEE).

- | | |
|---|---|
|  Espaces publics potentiels
Publieke ruimten |  Faisabilité / Technique
Haalbaarheid |
|  Bâtiments vides et/ou abandonnés
Verwaarloosd en/of verlaten |  Vision collective
Gezamenlijke visie |
|  A vendre
Te koop |  Opportunités
Mogelijkheden |
|  Terrains non-construits / Friche
Braakliggende terreinen |  Liaisons et connexions
Verbindingen en aansluitingen |
|  Propriétés publiques
Publieke eigendommen |  Axes
As |
|  Regroupement
Groepering |  Pôles
Polen |

Date / Datum : 17.07.2015

Sources / Bronnen :
Brussels Urbis 2015 - Distribution & Copyright C.I.R.B. - C.I.B.G. / Brugis 2015 (Irisnet)

Echelle / Schaal : 1/4000

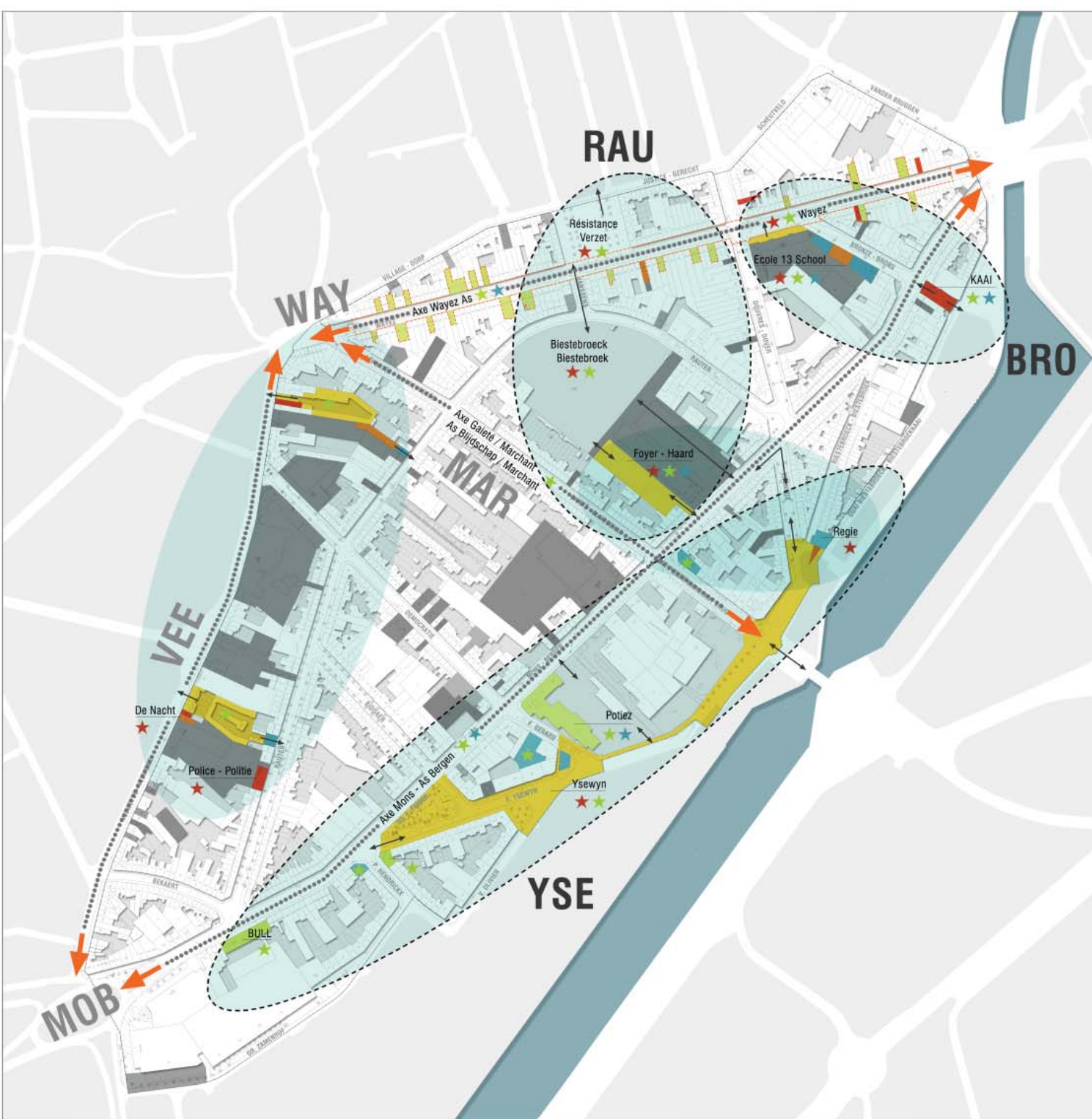
0 50 100m

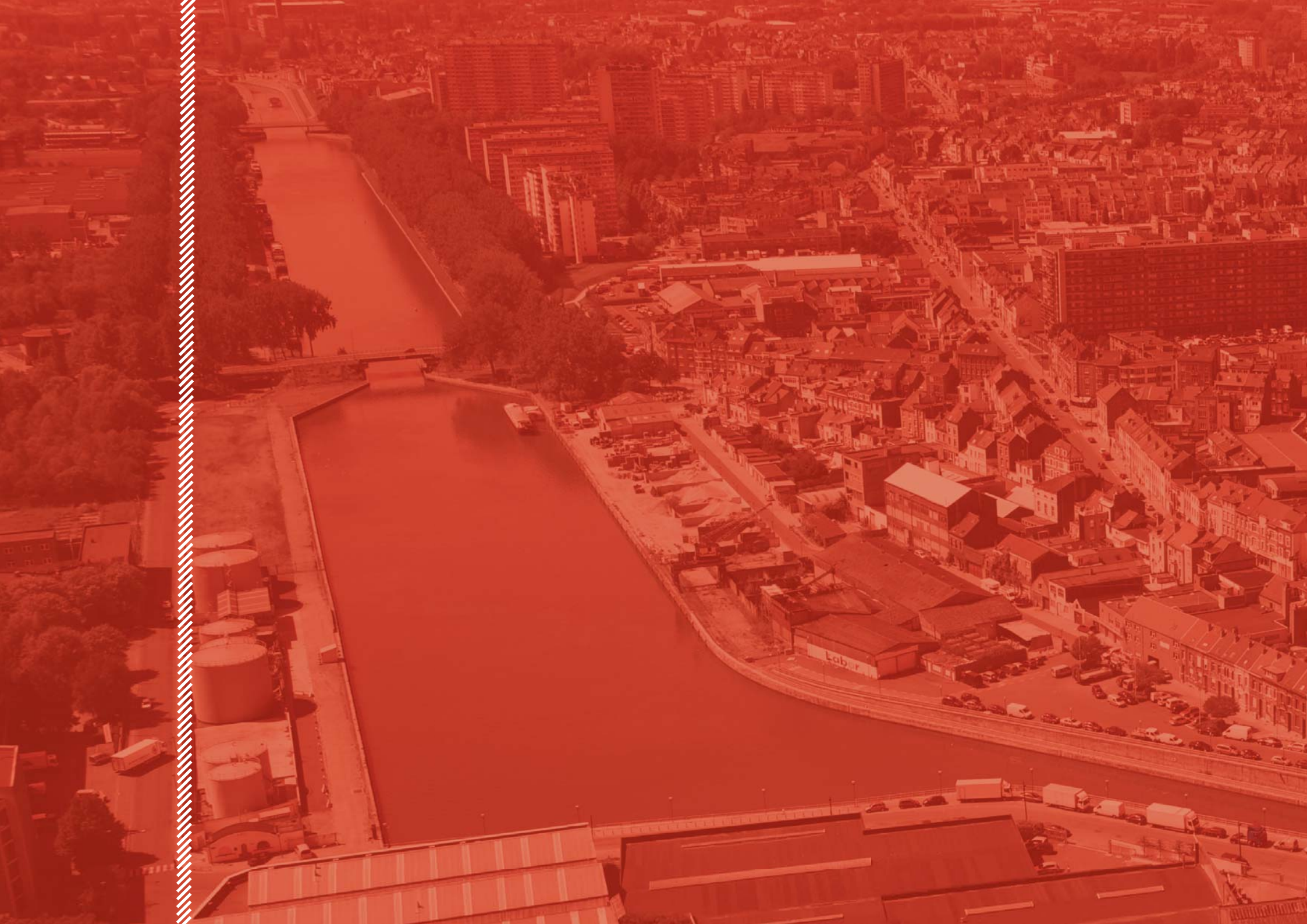


Árter sprl
Rue de l'étuve 30 Stootstraat
Bruxelles 1000 Brussel
tel. 02.513.77.95 - info@arter.be



Ecores sprl
Rue d'Edimbourg 26 Edinburgstraat
Bruxelles 1050 Brussel
tel. 02.893.08.93 - info@ecores.eu





An aerial photograph of a dense urban landscape, likely a European city, with a strong red color overlay. The image shows a mix of residential and commercial buildings, streets, and green spaces. A prominent church spire is visible in the upper right. A decorative vertical line of white diagonal dashes is positioned to the left of the page number.

04

Stratégie opérationnelle

“le projet phare, c’est pour les péniches...”

BLAGUE APRES L'ASSEMBLEE GENERALE 02

04 Stratégie opérationnelle

04.1 PROJET PHARE

Suite au processus de spatialisation qui a permis d'identifier, sélectionner, regrouper et définir les sites d'interventions dans le périmètre, nous développons la stratégie opérationnelle pour le quartier. Cette stratégie combine les grandes lignes de la vision collective avec les pôles et axes issu de la spatialisation.

La génération des contrats de quartiers durables tend à regrouper un certains nombres d'opérations, de manière transversale, de façon à créer un véritable projet-phare, moteur de développement du périmètre.

Dans ce cas-ci, le projet phare vise à agir sur la requalification de l'ensemble de la rue du Bronze, (voir ci-contre) depuis sa limite nord constituée par la rue Wayez, jusqu'au canal à l'extrémité sud. À travers une répartition spatiale des projets tout au long de ce pôle, nous favorisons les interactions entre les acteurs majeurs que sont l'Ecole 13, le Kaai ou la Maison des Artistes.

Le projet phare place comme priorité la reconnection du quartier au canal et à son potentiel paysager. Cela se traduit par la création d'une série de projets portant aussi bien sur l'espace public que sur la création de logements ou d'équipements de quartier, tout en prévoyant un soutien socio-économique aux partenaires identifiés.

Enfin, l'objectif final est de faire de ce pôle un nouveau centre identitaire pour les habitants, en lien avec la volonté d'ouverture du quartier et la valorisation des activités culturelles et artistiques existantes.

BRO



PÔLE BRONZE

Reliant la rue Wayez à la chaussée de Mons et plus loin, au canal, la rue du Bronze possède actuellement un double visage : d'un côté, un front bâti continu et homogène composé de logements et de l'autre, la Maison des Artistes et l'Ecole 13, séparées par deux dents creuses.

A travers divers ateliers participatifs, les riverains ont exprimé leur volonté de créer plus de perméabilité entre le quartier et le canal. Suite à la mise en vente du KAAI (336 chaussée de Mons) et du bien situé au 340 chaussée de Mons, la rue du Bronze représente un potentiel de liaison majeure avec le canal et ce, via une nouvelle percée envisagée dans l'axe de sa perspective. Déjà mise en évidence dans le PPAS Biestebroek et dans le masterplan du Port de Bruxelles, cette perspective (historiquement présente) est une réelle opportunité pour le quartier.

Avec pour objectif la reconfiguration urbaine de l'ensemble tout en mettant en relation les partenaires majeurs de la rue (le Kaai, l'Ecole 13 et la Maison des Artistes), le projet prévoit prioritairement la valorisation de l'espace public de l'Ecole 13 situé rue Wayez (BRO 01), la construction d'une crèche francophone d'environ 49 places (BRO 02), la création d'une extension pour la Maison des Artistes, ainsi que la valorisation de ses activités vers le quartier (BRO 03) et un projet mixte (BRO 04) composé de logements sociaux conventionnés et d'un nouvel espace public ouvert sur le canal comme une nouvelle liaison entre le nord et le sud du quartier. En réserve, le pôle Bronze accueille également une aire de jeux “verte” à destination de l'Ecole 13 et du quartier (BRO 05).

04.2 PÔLES DE DEVELOPPEMENT

Comme exprimé par de nombreux acteurs lors du processus participatif il est indispensable de rester critique quant à la réussite d'un projet basé sur une centralité unique. Dès lors, la volonté de ce Contrat de Quartier est plutôt de **multiplier les centralités à travers le périmètre et de développer au maximum les synergies et la complémentarité entre les sites.**

Dans cette logique de démultiplication, d'autres sites ont pu être mis en évidence, sélectionnés selon les critères abordés au point "03. Spatialisation (Etape 03)" afin de former de véritables parcours ou promenades urbaines, à travers le quartier et dédiées au sport, à l'histoire, au patrimoine, aux espaces public, à l'animation et à la construction de logements.

Il est intéressant de préciser que le choix des sites rassemble des éléments de dents creuses (rue P. Hendrickx, rue F. Gérard, rue Pierre Marchant, quai de Biestebroeck) et d'espaces désorganisés (une portion de l'espace public de la rue F. Ysewyn, le square Elsa Frison, le quai de Biestebroeck), tous considérés par les riverains et usagers du quartier comme prioritaires pour réellement arriver à une revitalisation du périmètre.

RAU



PÔLE RAUTER

Le pôle RAUTER regroupe et relie des espaces publics majeurs du quartier tels que la place de la Résistance et le parc de Biestebroeck. Véritables centres d'intérêts, ces derniers souffrent cependant d'un manque d'animations, d'entretien et d'activités et engendrent malgré eux un sentiment d'insécurité chez les riverains. Ils constituent cependant une articulation potentielle au sein du périmètre en mettant en relation le nord du quartier et son centre historique avec la chaussée de Mons, via le site du Foyer Anderlechtois, et sa liaison jusqu'au canal.

Afin de revaloriser et de redynamiser ces espaces, le CQD prévoit une série d'interventions telles que la fourniture d'équipements et de mobiliers sportifs au sein du parc de Biestebroeck (RAU 01) en complément à l'offre existante, l'aménagement d'un jardin de repos/rencontre à destination des seniors (RAU 02) et de potagers collectifs (RAU 03) à proximité du Foyer Anderlechtois ainsi que la construction d'une annexe polyvalente à l'entrée du parc comprenant un espace d'entretien, une cafétéria, un local polyvalent et d'animation et un dojo sportif (RAU 04).

Le projet a également comme objectif l'accompagnement du projet du Foyer Anderlechtois et de la création d'un accès piéton (PMR) entre le parc et la chaussée de Mons (RAU 05). Enfin, une dimension récréative supplémentaire est proposée sur la place de la Résistance avec l'installation d'espaces de jeux et de fontaines (RAU 06).

YSE



PÔLE YSEWIJN

Composé d'une succession d'espaces publics reliant la chaussée de Mons au croisement du pont Pierre Marchant et du quai de Biestebroeck, le pôle YSEWIJN possède une implantation idéale pour retisser des connexions vers le canal et ce, à travers le réaménagement et la redéfinition de zones sous-utilisées. De plus, la volonté de reconnecter le quartier aux problématiques de l'eau et du canal a souvent été soulevée au cours des ateliers participatifs, faisant d'Ysewyn un pôle d'aménagement primordial.

Ainsi, le projet propose prioritairement de renforcer les liaisons et l'amorce d'ouverture le long de la chaussée de Mons en créant un espace vert continu et une aire de jeux (YSE 01) allant du square Elsa Frison jusqu'au sentier menant au canal, rue Fr. Ysewyn. La mise en place d'un parcours historico-artistique (YSE 02) avec une synergie éventuelle avec la Maison des Artistes (Escale du Nord) est également envisagée. L'acquisition du rez-de-chaussée du BULL représente également une opportunité pour le quartier avec l'implantation d'une école de formation sociale (YSE 03). Des opérations prioritaires complémentaires comprennent l'aménagement de l'espace public situé quai de Biestebroeck / pont Pierre Marchant (YSE 04) ainsi que la construction d'environ 6 logements sociaux (YSE 05) à l'angle de la rue et du quai de Biestebroeck.

Enfin, le pôle Ysewyn possède une série de parcelles non-bâties ainsi que des biens à rénover, constituant des opérations potentielles de réserve pour la demande en logements sociaux au sein du périmètre (YSE 06 – YSE 10).

WAY

04.3 AXES DE DEVELOPPEMENT

Comme évoqué dans le chapitre 03, les axes constituent des regroupements réalisés, non plus autour de centralités, mais autour d'axes longitudinaux qui forment les colonnes vertébrales du développement d'un périmètre.

Quatre axes ont été définis : l'axe de la rue Wayez (WAY), l'axe formé par la chaussée de Mons (MOB, pour Mons-Bergen), l'axe central des rues Pont Pierre Marchant, Gaité et Déportés Anderlechtois (MAR) et enfin l'axe de la rue de Veeweyde (VEE).



AXE RUE WAYEZ

La rue Wayez occupe une place centrale dans le quartier en tant que principal noyau commercial et doit donc être considéré dans son ensemble.

Ayant comme objectif de répondre à la demande des riverains concernant le rehaussement de la qualité de l'offre commerciale, le CQD prévoit tout d'abord la création d'un commerce ISP et de circuit court dans un des biens mis en vente ou abandonnés/vides de la rue Wayez (WAY 01). Cette rénovation cible également la création de 2 à 3 logements aux étages et ce, afin d'introduire une dynamique de réaménagement et de revalorisation de la rue Wayez.

De plus, le diagnostic met en évidence les nombreux logements inoccupés, situés aux étages des commerces. En effet, dans une volonté d'optimiser la surface commerciale du rez-de-chaussée, plusieurs propriétaires et commerçants ont condamné l'accès privatif menant aux logements. Une opération de diagnostic approfondi de la rue, d'accompagnement et de réaménagement des accès aux logements et d'une rénovation de minimum 8 à 10 logements vides ou abandonnés (WAY 02) est donc introduit et se veut porteuse d'autres initiatives du même genre.

Enfin, le CQD Biestebroek accompagne le projet de la STIB dans le réaménagement des voies du tram 81 (WAY 03), permettant d'assurer que le développement de ce projet rencontre les objectifs du CQD.

MOB



AXE CHAUSSEE DE MONS

La chaussée de Mons constitue le deuxième axe principal du quartier, après celui formé par la rue Wayez. Considérée plutôt comme une rupture dans le quartier (insécurité des piétons-cyclos-pmr, encombrements, zones accidentogènes, dégradations, faible qualité des aménagements, manque de verdurisation,...).

En tant que voirie régionale et liaison vers le centre de Bruxelles, cette dernière est déjà au cœur d'un projet de Bruxelles-Mobilité, visant au réaménagement complet du tronçon compris entre le croisement de l'avenue Frans Van Kalken avec le boulevard Aristide Briand et le Square Emile Vandervelde.

Ce réaménagement comprend : la sécurisation des carrefours, l'agrandissement des trottoirs, la création de grandes oreilles aux carrefours, l'intégration de pistes cyclables le long des trottoirs, la valorisation et la sécurisation de la mobilité douce, ainsi que la verdurisation de la chaussée.

Le CQD prévoit ainsi d'accompagner le projet, donnant la possibilité aux riverains et aux acteurs du quartier de suivre, de s'informer sur les évolutions du projet et de s'assurer que le projet rencontre les demandes formulées dans le CQD (MOB 01).

MAR



AXES RUES DEPORTES - GAITE - PONT P. MARCHANT

L'axe Marchant relie le centre historique d'Anderlecht (la Collégiale, la place de la Vaillance) avec le pont Pierre Marchant et la future ZEMU (Zones d'Entreprises en Milieu Urbain) en rive droite.

Formé par la rue des Déportés Anderlechtois, la rue de la Gaieté et la rue Pont Pierre Marchant, cet axe occupera une position majeure au sein de la mobilité et notamment, suite au développement des futurs projets localisés autour du bassin Biestebroek.

Afin de valoriser ce potentiel de liaison, le CQD prévoit le réaménagement des voiries citées plus haut ainsi que l'intégration de nouveaux mobiliers urbains et d'un parcours artistique et lumière (MAR 01).

Une parcelle non-bâtie, située au croisement de la chaussée de Mons avec la rue Pierre Marchant, est une piste envisagée pour la construction de 7 à 8 logements sociaux (MAR 02).

VEE



AXE RUE DE VEEWEYDE

La rue de Veeweyde borde le périmètre dans sa partie ouest. Cet axe longe des îlots de grandes dimensions et ayant peu de possibilités de liaisons vers la rue Victor Rauter et l'intérieur du quartier.

Le CQD a identifié deux zones potentielles pour réaliser des ouvertures à travers les îlots. Dans les deux cas, il s'agit de parkings en intérieur d'îlot offrant la possibilité de réaliser des projets mixtes logements-espaces publics (VEE 01 et VEE 02).

Actuellement, la maison de jeunes "De Nacht" est déjà un élément identitaire pour les jeunes du quartier. Le CQD propose de la rénover afin de la valoriser d'avantage (VEE 03).

04.4 OPÉRATIONS MATÉRIELLES PRIORITAIRES, COMPLÉMENTAIRES ET DE RÉSERVE

Opérations prioritaires
Opérations prioritaires complémentaires
Opérations de réserve

BRO NZE

PROJET PHARE : PÔLE WAYEZ / BRONZE / KAAI / CANAL

BRO 01	Espace public Ecole 13 / Rue Wayez
BRO 02	Construction crèche FR - 49 enfants
BRO 03(a,b)	Ext/rénovation Maison des Artistes
BRO 04(a,b,c,d)	Projet mixte KAAI - ouverture canal
BRO 05	Création aire de jeux - Ecole 13

RAU TER

PÔLE RÉSISTANCE / PARC RAUTER / FOYER

RAU 01	Fourniture équipements / mobiliers sportifs et de jeux - parc Rauter
RAU 02	Aménagement d'une extension du parc Rauter (jardin de repos - seniors)
RAU 03	Aménagement d'un jardin collectif (potagers urbains)
RAU 04	Construction d'une annexe polyvalente animation / dojo / cafétéria / entretien
RAU 05	Accompagnement projet Foyer And.
RAU 06	Aménagement aire de jeux / fontaines sur la place de la Résistance

YSE WYN

PÔLE MONS / E. FRISON / YSEWYN / CANAL

YSE 01(a,b)	Création d'un espace vert partagé : square Elsa Frison / rue F. Ysewyn et d'une aire de jeux
YSE 02	Mise en place d'un parcours artistique & historique dans les espaces publics
YSE 03	Réhabilitation des anciens bâtiments BULL (Ch. de Mons 700-706)
YSE 04	Aménagement des espaces publics du quai de Biestebroek jusqu'à la rue Xhoneux
YSE 05	Construction de 6 logements à l'angle rue de Biestebroek et du quai de Biestebroek
YSE 06	Construction de 5 logements à l'angle Hendrickx / Frison
YSE 07	Construction de 8 logements rue F. Gérard
YSE 08	Construction de 6 logements à l'angle Hendrickx / Mons
YSE 09	Rénovation d'un immeuble situé rue Xhoneux en 3-4 logements
YSE 10	Rénovation d'un immeuble situé chaussée de Mons en 3-4 logements

WAY EZ

AXE RUE WAYEZ

WAY 01	Rénovation lourde 2-3 logements / commerce ISP circuit court
WAY 02	Rénovation de minimum 8-10 logements vides / abandonnés (au-dessus commerces)
WAY 03	Accompagnement projet STIB (tram 81)

MOB MONS-BERGEN / MOBILITÉ

AXE CHAUSSÉE DE MONS

MOB 01	Accompagnement projet Bxl-Mobilité
--------	------------------------------------

MAR CHANT

AXE RUES DÉPORTÉS / GAJETÉ / PONT P. MARCHANT

MAR 01 (a,b)	Réaménagement voiries Déportés, Gaieté, Marchant (mobiliers, lumières)
MAR 02	Construction de 7-8 logements à l'angle Marchant / Mons

VEE WEYDE

AXE RUE DE VEEWEYDE

VEE 01	Projet mixte (logements - espaces publics) à travers l'îlot Veeweyde (66-74) - Rauter (253)
VEE 02	Projet mixte (logements - espaces publics) à travers l'îlot Veeweyde (18) - Rauter (139-141)
VEE 03	Rénovation de la Maison de jeunes 'De Nacht'



**Contrat de Quartier Durable
BIESTEBROECK**

**Duurzaam Wijkcontract
BIESTEBROEK**

2016-2019

2016-2019

PHASE 03 FASE

**Stratégie & Opérations
Strategie & Projecten**

LEGENDE

- | | |
|--|---|
| Espaces de jeux / sports
Speelsterreinen en sportsterreinen | Actions entretien - propreté
Acties onderhoud - netheid |
| Espace public / vert
Publieke / groene ruimten | Rénovation du bâti
Renovatie van gebouwen |
| Verdurisation
Begroening | Parcours artistique - historique
Artiestiek en historisch parcours |
| Maillage Eau / Actions inondation
Water / Acties overstromingen | Accessibilité PMR
Toegankelijkheid PBM |
| Parcours lumière
Lichtparcours | Opérations logements
Projecten huisvesting |
| Construction de logements
Bouw huisvesting | Opérations équipements publics
Projecten publieke voorzieningen |
| Equipement petite enfance
Voorziening voor jonge kind | Opérations espaces publics / verts
Projecten publieke / groene ruimten |
| Liaisons modes doux
Verbinding zwakke weggebruiker | Opérations socio-économiques
Socio-economische projecten |

Date / Datum : 17.07.2015

Sources / Bronnen :
Brussels Urbis 2015 - Distribution & Copyright C.I.R.B. - C.I.B.G. / Brugis 2015 (Irisnet)

Echelle / Schaal : 1/4000



01



Árter sprl
Rue de l'étuve 30 Stofstraat
Bruxelles 1000 Brussel
tel. 02.513.77.95 - info@arter.be



Ecores sprl
Rue d'Edimbourg 26 Edinburgstraat
Bruxelles 1050 Brussel
tel. 02.893.08.93 - info@ecores.eu

04.5 STRATEGIE SOCIO-ECONOMIQUE

L'objectif des actions socio-économiques du CQD Biestebroek est de pouvoir répondre aux différentes problématiques présentes dans le quartier :

- Soutien aux jeunes : la population de jeunes dans le quartier de Biestebroek est importante. Le nombre d'activités pour eux est en manque aujourd'hui, ce qui provoque des rassemblements de bandes de jeunes qui entraînent et qui installent un sentiment d'insécurité dans le quartier.
- Chômage important : le chômage dans le quartier est une des plus élevées de la Région Bruxelloise, avec une proportion non négligeable des jeunes de moins de 30 ans. Un soutien en formation, en insertion socioprofessionnelle est à développer. Ainsi qu'un travail plus en amont avec un accompagnement des jeunes au raccrochage scolaire.
- Soutien aux femmes seules avec ou sans enfants.
- Amélioration du cadre de vie : le quartier a un caractère familial que les habitants apprécient beaucoup. Il se fait malgré tout sentir un manque d'appropriation du quartier ainsi qu'un manque de lien social entre les habitants.
- Amélioration du bâti : le bâti est vétuste et de nombreux logements sont vides. Une aide à l'accessibilité aux logements de qualité mais aussi à l'amélioration des logements existants est à promouvoir. Différentes pistes peuvent être développées : conseils en rénovation, services de petits travaux d'entretien à prix réduits, sensibilisation à l'utilisation rationnelle de l'énergie, projet d'acquisition de logement par des particuliers...

04.6 OPÉRATIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES SOUTENUES

PAR TICIPATION PROJETS DE PARTICIPATION CITOYENNE

PAR 01	Maison de la Participation Budget participatif Biestebroek
--------	---

ART ISTIQUE PROJETS ARTISTIQUES ET SOCIO-ARTISTIQUES

ART 01	Escale du Nord / Maison des Artistes Manufacture d'Art
--------	---

INS ERTION PROJETS D'INSERTION SOCIOPROFESSIONNELLE

INS 01	Régies des Quartiers ISP par la rénovation des bâtiments
INS 02	Régies des Quartiers ISP par le réaménagement des voiries

JEU NES PROJETS RELATIFS AUX JEUNES DU QUARTIER

JEU 01	SAFA - Atelier d'accrochage scolaire
JEU 02	Service Jeunesse - Point Info Jeunes

REN OVATION PROJETS DE RÉNOVATION

REN 01	Samenlevingsopbouw brussel Action logements Biestebroek
--------	--

INT ERGÉNÉRATIONNEL PROJETS DE TYPE INTERGÉNÉRATIONNEL

INT 01	Service des Sports
INT 02	Toestand

COO RDINATION COORDINATION CONTRAT DE QUARTIER DURABLE

COO 01	Chef de projet - projets quartier - communication
--------	--

04.7 RECOMMANDATIONS GENERALES

Chaque opération projetée, matérielle ou immatérielle, fait l'objet de recommandations particulières décrites dans les fiches-projet (cfr. Rapport 03). Cependant, quelques recommandations générales peuvent être mentionnées ci-après, car d'application pour l'ensemble des projets du Contrat de Quartier.

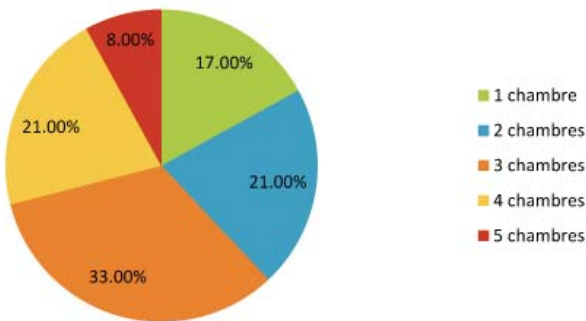
• Suivre les objectifs communaux de typologie de logements

Sur base des listes d'attentes (100 premiers candidats inscrits) pour acquérir un logement à caractère social au sein du parc immobilier communal, la majorité des candidats demandeurs sont à la recherche d'un bien allant de 2 à 4 chambres, avec une majorité de 3 chambres.

Type de logements
(Nombre de chambres) Répartition des candidatures
pour les 100 premiers inscrits

1 chambre	17
2 chambres	21
3 chambres	33
4 chambres	21
5 chambres	8

Dès lors, les pourcentages de type de logement à appliquer aux futurs projets, afin de répondre au mieux à la demande, sont :



Source : Commune d'Anderlecht (moyenne 2007-2008)

• Informer les habitants sur les primes à la rénovation

Primes à la rénovation

La prime correspond à un pourcentage (30 à 70%) du montant des travaux acceptés. Le pourcentage est déterminé par les revenus du demandeur et le périmètre dans lequel se trouve le logement.

Demandeur	Périmètre		
	hors E.D.R.L.R.	en E.D.R.L.R.	en contrat de quartier
Propriétaire occupant			
revenus de - de 33.525,36 €	70%	70%	70%
revenus de 33.525,36 à 67.050,72 €	30%	40%	50%
revenus de + de 67.050,72 €	pas de prime	30%	40%

Primes à l'embellissement des façades

Cette prime doit aider les propriétaires à remettre en état de propreté la totalité de la façade à front de rue de leur immeuble et à la protéger contre l'humidité et les graffitis. La prime correspond à un pourcentage du montant des travaux acceptés. Le pourcentage est déterminé par le périmètre dans lequel se trouve l'immeuble. Il est majoré pour les propriétaires « personnes physiques », plein propriétaires, de revenus inférieurs à 40.000 euros. Les Asbl agréées œuvrant à la rénovation du logement et les Agences Immobilières Sociales bénéficient d'une prime de 80% du montant des travaux acceptés, quel que soit le périmètre.

Plafond des revenus par catégorie du demandeur	Périmètre		
	Hors périmètre	en E.D.R.L.R. / Z.I.C.H.E.E. espace structurant	en contrat de quartier
Propriétaire jusqu'à 40.000 €	55%	75%	85%
Propriétaire supérieur à 40.000 €	30%	50%	75%
Bail emphytéotique et commercial	30%	50%	75%
Asbl agréées / AIS	80%	80%	80%

Source : <http://logement.brussels/primes-et-aides>

• Instaurer un périmètre de préemption sur l'ensemble des îlots stratégiques identifiés

Il est recommandé d'introduire la demande de périmètre de préemption sur l'ensemble des îlots stratégiques en parallèle avec la demande d'approbation du dossier de base.

 **Contrat de
Quartier Durable**

Biestebroeck

Document de synthèse - Août 2015

