



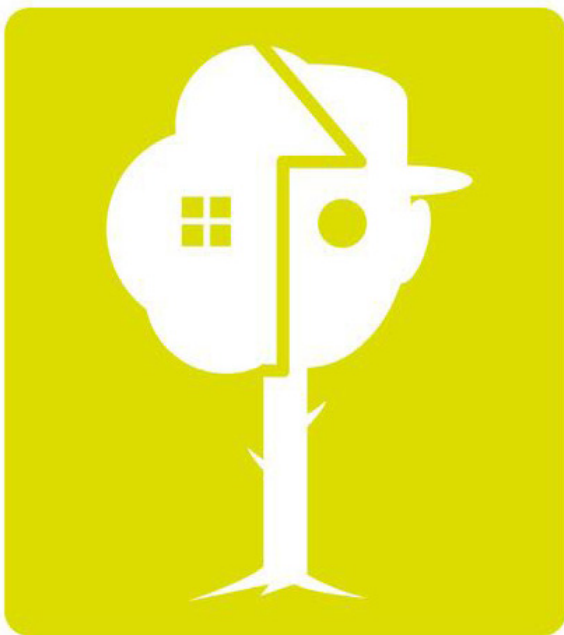
Contrat de Quartier Durable MAGRITTE

COMMUNE DE JETTE / RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



DOSSIER DE BASE
RAPPORT 02 - VISION COLLECTIVE

ARTER - ECORES | Avril 2018



contrat de quartier durable

MAGRITTE

duurzaam wijkcontract

Maître d'ouvrage

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE MAGRITTE

[Commune de Jette]

Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Jette
Chaussée de Wemmel, 100
1090 Jette
Belgique

Chef du service CQD : Marc Janssens
mjanssens@jette.irisnet.be
tel : 02/423.13.64

Chef de projet CQD Magritte : Aurore Rousseau
arousseau@jette.irisnet.be
tel : 02/423.13.89

Equipe CQD Magritte :
Vinciane Pirotin - Adrien Basiliades

Contacts CQD Magritte :
cq-dw@jette.irisnet.be
www.cq-d-magritte-dw.be
tel : 02/423.13.89

Rue Léon Theodor, 108
1090 Jette

Illustration de couverture :

© Montage photo ÀRTER librement inspiré de René Magritte



Bureaux d'étude

COORDINATEUR

[ÀRTER Architects sprl]

Architecture, Urbanisme, Patrimoine et Paysage
Rue de l'Etuve, 30
1000 Bruxelles
Belgique

Chef de projet : Sébastien Heuss
Equipe : Lise Lopez - Nathalie Vigneron - Dorsan Eyben - Oana Chiriac
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 : Cordélia Orfinger
Equipe : Martin Germeau - Romain Alaerts - Suzanna Cielen
Léna De Brabandere - Vanessa De Marneffe
info@ecores.eu
tel : 02/893.08.85



Méthodologie participative / vision collective

INTRODUCTION

Dans la continuité de l'élaboration du diagnostic partagé, le processus participatif au stade de la vision collective s'est attaché à poursuivre les mêmes dynamiques de processus décentré (vers les habitants et acteurs du périmètre) et centralisé (appelant les acteurs mobilisés à se rencontrer et construire ensemble une stratégie opérationnelle), au travers de moments de diffusion d'informations, de mise en place de groupes de travail ou d'ateliers et de collecte d'initiatives citoyennes et du secteur associatif.

L'objectif principal de cette phase fut donc d'identifier les réponses prioritaires à apporter aux éléments soulevés dans le diagnostic, tout en suivant le cadre formel d'un Contrat de Quartier Durable (CQD).

Concrètement, cette étape a permis de fédérer les acteurs de vie du quartier autour d'un objectif commun - définir une vision collective pour le développement futur du périmètre - en déterminant les priorités et les critères d'actions à inclure dans le programme opérationnel du CQD.

Outre ces aspects propres au CQD, notons aussi que les résultats du travail sur la vision collective servent également de guide pour le développement du périmètre élargi à moyen terme, au-delà des actions soutenues dans le dossier de base du CQD.

Dans le même ordre d'idées que pour le diagnostic partagé, le processus de vision s'est articulé autour de 3 axes fondamentaux, développés ci-contre.

Ensuite, le CQD a suivi le processus "classique" de consultation en enquête publique (du 22/02/2018 au 23/03/2018) durant laquelle a été organisée l'AG 03 (27/02/2018) sous la forme originale d'une exposition des projets (à laquelle ont, entre autres, participé les écoles du périmètre et les étudiants paysagistes de la Haute Ecole Lucia De Brouckère). La concertation a eu lieu le 30.03.2018.

AXE 1 GROUPES DE TRAVAIL ET ATELIERS

Des groupes de travail ont été formés à différents moments du CQD, afin de faire émerger une vision à long terme d'un quartier idéal, tout en définissant par la suite les priorités d'actions à court et à moyen terme pour tendre au mieux vers cette vision.

Ces groupes de travail ont été réunis lors des dates suivantes :

18/09	Atelier urbain collectif "Rêver mon quartier"
09/10	Groupe de travail secteur associatif "Affiner et connecter mon projet"
10/10	Groupe de travail avec les écoles du périmètre
12/10	Atelier collectif "Projets matériels"
20/10	Groupe de travail avec Le Foyer Jettois (Lojega)
26/10	Commission de Quartier 02
15/11	Rencontre "Speed-Meeting" COQ et secteur associatif
22/11	Workshop sur la thématique Eau avec BrusSEau
30/11	Commission de Quartier 03
07/12	Assemblée générale 02

A titre d'exemple, lors de l'atelier "Rêver mon quartier" (18/09), les habitants ont été amenés à décrire, sur cartes postales, une représentation de leur quartier 30 ans plus tard, en laissant libre court à leur imagination quant aux aménagements qui seraient réalisés.

Les cartes postales ont ensuite été mises en commun, lors d'une séance plénière de restitution pour aboutir à la définition de lignes directrices à étudier afin de tendre vers les visions idéalisées.

L'atelier "Projets matériels" a, quant à lui, permis de spatialiser les opportunités d'implantation d'équipements, d'espaces publics et de logements, sur base d'un inventaire des terrains potentiels au sein du périmètre. Dans un second temps, un travail de priorisation a été réalisé afin de mettre en avant une sélection d'implantations prioritaires.



Appel à idées : questionnaire / Atelier "rêver mon quartier" : cartes postales
source : photographie Arter ©

AXE 2 APPEL À IDÉES CITOYENNES

à idées citoyennes a été lancé afin d'identifier des intentions ou idées préexistantes de projets pour le périmètre, toutes échelles et catégories confondues. Cet appel a été lancé via un toute-boîte (flyers) et une version web (média), en utilisant les mêmes canaux de dépôt (urnes auprès des acteurs-relais) que pour les enquêtes diagnostiques. Ce travail a permis de récolter environ 75 idées pour le périmètre, réparties selon les grandes catégories suivantes (par ordre décroissant de priorités) :

- Création et requalification d'espaces verts
- Développement de l'offre de loisirs, de sports et d'activités culturelles
- Amélioration de la sécurité et de la mobilité (surtout douce)
- Mise en place d'actions socio-économiques d'accompagnement (jeunes, seniors, femmes, chômeurs,...)
- Réalisation d'équipements de quartier (cohésion sociale, brassage des publics,...)
- Augmentation de l'offre en commerces spécialisés
- Développement de projets d'économie circulaire et de récupération, liés à de la formation type ISP
- Construction et aide à la rénovation de logements

AXE 3 APPEL À PROJETS SOCIO-ÉCONOMIQUES POUR LE SECTEUR ASSOCIATIF

secteur associatif du périmètre élargi a été mobilisé afin d'identifier des porteurs de projets potentiels, subsidiés durant les 50 mois opérationnels du CQD (démarrant à l'approbation du présent dossier de base par le gouvernement régional de Bruxelles, aux alentours de juin 2018). Les associations et institutions ont donc pu, à leur tour, transmettre toutes leurs idées de projets, ainsi que les moyens et les besoins (matériels, fonctionnels, humaines et financiers) nécessaires pour y parvenir au travers d'un appel à candidature initié par la Commune de Jette et encadré par les bureaux d'études.

Sur base des 28 projets soumis (représentant environ 3x l'enveloppe de subsides disponibles), l'objectif principal fut surtout de créer des moments de rencontre entre porteurs de projets (et avec les habitants également) pour échanger sur les volontés communes et/ou complémentaires et mettre en évidence les synergies possibles entre les différents projets.

Le travail de sélection, d'affinage, de fusion ou de réorientation des ces projets a ensuite été réalisé en plusieurs étapes successives par la CoQ, la Commune de Jette et les bureaux d'études.

" NOUS DEVONS CONSTRUIRE
LES RENCONTRES..."

REMARQUE AUTOUR D'UNE TABLE DE TRAVAIL



Différents moments participatifs du processus de vision
source : photographie ÂRTER ©



Table des matières

PHASE 02 - VISION COLLECTIVE

01. DE LA LOGIQUE DES DÉSENCLAVEMENTS

INTRODUCTION

ENCLAVEMENT SPATIAL

ENCLAVEMENT PSYCHOLOGIQUE

ENCLAVEMENT SOCIAL

02. ENJEUX PRIORITAIRE

JETER DES PONTS

Les espaces publics / espaces verts

FAIRE UN PONT D'OR

Les équipements de quartier

ÊTRE SUR LE PONT

Le volet socio-économique / socioculturel

PASSER LE PONT

La mobilité douce

BÂTIR UN PONT

POUR NE PLUS DORMIR SOUS LES PONTS

Les logements

**03. EXEMPLARITÉ & DURABILITÉ
TRANSVERSALES**

UN PONT PLUS LOIN

Exemplarité & Durabilité transversales

- Magritte à Vélo
- L'eau de Magritte
- Ceci n'est pas un Déchet
- Comme Magritte
- Détox Magritte
- Magritte et les Femmes
- Magritte à l'Oeuvre

**04. SPATIALISATION
OPÉRATIONNELLE**

ÉTAPE 1

Identification / Inventorisation

- Relevés
- Projets en cours
- Dynamique foncière

ÉTAPE 2

Spatialisation potentielle participative

- Espaces verts / Esp. publics / Mobilité douce
- Équipements à destination de la petite enfance
- Autres équipements de quartier
- Logements
- Actions socio-économiques

ÉTAPE 3

Priorisation critériée

- Faisabilité technique
- Faisabilité administrative
- Faisabilité budgétaire
- Pertinence d'utilisation de l'outil CQD

**05. PÔLES STRATÉGIQUES
D' ACTIONS**

**PÔLE 01 - (S)CHA
À la Charnière**

**PÔLE 02 - VAL
Dans la Vallée**

**PÔLE 03 - COL
Vers les Cols et la Crête**





01

DE LA LOGIQUE DES DÉSENCLAVEMENTS

01 / De la logique des désenclavements

[INTRODUCTION]

Au-delà des éléments du diagnostic identifiés par grands chapitres, le concept polymorphe de désenclavement semble être généralisé, tant ses approches physiques, spatiales, sociales ou psychologiques survolent chaque domaine d'étude investigué.

Certes, il serait illusoire de vouloir dissimuler tous les maux du périmètre sous la seule notion d'enclavement - le diagnostic partagé offre à ce titre une lecture bien plus large des constats - mais son omniprésence nous pousse à en résumer, ci-après, les différents aspects et raisons d'être. Attention toutefois à ne pas la confondre avec le phénomène d'isolement, qui lui n'est pas d'application dans le périmètre, rien que de par sa proximité immédiate avec les centres névralgiques de Jette et Laeken.

Précisons tout d'abord qu'au sens strict, une "enclave" est un territoire qui n'a qu'une frontière : celle d'un autre territoire dans lequel il est enclavé. Au sens de l'aménagement du territoire, l'enclavement caractérise plus généralement un territoire fermé, qui souffre d'un déficit d'accessibilité, souvent pour des raisons de sa position en angle mort, privé de façade et/ou de voie de communication praticable avec son environnement immédiat. Cette situation de manque de desserte spatiale, mais aussi sociale et économique, est généralement considérée comme un handicap et est vécue comme un enfermement, mais elle peut aussi avoir un rôle protecteur vis-à-vis de menaces exogènes et conservateur des caractéristiques endogènes.

1. Définitions librement inspirées de l'interface Geoconfluences
Plateforme d'expertise en géographie (ENS Lyon - DGESCO)

L'"enclavement territorial" est donc fondamentalement une notion relative, définie par rapport à un gradient de fermeture-ouverture. L'enclavement relatif s'aggrave si la desserte des espaces environnants s'est améliorée. Il varie d'un groupe social à un autre, d'un individu à un autre selon sa sensibilité et ses intérêts. Lorsqu'un groupe humain se sent non seulement enfermé mais aussi exclu et étouffé, on parle même de complexe d'obsidionalité¹. Cette notion est intéressante car elle met le doigt sur le caractère multi-facettes de l'enclavement, faisant intervenir des composantes physiques et spatiales, mais aussi sociales ou encore de l'ordre du ressenti.

Appliqué au périmètre du CQD, l'enclavement pourrait sembler se limiter, à première vue, au site Essegheem du Foyer Jettois (Lojega), où il est vrai qu'il tend à être cristallisé sous toutes ses formes. Cependant, à la lecture plurielle du concept de base, cette notion s'applique également à l'ensemble du périmètre, bien qu'à degrés parfois moindres selon les thématiques abordées. Une frontière a toujours deux côtés...



Localisation macro du périmètre du CQD Magritte
source : cartographie Arter ©

"OUI, MAIS CEUX QUI HABITENT SUR L'AXE ALORS ?"

RIVERAIN LORS D'UN ATELIER DIAGNOSTIC

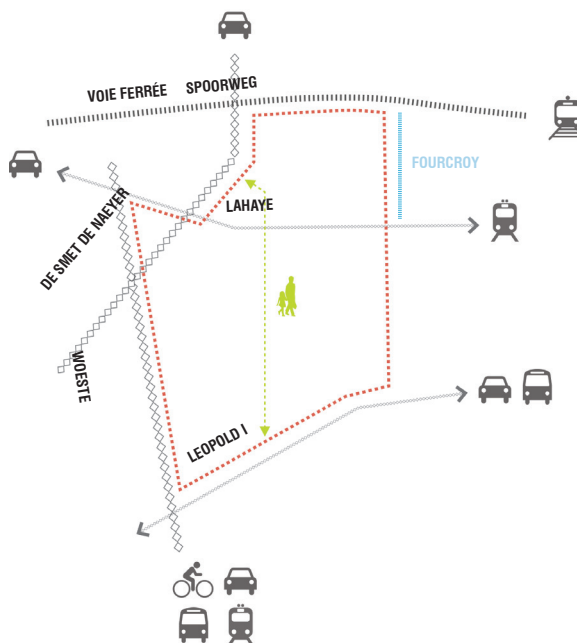
[ENCLAVEMENT SPATIAL]

Dans sa forme spatiale, l'enclavement trouve ses origines dans la succession d'éléments de rupture physique autour et en travers du périmètre, qui pour la plupart en définissent les limites. C'est le cas de la voie ferrée en bordure nord, franchissable qu'à hauteur du pont du boulevard De Smet de Naeyer (et du pont de la rue Emile Delva, mais plus éloigné du périmètre et pas directement accessible) ou de la clôture de propriété entre le site Essegghem et le site Fourcroy, en bordure est. In extenso, c'est toute la limite administrative est en Jette et Laeken (Ville de Bruxelles). Les autres délimitations du périmètre (De Smet de Naeyer, Woeste et Léopold Ier) sont des grands axes de mobilité motorisée, identifiées comme peu franchissables pour les modes doux et dont les projets d'aménagement (principalement pour le boulevard) tendent à encore en diminuer la perméabilité physique. L'existence de grands îlots en bordure est et sud (comme le centre Magnolia), eux aussi peu perméables spatialement parlant, n'encourage pas tellement plus les liens physiques entre le périmètre et ses environs. Le Cimetière de Jette, ouvert qu'en deux points (aux heures d'ouverture), n'est pas étranger non plus au phénomène.

Constat identique à l'intérieur du périmètre, où l'axe est-ouest de la rue Lahaye participe à l'enclavement interne par sa faible traversabilité et le manque de liaisons avec les réseaux du périmètre. De manière générale, les axes est-ouest du périmètre participent aussi à l'enclavement externe par leur praticabilité souvent jugée comme conflictuelle (manque de sécurisation des usagers, gabarits étroits en regard des flux à absorber,...). Dans l'axe nord-sud, seule la rue Essegghem (y compris la petite rue), rejoint de bout en bout les limites du CQD, en franchissant la rue Lahaye et dessinant une colonne vertébrale, trop frêle encore pour supporter le squelette du périmètre.

Ce manque de liaisons physiques est encore plus flagrant au sein-même du site Essegghem du Foyer Jettois (Lojega), où seul le parvis d'entrée/sortie côté Lahaye doit drainer l'entièreté des flux (à l'exception d'une petite sortie piétonne et d'une rampe PMR trop pentue à l'arrière du bloc 4 amenant sur le boulevard De Smet de Naeyer). Il s'agit donc d'un véritable cloisonnement, dont la problématique sera encore accentuée par le développement des projets limitrophes (Hippodrome, Cimetière de Jette,...) si rien n'est entrepris pour y remédier. A l'échelle micro, la déconnexion bâti-espace public est aussi source de rupture spatiale, par le fait que les rez-de-chaussée des tours sont très peu habités ou animés.

La place encore trop réduite de la mobilité douce et une accessibilité des espaces publics à améliorer sont donc clairement des facteurs influençant l'enclavement spatial, tout comme la question de la densité qui par la perception de territoire saturé, densément habité, peut être physiquement perçue comme exigü.



Limites et frontières perçues du périmètre du CQD Magritte
source : schéma Arter ©

Argument tout à fait logique et compréhensible mais pouvant sembler paradoxal en regard de la taille de certains terrains disponibles et sous-occupés, sur et autour du site Essegghem, mais aussi en intérieur d'îlot pour le reste du périmètre.

La difficulté relative de déplacement n'explique pas tout non plus. Il faut que la volonté de déplacement soit aussi suscitée. Dans ce cas, pour l'intérieur du périmètre, la faible qualité des espaces verts, l'inadéquation des équipements dans l'espace public et l'offre socioculturelle encore trop sélective sont moins propices à générer des flux spatiaux internes (autres que ceux liés aux déplacements scolaires) mais plutôt externes, en allant chercher plus loin ce qu'il manque dans le quartier... revenant donc à la problématique de franchissement des limites du périmètre. C'est le serpent qui se mord la queue.



Grands axes délimitant le périmètre
source : photographies Arter ©

[ENCLAVEMENT PSYCHOLOGIQUE]

Nettement plus difficile à objectiver, les causes de l'enclavement psychologique, que l'on qualifiera aussi de mental ou de perçu, sont plus complexes et surtout exprimées selon différents degrés en fonction du groupe et de l'individu.

Le vocable de "*frontière*", dans son acception la plus simple de division, a été régulièrement utilisé, tout public confondu, lors du processus participatif et semble trouver son paroxysme dans l'axe de la rue Lahaye qui tend à scinder deux sous-ensembles au sein du périmètre. L'îlot petite rue Esseghem - Lahaye - De Smet de Nayer formant presque une troisième entité, en retrait et chavirant entre les deux autres. "Comme pour le canal à Bruxelles, on habite d'un côté ou de l'autre" avons-nous pu entendre en atelier. "Oui, mais ceux qui habitent sur l'axe alors ?" Chacun cherche sa place. Toujours est-il que le sentiment de frontière est réellement présent et vient même pour certains former une limite claire dans leur représentation mentale du quartier. Bon nombre des riverains interrogés, vivant entre Lahaye et Léopold Ier, reconnaissent n'être quasiment jamais entrés dans le site Esseghem. A l'inverse, le public du site Esseghem est obligé à "sortir", bien que pour beaucoup les lieux d'intérêt au sein du périmètre soient fort limités (écoles, arrêts de transports en commun, laveries,...) et préfèrent atteindre plus loin les pôles Mercier-Miroir ou Bockstael.

En réalité, toutes les raisons de l'enclavement spatial, abordées ci-avant, par leur capacité limitée de liaison physique, impactent directement sur l'enclavement mental par la réduction des échanges et le repli dans son propre sous-ensemble. Ce constat est donc valable pour la totalité du périmètre où la faible proportion d'échanges renforce la perception psychologique de séparation. Attention, ce phénomène de repli ne signifie pas un retranchement volontaire. Pour beaucoup, le désir d'ouverture est bien présent.

Facteur supplémentaire, l'évolution urbanistique du périmètre qui a donné naissance un dimorphisme urbain accentuant les clivages entre deux entités perçues. D'une part, le quartier haut majoritairement structuré en îlots fermés classiques de maisons mitoyennes et d'autre part, l'ensemble en ordre ouvert, organisé autour d'immeubles de logement aux gabarits imposants.

Dans quelle mesure, cette différence n'augmente-t-elle pas le sentiment d'appartenir à des quartiers différents. De plus, à cette rupture d'échelles s'ajoutent des qualités architecturales très différentes, témoins au début du XXe siècle d'un développement industriel-ouvrier en partie basse et prospère-bourgeois en partie haute, où plusieurs façades sont de véritables chefs d'oeuvres d'architecture. La seconde moitié du XXe siècle, a vu quant à elle, naître un tout autre chef d'oeuvre d'urbanisme en partie basse, la construction progressive d'une cité de type HLM. Tout est patrimoine bien sûr, mais une différence de qualité est nettement ressentie par les populations rencontrées lors du processus et tend à prolonger la dissociation urbaine déjà opérée.

L'histoire récente est aussi à prendre en considération. En effet, la dynamique de rénovation urbaine importante à proximité du périmètre (entre autres par les contrats de quartier successifs du côté laekenois et par la revitalisation du centre historique et des espaces verts voisins du côté jettois) a eu pour effet de renforcer le décalage entre le périmètre et les quartiers voisins. Ce constat a souvent été rattaché à la perception d'un quartier moins dynamique, allant jusqu'à le décrire comme un morceau délaissé, voire oublié et ce pas uniquement pour le site Esseghem du Foyer Jettois. Certes, des projets récents d'espaces publics comme la réalisation des espaces partagés des rues Loossens, Delathouwer ou de la petite rue Esseghem ont contribué à l'amélioration du cadre de vie, mais ces opérations de revitalisation restent discrètes en regard des projets voisins et la différence de vitesses de rénovation se fait sentir. A ce titre, un réaménagement concerté du rond-point Pannenhuis (en cours, mais long) ou autour de l'axe Lahaye marque véritablement les attentes des usagers du périmètre.

Derniers paramètres et non des moindres, les pollutions diverses (saleté, bruit, vibrations, sol,...) et le sentiment localisé (mais avéré) d'insécurité jouent aussi sur l'enclavement psychologique en agissant sur la perception négative du cadre de vie quotidien, tout comme la présence de plusieurs chancres ou biens immobiliers à l'état d'abandon total.

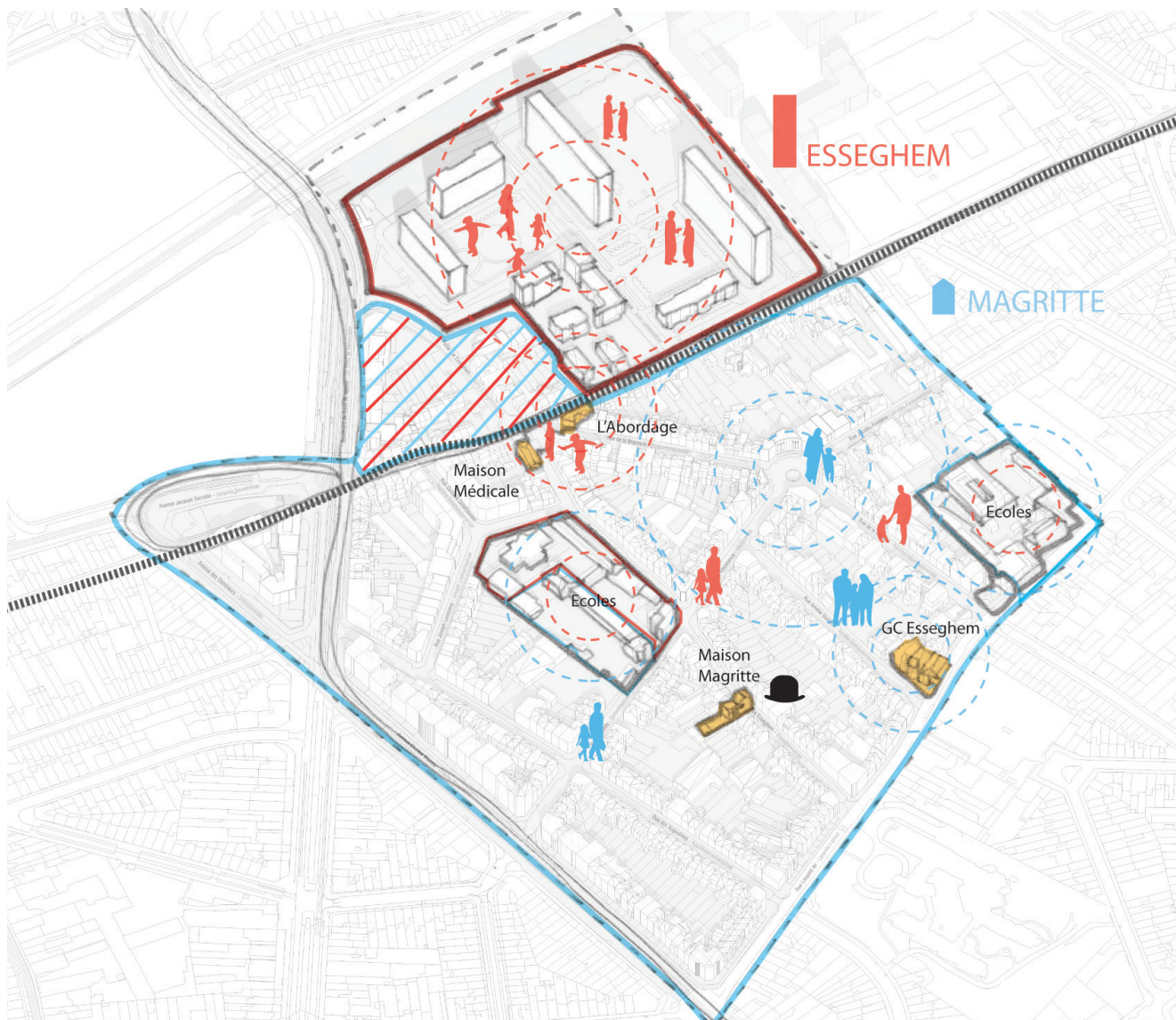


Schéma d'enclavement psychologique
source : schéma Arter ©



Gabarits élevés des tours 1 et 2 : site Essegheem
source : photographie Arter ©



Maisons mitoyennes de la rue Léopold Ier
source : photographie Arter ©

[ENCLAVEMENT SOCIAL]

L'enclavement social est, pour sa part, la conséquence de disparités sociales très importantes au sein du périmètre cumulées aux formes spatiale et psychologique de l'enclavement. Le périmètre est riche d'une population très mixte, mais sans être nécessairement synonyme de cohésion sociale pour l'ensemble. La mixité sociale d'un territoire ne fait pas tout et le diagnostic a su mettre en évidence plutôt le rôle de la faible mixité interculturelle dans le manque d'échanges entre les publics.

Il est donc important de prendre en compte les échelles relatives de la cohésion sociale. Au sein de chaque public identifié, les valeurs de convivialité, d'entraide et de solidarité sont plutôt mises en avant lors du processus participatif, bien que des conflits intergénérationnels (d'ordre mineur) aient aussi été relevés (notamment au niveau de l'occupation des espaces publics, de la mobilité ou du rythme de vie,...). Par contre, entre les publics identifiés, la situation est différente. *"Chacun sa route, chacun son chemin"* comme nous avons pu l'entendre en atelier. Une entente cordiale, mais sans véritable rencontre des publics.

Cette notion de faible brassage est intéressante de par son caractère presque unanime lors du processus participatif. Et ce, à l'échelle du périmètre complet. Un échange se fait toujours au minimum entre deux protagonistes. Tous soulignent à regret ce manque de liens, de lieux de rencontre ou de partage entre les différents publics, même si parfois chez certains jeunes du site Essegheem ressort une attitude de prime abord plus fermée (*"c'est chez nous ici"*), les discussions ont toujours fait évoluer la tendance vers un plus fort degré d'ouverture.

Le constat au niveau du tissu associatif est assez similaire. Certes, le secteur est bien développé si l'on considère du moins le périmètre élargi (*"ça pourrait quand même être mieux"* n'hésite-t-on pas à nous rappeler), mais fonctionne de manière très autocentrée avec son public de prédilection. En soi, c'est assez logique et il ne s'agit certainement pas de critiquer le travail des associations, elles-mêmes reconnaissent entretenir trop peu de liens entre elles alors que le potentiel de synergies est intense. Le raccourci est trop facile mais L'Abordage s'occupe, seul, des jeunes (principalement garçons) du Foyer Jettois (Lojega) ; le Café des Mamans et Sources d'Harmonie touchent un public très féminin ; la Maison-musée Magritte attire davantage un public hors périmètre,... Le GC Essegem, quant à lui, draine selon ses activités des publics assez différents, bien que majoritairement néerlandophones mais certainement pas exclusifs. Par contre, ces publics ne se rencontrent pas beaucoup entre-eux. (*"Pas sûr que les bobos qui viennent chercher leur panier bio discutent beaucoup avec les personnes issues de l'immigration qui suivent les cours de néerlandais !"* nous explique-t-on). A nouveau, le désir d'ouverture et de création de liens est bien présent, mais il faut le soutenir et l'accompagner.

A titre uniquement d'illustration, et sans aucune volonté d'accabler les porteurs de projet, mais l'appel à projet socioéconomique a aussi révélé ce fonctionnement autocentré. Quand le Comité Magritte propose initialement d'étendre le parcours de dalles mosaïques mais que entre la rue Léopold Ier et la rue Lahaye. Quand L'Abordage propose, en première mouture, l'habillage des pignons des blocs Essegheem en travaillant avec ses jeunes et des artistes à sélectionner. Quand les membres de la CoQ s'étonnent que Garance veuille réaliser des activités récréatives exclusivement pour les femmes et les jeunes filles. C'est une démarche instinctive et logique. Mais il est vrai que la plupart des projets soumis pourraient prendre une dimension bien supérieure par l'ouverture complète aux publics en place, suscitant ainsi la rencontre. Des dalles qui s'étendent au moins jusqu'au aux limites du périmètre, des ateliers collectifs ouvert à tous pour la réalisation des fresques,...

sont autant d'actions avec un potentiel de rassemblement et de rayonnement à l'échelle du périmètre voire bien au-delà. Réjouissons-nous cependant que chaque projet ait su évoluer en ce sens durant la phase de vision, par le magnifique travail concerté des associations et par le relais efficace de la Commission de quartier, de la Commune et des bureaux d'études.

Dernier élément lié à l'enclavement social, la déconnexion croissante des jeunes issus des milieux précarisés du système de mise à l'emploi, une fois sortis du contexte scolaire. Le diagnostic partagé a mis en évidence le fait que certains "n'entament pas toujours les démarches nécessaires pour faciliter la mise à l'emploi. Notamment, par la non inscription (parfois volontaire) à l'Onem ou au sein d'Actiris et par le très faible recours aux possibilités de formations, de conseils ou d'accompagnement (Infor'Jeunes,...). Dès lors, ces jeunes se retrouvent parfois hors circuit et ne sont pas sollicités ni informés des formations, des leviers de mise à l'emploi, des opportunités qui se présentent,..."



| "Atelier jeunes" avec L'Abordage asbl
source : photographie Arter ©





02

ENJEUX PRIORITAIRES

02 / Enjeux prioritaires

INTRODUCTION

Découlant logiquement de ces constats, l'objectif de désenclavement consiste donc en la construction progressive de l'ouverture du lieu et son insertion/intégration dans les réseaux existants aux environs immédiats. L'existence de ces réseaux aux alentours (proximité immédiate des pôles Mercier, Miroir, Bockstael et plus loin Heysel, Belgica, Tour & Taxis,...) est particulièrement vraie pour le périmètre qui ne souffre pas en l'occurrence d'isolement territorial, notion à ne pas confondre avec l'enclavement.

Cette lutte contre l'enclavement multiforme devient donc un objectif transversal déployé à travers les différentes catégories d'action soutenables dans le cadre d'un CQD. C'est pourquoi ce chapitre s'attache à reprendre les grands enjeux identifiés au sein de chaque catégorie afin de pouvoir les confronter par la suite à leur capacité de contribuer notamment à une meilleure cohésion sociale et une mixité interculturelle (rencontres entre les communautés) et intergénérationnelle (rencontres entre les âges).

Au cours du processus participatif, une image mentale illustrant les enjeux de vision collective a émergé : celle du pont, dans sa symbolique multiple, celui qui relie, marque le passage, franchit, rencontre, abrite, raconte, éprouve,...

Par sa capacité de liaisonnement, la métaphore du pont englobe la majorité des enjeux de vision collective selon les différentes déclinaisons applicables aux liaisons : physiques, spatiales, de mobilité, écologiques (maillages), socioculturelles, psychologiques, temporelles (en ce compris avec l'histoire et l'identité du périmètre) ou économiques.

Ci-après, chaque catégorie d'actions éligibles (espaces publics, équipements, projets socioéconomiques, mobilité douce et logements) est reprise **sous la forme d'un cahier de recommandations co-construit avec le processus participatif**.

De manière très générale, chaque projet devra bien évidemment se conformer aux réglementations en vigueur et respecter le COBAT, le RRU, le PRAS et les procédures d'obtention des permis d'urbanisme (avec ou sans dérogation). Mais le CQD veillera aussi à :

- Respecter l'ordonnance relative au permis d'environnement, rapports d'incidences, études d'incidences allégées ainsi que l'ordonnance sol dans ce même cadre du développement de ces projets. L'adoption future du nouvel arrêté « primes sol » qui permettra de subsidier des travaux de dépollution sera également pris en compte
- Faire appel aux services, outils et données à disposition tout au long du processus d'exécution et de mise en oeuvre du programme du CQD Magritte en faisant appel aux services des facilitateurs « quartiers durables », « bâtiment durable », « sol », « eau », ainsi qu'à des accompagnements en matière de biodiversité ou d'agriculture urbaine ;
- Respecter le contenu des plans et Vade-mecum dont la Région s'est dotée en matière de mobilité ainsi que la prise en compte des multiples projets ayant trait à la mobilité et à l'espace public en cours de développement dans ou à proximité du périmètre ;
- Être attentif aux pistes et points d'attention du rapport sur les incidences environnementales dans le cadre de l'exécution et de la mise en oeuvre du programme du CQD Magritte ;
- Veiller à respecter la compatibilité de chaque projet avec l'habitat voisin.

" LA GRANDEUR DE L'HOMME,
C'EST QU'IL EST
UN PONT ET NON UNE FIN "

FRIEDRICH NIETZSCHE



| "Le Pont d'Héraclite", 1935 - René Magritte
source : reproduction du tableau de René Magritte - Ciberartsweb ©

JETER DES PONTS

LES ESPACES PUBLICS / ESPACES VERTS

La catégorie d'actions correspondant aux espaces publics est celle qui a fait l'objet du plus grand nombre d'idées, de propositions, d'avis ou de remarques, etc. durant le processus d'élaboration de la vision. Tout converge vers une nette amélioration de l'offre existante et une requalification des espaces publics existants (Lahaye, petite rue Esseghem, impasse, site Esseghem,...) et potentiels (friches, cours d'écoles,...). Il est évident que les espaces publics forment un terrain privilégié pour résoudre les enjeux de désenclavements et pas uniquement sur le plan spatial. Certes, les espaces publics projetés permettront d'agir directement sur la création de nouveaux parcours et de nouvelles liaisons : dans les axes est-ouest (entre le parc de la Jeunesse ou la petite rue Esseghem et le site Fourcroy à travers le site Esseghem, via l'axe essentiel de la rue Lahaye, via l'axe Dansette - Résistance par le futur rond-point Pannenhuis réaménagé ou à plus long terme par la rue Léopold Ier quand le projet régional de réaménagement sera relancé) et dans les axes nord-sud (entre Lahaye et la voie ferrée à travers le site Esseghem, via la rue des Augustines et via la colonne vertébrale Esseghem - petite rue Esseghem), mais ces espaces publics sont aussi vecteurs des autres formes de désenclavement.

En effet, à l'échelle macroscopique, il s'agit surtout d'étendre le réseau d'espaces verts et d'oeuvrer à la prolongation des maillages écologiques en reliant l'ensemble du périmètre au tissu environnant. Des terrains comme les friches le long de la voie ferrée (à l'unanimité), les espaces verts autour des immeubles du Foyer Jettois, les abords de la petite rue Esseghem, les squares Secrétin et Blabla ou encore les intérieurs d'îlots, les voiries plantées (et à planter) ou les toitures plates (à végétaliser) sont autant d'espaces pouvant contribuer à l'extension des maillages vert et bleu. La désimperméabilisation des surfaces et leur verdisation (voiries, intérieurs d'îlots,...) sont essentielles également dans la transformation d'îlot de chaleur en îlot de fraîcheur. La préservation du caractère non-construit de toutes ces surfaces et l'augmentation de leur diversité écologique, par la multiplication des strates et des niches d'habitat, sont donc des priorités environnementales pour le périmètre. La préservation du caractère villageois et vert de la Commune, surtout ressenti à hauteur de la petite rue Esseghem et de l'impasse, est un point très important pour les riverains et usagers du périmètre.

En plus de son aspect éco-environnemental, la notion de diversité est démultipliée et récurrente dans l'attention de la vision collective. D'une part, en veillant à la diversité de l'offre proposée et la juste répartition entre espaces animés (de loisirs, récréatifs, sportifs,...) et aussi plus calmes (espaces de repos, didactiques, éducatifs,...) ou préservés (agriculture urbaine, développement naturel,...), notamment en regard de la quiétude des riverains. Le degré de verdisation peut aussi varier au sein de ce gradient animation-repos. D'autre part, par la diversité des publics-cibles en s'assurant que les espaces publics du périmètre trouvent le juste équilibre entre des places dédiées aux échanges sociaux, à la rencontre intergénérationnelle ou au brassage culturel tout en conservant également des aménagements plus spécifiques (par âge ou par genre), en évitant toutefois qu'ils soient trop polarisant. A ce titre, une étude précise de la place du public féminin et de la sécurité devra être par exemple intégrée à chaque projet de réaménagement.



Petite rue Esseghem
source : photographie Árter ©

DIMENSION RÉCRÉATIVE

La diversité se retrouve aussi dans la notion d'échelles, à travers laquelle le programme opérationnel de ce CQD doit pouvoir offrir des aménagements variés depuis l'échelle du pocket parc de proximité (placettes du type rond-point Pannenhuis et croisement Lahaye - Bravoure - Essegheem ou intérieurs d'îlots du type Dansette 31-33) jusqu'au grand espace vert (possibilité de nouveau parc le long de la voie ferrée et requalification du site Essegheem) au rayonnement beaucoup plus vaste. Enfin la diversité s'exprime aussi par la variation des statuts (espace public, semi-public, mutualisé,...). A ce titre, l'étude de l'ouverture au public des cours d'écoles en dehors des heures de cours est primordiale car elle permet d'offrir aisément des espaces verts et récréatifs déjà disponibles, tout en recréant une interface dynamique entre l'espace public-école.

Bien que développée plus loin, la mobilité profite aussi des réaménagements potentiel pour intégrer des axes supports de mobilité douce, la priorisation et la sécurisation des usagers faibles (piétons et cyclistes), l'amélioration de l'accessibilité PMR, la verdurisation des voiries,... avec une attention particulière aux flux liés à la fréquentation des écoles et des autres équipements du quartier, ainsi qu'à l'utilisation des transports en commun.

La question des fonctions et usages de l'espace public a permis d'identifier lors du processus participatif un ensemble de demandes programmatiques pour les espaces publics, intégrées dans les recommandations des fiches-projets :



Processus stratégique de planification territoriale - "Mestura puerto", Spain
source : Mesturapuerto ©

Dans sa contribution au Maillage Jeux régional, la dimension récréative est une priorité évidente du périmètre. Il est important de pouvoir augmenter l'offre (désuète au sein du périmètre) en complémentarité avec les espaces verts à proximité du périmètre et en veillant à la cohabitation harmonieuses des fonctions récréatives et de repos (notamment dans les zones proches habitées). La déclinaison de l'offre récréative et sportive, sous le plan des catégories d'âge ou la question du genre, doit être également envisagée sous différents aspects, sans toujours recourir au formalisme d'une infrastructure prédéterminée (type terrain de sports,...) mais en laissant aussi la place pour des espaces plus informels et suscitant le jeu imaginatif ou créatif (plaine auto-construite, relief du sol, tronc d'arbre,...). L'intégration d'une dimension artistique dans les éléments récréatifs est aussi une vive recommandation du CQD.

Parmi les propositions faites en ateliers participatifs, nous listons le programme d'interventions suivant :

- Plaine de jeux variées (différentes tranches d'âge, prise en compte du genre,...)
- Terrains de sports (ballons, trampolines, escalade, parcours acrobatiques,...)
- Skatepark le long de la voie ferrée, espaces rollers, bmx
- Tables de jeux intergénérationnels (dames, échecs,...) dans les espaces de rencontre
- Jeux d'eau (fontaines et jets d'eau, parcours d'eau, fontaines à boire,...)
- Fitness et street-workout (musculature)
- Parcours santé de type Vita, piste de jogging, promenades vélo-piétonnes
- Jeux informels (ne pas toujours prévoir d'infrastructures mais laisser court à la créativité)

DIMENSION PARTICIPATIVE

Il est évident que dans l'esprit du dossier de base de ce CQD co-construit avec les riverains et usagers du périmètre, la dynamique participative doit être prolongée durant le programme opérationnel. Pour ce faire, trois étapes nous semblent primordiales :

- Intégration au processus de conception des espaces publics (ateliers, coproduction,...) et consultation sur les projets briques
- Intégration au processus de réalisation (jeux auto-construits, art urbain, chantier participatif,...)
- Intégration au processus de dynamisation (animations, agriculture urbaine, entretiens,...)



"Autobarrios" - Collectif Basurama / Boamistura / Etc, San Christobal
source : Atelier Chroma ©



DIMENSIONS ÉCOLOGIQUE ET PÉDAGOGIQUE

Certaines recommandations environnementales ont déjà été formulées ci-avant (maillages, biodiversité, désimperméabilisation,...), mais il nous paraît nécessaire de pouvoir y ajouter une dimension éducative/pédagogique par le développement de jardins thématiques, par la sensibilisation aux modes de gestion différenciée, par la participation aux entretiens et au développement d'une agriculture urbaine collective (parcelles potagères privées et collectives, verger didactique collectif intégrant des variétés anciennes de fruitiers de type RGF,...). L'incorporation d'apiculture et/ou d'hôtels à insecte, voire même d'une composante liée à l'élevage urbain durable (à l'instar de ce qui se fait au Parc L28, au Scheutbos ou à proximité de la Ferme pour Enfants de Jette) vient enfin compléter ce programme.



Système aquaponique - Les "Grands Voisins", Paris
source : lesgrandsvoisins ©



Chantier participatif - Collectif d'architectes ETC, Marseille
source : collectifetc ©



Nourriture à partager - "Les Incroyables Comestibles", Bruxelles
source : lesincroyablescomestibles ©



Agriculture urbaine - "Le potager du Sacré-Coeur", Koekelberg
source : Ekladada ©

La thématique « Eau » (abordée dans un le chapitre suivant 'Exemplarité') va permettre d'intégrer des zones humides, des parcours d'eau, un système de récolte des eaux de toiture et des eaux de ruissellement (noues infiltrantes et/ou de rétention, bassin de rétention, bio-rétention en voirie,...) qui doivent aussi faire l'objet d'une campagne d'information/sensibilisation/éducation par rapport à la récupération et au réemploi des eaux de pluie. La collaboration avec BrusSEau (voir fiches-projets socioéconomiques) est une réelle aubaine pour ce CQD. En matière d'agriculture urbaine, la thématique « Eau » importante permettrait également d'innover par le recours aux techniques aquaponiques (serres spécialisées), facilement intégrables dans les espaces verts projetés.

Le contexte industriel historique ayant laissé en héritage de nombreux terrains pollués sur le périmètre, le choix de plan de plantations par les bureaux d'études intégrant des techniques de phytoremédiation est une opportunité pour ce CQD, en plus du caractère innovant qu'elle apporte quant au processus de dépollution des sols. De manière générale, c'est une démarche d'ensemble d'inventorisation des ressources et de leur récupération et réemploi potentiels (matériaux, plantations, mobiliers,...) qui doit être envisagée à l'échelle du périmètre, tout comme une gestion intégrée des déchets. Cette dernière peut être l'occasion justement de développer un projet-pilote (sur le site Essegheem dans un premier temps, et ensuite étendu à l'échelle du périmètre, de la Commune, de la Région,...) de gestion enterrée des déchets ménagers (comme pour les containers à verre ou à vêtements) en partenariat avec Bruxelles-Propreté. L'apport des déchets fraction par fraction nécessite un changement réel d'habitude chez les usagers, d'où l'importance d'une transition progressive, notamment par le biais de la pose de containers extérieurs intelligents.



Gestion des déchets - Conteneurs enterrés, Charleroi
source : Quotidien La Meuse ©

Le programme d'animation des futurs espaces publics passe aussi par le développement de zones de repos nombreuses (avec mobilier adapté : dossier, accoudoirs,...) et des espaces abrités en cas de forte chaleur ou d'intempéries. D'autres espaces abrités peuvent être formés des buvettes/guinguettes (voir équipements) qui animent l'espace public et offrent des lieux supplémentaires de sociabilisation.

La valorisation de l'identité du quartier, de son histoire ou de son patrimoine peut trouver un terrain d'application dans l'espace public par la réalisation de promenades thématiques, d'éléments de signalétiques, d'animations spécifiques. C'est aussi l'occasion de développer la composante artistique dans le périmètre par l'implantation d'œuvres d'art dans l'espace public et l'exploitation de formes d'art urbain participatif (fresques, sculptures, éléments de jeux, signalétique originale,...).

Enfin, la connectivité et la sécurité des espaces publics doit être améliorée. Les pistes sont nombreuses et doivent être développées en partenariat avec les la région, les services communaux, le service Prévention et la Police. Aux ateliers participatifs, ont été envisagé : hotspot wifi, bornes digitales d'information, mobiliers connectés (points de recharge,...), caméras, gardiens/animateurs des parcs,... Contribuant à l'amélioration de la sécurité, mais aussi à la qualité du cadre de vie, l'éclairage public nécessite des adaptations (suivant les recommandations des Plans Lumières régional et communal et celles du diagnostic partagé identifiant les situations problématiques). Dans le cadre de la requalification des espaces publics, l'axe Lahaye, l'impasse et la petite rue Essegheem ou encore le site Essegheem sont prioritaires pour l'intégration d'un éclairage public adapté, sécuritaire et qualitatif. L'occasion aussi d'animer l'espace de nuit par la réalisation de projets spécifiques d'illuminations (pignons aveugles des tours Essegheem, future placette Bravoure-Lahaye-Essegheem, pont De Smet de Naeyer,...).

La réussite de ce programme complet est aussi fortement liée à la réalisation d'équipements et au soutien de projets socio-économiques et citoyens œuvrant sur l'appropriation par les usagers, le brassage socioculturel et la dynamisation des futurs aménagements. Les recommandations liées à ces deux catégories sont reprises ci-après. Le programme opérationnel relatif aux espaces publics est, quant à lui, repris dans les fiches-projets.



"Climax, festival, Darwin éco-système" playground, Bordeaux
source : climaxfestival ©



Collectif parenthèse - Aubervilliers
source : collectifparenthese ©



"Climax, festival, Darwin éco-système" playground, Bordeaux
source : climaxfestival ©

FAIRE UN PONT D'OR

LES EQUIPEMENTS DE QUARTIER

Deuxième catégorie d'actions potentielles dans le cadre d'un CQD, la réalisation d'équipements de quartier forme clairement un enjeu prioritaire remonté lors du processus participatif. Cette réalisation peut passer soit par l'amélioration de structures existantes (bien que faisant alors plus souvent l'objet d'un projet socio-économique) ou le développement de nouveaux équipements manquant au périmètre.

Rappelons brièvement que l'ordonnance organique de revitalisation urbaine (6 Octobre 2016) identifie les catégories admissibles d'équipements (la notion de proximité y est importante : une école par exemple n'est pas considérée comme un équipement local et donc non-finançable, bien que diagnostiquée comme nécessaire) ainsi que les bénéficiaires autorisés (principalement la Commune, mais aussi les bénéficiaires délégués tels que les CPAS, les organismes d'intérêt public, les Agences Immobilières Sociales, les asbl, les Fondations d'utilité publique voire même dans certains cas les sociétés à finalité sociale et les personnes physiques pour autant que leur action soit bien à destination du périmètre. Enfin, la réalisation d'un équipement dédié à la petite enfance est obligatoire (crèche, espace d'accueil, pré-gardiennat,...).

Au cours du processus, trois axes d'interventions ont été identifiés pour la réalisation d'équipements neufs.



| Parkfarm "une ferme sociale à Tour et taxis", Bruxelles
source : parkfarm ©



AXE 1

COMMUNAUTAIRE / BRASSAGE SOCIOCULTUREL

Cet axe est sans conteste le plus plébiscité et fait référence au désir d'augmenter les infrastructures d'échanges et de rencontre au sein du périmètre, mais aussi avec les quartiers environnants. L'enjeu est donc de mettre en place des véritables lieux de sociabilisation ouverts à tous. Les propositions construites lors de la vision collective recensent :

Salle polyvalente (locaux pour les associations du quartier en demande, riverains, fêtes,...)

Espace socio-culturel, espace de rencontre-partage, salon collectif

Forum d'expression

Repair-café vélo

Café-laverie

Ateliers de création, récupération et transformation de matériaux



| Café-laverie, Portland
source : soparticular ©



| "Fête de la récup", Paris
source : lafetedelarecup ©



AXE 2 ANIMATIONS ET LOISIRS

Cet axe vient en complément de l'offre existante et permet aussi de contribuer à la dynamisation des projets d'espaces verts et d'espaces publics. Dans cette catégorie, ont été identifiés :

- Petits équipements sportifs intérieurs (yoga, danse, psychomotricité, arts martiaux,...)
- Ludothèque (y compris grands jeux type kicker ou autre) et bibliothèque spécialisée
- Espaces d'expression artistique / ateliers créatifs / expositions
- Halles d'activités, marché couvert
- Espace multimédia - studio musique/radio/vidéo
- Locaux pour associations
- Buvettes / Guinguettes (liées aux espaces verts)



“Laboratoire de l'économie solidaire” - Les Grands Voisins, Paris
source : lesgrandsvoisins ©



AXE 3 ÉDUCATION / ACCOMPAGNEMENT / TRAVAIL

Ce troisième axe a surtout une préoccupation d'accompagnement des différents publics du périmètre et met en évidence la nécessité de développer l'accrochage scolaire et extrascolaire (salle d'étude, école de devoirs, bibliothèque, espace de travail numérique), de créer des espaces de solidarité (centre d'entraide, espace d'écoute,...), d'offrir des lieux de formation (dont recours au mécanisme de l'insertion socioprofessionnelle) et de mettre en place des structures pouvant offrir à terme de l'emploi (magasin spécialisé, marché couvert, atelier avec espace de vente, petit horeca,...). De manière générale, cet axe est fortement lié au soutien des actions socio-économiques (voir point suivant). C'est dans ce même cadre que nous pouvons également inclure la demande en équipements liés à la petite enfance, pour lesquels la réalisation d'une crèche semble former la piste prioritaire d'investigation et pourra faire l'objet d'une demande de subvention externe via le Plan Cigogne.



“Laboratoire de l'économie solidaire” - Les Grands Voisins, Paris
source : lesgrandsvoisins ©

D'une certaine façon, les axes animations/loisirs et éducation/accompagnement/travail agissent aussi clairement sur l'augmentation de la cohésion sociale et du brassage socioculturel dont fait l'objet le premier axe. L'ensemble de ces propositions s'est rapidement incarné au cours du processus, de manière assez consensuelle, sous la forme d'une “maison de quartier” pouvant regrouper bon nombre de ces idées, tout axe confondu (accueil futur des asbl du périmètre élargi, salle polyvalente, espace de rencontre/expression, espace numérique/studios multimédia, classe de (in)formation/accompagnement/étude, bibliothèque-ludothèque,...).

La question de son implantation est primordiale pour qu'elle génère au mieux son potentiel de désenclavement (voir chapitres suivants), ainsi qu'en fonction des équipements prévus à proximité par le projet Hippodrome (crèche, maison de repos, petit commerce,...) et envisagés par le projet d'extension des volumes de grands logements et de réactivation des rez-de-chaussée (équipements à vocation communautaire et/ou logements) des blocs Essegheem du Foyer Jettois (Lojega), pouvant être pris en charge par la SLRB dans le cadre de l'Alliance Habitat.

A cet effet, la collaboration menée avec la SLRB et Le Foyer Jettois (Lojega) est explicitée dans la partie ‘Logements’ ci-après. Concernant l'implantation des équipements à l'échelle du périmètre, il semble opportun de pouvoir dissocier aussi certaines fonctions de cet équipement principal par leur cohabitation plus délicate ou par leur indépendance de fonctionnement (c'est le cas d'un équipement de type atelier de récupération-transformation ou d'un café-laverie-réparation vélo dont les espaces de vente et la composante formation/ISP contribuent à une autonomisation pérenne), de façon également à pouvoir activer plusieurs points du périmètre et dans des temporalités différentes. Les notions de diversité abordées dans les espaces verts (“il ne faut peut-être pas tout rassembler dans la maison de quartier”), de cohabitation des fonctions et d'accessibilité des différents publics (notamment au niveau de la question du genre) sont tout aussi cruciales pour la réalisation de cet équipement. A ce titre, il faut identifier le pilote général au niveau de la Commune de Jette (permettant aussi d'anticiper la pérennisation de l'infrastructure), fonctionnant en relais avec les associations du périmètre.

ÊTRE SUR LE PONT

LE VOLET SOCIO-ÉCONOMIQUE / SOCIOCULTUREL

Le potentiel de synergies à mettre en place dans un périmètre avec un tissu associatif et culturel bien développé est énorme. Le CQD doit être un outil privilégié pour initier les rencontres entre les acteurs et pour soutenir les interactions entre les projets proposés lors de l'appel à projet (voir méthodologie participative ci-avant). Pour ce faire, il est opportun de porter prioritairement les projets répondant aux éléments de diagnostic partagé et intégrant une dynamique participative permettant la création de liens multiples avec les riverains et les usagers du périmètre. Les thématiques de cohésion sociale et interculturelle ainsi que de désenclavements du périmètre (intérieur et extérieur) doivent servir de fils conducteurs aux projets subsidiés. De la sorte, ils contribueront également à la réussite des opérations d'espaces publics/verts et d'équipements.

L'accès à l'emploi est aussi un élément-clé du développement du périmètre et il est primordial d'intégrer un volet d'accompagnement, de formation et d'insertion socio-professionnelle dans les opérations socio-économiques prévues. Le CQD doit particulièrement veiller à soutenir des formations ISP reconnues et qualifiantes. La question du genre est également à intégrer absolument dans ce volet socio-économique.

Les opérations soutenues dans le programme quadriennal doivent enfin jouer leur effet levier pour dynamiser les initiatives environnementales, encore trop réduites au sein du périmètre. 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.



Remarque : dans ce document 02 "Vision collective", les descriptions des catégories d'actions socio-économiques sont assez succinctes et ne reflètent pas l'entièreté du programme prévu par chaque porteur de projet, qui oeuvrent pour la plupart dans plusieurs thématiques en simultané. Les fiches-projets du document 03 "Programme opérationnel" reprennent, pour leur part, un descriptif détaillé de chaque action, ainsi que la ventilation des subsides octroyés.

Près d'une trentaine de fiches-projet ont été soumises, lors de l'appel à projet « actions socio-économiques » par le secteur associatif élargi. La sélection de celles-ci s'est faite sur base des éléments identifiés dans le diagnostic partagé et la vision collective, en privilégiant les thématiques suivantes :

- Projets de cohésion sociale pour les jeunes, les personnes âgées, les femmes et les publics précarisés (e.a. sdf, demandeurs d'emploi, artistes,...) ;
- Projets favorisant la mixité interculturelle et intergénérationnelle (rencontres / échanges) ;
- Projets développant l'identité du quartier ;
- Activités environnementales et durables ;
- Offre de formation, aide à la mise à l'emploi et insertion socioprofessionnelle ;
- Projets contribuant aux différentes formes de désenclavement.

Parmi les critères de sélection (en dehors du caractère strictement légal d'éligibilité qui a été vérifié par la Commune et la Région) figuraient aussi la capacité de pérennisation du projet après la période subsidiable de cinquante mois, l'expérience et la connaissance du terrain, la pertinence du programme proposé face aux enjeux identifiés, la mobilisation de ressources disponibles (matérielles, humaines et financières), la faisabilité d'implantation de l'activité dans le périmètre (locaux, infrastructures, cohabitation,...), le potentiel de synergies avec d'autres opérateurs et enfin la concordance de l'enveloppe budgétaire demandée avec le programme d'actions envisagé.

Cette analyse critériée a engendré de nombreux remaniements de projets soumis : réorientation des actions, fusion entre porteurs de projets, mutualisation des ressources, révision budgétaire,... pour arriver à la sélection telle que proposée dans les fiches-projets socio-économiques.

Dans cette optique de mutualisation des ressources intrinsèques et de désenclavements multiformes du périmètre, les projets socioéconomiques doivent clairement tendre vers plus de synergies. En favorisant des structures déjà existantes et le soutien aux initiatives en place, en les regroupant et en les renforçant (notamment autour des thématiques du soutien à la jeunesse, de la place de la femme, et de l'animation/sport/culture), l'objectif du CQD est donc d'instaurer un maximum de liens entre les porteurs de projets et leurs bénéficiaires. La mise en réseau des porteurs de projets retenus dans le programme du CQD est aussi fondamentale, ce qui pourrait se faire autour de la création d'une plateforme CQD permettant d'échanger régulièrement autour des actions subsidiées durant la phase opérationnelle. Il s'agit également d'envisager la création de liens directs vers l'emploi par la mise en place de formations qualifiantes et autres projets d'insertion socio-professionnelle.

Une des richesses du périmètre, mise en avant durant le processus participatif, est l'attachement des habitants à leur quartier. Conscients des problématiques qu'ils rencontrent, les riverains aiment toutefois y vivre et manifeste généralement (pas tous, il faut le reconnaître) le désir d'y rester. Les projets veilleront à valoriser l'identité du périmètre, un peu mise à mal notamment du fait des évolutions historiques, et à renforcer les liens entre les riverains et les usagers au travers des activités, des espaces développés et des initiatives socio-économiques soutenues. Il faut également 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. Il est important de comprendre que les ressources du quartier ne sont pas que les associations, mais aussi chaque habitant, chaque utilisateur, désirant s'investir dans la transition durable du périmètre. A ce titre, l'établissement d'un réseau-habitant solidaire de bénévolat, de partage des savoir et savoir-faire et d'échanges de services à l'échelle du périmètre a émergé comme une volonté marquée lors du processus participatif.

L'objectif des actions socio-économiques du CQD Magritte est donc de pouvoir répondre aux différentes problématiques illustrées par les besoins identifiés dans le périmètre, en proposant un programme socio-économique construit autour des thématiques suivantes :



[Développement économique local, économie circulaire et insertion socio-professionnelle]

Le chômage dans le périmètre est plus élevé que dans tout le reste de la commune, avec une proportion importante de jeunes de moins de 35 ans, parfois même déconnectés du système de mise à l'emploi. Le CQD organise donc un soutien aux opérations incluant de la formation (Eat vzw, Centre d'Entraide / Rouf asbl, CPAS de Jette) de type insertion socioprofessionnelle dans une dynamique environnementale et durable. L'économie circulaire est mise en avant par l'implantation d'un atelier de récupération-transformation de matériaux textiles/meubles/déchets couplé à un espace de vente (Centre d'Entraide / Rouf asbl, CPAS de Jette), par un atelier de réparation vélos (Cyclo vzw), par un réseau d'échanges de services (Kenniscentrum WWZ) ou encore par la promotion de la cuisine durable (Eat vzw). Ces infrastructures sont aussi sources d'emploi car les projets visent une autonomisation pérenne par la composante économique (espace de vente, horeca, formation,...). **De plus, le CQD recommande d'insérer les clauses sociales spécifiques dans les cahier de charges relatifs aux marchés d'exécution des chantiers de construction et d'aménagement prévus (activation d'entreprises d'économie sociale ou d'organismes de formation par le travail).**



| "Atelier couture" - Ecole Duperré, Paris
source : ecoleduperre ©



[Soutien aux jeunes et aux personnes isolées]

Face à l'isolement social et à la solitude que vivent certains publics du périmètre (personnes âgées, sdf, ménages monoparentaux,...), un soutien et un accompagnement personnalisé sont mis en place par une plateforme de rencontre et des espaces seniors, de mise en réseau de bénévoles et d'échange de services d'aide à la personne, surtout à destination des personnes âgées (Kenniscentrum WWZ). Le CQD propose également de mettre à disposition une partie des terrains inoccupés, qui sont en attente de projets matériels du CQD à venir, pour l'accueil d'habitats temporaires (mobiles) à destination des sans-abris du périmètre élargi couplé à un dispositif d'accompagnement et de réinsertion sociale (Samenlevingsopbouw Brussel). Enfin, les programmes complet d'activités (L'Abordage asbl, Sources d'Harmonie asbl) prévoient des projets d'animations et d'accompagnement de différents publics (enfants 4-12 ans, adolescents de 13-18 ans, personnes de + de 18 ans sans emploi principalement dans la tranche 18-25, parents de 25 à 65 ans principalement femmes isolées) visant notamment l'accrochage scolaire et extrascolaire pour les jeunes, la cohésion sociale, l'autonomisation, l'épanouissement et le tissage de liens intergénérationnels.



| "Espace multimedia, radio"
source : Google ©



[Soutien aux femmes seules avec ou sans enfants]

Le soutien sera assuré par la subside d'activités d'accompagnement et/ou de loisirs, la mise en place d'espaces d'expression et de rencontre et par le soutien d'initiatives locales (asbl Sources d'Harmonie, Café des Mamans, Kenniscentrum WWZ, L'Abordage asbl,...), mais aussi par l'établissement d'un diagnostic fin de la place du public féminin dans toutes les opérations du CQD et par la formation des acteurs du périmètre à la prise en compte de ce diagnostic spécifique (Garance asbl).



[Cohésion sociale et identité socioculturelle du quartier]

Le périmètre a un caractère de « village dans la ville » que les habitants apprécient beaucoup, bien qu'il se perde petit à petit. Dès lors, un besoin net d'appropriation de l'espace public plus important qu'il ne l'est à l'heure actuelle ainsi qu'un besoin de création de liens de part et d'autre des sous-ensembles identifiés se font fort ressentir. Le CQD désire considérablement améliorer la situation par le soutien d'actions visant à revaloriser l'identité du quartier et de fédérer l'ensemble des publics autour de projets culturels, notamment artistiques : réalisation d'éléments participatifs d'art urbain, montage de spectacles/fêtes par le quartier et pour le quartier, réalisation de capsules vidéo, activités culturelles, ateliers artistiques,... (L'Abordage asbl, Comité de quartier Magritte et Art Mosaico, 21 Grammes, GC Essegem). A ce titre, la Maison-musée René Magritte travaille aussi actuellement de son côté sur un projet de réalisation d'audio-guides et de carto-guides interactifs du périmètre, de son identité, de son histoire, notamment en lien avec les différentes écoles du secteur. La mise en place du réseau de bénévolat et d'entraide (habitants et Kenniscentrum WWZ) est aussi une opération plus que bienvenue pour la mise en relation des populations et l'échange communautaire.



| Espace public - rue Jules Lahaye, Jette
source : photographie Arter ©



| "Laboratoire de l'économie solidaire" - Les Grands voisins, Paris
source : Les Grands Voisins ©



[Bâti et embellissement du quartier]

Le CQD promeut une aide à l'amélioration des logements existants par les conseils au particulier à la rénovation, l'accompagnement pour la remise sur le marché locatif ou acquisitif de biens inoccupés, l'octroi de primes à la rénovation et l'information/aide à la rédaction des dossiers de demande de primes et enfin, le soutien aux initiatives écologiques de type toitures vertes/gestion des eaux de pluie, etc. (Bonnevie, BrusSEau). Différentes pistes complémentaires sont aussi développées : 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.



| "Rénovation isolation façade" - Casablanca, Bruxelles
source : Casablanca ©



[Mobilité douce et sécurité]

Les initiatives relatives à la mobilité douce sont encore trop peu développées dans le périmètre. Le CQD soutient donc différentes actions socio-économiques qui visent la promotion de la mobilité douce que ce soit à travers le programme d'activités proposé comprenant la sensibilisation, l'organisation de promenades, d'ateliers créatifs, les services d'entretien ou de réparations vélo, etc. (Cyclo vzw) ou dans la réalisation-même de l'activité par l'usage des modes doux pour l'activité (Bonnevie, GC Essegem)



| "Bicycletterie", Paris
source : Cycycle ©



[Dimension environnementale / projets verts]

Les initiatives associatives environnementales sont encore assez peu développées dans le périmètre. Les thématiques de l'alimentation durable, de la récupération, du recyclage et des circuits courts commencent à voir le jour mais demandent vraiment à être renforcées. Si plusieurs projets sont soutenus dans cette catégorie : ateliers de récupération-transformation de tissus/meubles/déchets (Centre d'Entraide/Rouf asbl, CPAS de Jette), boîtes publiques d'échange de jeux et de vêtements (GBS Vande Borne), cuisine durable (Eat vzw, Sources d'Harmonie), potagers (Sources d'Harmonie), accompagnement à la rénovation durable et toitures vertes (Bonnevie), cette problématique n'a pas encore trouvé suffisamment d'échos dans les projets verts soumis, alors que les aménagements d'espaces verts projetés sont très importants dans ce CQD. Il a donc été décidé avec la Commission de Quartier de réserver une enveloppe budgétaire afin de permettre un nouvel appel à projet socio-économique, spécifiquement dédié aux projets verts, qui sera lancé au tout début de la période subsidiable, offrant au quartier un plus large choix de projets.



| "Givebox" - Association Cap ou pas Cap, Paris
source : Innovationinpolitics ©

PASSER LE PONT

LA MOBILITÉ DOUCE

Sujet habituellement propice à des débats enflammés, la vision CQD pour la mobilité de demain dans et autour du périmètre semble pourtant s'accorder sur les grands enjeux de déplacements identifiés. Par définition, le CQD s'attache surtout à considérer le volet « doux » (piétons, cyclistes, PMR, transports en commun,...) de la mobilité. Il est illusoire d'y trouver des projets y favorisant l'utilisation de la voiture au détriment des autres usagers ou décuplant les espaces de stationnements autos. Par contre, dans une optique de désenclavement spatial, chaque utilisateur, y compris motorisé, doit bien être pris en compte. De manière très générale, les projets du CQD devront évidemment respecter le contenu des plans et Vademecum dont la Région s'est dotée en matière de mobilité ainsi que la prise en compte des multiples projets ayant trait à la mobilité et à l'espace public en cours de développement au sein ou à proximité du périmètre.



[Amélioration du réseau de déplacements existants]

L'objectif principal relatif au réseau existant consiste en la sécurisation des déplacements doux. Pour rappel du diagnostic partagé, deux axes de liaison est-ouest incarnent véritablement les problématiques actuelles : les rues Lahaye et Léopold Ier, de gabarit trop étroit en regard de l'intensité des flux en présence. En effet, ces deux voiries combinent le passage fréquent de plusieurs lignes de transport en commun aux flux motorisés de véhicules entre Jette et Laeken. La place pour les piétons (trottoirs étroits, dégradés et peu accessibles pour les PMR) et les cyclistes (coincés entre les trams ou les bus et les véhicules, préférant grimper sur les trottoirs) est problématique, d'autant que ces deux axes drainent également les flux d'écopistes se rendant aux arrêts de transport en commun. Leur traversabilité est également réduite, dangereuse par la faible visibilité et les vitesses excessives de certains véhicules (par leur statut respectif de collecteur et de voie interquartier, les rues Lahaye et Léopold I ne sont pas dans le réseau de zone 30). De plus, l'axe Lahaye présente des nuisances avérées en matière de bruit et de vibrations par le passage d'une flotte comprenant des trams de modèle T2000 inadapté.

Le réaménagement concerté avec le public du CQD de ces deux axes est essentiel pour l'amélioration de la situation actuelle. L'axe Lahaye va justement bénéficier d'une intervention projetée imminente de la STIB visant une réfection des voies de tram en intégrant un dispositif anti-vibratoire de type tapis amortissant sous la structure des rails, combiné à une intervention préalable des impétrants. Le CQD doit profiter de cette opportunité pour étudier un réaménagement en profondeur de l'axe (via le volet espaces publics) visant un apaisement du statut, un ralentissement des vitesses, la sécurisation des modes doux, l'amélioration de la traversabilité, le recours à une signalétique artistique et participative marquant la priorité des piétons au croisement élargi Lahaye - Essegheem et aux entrées du site Essegheem, le renouvellement de l'éclairage, la révision des plantations et l'amélioration de l'accessibilité PMR. L'axe Léopold Ier, quant à lui, devrait faire l'objet d'un nouveau projet régional piloté par la Stib, la Région et les communes concernées visant à l'introduction d'un nouveau permis d'urbanisme notamment dans le cadre de l'établissement à terme d'une rocade bus sur la totalité de l'axe. Au stade d'écriture du présent rapport, aucun planning précis de ce projet n'est encore disponible. Gageons que les constats identifiés dans le diagnostic partagé soient clairement relayés à la future Maitrise d'ouvrage.

De façon globale, le processus participatif a mis en évidence le désir d'un apaisement généralisé voiries du périmètre, par le changement de statuts de certaines voiries (une portion de la petite rue Essegheem fermée aux véhicules mais ouverte aux piétons et cyclistes, rue de la Résistance en espace partagé suite au projet de réaménagement du rond-point Pannenhuis,...). Le plan de Mobilité, en lui-même, fait l'objet de peu de discussions bien que de nombreuses personnes interrogées regrettent la faible consultation/communication du processus d'élaboration (constat difficilement objectivable).

Une attention particulière est à apporter aux déplacements scolaires (notamment dans le cadre de l'élaboration des Plans de Déplacements Scolaires - PDS) et des flux intenses qu'ils génèrent aux heures d'entrée/sortie sur les axes Essegheem, Loossens, Delathouwer, Lahaye, Dansette, Résistance, Loyauté et Léopold Ier. De même, une sécurisation accrue des parvis d'entrées des différentes écoles du périmètre est prioritaire. Une collaboration avec les écoles du périmètre, les services communaux et le Service Ecole de Perspective.Brussels est plus que conseillée, dans l'optique d'aménagements concertés.

L'augmentation de l'espace réservée aux modes doux marque aussi une des volontés émanant de la consultation citoyenne, citant en modèle les récentes oreilles de trottoirs du carrefour Essegheem - Dansette et déplorant l'expérience peu concluante du parking en épi de la rue de la Bravoure (dont les arrières des véhicules ont tendance à largement empiéter sur les trottoirs.



Difficultés des traversées - rue Jules Lahaye, Jette
source : photographie Arter ©

La pression en stationnement est enfin relayée au niveau du diagnostic. Bien qu'il soit peu soutenable pour le CQD d'ajouter des emplacements autos en voirie, les projets du programme opérationnel devront veiller à ne pas aggraver la situation, par la promotion efficace de l'utilisation des modes doux et par l'étude de mesures compensatoires. A ce titre, le CQD encourage fortement la Commune et le Foyer Jettois à se pencher sur la structure des garages du site Essegheem pour lesquels un retour à la structure ouverte d'origine (sans parois boxes) permettrait déjà de regagner une soixantaine d'emplacements et de libérer de l'espace public en surface. Les pistes de mutualisation de parkings, notamment avec les grandes surfaces à proximité du périmètre sont aussi à envisager, bien que ces compétences ne relèvent pas directement du CQD.



[Extension du réseau en réalisant des parcours supplémentaires]

Réponse évidente aux problématiques d'enclavement spatial, l'amplification du réseau de déplacement est un enjeu fort de ce CQD, cristallisé dans la partie au nord de l'axe Lahaye, mais applicable dans une mesure plus légère, à l'îlot des écoles communales.

L'objectif est surtout le décroisement du site Essegheem et ses abords immédiats par la mise en place d'un réseau de mobilité douce offrant d'une part des liaisons directes nord-sud entre Lahaye et la voie ferrée à travers le site Essegheem et via la petite rue Essegheem et d'autre part, des liaisons directes est-ouest entre le site Fourcroy (futur projet Hippodrome) et la petite rue Essegheem et le boulevard De Smet de Naeyer.

Une de ces liaisons est formée par la concrétisation via le CQD (en concertation avec Bruxelles-Mobilité) d'une portion du RER-vélo, consistant en l'aménagement d'une circulation mixte cyclo-piétonne longeant la voie ferrée (permettant plus loin de rejoindre la gare de Jette et les grands parcs à l'ouest et le pôle Bockstael vers l'est).

Les grands axes de mobilité douce sont identifiés dans cette zone sur le schéma ci-après. Si à l'est, le raccordement au projet Hippodrome semble facile (des amorces étant déjà dessinées sur les plans d'implantation du promoteur, bien que nécessitant localement de rattraper des différences de niveaux importantes) à l'ouest, le franchissement du boulevard De Smet de Naeyer pose lui question. Dans l'optique logique de connecter les futurs espaces verts réaménagés au réseau de parcs existants et à la Promenade Verte passant par le parc de la Jeunesse, le boulevard tel que projeté sur les plans régionaux (STIB) contraindra fortement la traversée en surface (site propre tram délimité par une bordure haute et une haie), obligeant cyclistes et piétons à un détour conséquent au sortir du site Essegheem. Le permis a été récemment obtenu, n'empêchant toutefois pas que le projet puisse encore évoluer vers une plus grande traversabilité du boulevard.

Par contre, pour rejoindre le parc de la Jeunesse, le CQD envisage la réalisation d'un franchissement sous le boulevard par le passage sous la large voûte en berceau du pont via la promenade cyclo-piétonne et permettant de remonter de part et d'autre du boulevard au moyen d'escaliers accouplés aux piles du pont et de rampes PMR longeant les talus.



Pont De Smet de Naeyer, Jette
source : photographie Arter ©



| Mobilité douce - entrée du site Esseghem, Jette
source : photographie ARTER ©

Et la place de la voiture dans tout ça ? Conscients que l'axe Lahaye-Steyls doit drainer aujourd'hui tous les flux motorisés du site Esseghem et demain ceux du futur projet Hippodrome, nous préconisons de contribuer au désenclavement aussi par la création de nouvelles entrées/sorties véhicules au site Esseghem. Plusieurs stratégies sont envisageables, de la situation 0 (actuelle) jusqu'au scénario le plus maximaliste (voir exemples de schéma de mobilité). Toutefois, il semble profitable de réaliser au moins un accès carrossable vers le site Fourcroy (grosso modo à hauteur de l'arrière des garages) en préconisant plutôt un itinéraire de sortie du site Esseghem. A ce titre, il nous paraît important de réétudier les flux internes du projet Hippodrome afin d'envisager la pertinence d'une sortie principale des véhicules vers la rue Delva plutôt que sur l'axe Lahaye-Steyls. La réalisation d'un autre point d'accès est attrayante en limite ouest, soit à hauteur de la petite rue Esseghem (dont seule la petite portion vers le boulevard serait encore ouverte à la circulation de véhicules), soit à hauteur de la friche SNCB le long de la voie ferrée (utilisation de la desserte privative actuelle). La reconfiguration projetée du boulevard permettant d'y réaliser un carrefour en « T » distribuant les deux directions, ce qui n'est pas le cas aujourd'hui.

Nous attirons toutefois l'attention du lecteur sur le fait que ces recommandations sont données à titre indicatif et qu'il est absolument nécessaire de réaliser une étude complète de mobilité, évaluant tous les scénarii potentiels (pas que ceux illustrés), motivant la pertinence de nombre de points d'entrée/sortie et leur implantation. Cette étude prioritaire (préalable à la réalisation de l'avant-projet) fera partie intégrante de la mission d'auteur de projet des bureaux d'études en charge du futur projet de réaménagement des espaces publics du et autour du site Esseghem. Celle-ci devra se faire bien évidemment en totale participation avec le public du CQD.



Les schémas suivant (p35) ne présentent qu'une proposition de vision propre axes principaux de déplacements. Les accès nécessaires aux différents bâtiments pour les véhicules de secours, d'entretien ou de livraison ne sont pas représentés.



[Exemplarité des projets de mobilité]

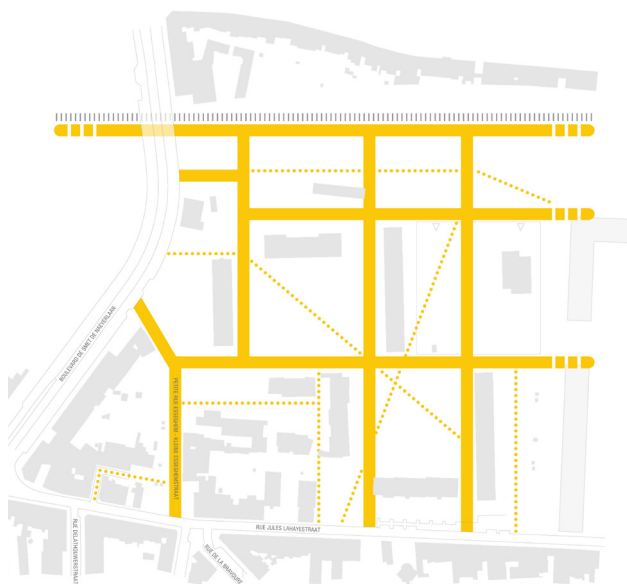
La vision collective du CQD attache une grande importance à l'exemplarité du volet mobilité de chaque opération, permettant notamment d'obtenir des interventions et subsides potentiels pour la réalisation d'aménagements exemplaires auprès du Fonds de Sécurité Routière ou auprès de la Région dans le cadre du Plan d'accessibilité de la voirie et de l'espace public (PAVE). Dans le même ordre d'idée, la dimension environnementale (voir chapitre suivant « Exemplarité ») est un argument de poids pour l'obtention des subsides (voirie infiltrante, voirie-réservoir, bio-rétention, verdurisation, revêtement dépolluant, recyclage des matériaux,...).

L'élaboration du CQD est aussi l'occasion de favoriser le développement du car-sharing (véhicules partagés) par l'étude de déploiement du réseau sur le périmètre, notamment en regard des futurs équipements réalisés. A ce titre, la Commune travaille déjà sur l'implantation de véhicules Cambio rue de la Bravoure et de Zen Car devant le GC Esseghem, rue Amélie Gomand.

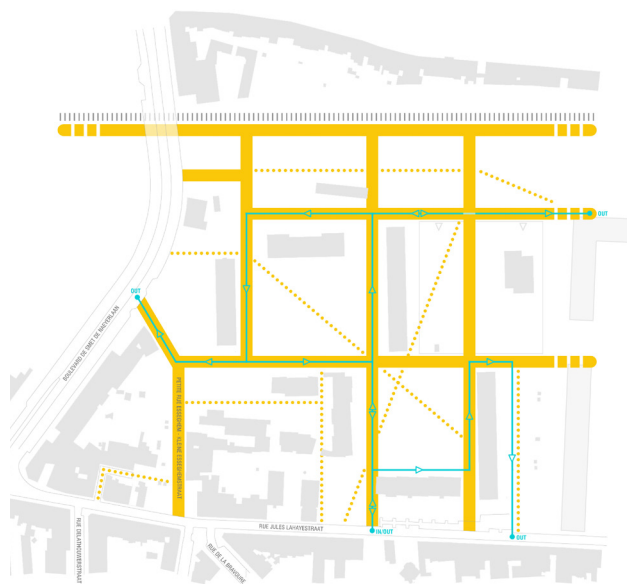
Comme pour les espaces publics, la participation est une condition de réussite essentielle des projets de mobilité, et ce à toutes les phases depuis la conception jusqu'à l'utilisation. Une concertation menée par les futurs bureaux d'études désignés, avec tous les acteurs de mobilité douce (ex : Gracq, AMT Concept, Bruxelles-Pour-Tous, Provélo, Bruxelles-Mobilité, Commission Modes Actifs, Commission Régionale de Mobilité, Commune de Jette, habitants, usagers,...) doit être menée en préalable du processus de conception.



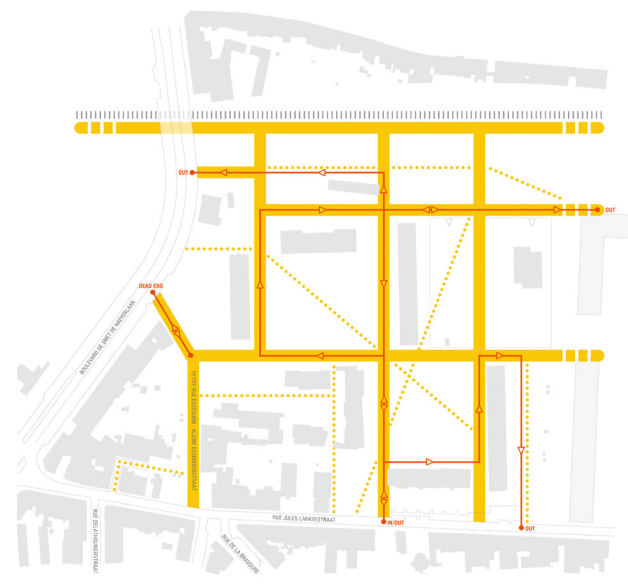
| Zipcar : voitures en autopartage, Bruxelles
source : BX1 ©



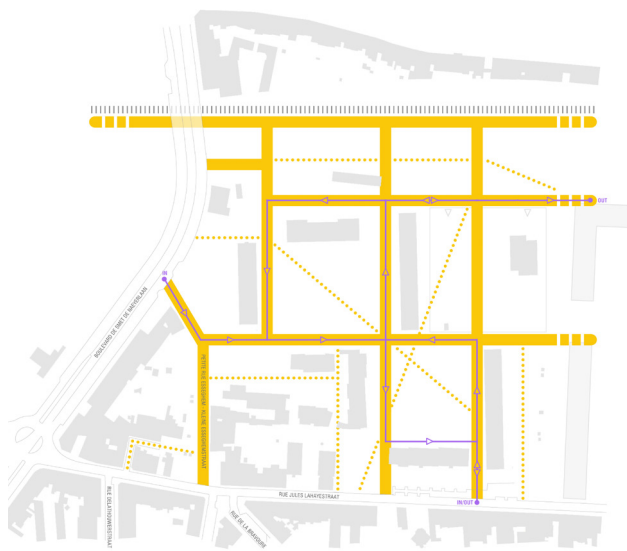
GRANDS AXES DE MOBILITÉ DOUCE À DÉVELOPPER



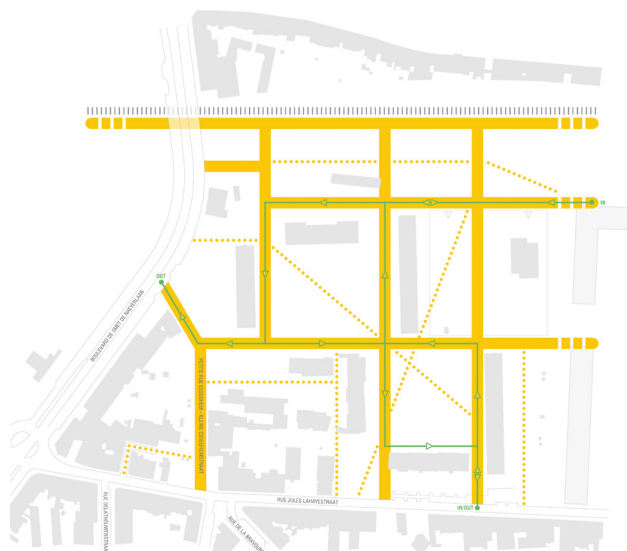
SCÉNARIO 01



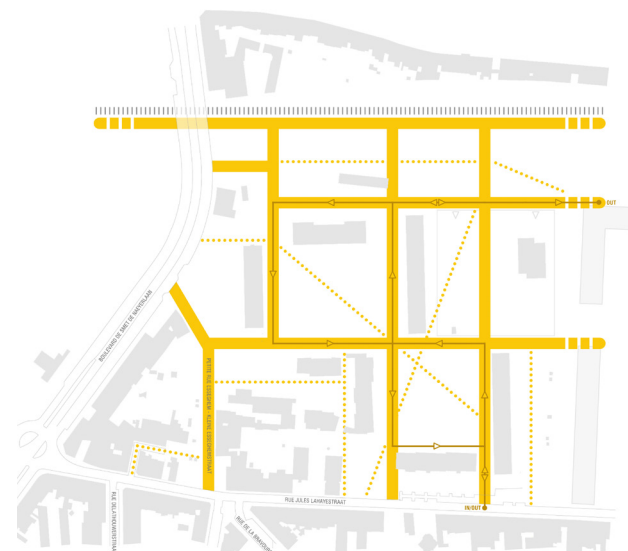
SCÉNARIO 02



SCÉNARIO 03



SCÉNARIO 04



SCÉNARIO 05

BÂTIR UN PONT POUR NE PLUS DORMIR SOUS LES PONTS

LES LOGEMENTS

Le volet « Logements » du CQD rappelle combien le périmètre est perçu comme déjà fort - trop - dense (pour rappel : parmi les 15% des secteurs statistiques les plus densément peuplés en région bruxelloise). L'arrivée de nouveaux logements dans le cadre du programme opérationnel est dès lors envisagée comme non-prioritaire par la plupart des riverains et usagers du périmètre, tandis que pour les administrations régionales ou encore du Foyer Jettois (auj. LojeGa), elle semble former la première priorité. Il est vrai qu'en regard des prévisions démographiques projetant un des plus haut taux d'accroissement de population sur le territoire jettois, de la liste d'attente pour obtenir un logement social ou assimilé et de la non-adéquation de l'offre typologique actuelle (surreprésentation de logements de trop petites tailles en fonction du ménage occupant), la mise à disposition de nouveaux logements s'avère une nécessité communale et régionale. Dans son courrier d'approbation du dossier de candidature rentré par la Commune de Jette, la Région insiste sur cette priorité en annonçant un objectif maximaliste de 30 nouveaux logements (de type social ou assimilé) pour le CQD Magritte.

Toute la question repose donc, non véritablement sur la pertinence de créer du logement supplémentaire, mais surtout sur la soutenabilité de cette densification. Chaque recommandation du CQD en matière de logement cherche à tendre vers cette soutenabilité.

Premier élément de réponse avancé par le processus participatif, le fait de privilégier la piste des biens actuellement inoccupés ou des terrains abandonnés pour la création de logements (dents creuses, friches et biens taxés d'abandon identifiés dans le diagnostic partagé). D'une part, leur caractère souvent perçu comme « chance » serait dynamisé par un projet de rénovation/construction venant restructurer les fronts de rue des îlots concernés et en améliorer l'image. D'autre part, la répartition plus ou moins homogène de ces biens dans le périmètre permet une dispersion des opérations de logements répartissant la densification. La qualité exemplaire des projets (valable aussi pour les équipements) devra être soutenue par la consultation des facilitateurs « quartiers durables » et « bâtiment durable » et par l'insertion si nécessaire des effectifs du bMA (Maître-architecte) dans le suivi des projets.

Deuxièmement, accompagner les propriétaires concernés par des biens inoccupés ou abandonnés pour qu'ils puissent réactiver eux-mêmes la fonction de logement, dans nécessairement utiliser l'enveloppe financière du CQD au profit de propriétaires ayant laissé leur bien déperir. Cet accompagnement, de l'ordre du projet socio-économique (entre autre Bonnevie), doit se faire par des mécanismes d'information, de conseils à la rénovation, d'encadrement des dossiers de demandes de primes, de réinsertion dans le marché locatif/acquisitif. De manière globale, ce processus est étendu à tout le périmètre par l'octroi dans le cadre d'un CQD, de prime à la rénovation, nécessitant un accompagnement personnalisé des riverains dans leurs démarches (infos, diagnostic, conseils techniques, innovation, assistance aux chantiers,...).

Dans la suite logique des deux premiers points, l'arrivée de biens sur le marché doit s'accompagner aussi d'une facilitation d'accès au logement. A ce titre, plusieurs pistes de collaboration sont envisagées à l'échelle du CQD. Le relais avec les agences immobilières sociales pour augmenter leur parc de logements dans le périmètre. Mais aussi, les partenariats avec des opérateurs-associés dans le cadre de projet de type acquisition-revente permettant au CQD de ne pas trop impacter sur le budget disponible tout en créant des nouveaux logements à caractère social ou assimilé. Des partenaires intéressés par le CQD ont déjà été identifiés, comme le Community Land Trust Brussel ou le Fonds du Logement, oeuvrant tous deux sur l'amélioration des conditions d'accessibilité au logement, soit par le mécanisme de dissociation entre l'achat du terrain et du bien construit ou par la constitution d'habitat groupé (CLT), soit par des conditions hypothécaires adaptées (Fonds du Logement).

Information sur les primes CQD

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 Z.R.U.	en Z.R.U.	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%

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

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 Z.R.U. / ZICHEE ou 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>

Un des constats majeurs du périmètre concerne le manque de logements de grande taille, adaptés aux familles nombreuses en sur-occupation de leur bien, notamment au sein du Foyer Jettois. D'une part, il semble opportun de réévaluer le taux occupationnel des logements sociaux selon le rapport taille du ménage/typologie du bien. En effet, il apparaît qu'en plus du phénomène de sur-occupation, certains logements fassent l'objet à l'inverse d'une sous-occupation du ménage (1 ou 2 personnes, plus fréquemment chez les personnes âgées) dans des appartements de plusieurs chambres. Ce travail sort des compétences d'un CQD parce qu'il touche notamment aux politiques d'attribution et à des critères communaux et régionaux complexes, mais le diagnostic est là pour relayer ce constat. Il est important de relayer également la difficulté d'accès au logement pour plusieurs publics du périmètre, notamment les personnes âgées ou les personnes souffrant d'un handicap. Dès lors, le programme en logements devra veiller à une répartition équitable entre les différentes typologies de logements et ne clairement pas tout miser sur les logements de grande taille.

D'autre part, et là c'est une compétence directe du CQD, il s'agit de prévoir dans l'offre CQD la création de plusieurs logements de grande taille (4 chambres et plus). Seulement, cela ne peut se faire sans une réduction de nombre total de logements à créer. Un logement 4 chambres coûte naturellement bien plus cher qu'un studio ou un appartement 1 chambre et l'enveloppe du CQD n'est malheureusement pas infinie. La création de quelques grands logements via le CQD et la prise en compte des projets Hippodrome (250 logements), des nombreux projets résidentiels en cours autour de la petite rue Esseghem ou encore la volonté du Foyer Jettois (Lojega) d'introduire une demande pour la création de grands logements sur le site Esseghem ou ailleurs (hors périmètre) dans le cadre de l'Alliance Habitat doivent clairement permettre de relativiser l'objectif initial des 30 logements annoncés par la Région. Les échanges lors des Comités d'Accompagnement régionaux et avec la Commission de Quartier tendent à corroborer ces constats et à revoir l'objectif à la baisse autour des 20-25 unités de logements (voire de plutôt considérer un total de surfaces), plus propices également à la soutenabilité de la densification. La collaboration avec les partenaires SLRB et le Foyer Jettois est primordiale tout au long du processus du CQD, tant dans la possibilité de réactiver les rez-de-chaussées des blocs Esseghem (insertion de logements et d'équipements communautaires,...) que dans les projets d'extension.

Ces deux pistes de projets peuvent, suite au rencontre avec la SLRB, faire l'objet d'une subside hors du CQD, tandis que ce dernier investirait alors massivement dans les désenclavements (espaces publics/verts et récréatifs, mobilité et équipements de cohésion sociale à la charnière du périmètre).

Enfin, la prise en compte des publics précarisés doit se faire dans les opérations de logement. Dans la lutte contre l'isolement de certains publics (personnes âgées, ménages monoparentaux,...), la réalisation de formes innovantes de logements comme les habitats groupés/solidaires, les habitats intergénérationnels de type kangourou ou les habitats d'urgence est une ligne directrice proposée par le CQD dans son volet opérationnel. De la même manière, un projet pilote de lutte contre le sans-abrisme est mis en place au sein du CQD par la mise à disposition de terrain en dormance (en attente d'un projet de construction/rénovation) afin d'accueillir de l'habitat temporaire mobile pour les SDF, financé par le projet SWOT-Mobiel de Samenlevingsopbouw Brussel (Innoviris Co-create).



Projets d'habitat solide "Échappée", Bruxelles
source : habitat-groupe ©





03

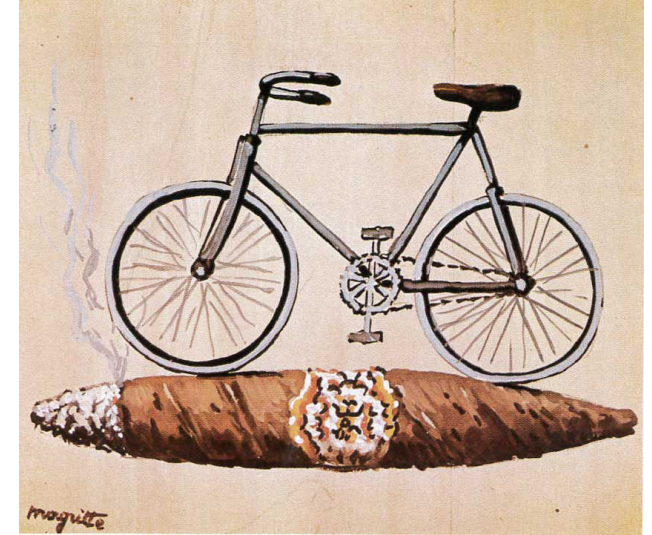
EXEMPLARITÉ & DURABILITÉ TRANSVERSALES

UN PONT PLUS LOIN

EXEMPLARITÉ & DURABILITÉ TRANSVERSALES

En plus des enjeux identifiés par grandes catégories d'actions, le processus participatif a apporté une dimension supérieure à la vision collective par le développement du caractère exemplaire de chaque opération. Cette volonté d'innovation se veut établie à travers une lecture transversale des volets (catégories) du CQD, plus englobante... pour voir un pont plus loin en quelque sorte !

Pour illustrer le caractère d'exemplarité et d'innovation du programme, sept piliers ont été développés, correspondant à sept tableaux de Magritte. Chaque tableau est à considérer comme une marche à suivre par la Maitrise d'Ouvrage et les auteurs de projets pour chaque action du programme opérationnel.



« Etat de Grâce », 1959 - René Magritte ©



MAGRITTE À VÉLO

Plus que le simple volet de mobilité douce, c'est tout une dynamique transversale de promotion de l'emploi des modes de déplacements alternatifs à la voiture qui est mise en avant, spécialement autour de l'utilisation du vélo.

Au niveau du réseau, le CQD met en place des parcours vélos supplémentaires par le développement du RER-vélo le long de la voie ferrée et d'un franchissement du boulevard De Smet de Naeyer sous le pont (lien vers le parc de la Jeunesse), par la création de nouvelles circulations cyclo-piétonnes à travers le site Essegheem et reliées surtout aux espaces publics immédiats (y compris côté Hippodrome), par le réaménagement sécurisé de la rue Lahaye, par l'ouverture des cours d'écoles communales en dehors des heures de cours, par l'accompagnement en faveur des modes doux du futur projet régional sur l'axe Léopold Ier et par la piétonnisation (vélos admis bien sûr) d'une portion de la petite rue Essegheem. L'ensemble de ces aménagements visera une praticabilité et une sécurisation maximale des cyclistes.



« Le Séducteur », 1950 - René Magritte ©



L'EAU DE MAGRITTE

Au niveau des emplacements pour vélos, il s'agit d'augmenter l'implantation d'arceaux dans l'espace public, mais aussi en visant une mutualisation, au sein des futurs équipements prévus par le CQD, de parkings vélos plus importants et sécurisés pour les futurs utilisateurs et les riverains. Cette solution semble plus profitable que de démultiplier les vélo-boxes (5 places par box) qui risquent d'encombrer l'espace public. Un juste équilibre est à établir entre ces trois dispositifs (arceaux, box, parkings vélo). Dans le même ordre d'idée, la réorganisation des rez-de-chaussées des blocs Essegghem du Foyer Jettois permettra d'installer des locaux vélos sécurisés directement reliés à l'espace public, en remplacement d'occupations existantes au rez tels que les locaux-poubelles (enterrés à terme) ou les chaufferies (rationalisées).

Au niveau socio-économique, le CQD encourage l'utilisation privilégiée du vélo pour la réalisation des actions (déplacements, activités,...) et soutient différents projets construits autour du vélo : atelier de réparation vélo, activités et animations autour du vélo, promotion de l'usage du vélo, etc. Le CQD prend également en charge la réalisation d'un équipement de type repair-café vélo, permettant de prolonger le travail associatif en dehors de la période subsidiaire par l'accueil dans un espace convivial dédié notamment au vélo. Un volet artistique participatif est ajouté par le travail de personnalisation possible des véloboxes et par l'organisation d'ateliers créatifs autour de la mobilité douce.

Thématique transversale par excellence, la gestion durable de l'eau est déclinée sous de nombreux aspects au sein du CQD. Pour rappel, la collaboration avec BrusSEau Lab à l'échelle du sous-bassin versant Molenbeek Sud (financement Innoviris Co-create jusqu'en 2020) est une « eau » baine pour le quartier. Déjà présent durant le processus participatif lié à l'élaboration de ce dossier de base, BrusSEau amplifiera son travail en concertation avec l'équipe du CQD selon 4 approches :

Water City Sense

La réalisation d'un diagnostic technique des flux hydrologiques à l'échelle du sous-bassin versant incluant le périmètre (monitoring scientifique, mesures chez les particuliers, science citoyenne, ateliers et balades,...).

Nouvelles Rivières Urbaines

L'accompagnement technique des projets d'espaces publics pour une gestion durable des eaux de pluie et pour la réinstallation/réinterprétation du cycle naturel de l'eau (parcours d'eau, récupération via dispositifs de rétention, augmentation de l'infiltration, jeux d'eau, fontaines, illustrations du parcours de l'eau jusqu'au Molenbeek,...). A ce titre, l'axe Essegghem-petite rue Essegghem, la rue des Augustines et tous les espaces verts aménagés dans le cadre du CQD sont clairement prioritaires.

Ilots d'eau

Développer un projet-pilote de gestion collective des eaux de pluie à l'échelle de l'îlot Dansette - Augustines - Essegghem - Léopold Ier. Cet îlot exemplaire bénéficiera d'un encadrement technique pour l'exécution des projets du CQD (crèche, habitat groupé et jardin semi-public sur le thème de l'eau) ainsi que l'accompagnement aux riverains pour instaurer une démarche de gestion collective des eaux pluviales (mutualisation des dispositifs de récupération, réemploi collectif, sensibilisation à la gestion des eaux, aquaponie,...). Un travail supplémentaire est mené autour des îlots comprenant les écoles du périmètre pour mener une série d'actions à caractère éducatif et y développer des aménagements liés à l'eau.

Groupe d'actions citoyennes

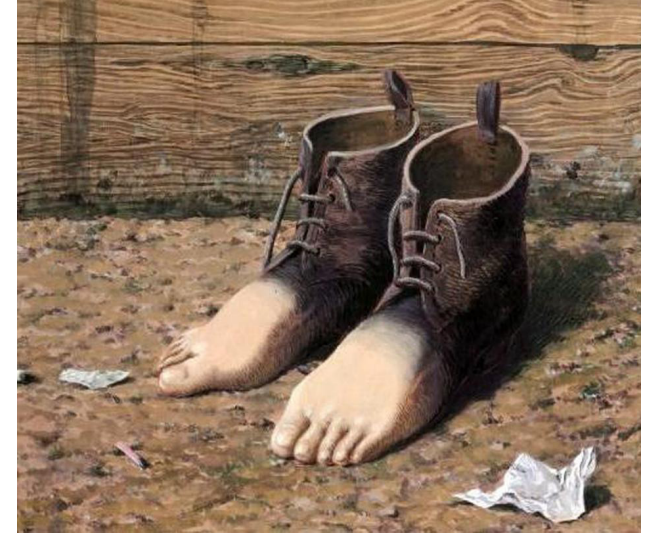
Mobiliser les riverains et usagers du périmètre autour de la gestion des eaux pluviales et de ruissellement, ainsi que sur la consommation raisonnée d'eau potable. L'objectif est de coordonner la mise en place d'activités de sensibilisation, d'information, d'accompagnement technique au particulier, mais aussi l'organisation d'activités concrètes participatives dans l'espace public, etc. Un volet supplémentaire sonde les opportunités de formation et d'orientation professionnelle pour les personnes sans emploi du périmètre dans les métiers liés à l'eau et la gestion des espaces verts.

Au-delà de la collaboration avec BrusSEau, le CQD prodigue un ensemble de recommandations à l'attention des futurs auteurs

de projet quant à la désimperméabilisation maximale des surfaces, l'étude systématique des possibilités de déconnexion des eaux de pluie (de toitures par exemple) du réseau d'égout (réseau séparatif des eaux non-usées), la prévention des inondations en fond de vallée par le recours aux mécanismes d'infiltration et de rétention sur l'étendue du périmètre dans une logique de solidarité de bassin-versant. Le Facilitateur Eau (Bruxelles-Environnement) devra être consulté pour chacun des projets matériels du programme du CQD.

A cet effet, le cas de la rue des Augustines est très intéressant car il incarne un potentiel d'aménagement de rue exemplaire (stationnements infiltrants, voirie dépolluante, verdurisation intensive couplée à de la bio-rétention, raccordement des zones de récupération d'eau aux fosses de plantation et enfin, prévention des risques d'inondation de l'îlot Christalain).

Outre ces actions planifiées aux trois échelles - de l'espace public, de l'îlot et de la parcelle privative - la question de la réutilisation des eaux pluviales récupérées est primordiale. Le réemploi peut être décliné de nombreuses manières au sein des projets. Chaque opération du programme devra faire l'objet d'une investigation poussée en la matière (ex : récupération des eaux de toiture de l'habitat groupé pour alimentation de la laverie, utilisation des eaux pluviales des îlots exemplaires rue Dansette pour l'arrosage des potagers ou pour l'aquaponie,...). Réciproquement, les projets veilleront à la diminution de la consommation en eau. En matière d'espace vert, cela passe par exemple par le choix d'espèces économes au niveau des besoins en eau.



« Le Modèle Rouge », 1935 - René Magritte ©



CECI N'EST PAS UN DÉCHÊT

Récurrente dans le diagnostic, la problématique actuelle des déchets impacte sur la perception du cadre de vie. Dans un souci de limitation des dépôts clandestins, de prévention du vandalisme ou encore de libération des espaces actuellement consacrés aux locaux-poubelles dans les immeubles du Foyer Jettois (Lojega), le CQD tend vers un projet-pilote de containers enterrés sur le site Essegheem du Foyer Jettois, en collaboration avec les services de Bruxelles-Propreté. La mise en place de ce système nécessite un temps d'adaptation (apport des déchets fraction par fraction,...). Dès lors, Bruxelles-Propreté propose de tester déjà durant la période subsidiable, le remplacement progressif des containers extérieurs classiques par des containers intelligents (tri par fraction). Le site Essegheem est prioritaire, par la saturation régulière des locaux et des containers aériens existants. Mais, à terme, c'est une réflexion sur l'ensemble du périmètre pour l'extension future du projet-pilote s'il s'avère suffisamment efficient. Les dispositifs enterrés existent déjà sur la commune de Jette pour le verre ou pour les vêtements, mais l'innovation réside dans le développement de dispositifs enterrés pour les déchets ménagers.

L'ABP (Agence Bruxelles-Propreté) planche aussi actuellement sur un projet de Recypark (déchetterie) pour le nord-ouest de Bruxelles. Initialement évoquée à hauteur des terrains le long de la voie ferrée (mais en soi, très peu compatible avec le programme d'espace vert et de prolongation des maillages vert, bleu et jeux de Bruxelles-Environnement), l'implantation est aujourd'hui réfléchie plus au sud du périmètre à la triple limite entre Jette, Laeken et Molenbeek.



« Clairvoyance », 1936 - René Magritte ©



COMME MAGRITTE

La lutte contre les dépôts clandestins passe aussi, à l'échelle du périmètre élargi, par le soutien d'actions d'économie circulaire liées à la réalisation des ateliers de récupération-transformation (tissus, meubles,...), d'actions de revalorisation (boîtes d'échange dans le quartier de jeux, de vêtements, de livres,...) et d'actions environnementales (initiatives d'alimentation durable, compostage et potagers collectifs,...). La dimension artistique peut agir comme un véritable plus pour les opérations de récupération-transformation.

Un travail pédagogique appuyé est nécessaire également, spécialement avec le public des écoles du périmètre et des locataires des logements sociaux. Notons également, que les décharges existantes (sources de dépôts illégaux) situées à l'arrière des garages du site Esseghem vont être relocalisées hors du périmètre suite à la fusion récente avec la SISF de Ganshoren. De même, les zones de dépôts communaux sur les terrains de la SNCB vont être démenagées hors du périmètre également afin de laisser toute la place au futur espace vert.

Plus spécifiquement à l'attention des futurs auteurs de projet, chaque opération matérielle devra faire l'objet au stade de l'avant-projet d'un diagnostic maximaliste de récupération potentielle des matériaux, plantations et mobiliers existants (à l'instar de ce que réalise Rotor par exemple, dont la consultation est recommandée) pour réutilisation dans les projets. De même, les procédés constructifs choisis (matériaux et techniques) viseront à limiter au maximum la production de déchets, à toutes les phases du processus.

L'art comme outil d'expression. Avec son nom prédestiné, le CQD attache une grande importance à la composante artistique de chaque opération, couplée à une élaboration collective participative. Moteur de revalorisation de l'identité socioculturelle du périmètre, l'art y est décliné sous deux formes.

La première est matérielle et consiste en plusieurs interventions :

- Réalisation d'une fresque participative sur le pignon aveugle du bloc Esseghem 1 (côté Lahaye).
- Réalisation d'une oeuvre participative sur la façade du bâtiment technique STIB (côté De Smet de Naeyer).
- Extension du parcours de dalles mosaïques à travers tout le périmètre.
- Réalisation d'une mosaïque géante participative sur la façade extérieure de l'école Jacques Brel.
- Développement d'une signalétique artistique autour des traversées piétonnes de l'axe Lahaye.
- Habillage des vélo-boxes du quartier.
- Intégration d'œuvres d'art dans les aménagements d'espaces publics.
- Exécution de plaines de jeux autoconstruites et créatives.
- ...

La seconde est propre aux actions socio-économiques subsidiées :

- Ateliers de récupération-transformation de matériaux.
- Activités créatives figurant dans le programme de différents porteurs de projet.
- Montage de spectacles de quartier.
- Réalisation de capsules vidéo sur l'identité du quartier.
- Accompagnement des projets artistiques de la Maison-Musée René Magritte (réalisation d'audioguides et de cartes interactives sur le périmètre, exposition en plein air dans le futur pocket parc,...).
- ...

Le CQD insiste sur l'échelle participative qui veillera à mobiliser un maximum de publics différents sur l'entièreté du périmètre pour des réalisations collectives (ex : choix du thème des fresques, implantation du parcours de dalles mosaïques à travers tout le périmètre,...).

De plus, chaque intervention dans l'espace public devra veiller à ne pas venir encombrer les cheminements piétons et cyclos (par exemple, la signalétique sera de préférence étudiée de manière à être couplée à des installations existantes et non installée sur de nouveaux piétements).



« La Plaine de l'Air », 1940 - René Magritte ©



DETOX MAGRITTE

Dans la continuité des recommandations écologiques, le CQD prône une action offensive contre la réduction des nuisances en matière de pollution. Les projets d'aménagement d'espaces publics/verts devront intégrer un plan de plantation incluant le choix de plantes adaptées (métalicoles, fixatrices, rudérales,...) aux divers procédés de phytoremédiation en lien avec les études de sol disponibles et à suivre. De manière générale, il est crucial d'envisager les pistes innovantes de dépollution (en complément de la phytoremédiation qui n'est pas adaptée pour tous les polluants en jeu) sur les terrains identifiés comme pollués par les contaminations orphelines historiques, plutôt qu'un remplacement systématique de la couche de sol concernée. Les auteurs de projet veilleront à collaborer activement avec les services de Bruxelles-Environnement et son facilitateur-sol. Chaque projet devra évidemment respecter l'ordonnance relative au permis d'environnement, rapports d'incidences, études d'incidences allégées ainsi que l'ordonnance sol. L'adoption future du nouvel arrêté « primes sol » qui permettra de subsidier des travaux de dépollution sera également pris en compte.

La réduction nette des nuisances sonores et vibratoires sur l'axe Lahaye est également urgente. Le programme soutient l'intervention imminente prévue la STIB pour la mise en place du dispositif anti-vibratoire couplée à un réaménagement plus en profondeur de l'espace public pris en charge par le CQD.

La qualité de l'air peut être facilement améliorée par l'augmentation du taux de verdurisation dans le périmètre, profitant de l'enveloppe importante consacrée aux réaménagements. Les espaces verts ne sont pas les seuls contributeurs à ce processus. Les circulations peuvent également jouer leur rôle par l'emploi de revêtements dépolluants. A titre d'exemple, l'asphalte ou les pavés de béton traités au dioxyde de titane qui a la propriété de fixer les particules polluantes de NOx (gaz d'échappement).

Toujours au niveau des matériaux, le choix sera prioritairement porté sur les matériaux nobles, durables (de la production jusqu'à l'utilisation) et d'origine locale. Les filières du recyclage et de la récupération seront mises en avant pour la provenance des produits mais aussi pour la possibilité de deuxième vie après utilisation. Considérant pour ce point les plantes comme « matériau » vivant, un mode identique de réflexion s'applique par rapport à l'utilisation d'un maximum d'essences indigènes et favorisant le développement de la biodiversité (mellifères, avicoles,...) parfaitement adaptées aux conditions de plantation prévues.

Enfin, les autres tableaux d'exemplarité « Magritte à vélo », « L'eau de Magritte » et « Ceci n'est pas un déchet » œuvrent également sur la dépollution, par la promotion de l'utilisation des modes de déplacements doux, par la séparation des eaux propres du réseau d'égout et par la prévention et la gestion des déchets.



« La Fée Ignorante », 1956 - René Magritte ©



MAGRITTE ET LES FEMMES

Le diagnostic partagé a souligné d'une part l'importance de la population féminine en regard des quartiers voisins et des données régionales. Mais surtout d'autre part, les difficultés auxquelles les femmes et les jeunes filles du périmètre peuvent être confrontées (faible appropriation de l'espace public, sentiment d'insécurité, femmes seules avec ou sans enfant, manque d'infrastructures d'accompagnement, accessibilité aux équipements à améliorer,...).

Le CQD témoigne une volonté forte de remédier à la situation, déclinée en plusieurs objectifs opérationnels :

- L'affinage du diagnostic fin des besoins du public féminin au sein du CQD (marches exploratoires, ateliers, rencontres,...) en partenariat avec les associations comme Sources d'Harmonie, le Café des Mamans et Garance.
- La rédaction, dès la première année du CQD, d'un cahier de recommandations à l'attention des futurs auteurs de projet pour la prise en compte idéale des publics féminins dans chaque projet. Ces recommandations devront être obligatoirement intégrées au stade même de la conception des projets.

- La réappropriation de l'espace public du périmètre par les femmes et les filles (élargissement de leurs usages des espaces publics et du type d'activités).
- La participation active des femmes et des filles aux processus de consultation citoyenne du CQD.
- La mise en place d'activités socio-culturelles spécifiques et d'espaces d'expression/partage à destination du public féminin par le soutien de projets soumis dans le volet socio-économique.
- L'amélioration de l'accessibilité du public féminin aux équipements et services du périmètre élargi.
- Le soutien à l'accompagnement des femmes isolées avec ou sans enfant par le travail associatif.
- La formation des acteurs de terrain.
- ...



« Le Principe du Plaisir », 1937 - René Magritte ©



MAGRITTE À L'OEUVRE

Secteur le plus précarisé de la Commune en matière de chômage et de conditions d'épanouissement des publics isolés, le périmètre du CQD Magritte tente de forcer son destin par le soutien de nombreuses actions socio-économiques soit d'accompagnement des publics isolés, soit de mise à l'emploi. Cette valeur d'exemplarité est fortement liée aux enjeux de cohésion sociale et de mixité interculturelle et intergénérationnelle déjà évoqués dans les chapitres précédents.

- Constitution d'un réseau habitant-bénévoles d'entraide et d'échange de services à la personne.
- Soutien de projet d'insertion socio-professionnelle (Eat autour de l'alimentation durable, CPAS de Jette autour d'une plateforme spécialisée d'accompagnement pour la mise à l'emploi et de formations variées, Rouf autour de l'espace de vente des ateliers de récupération-transformation,...).
- Activités spécifiques d'accompagnement des publics précarisés (jeunes enfants/ados/adultes sans emploi/seniors avec L'Abordage, jeunes filles et femmes avec Sources d'Harmonie et Garance, personnes sans-abri avec Samenlevingsopbouw,...).
- Participation active citoyenne au CQD (réservation d'une enveloppe de quartier pour l'organisation d'activités citoyennes, consultation citoyenne pour la réalisation de chaque projet, participation des habitants aux actions socio-économiques, programme d'auto-construction et participation aux chantiers, art participatif,...).
- ...



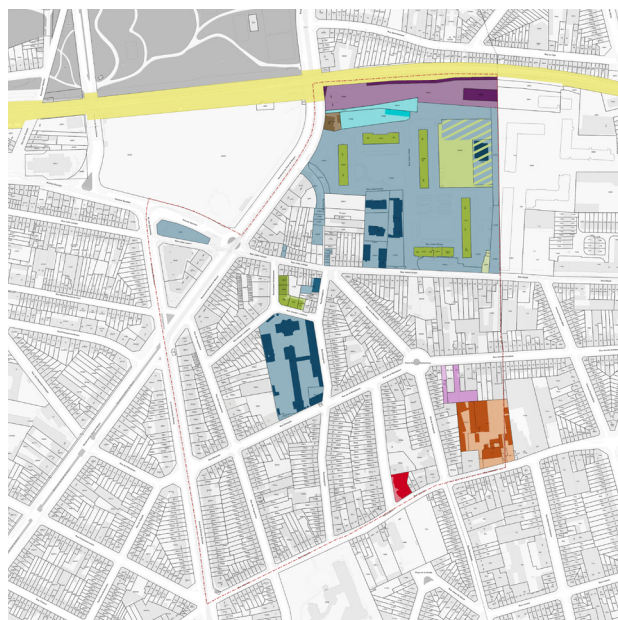


04

SPATIALISATION OPÉRATIONNELLE

04 / Spatialisation opérationnelle

La spatialisation opérationnelle intervient logiquement à la suite de la vision collective, de manière à définir un terrain pour appliquer les enjeux de développement précédemment identifiés. Cette démarche suit une méthodologie en trois étapes : l'identification/inventorisation des espaces potentiels d'intervention, la spatialisation participative en regard des catégories d'actions du CQD (espaces publics/verts et mobilité, crèche et équipements de quartier, logements et le volet d'actions socio-économiques) et enfin la sélection prioritaire selon les critères multiples de pertinence opérationnelle.



Carte 05 : Propriétés publiques (voir Atlas)
source : cartographie Árter sur base Urbis CIRB 2017 et plateforme BRUGIS ©

ETAPE 1

IDENTIFICATION / INVENTORISATION

Le travail d'inventaire des biens pouvant accueillir une opération du CQD se base sur le recensement réalisé en phase de diagnostic des propriétés publiques (dont l'espace public), des dents creuses, des chancres, des friches, des biens construits vides ou abandonnés, des projets en cours, de la dynamique foncière (par son caractère d'opportunité d'acquisition) et enfin, dans une moindre mesure, des autres éventuels terrains non-construits ré-appropriables (ne répondant pas déjà aux catégories précédentes). Cet inventaire est établi à l'intérieur du périmètre strict, pour raison d'éligibilité des parcelles dans le cadre du financement d'un CQD.

Remarque : l'inventaire est donc à lire également en regard de l'atlas de carte thématique en annexe du rapport 01 Diagnostic partagé.

[Espace public et propriétés publiques]

De manière assez simple, tout l'espace public (voiries, places, squares, espaces verts,...) disponible au sein du périmètre forme un terrain potentiel pour les actions du CQD. A cela, s'ajoutent les propriétés publiques identifiées dans le diagnostic.

Pour rappel, celles-ci sont principalement concentrées au nord de l'axe Lahaye combinant les parcelles du Foyer Jettois (immeubles du site Essegghem, garages souterrains et deux petites parcelles face au 235 de la rue Lahaye) et de la Commune de Jette (le square Secrétin, la plupart des espaces verts du site Essegghem, les logements communaux ainsi que plusieurs parcelles autour de la petite rue Essegghem) à celles de la SNCB, de la STIB, d'Infrabel et d'Elia Asset, toutes situées entre le site Essegghem et la voie ferrée. Au sud de l'axe Lahaye, sont identifiés les deux pôles scolaires (communal et libre), le site Delathouwer-Loossens du Foyer Jettois, les centres de jour et de nuit de la Coupole bruxelloise de l'Autisme (propriétés de la Commune de Jette), le GC Essegem (VGC) et les biens de la Communauté Syriaque situés rue Jacobs Fontaine.

[Friches, dents creuses et autres terrains non-construits]

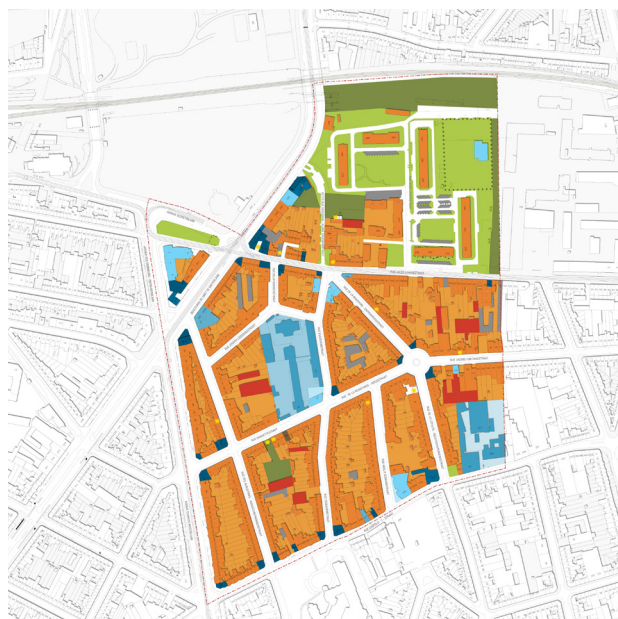
Plusieurs terrains non-construits sont à l'état de friche sur le périmètre. Certes, certains de ces terrains sont en cours de projet (voir point plus bas) mais leur situation actuelle a été considérée. Il s'agit des terrains sis 29-31 rue Dansette, 2-6 rue de la Loyauté, plusieurs terrains au bout (côté boulevard) de la petite rue Esseghem aux n° 1, 2a-2b et 3, les grands terrains au nord du site Esseghem le long de la voie ferrée et les deux parcelles communales longilignes en bordure est du périmètre (côté site Fourcroy).

Structurellement, plusieurs dents creuses sont identifiées dans les îlots fermés du périmètre. Attention, plusieurs de ces espaces sont bien occupés et le CQD n'a pas pour intention d'y projeter des interventions. Il s'agit juste d'un recensement des interruptions du tissu construit. Les propriétés avec un petit espace privatif à front de rue (comme le 114 rue Jacobs-Fontaine ou le 322 boulevard De Smet de Naeyer) ne sont pas repris dans la liste suivante.

Rue Léopold Ier, entre le 363 et le 365
(appartient au 363 : voie d'accès au fond de la parcelle)
Rue Léopold Ier - angle avec la rue de la Loyauté (canisite)
Rue de la Loyauté, 2-6 (non-construit)
Rue Amélie Gomand 22-24
(jardin collectif privatif du complexe résidentiel)
Rue Dansette, 29-31
(non-construit, grande parcelle en intérieur d'îlot)
Rue Esseghem, 149-151
(espace minéralisé et voie d'accès au volume en fond de parcelle)
Rue Jacobs-Fontaine, entre le 81 et le 91
(voie d'accès et stationnements)
Rue Jacobs-Fontaine, 120 et 128
(voie d'accès : Communauté Syriaque)
Rue de la Bravoure, 14 (petite cour verdurisée à front de rue)
Rue des Augustines, 50
(front de rue avec dépôt de matériaux et voie d'accès à l'entrepôt)

Rue des Augustines, 84 (voie d'accès latérale)
Rue des Augustines, 92 (volume en rez de garage)
Rue Loossens, entre le 11 et le 15 (jardin privatif du n°15)
Rue Lahaye, 78 (mur de façade au rez, terrain non-construit)
Rue Lahaye, entre le 86 et le 130
(volume rez de garage et entrée carrossable de l'impasse)
Rue Lahaye, de part et d'autre du 201 (jardin privatif)

En plus de ces terrains, notons d'autres terrains non-construits comme les parcelles potagères le long de la petite rue Esseghem (côté ouest) et à l'angle de la rue Jules Lahaye 158-160.



Carte 07 : Occupation du sol (voir Atlas)
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2017 et plateforme BRUGIS ©

[Biens construits vides (même partiellement) ou abandonnés]

Les biens construits mais vides ou abandonnés (y compris ceux faisant l'objet d'une taxe communale pour abandon de bien immobilier) ont été répertoriés dans le diagnostic. Certains sont de véritables chancres urbains. Les terrains abandonnés comme le 29-31 rue Dansette ou le 2a petite rue Esseghem sont repris dans le point sur les friches plus haut. Pour rappel, un inventaire de l'état des façades a également été mené durant la phase diagnostic.

Rue des Augustines, 51
Rue de la Bravoure, 19
Rue Dansette, 33
Rue Amélie Gomand, 5 (construction partielle d'un mur de rez)
Rue Jacobs Fontaines, 97
Rue Jules Lahaye, 78 (construction partielle d'un mur de rez)
Rue Jules Lahaye, 88 (garage en ruine)
Rue Jules Lahaye, 162 (projet en cours)
Petite rue Esseghem, 2b (ruine)

[Projets en cours]

Le diagnostic partagé a relevé les projets récents et les projets en cours ou à venir. Le croisement avec les données préalables est important car il relativise l'état actuel de friche, de chancre ou autre. Le but n'est pas de re-lister tous les projets en cours (voir rapport 01 à ce sujet) mais de préciser la situation pour quelques biens cités dans les catégories précédentes, à retirer donc des parcelles potentielles prioritaires pour le CQD parce qu'ils font l'objet d'un projet concret actuel ou parce que leur acquisition apparaît fort compromise.

Petite rue Esseghem, 3 (projet privé de construction résidentielle)
 Petite rue Esseghem, 1 (projet privé de construction mixte mosquée-centre culturel - sports - logements)
 Rue Lahaye, 162 (projet privé résidentiel + petit espace commercial)
 Angle Léopold 1er - rue de la Loyauté
 (projet privé de construction résidentielle)
 Rue Esseghem, 153 (projet privé mixte logements et bureaux)



| Carte 17 : Dynamique foncière (voir Atlas)

source : cartographie Árter sur base Urbis CIRB 2017 et plateforme BRUGIS ©

[Dynamique foncière]

Dernière étape du processus d'inventorisation, la dynamique foncière qui recense les biens en vente ou à louer sur le périmètre. Cette catégorie correspond évidemment à une vision instantanée du périmètre et à l'heure d'écrire ce rapport, la situation aura sans doute déjà évoluée. Les données sont donc à prendre avec les précautions requises. Il s'agit ici uniquement des opportunités d'acquisition de biens en vente sur le périmètre.

Rue des Augustines, 41 (appartement à vendre)
 Rue des Augustines, 58 - rue Dansette, 22-28
 (appartements neufs à vendre)
 Rue des Augustines, 61 - rue Dansette, 10
 (immeuble d'angle à vendre)
 Rue de la Loyauté, 2-6 (terrain à vendre)
 Avenue Woeste, 66-70a (plusieurs appartements à vendre)
 Bd De Smet de Naeyer, 290 (appartement à vendre)
 Bd De Smet de Naeyer, 336 (appartement à vendre)
 Rue Lahaye, 157 - Rue Esseghem, 39
 (immeuble à vendre : horeca et logement)
 Rue Esseghem, 34 (maison à vendre)
 Rue Jacobs-Fontaine, 102
 (rez à vendre : espace commercial ou logement)
 Rue Jacobs-Fontaine, 122 (parkings à louer)
 Terrains SNCB au nord du site Esseghem - le long de la voie ferrée
 (mis en vente par la SNCB)



La carte ci-contre présente le résultat final de cette inventorisation des terrains potentiels. Les parcelles listées dans la catégorie « projets en cours » ont donc bien été retirées.

ETAPE 2

SPATIALISATION POTENTIELLE PARTICIPATIVE

Sur base de l'inventaire, un travail collectif d'identification des potentialités de spatialisation a été mené cherchant à corréler les parcelles potentielles avec les grandes catégories d'actions du CQD (espaces publics/verts et mobilité, crèche et équipements de quartier, logements et le volet d'actions socio-économiques). Cette étape a été réalisée au moyen d'ateliers participatifs, de rencontres avec la CoQ et le CA régional et d'encadrement par les bureaux d'études et l'équipe CQD de la Commune de Jette.

Remarque importante :

Les commentaires mis en regard des sites potentiels ne forment qu'une courte synthèse d'éléments à prendre en compte pour la phase suivante de sélection. Le détail précis du processus de sélection est, quant à lui, repris sous l'étape 3.



| Carte 21 : Terrains potentiels et prioritaires pour les espaces publics (voir Atlas)
source : cartographie Arter ©



[Espace verts / Espaces publics / Mobilité douce]

Bien évidemment, toute la trame existante d'espace public et d'espace vert forme les sites potentiels pour cette catégorie d'opérations. De ce tissu, le réaménagement des axes Lahaye et Esseghem-Petite rue Esseghem ressortent comme le plus largement cités lors du processus participatif de par leur position à la croisée des chemins, tout comme la requalification plus que nécessaire des espaces verts du site Esseghem afin que ceux-ci répondent aux innombrables enjeux identifiés dans le diagnostic et dans la vision collective.

Au niveau des parcelles privées ou semi-publics, les terrains non-construits sont aussi autant de possibilité d'extension de la trame d'espaces publics/verts. Dans ce contexte, les terrains le long de la voie ferrée à l'arrière du site Esseghem sont de très loin préférés en priorité, tout public confondu, pour la création d'un nouvel espace vert, l'étendue des réseaux écologiques et la contribution aux désenclavements. Ensuite, les terrains non-construits bordant la petite rue Esseghem sont intéressantes par leur potentiel de dilation des espaces publics à réaménager.

La piste des grandes parcelles en intérieur d'îlot est aussi investie. Pour ce cas, les parcelles du 29-31 rue Dansette, du 50 rue des Augustines remportent clairement les suffrages. La mutualisation des cours d'écoles communales apparaît aussi comme une solution attrayante pour la création de nouveaux espaces publics.

Enfin, les dents creuses sont envisagées localement pour la transformation potentielle en micro-espaces verts de proximité. Le terrain d'angle rue de la Loyauté - rue Léopold Ier, actuellement occupé par un canisite et des dépôts clandestins, est fréquemment retenu comme situation idéale. Rappelons toutefois qu'un projet, émanant du propriétaire privé, de construction résidentielle d'un petit volume d'angle est en cours d'instruction.



[Équipements à destination de la petite enfance]

Pour rappel, le programme des CQD doit légalement comprendre la réalisation d'au moins un équipement à destination de la petite enfance. Le diagnostic partagé et les enjeux de la vision collective ont mis en avant le de réaliser au minimum un équipement de type crèche pour cette catégorie.

Les sites potentiels pour l'implantation de la crèche, sur base de l'inventaire, ont été identifiés lors du processus participatif de par leur possibilité d'accueillir un volume de minimum 300m², couplé à des espaces verts extérieurs facilement sécurisables. Les questions d'accessibilité depuis l'espace public, de proximité avec d'autres infrastructures de même catégorie et de fonctionnement (préférence pour un volume de plain-pied, luminosité, cohabitation avec les fonctions voisines,...) furent aussi essentielles. Partant de ces constats, 3 sites sont ressortis comme tout à fait pertinents et 2 sites comme éventuelles sous-options.

Rue Dansette, 29-31-33

Possibilité de construction neuve à front de rue, dégagement intérieur pour un volume de plain-pied, espace vert potentiel en intérieur d'îlot séparé de la voirie, proximité des écoles, gabarit de rue large à double-sens,...

Rue des Augustines, 50

Possibilité de construction neuve à front de rue (mais sur plusieurs étages) ou en intérieur d'îlot de plain-pied (moins bonne intégration dans le tissu urbain), espace vert potentiel en intérieur d'îlot, proximité des écoles (voire même possibilité de liaison physique des parcelles, bien que posant question sur la compatibilité des horaires),...

Petite rue Essegghem, 2a-2b

Possibilité de construction neuve de plain-pied ou en étage, espace vert potentiel sur la parcelle, rue calme,...

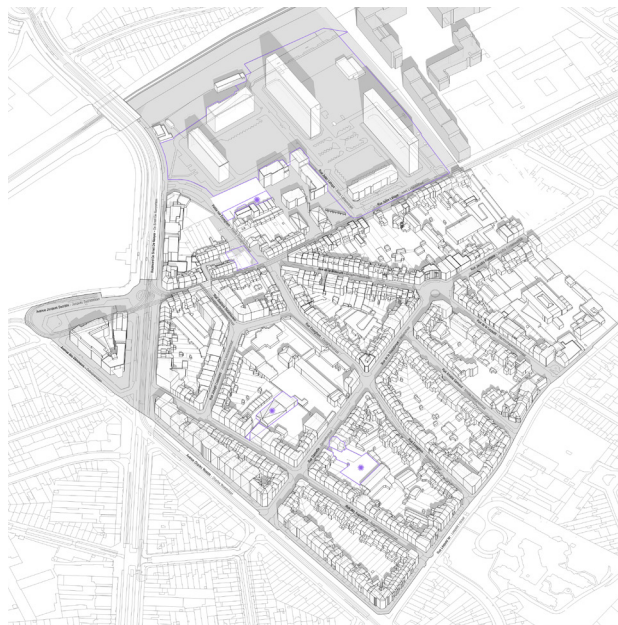
Sous-options éventuelles :

Rue Lahaye, 158-160

Possibilité de construction neuve (en étages), espace vert plus exigu, situation le long de la rue Lahaye moins intéressante (pas de stationnement immédiat, étroitesse, sécurisation des flux, etc.),...

Site Essegghem Lojega (Foyer Jettois)

Possibilité de construction neuve (volume séparé) ou de reconfiguration complète des rez-de-chaussée (interventions lourdes et complexes), espace vert potentiel (mais à regagner sur l'espace public, difficile dans le cas d'une rénovation du rez), bien séparé des voiries, proximité avec la crèche La Ribambelle rue Lahaye et la future crèche Hippodrome, possibilité de crèche pour le Foyer Jettois via la subsidiation SLRB,...



Carte 22 : Terrains potentiels et prioritaires pour les équipements à destination de la petite enfance (voir Atlas)

source : cartographie Arter ©



[Autres équipements de quartier]

En ce qui concerne l'implantation des équipements de quartier, autre que ceux liés à la petite enfance, le travail de spatialisation a mis en exergue les localisations intéressantes reprises ci-après. Leur implantation est cruciale en regard des enjeux de désenclavements évoqués et de leur participation à l'amélioration concrète de la cohésion sociale et de la mixité interculturelle et intergénérationnelle. La réflexion sur la distribution spatiale est aussi à prendre en compte, à savoir privilégier une implantation concentrée des équipements ou une dispersion de plusieurs unités.

Suite au processus de vision collective, quatre types d'équipements de quartier prioritaires ont été identifiés : équipements-phares de type Maison de quartier/espace polyvalent couplant les 3 axes de travail (voir chapitre 02 Enjeux), équipements de type Ateliers de récupération-transformation couplé à un espace de vente et des possibilités de formation, équipements de type mixte échange/horeca comme un repair-café, café-vélo ou café-laverie et des équipements liés aux espaces verts (animations récréatives intérieures, matériels sportif, matériels espaces verts, guinguette,...). Comme base de réflexion, nous avons considéré un ordre de grandeur global entre 1000 et 1200m².

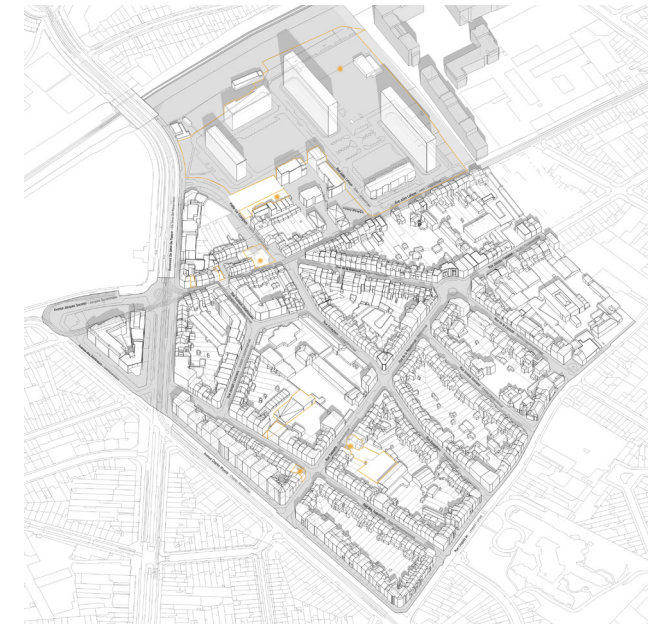
Il est plutôt logique de constater que les trois sites privilégiés pour l'implantation de la crèche (Dansette 29-31-33, Augustines 50 et petite rue Esseghem 2a-2b) sont également fort plébiscités pour les équipements de quartier. En effet, la possibilité de réaliser un programme construit neuf, couplé à de l'espace vert, y sont partagées.

Les différentes localisations le long de la rue Lahaye (78-88-158/160) ont souvent été citées lors du processus participatif, dans l'optique surtout de supprimer une situation de chancre (pour les 78-88) ou d'activer l'entrée de la petite rue Esseghem, à hauteur de la croix centrale du périmètre Lahaye-Esseghem (pour les 158-160).

Une lecture croisée démontre donc l'importance de l'activation de la petite rue Esseghem (et plus généralement de son articulation avec l'axe Lahaye) dans son potentiel de liaisons centrales au sein du périmètre, magnifié par l'implantation d'équipements de cohésion sociale et favorisant la mixité interculturelle et intergénérationnelle en ses deux points d'entrée. A cet effet, lors du processus participatif, l'équipement de type « Maison de quartier/espace polyvalent » a été implanté tant à une entrée de la petite rue (côté 158-160 rue Lahaye) qu'à l'autre (côté 2a-2b petite rue Esseghem), laissant généralement l'autre position pour un projet mixte de logements et repair-café, café-vélo et/ou café-laverie.

Le bâtiment en vente à l'angle de la rue des Augustines 61 et de la rue Dansette 10 est mis en avant par l'opportunité de vente, la reconversion facilitée (jadis occupé par une large boucherie au rez avec espaces de travail, salle de sport et espaces de soins et bien-être au premier, logement 5 chambres aux étages supérieurs) ou encore la façade ouverte sur l'espace public. Ce bâtiment pourrait, en effet, accueillir logiquement des fonctions mixtes plutôt de type ateliers, espace de vente ou horeca au rez, de locaux pour associations au premier et de logements aux étages supérieurs. Pour information, un programme similaire pourrait être envisagé pour la parcelle du 153 rue Esseghem, mais faisant l'objet d'un permis privé en cours d'instruction et dont aucune intention de vente ne semble se dégager (d'où son positionnement dans le pool de réserve de projets).

De manière générale, tout le site Esseghem présente un potentiel d'accueil d'équipements, comme vu précédemment, soit par la construction de nouveau volume ou par la réactivation des rez-de-chaussées. Par contre, les terrains situés au nord du site Esseghem (parcelles SNCB,...) souvent identifiées comme pouvant accueillir un programme de construction d'équipements liés aux espaces verts ne sont en réalité pas adaptés, par l'interdiction de construction de bâtiment dû à la présence de pollutions du sol orphelines. Ces équipements devraient donc être implantés sur les terrains du site Esseghem mais à proximité immédiate et ouverts sur le futur parc le long de la voie ferrée. Une zone générale d'implantation telle que sur la dalle au-dessus des garages semble dès lors attrayante dans la mesure où elle marque la jonction entre le site Esseghem du Foyer Jettois, le futur parc le long de la voie ferrée et le complexe résidentiel Hippodrome en développement.



Carte 23 : Terrains potentiels et prioritaires pour les autres équipements de quartier (voir Atlas)
source : cartographie Arter ©



[Logements]

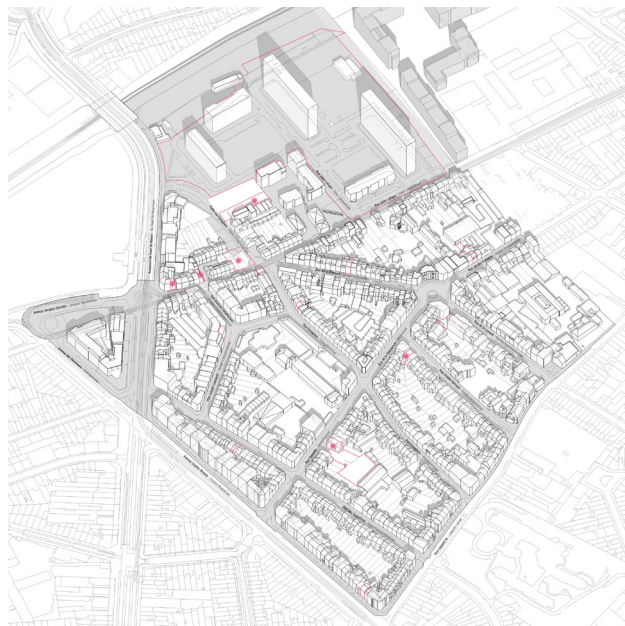
En matière de logements, les enjeux de la vision participative attachent beaucoup d'importance à la soutenabilité de la densification, privilégiant le travail sur les dents creuses, les biens abandonnés et les biens en vente, cumulé à une répartition équilibrée des interventions sur le périmètre. Pour rappel, il semble assez difficile pour la population d'admettre l'arrivée de logements supplémentaires, afin d'atteindre les objectifs régionaux imposés (même si revus à la baisse) pour ce CQD.

Assez logiquement, toutes les parcelles listées dans la partie inventaire sous la catégorie dents creuses, biens abandonnés et en vente sont reprises dans les potentialités de création de logements.

Distinguons toutefois des dents creuses un peu plus larges que les autres, comme le 29-31 rue Dansette ou le 2-6 rue de la Loyauté qui semblent des pistes privilégiées car elles permettent de créer plusieurs unités de logements pour une même acquisition. Au sein des biens taxés d'abandon, les chancres du 78 et du 88 de la rue Lahaye et de la petite rue Esseghem (surtout 2a-2b), permettant de la construction neuve semblent aussi être plébiscités par rapport aux maisons mitoyennes abandonnées à rénover (parfois lourdement) moyennant une acquisition plus élevée que pour des dents creuses.

Parmi les biens construits en vente, l'achat d'appartement ou de maison individuels ressort comme moins prioritaire. Il est vrai que démultiplier les acquisitions isolées, couplées à des rénovations importantes obligatoires (standard basse-énergie à atteindre obligatoirement dans le cadre d'un CQD) sont moins intéressantes en regard du faible nombre de logements produits. Exception faite pour l'immeuble d'angle rue des Augustines 61 - rue Dansette 10, proposant aujourd'hui un très grand logement 5 chambres (besoin réel du périmètre) et la possibilité de convertir le premier étage en 2 logements supplémentaires, tout en conservant les fonctions d'équipement/commerce au rez.

Enfin, le site Esseghem du Foyer Jettois (Lojega) pourrait potentiellement accueillir de nouveaux logements, soit par un volume neuf de grands logements (volonté envisagée par Lojega dans le cadre de l'Alliance Habitat, mais éventuellement sur une autre implantation que le site Esseghem, hors périmètre), soit par la ré-évaluation complexe des taux d'occupation des logements sociaux actuels, soit encore par la reconfiguration des rez-de-chaussées des immeubles. Dans tous les cas, ces trois interventions liées au logement sont du ressort de financements de la SLRB, mais la coordination avec le CQD est bien évidemment profitable à toutes les parties.



Carte 24 : Terrains potentiels et prioritaires pour les logements (voir Atlas)
source : cartographie Arter ©



[Actions socio-économiques]

Plus difficilement spatialisables, les actions socio-économiques soutenues dans le cadre du CQD sont dépendantes de deux timings différents : la période subsidiable de 50 mois et ensuite, la période de pérennisation post-CQD.

Le travail de localisation des actions durant la période subsidiable s'est fait essentiellement avec les acteurs et associations concernées (certaines ne nécessitant nécessairement de locaux au sein du périmètre, d'autres dépendants véritablement de la mise à disposition d'un espace). A ce titre, un inventaire de locaux disponibles pendant les 50 mois de la phase opérationnelle a été dressé. Plusieurs acteurs du CQD ont pu mobiliser leurs ressources pour héberger certaines activités durant cette période : le Foyer Jettois, le GC Essegem et les écoles communales. D'autres activités pourront prendre place dans des biens faisant l'objet d'une acquisition par le CQD et en attente des chantiers de construction/aménagement après la phase de 50 mois. Dans cette catégorie, l'immeuble d'angle rue des Augustines 61 - rue Dansette 10 est idéal pour l'accueil d'associations et les terrains non-construits pour le développement de l'habitat temporaire du projet de Samenlevingsopbouw.

ETAPE 3 PRIORISATION CRITÉRIÉE

La dernière étape du processus de spatialisation opérationnelle, la plus délicate, consiste en la priorisation des sites potentiels pour la concrétisation du programme d'interventions du QCD. L'ensemble des constats du diagnostic partagé (qualité des réponses apportées) et des enjeux pluriels de la vision collective (contribution aux désenclavements, recommandations par catégorie, valeurs d'exemplarité) ont déjà permis d'établir dans les points et chapitres précédents une pré-sélection des implantations et opérations idoines. Cependant, il reste plusieurs critères de l'ordre de la faisabilité à mettre en relation pour finaliser cette étape de priorisation... ou « l'heure de faire des choix », notamment dans la répartition entre les interventions prioritaires et les opérations de réserves (à activer en cas de modification du programme de base).

[Faisabilité technique]

« *Techniquement, tout est possible... sinon, faut changer de bureau d'études* », aime déclarer l'urbaniste Christian Piel à l'occasion des workshops sur la thématique eau. Certes, mais certaines opérations sont tout de même plus complexes à mettre en œuvre, ce qui doit entrer en ligne de compte dans l'élaboration du programme du QCD.

Ainsi, le cas de l'implantation de la crèche est évocateur de la problématique. Dans la pratique, l'aménagement d'un accès à rue facile ou la possibilité de création d'un volume de plain-pied d'environ 300m² sans intervenir trop en intérieur d'îlot (plus difficilement argumentable du point de vue urbanistique) relèguent les implantations du 158-160 rue Lahaye (étages obligatoires) ou du 50 rue des Augustines (étages ou intérieur d'îlot) au second plan. Dans l'optique d'apaiser le statut de la petite rue Essegheem en une portion piétonne-cycliste, il semble moins intéressant d'y attirer les flux de la crèche encore trop souvent motorisés (même si l'on peut relativiser ce constat et s'attendre à une fréquentation très majoritairement du quartier). C'est donc plutôt l'existence d'une crèche rue Lahaye et d'une crèche prévue dans le cadre du projet Hippodrome (et possiblement, à terme, par le Foyer Jettois via la SLRB) qui tend à considérer le positionnement rue Dansette 29-31-33 comme le plus opportun. La proximité des écoles (synergies potentielles), la possibilité de réaliser un espace vert en intérieur d'îlot et l'accès à rue à double-sens abondent en ce sens. Les autres sites constituent une option de réserve.

La configuration particulière de la parcelle du 50 rue des Augustines, assez étroite à rue, et avec des volumes imposants en intérieur d'îlot, rendent plus complexes les projets. Dans le cas de la réaffectation des volumes en intérieur d'îlot, un accès pompier depuis la rue des Augustines est obligatoire et limitant très fortement le développement du front de rue étroit, au risque de laisser une dent creuse. A titre de comparaison, les parcelles du 29-31 et du 33 de la rue Dansette présentent une certaine similarité de projet potentiel (crèche-logements-espace vert), sans volume construit en intérieur d'îlot et avec une largeur à rue plus importante permettant de coupler aisément un accès à l'intérieur d'îlot tout en développant un programme construit à front de rue. Le fait que l'espace vert en intérieur d'îlot jouxte un nombre important de parcelles privées permet aussi une réflexion de gestion collective des eaux (îlot d'eau exemplaire), ce qui est nettement moins évident pour le 50 rue des Augustines. A ce titre, les terrains de la rue Dansette (pouvant en plus, entretenir des liens physique et culturels avec l'extension de la Musée-maison René Magritte en Musée d'Art abstrait) sont donc clairement de statut prioritaire et la parcelle du 50 rue des Augustines forme plutôt une option de réserve.



Vue aérienne des parcelles Dansette 29-31 et 33
source : Orthophotoplan Brugis 2017 ©

Concernant le programme de logements, l'analyse de la configuration des biens construits abandonnés montre que le 51 rue des Augustines est plus propice à une rénovation dans le cadre du CQD, car plus ou moins bien conservé et surtout déjà divisé en 3 unités séparatives de logements, ce qui n'est pas le cas des autres biens.

L'immeuble d'angle Dansette 10 -Augustines 61 qui abritait entre autre la boucher Rossel est une opportunité du point de vue la faisabilité technique car sa configuration permet d'accueillir idéalement des ateliers au rez, couplé à un espace de vente (déjà organisé comme tel), avec des locaux de stockage matériel en abondance au sous-sol. Le premier étage (ancienne salle de sport) peut héberger facilement des associations durant la période subsidiable, pour être ensuite converti en 2 logements comme prévu dans les plans historiques. Les étages supérieurs comprennent un très grand logement (5 chambres), réel besoin du périmètre, nécessitant très peu de rénovation (quelques interventions de conformité énergétique et liées à la mise en location). Ce bien est donc largement prioritaire pour le programme du CQD, notamment de par la mixité opérationnelle possible, le tout pour une seule acquisition. La consultation avec les porteurs de projet potentiels pour la conversion en ateliers de récupération/transformation a corroboré ces points positifs.



Immeuble d'angle rue Dansette 10 - Augustines 61

source : photographie Arter ©

[Faisabilité administrative] (cadre légal, processus d'obtention de droits réels,...)

Administrativement parlant, toutes les contraintes légales des programmes de CQD sont reprises dans l'Ordonnance organique de la revitalisation urbaine (6 Octobre 2016). Outre les catégories d'actions éligibles, les délais et les bénéficiaires, déjà évoqués, il est utile de se pencher sur la question de la propriété. Dans le cadre des projets dits matériels - de construction, de rénovation ou d'aménagement - le CQD (Commune / Région) doit disposer de droits réels sur le bien concerné. Le plus couramment la Commune bénéficiaire du CQD procède aux acquisitions des parcelles dont elle n'est pas déjà propriétaire, mais d'autres mécanismes sont envisageables (emphytéose, droit d'occupation, cessation,...).

Dès lors, l'ordre logique décroissant de faisabilité d'obtention de ces droits réels part des terrains déjà propriétés de la Commune, vers les parcelles de propriétés publiques (souvent opérateurs facilités) pour aboutir aux parcelles privées. La dynamique foncière de vente est donc aussi importante. Dans le cadre de son programme, le CQD peut définir un périmètre de préemption permettant d'être consulté en priorité pour l'acquisition d'un bien en vente dans le périmètre concerné. Cette démarche a déjà été entamée par la Commune de Jette durant l'année 0 pour les parcelles potentielles identifiées à l'inventaire. Dans les cas extrêmes où un accord ne serait pas trouvé entre la Commune et un propriétaire-tiers, le recours à l'expropriation peut être activé, le dossier de base du CQD faisant argument d'utilité publique.

Dans le cas concret du périmètre, les espaces publics du site Essegheem, les terrains des écoles communales, une partie des terrains de la petite rue Essegheem et de l'impasse et la plupart des voiries sont déjà propriétés de la Commune ou de la Région. Les opérations prévues y sont donc facilitées. Les terrains le long de la voie ferrée font l'objet d'une future mise en vente publique (SNCB) ou de la conclusion d'un droit d'occupation pour un euro symbolique (parcelles Infrabel). Les parcelles privées concernées par le programme CQD doivent faire l'objet d'une acquisition. Un travail bilatéral entre la Commune et chaque propriétaire concerné a déjà été initié durant l'année 0. Le but n'est pas de divulguer sur les informations confidentielles des propriétaires privés, mais renseigner sur l'ensemble des parcelles privées concernées par les projets prioritaires, le cas des terrains Dansette 29-31-33 apparaît comme le plus complexe pour obtenir ces droits réels, malgré la forte pertinence du projet. Les cas de l'immeuble d'angle Dansette 10 / Augustines 61 et du terrain à construire aux 2-6 rue de la Loyauté sont spécifiques aussi car leur processus de vente est en cours (via curateur pour l'immeuble et agence immobilière pour le terrain). L'Ordonnance permet au CQD de déjà procéder à l'acquisition de ces biens en année 0 (en fait, jusqu'à un an avant la date d'approbation du dossier de base par le gouvernement régional). La Commune a donc déjà lancé les démarches nécessaires pour l'acquisition éventuelle de ces biens.

Dernier point administratif, la particularité des projets-associés dans le cas notamment des opérations d'acquisition-revente avec un partenaire (CLT, Fonds du Logement,...). Dans l'idée de réaliser de la construction d'habitat groupé par exemple, une opération mixte incluant d'autres fonctions (équipements, commerces,...) sur la même parcelle deviennent plus complexes à mettre en oeuvre par la répartition des propriétés (division du processus de revente ? pilotage du projet mixte ? etc.). Le cas du projet d'îlot exemplaire rue Dansette 29-31-33 est un bel exemple, la construction d'une crèche en rez et d'un habitat groupé aux étages. Quel montage juridique pour la propriété du terrain entre la Commune qui piloterait la crèche et l'opérateur-associé qui construirait l'habitat groupé. Idem pour les parcelles des 158-160 rue Lahaye, où une variante prévoyant la construction unique d'un habitat groupé par un opérateur-associé est nettement facilitée par rapport à l'inclusion dans le projet du repaire-café, café-vélo, café-laverie en partie au rez-de-chaussée de l'habitat. Pour faciliter la réalisation de ces différents montages juridiques, une petite enveloppe budgétaire sous la forme d'honoraire d'études de coordination a été réservée pour ces opérations.

Enfin, la question de l'ouverture des écoles au public en dehors des heures d'occupation est très attirante, mais nécessite la mise en place d'une cellule de coordination d'un tel projet pour anticiper les questions de sécurisation des lieux, de la surveillance, de la gestion d'ouverture-fermeture et du statut semi-public (assurances, etc.). Il sera nécessaire de coupler donc le projet d'aménagement à une enveloppe budgétaire pour assurer ces missions complémentaires.

[Faisabilité budgétaire]

Réaliser toutes les opérations imaginées par le CQD nécessiterait le double de l'enveloppe budgétaire disponible, mais l'avantage d'un CQD est qu'il peut recourir à des mécanismes de cofinancement avantageux pour un programme plus important. Le mécanisme d'acquisition-revente a été évoqué dans le point précédent. Le CQD obtient les droits réels sur le bien et le revend à prix réduit (généralement autour des 30% du prix d'achat) pour l'opérateur-associé qui prend en charge la réalisation du projet. Dans le cas du logement, ce mécanisme tend généralement à être plus intéressant pour les partenaires-associés si plusieurs unités de logements (au moins 5 à 6) peuvent être créées pour une seule acquisition, d'où la priorité donnée aux implantations de type Lahaye 158-160, Dansette 29-31-33 ou Loyauté 2-6 (permettant en plus de réaliser une plus grande partie des logements demandés dans le CQD, à moindre coût par rapport à l'acquisition de multiples biens à rénover ou de petites dents creuses n'intéressant pas les opérateurs-associés potentiels). En guise d'exemple, réaliser 6 logements (env. 640m²) rue de la Loyauté 2-6 via un opérateur associé coûte environ 2,5 fois moins au CQD que de construire un volume de logements (d'à peine 200m²) sur la dent creuse du 78 rue Lahaye.



| Parcelles rue Jules Lahaye 158-160
source : photographie Arter ©

Le cofinancement est une autre solution par le groupement avec des partenaires afin de monter un projet commun. Dans le cas du CQD, ce processus semble le plus intéressant pour la réalisation d'un grand parc de maillage vert le long de la voie ferrée et la réalisation des liaisons cyclo-piétonnes du RER-Vélo. Le potentiel de conversion de ces friches en espace vert public identifié dans ce programme de base, rassemble tous les enjeux régionaux en la matière. L'élaboration d'une participation active, financière et de processus, avec Bruxelles-Environnement (maillages multiples et gestion de l'espace vert) et Bruxelles-Mobilité (liaisons et franchissement sous le pont De Smet de Naeyer) est déjà bien sur les "rails".

La question de la subvention des projets est essentielle et déjà bien abordée dans les pages précédentes. Il apparaît primordial d'introduire un maximum de demandes de primes pour la réalisation de projets exemplaires (BATEX, PAVE, Fonds de Sécurité Routière, Paln Cigogne, projets Eau,...).

Premier CQD de la Commune de Jette, le financement du volet de coordination est logiquement plus important que pour d'autres CQD vu le besoin de mise en place de la toute nouvelle équipe CQD (salaires,...).

Enfin, le fait de garder des enveloppes de réserves, pour les opérations socio-économiques futures (ex: lancement de nouveaux appels à projet durant la période subsidiable de 50mois, budget participatif,...) est toujours à bien réfléchir car ces budgets dormants ne sont pas toujours activés dans le cadre des CQD. La tactique du CQD Magritte est donc de privilégier un financement déjà important des opérateurs socio-économiques et de ne conserver que deux enveloppes pour l'appel à projets verts (dès l'année 1) et le soutien d'activités citoyennes et participatives (toute la durée du CQD).

[Pertinence d'utilisation de l'outil spécifique CQD pour activer l'opération en question]

Le CQD étant un outil d'aménagement du territoire parmi d'autres, la question se pose au sujet de la pertinence de recourir en priorité à cet outil pour activer les projets identifiés. L'enveloppe d'un CQD étant limitée, la co-activation d'outils complémentaires est idéale.

Le cas des friches le long de la voie ferrée a déjà été largement évoqué. Répétons tout de même, que le développement d'un espace vert de maillages (vert, bleu, jeux, mobilité douce,...), tel que voulu dans le programme du CQD, rencontre des enjeux multiples aux échelles communales et régionales évidentes entraînant le fait que le CQD ne doive pas assumer seul les interventions projetées. Par contre, la revitalisation combinée avec le site Essegheem du Foyer Jettois et l'opportunité de la mise en vente des terrains de la SNCB, font de l'outil CQD le coordinateur idéal.

Le travail sur l'amélioration de l'interface école-espace public est à développer dans sa composante « aménagement » par le CQD pour ouvrir une partie des cours au public, mais tout le travail d'intégration de l'activité des écoles au tissu de leur quartier est du ressort combiné des communes/communautés/pouvoirs organisateurs et du Service Ecole de Perspective.Brussels.

Concernant les biens abandonnés, le suivi régulier de mécanismes comme la taxation communale est important, ainsi que l'accompagnement socio-économique (conseils à la rénovation, assistance,...) afin que les propriétaires privés concernés puissent réactiver leur bien (entre autre une remise sur le marché locatif ou acquisitif) sans nécessairement passer par une opération prise en charge par le CQD. Ce constat est différent pour les biens comme le terrain des 2-6 rue de la Loyauté ou l'immeuble de l'ancienne boucherie Rossel (rue des Augustines 61 - rue Dansette 10) dont la mise en vente durant l'année zéro du CQD offre une opportunité très intéressante au CQD d'en devenir propriétaire et de pouvoir y développer les projets identifiés comme prioritaires.

Au sujet des voiries du périmètre, distinguons les propriétés régionales ou communales avec Article 33, comme le boulevard De Smet de Naeyer (permis accordé fin 2017 dans le cadre du projet Cimetière de Jette) ou la rue Léopold Ier (dont un nouveau processus de réaménagement devrait démarrer à court terme au niveau régional). Ces deux axes ne doivent évidemment pas faire l'objet d'un financement CQD, mais bien régional. Par contre, l'outil CQD doit être utilisé pour activer un processus de consultation efficace et de co-conception sur les tronçons du périmètre ou à proximité immédiate. Au niveau des voiries communales, le CQD propose de procéder au réaménagement d'un axe exemplaire, la rue des Augustines, tout en donnant l'impulsion à la Commune pour procéder aux réaménagements des autres axes identifiés suivant les mêmes recommandations d'exemplarité et d'innovation, notamment dans la gestion de l'eau. Le CQD procède aussi au réaménagement complet de l'axe Lahaye (profitant de l'opportunité de timing des interventions de la STIB) et des espaces publics de et autour de la petite rue Essegheem pour leur rôle-clé dans le processus de désenclavement multiforme du périmètre.

Déjà mentionné, la coordination nécessaire avec des partenaires tels que la SLRB pour les actions prévues pour la redynamisation des rez-de-chaussée des immeubles du Foyer Jettois ou la construction de nouveaux volumes de logements et d'équipements communautaires qui peuvent/doivent faire l'objet de financements extérieurs autres que l'enveloppe CQD qui, quant à elle, investit massivement dans la requalification des espaces verts et des espaces publics (y compris la mobilité douce).

Enfin, le CQD apparaît comme un outil privilégié pour le secteur associatif du quartier, en manque de possibilité de financements extérieurs et d'espaces matériels pour la réalisation de leurs activités à une dimension supérieure.





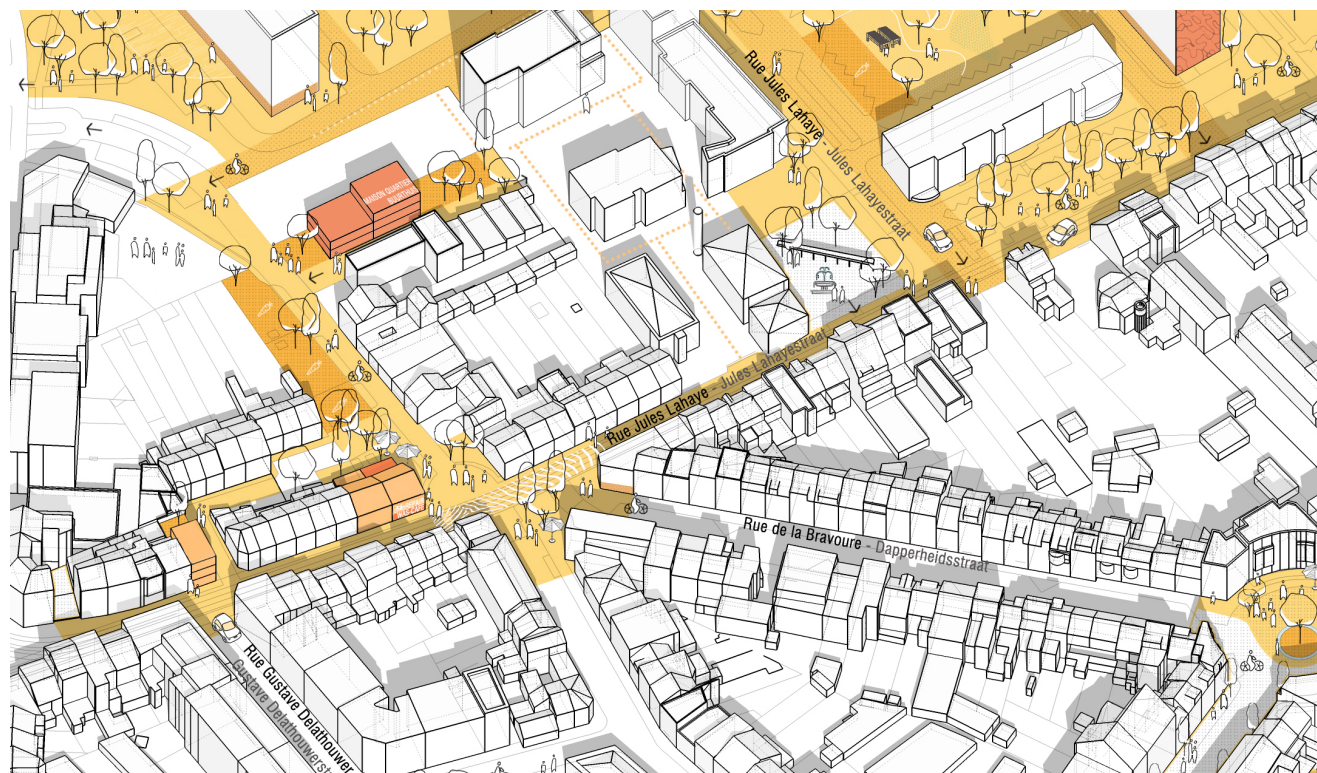
05

PÔLES D' ACTIONS STRATÉGIQUES

05 / Pôles d'actions stratégiques

La superposition des trois étapes de spatialisation opérationnelle laisse entrevoir trois regroupements tactiques d'opérations potentielles du CQD. Ces ensembles interconnectés définissent les trois pôles d'action prioritaires du CQD Magritte, baptisés selon leur localisation stratégique dans le périmètre. En guise de conclusion, une synthèse du programme prévu est mentionnée pour chaque pôle.

La logique du projet-phare voulue dans le cadre des CQD a été plus difficilement identifiable dans le cas du CQD Magritte tant chaque pôle se veut avoir une dimension durable transversale et d'exemplarité. Le dossier de base a donc pris la liberté de mentionner trois projets-phares (un par pôle) plutôt que d'un projet-phare unique à l'échelle du périmètre.



Synthèse illustrative du programme du Pôle 01 - (S)CHA (voir Atlas)
source : cartographie Arter ©

PÔLE 01 - (S)CHA

« À LA CHARNIÈRE »

A la croisée des flux du périmètre, ce pôle est incarné autour des axes Esseghem et Lahaye, dans une position stratégique de charnière du périmètre, articulation majeure entre le haut et le bas du versant. L'activation de ce pôle est essentielle de par son potentiel de point névralgique des échanges et des rencontres entre les différents sous-ensembles identifiés en phases de diagnostic partagé et de vision collective.

Le projet-phare consiste en la réalisation d'une Maison de Quartier, comme un véritable équipement de cohésion sociale et favorisant la mixité interculturelle et intergénérationnelle. Cette maison est destinée à accueillir un programme crucial comprenant notamment des locaux pour l'accueil futur essentiel des asbl de cohésion sociale du périmètre élargi (permettant une pérennisation de leurs actions), une salle polyvalente pour activités calmes (utilisation par les associations et riverains,...), espace de rencontre/expression, espace numérique/studios multimédia, classe de formation/accompagnement, espace d'étude, bibliothèque-ludothèque, etc. dont le programme sera affiné par le processus participatif au moment de lancer le marché. Son implantation petite rue Esseghem (à hauteur du 2a-2b) propose une double ouverture, à la fois sur le site voisin Esseghem du Foyer Jettois et sur la petite rue Esseghem. L'emprise sur la parcelle est réduite, calquée sur les gabarits des constructions voisines de la petite rue Esseghem, et permettant surtout de proposer un jardin public (pour une extension potentielle des activités en extérieur) autour de la Maison de Quartier destinée également à relier physiquement la rue piétonne aux logements communaux et aux logements du Foyer Jettois.

Autre équipement de quartier, la construction d'un concept original de café, souvenir des auberges et relais historiques sur les axes est-ouest reliant Jette et Laeken, est prévue à l'entrée de la petite rue Esseghem (côté Lahaye 158-160). Cet équipement sera composé d'un espace repair-café solidaire, encadré par le secteur associatif mais mobilisant les ressources des riverains et usagers du quartier, couplé à un café-vélo (avec espace de réparation, d'animations et d'échange de services) et un café-laverie, comme lieu privilégié de rencontre et d'échange. Tout comme pour la Maison de Quartier, l'équipement s'inscrit dans un projet mixte d'aménagement d'espace vert extérieur (jardin collectif, terrasses,...) et de construction d'un habitat groupé solidaire aux étages.

L'objectif est clairement d'activer les deux entrées de la petite rue Esseghem par la réalisation de ces deux équipements mais aussi, surtout, par la requalification des espaces publics de la petite rue destinée à devenir la colonne vertébrale réservée aux piétons et aux cyclistes entre ces deux implantations. La portion au nord de la Maison de Quartier, reliant le boulevard De Smet de Naeyer, restera, quant à elle, accessible aux véhicules dans l'optique d'un nouveau point d'entrée ou sortie selon les études de mobilité pour le site Esseghem. Cette intervention s'intègre en réalité dans une dimension beaucoup plus large prévoyant le réaménagement de la rue Lahaye (y compris dispositif antivibratoire, plantations, éclairage,...), d'une partie de l'impasse, des abords de la petite rue Esseghem (potagers conservés mais mieux intégrés) et du carrefour Esseghem - Lahaye - Bravoure en une placette conviviale (bordant la Maison Médicale Esseghem, le café et les locaux de L'Abordage, rénovés dans le cadre du volet socio-économique). Sur l'ensemble de ce périmètre, les questions de la sécurisation et de l'amélioration de l'accessibilité des modes doux (piétons, cyclistes, PMR) et des déplacements scolaires et/ou liés aux transports en commun est primordiale. A ce titre, une large étude de mobilité préalable sera menée à l'échelle de l'opération d'espace public. L'intégration d'art urbain et d'une signalétique artistique originale, dans les deux cas sous l'angle participatif, est également développée afin de mettre en évidence ce point charnière du périmètre et d'y marquer clairement la priorité donnée aux déplacements actifs des piétons et cyclistes.

Outre l'habitat groupé, comprenant 5 à 6 logements neufs passifs et des espaces communautaires, la transformation prioritaire du chancre que forme le garage abandonné (88 rue Lahaye) en 2 ou 3 logements passifs et la transformation (en réserve) de la dent creuse (78 rue Lahaye) en logements passifs également viennent apporter la touche finale au tableau du pôle charnière.

Le caractère d'innovation et d'exemplarité est largement développé dans ce pôle à travers les « tableaux » de Magritte (voir détails des opérations dans les fiches-projets) mais insistons sur la composante Eau qui permettra la matérialisation de parcours de récupération d'eau à travers les espaces publics réaménagés, leur réemploi pour l'arrosage et l'entretien des espaces verts (dont surtout les parcelles potagères) mais aussi leur gestion intégrée, durable et économe à l'échelle des bâtiments construits (utilisation de l'eau de pluie pour la laverie, récupération des eaux de toitures,...).

PÔLE 02 - VAL

« DANS LA VALLÉE »

En bas de versant, le nord du périmètre devient un véritable poumon vert par le projet-phare prévoyant la réhabilitation des friches le long de la voie ferrée en un nouveau parc public d'environ un hectare mêlant programmes écologique, récréatif et de mobilité douce.

La composante écologique intègre, selon les principes de gestion différenciée, l'augmentation du maillage vert et de la biodiversité en prolongeant le continuum d'espaces verts existant en limite du périmètre, prévoit des espaces productifs (verger ancien participatif, parcelles potagères,...), anticipe la dépollution historique entre autre par les techniques de phytoremédiation et développe une gestion intégrée des eaux de pluie et de ruissellement, notamment à travers l'illustration du parcours du ruisseau du Molenbeek. Le programme récréatif permet d'animer l'espace par des espaces de jeux et de sport (laissant aussi la place à l'auto-construction) mais aussi par le travail sur l'aspect éducatif et pédagogique des espaces verts. Les interventions de mobilité implantent plusieurs liaisons cyclo-piétonnes, dont une majeure longeant la voie ferrée dans le cadre du RER-vélo et tissent des liens physiques entre le parc de la Jeunesse (à l'ouest, moyennant le franchissement du boulevard De Smet de Naeyer par un large passage sous le pont) et les espaces publics du projet Hippodrome (à l'est, sur le territoire de la Ville de Bruxelles). Ces nouvelles connexions sont très importantes car elles participent clairement aux désenclavements de cette portion du périmètre tout en permettant d'atteindre la Promenade Verte et le réseau de grands parcs du nord-ouest par des itinéraires sécurisés pour les piétons, PMR et cyclistes.

Ce projet s'intègre en fait dans une démarche globale de requalification des espaces publics du et autour du site Essegheem du Foyer Jettois, dont la priorité d'intervention est plus que justifiée par le processus participatif. De la sorte, ce sont près de trois hectares de terrain qui vont être réaménagés autour des immeubles de logements sociaux. Trois ensembles cohabiteront. Un premier espace à vocation très récréative et sportive au-dessus des garages souterrains (terrains de sport, différentes plaines de jeux, fitness/street-workout, parcours d'obstacles, piste de course, trampolines, escalade et plein d'autres activités.

Un deuxième espace à vocation plus de rencontre et d'échanges intergénérationnels comprenant des placettes de repos largement plantées, une petite esplanade polyvalente (scène, kiosque,...), des bacs de culture, des tables de jeux, des fontaines, des espaces abrités, des sculptures,... le tout aménagé depuis le parvis d'entrée de la rue Lahaye jusqu'au début des garages souterrains. Le troisième espace se veut plus calme et réservé, un jardin public plus intimiste, offrant de magnifiques séquences paysagères alternant avec des espaces d'agriculture urbaine, traité jusqu'aux façades des immeubles de manière à les intégrer au mieux à l'espace public. A nouveau, la dimension eau est transversale pour ces trois ensembles.

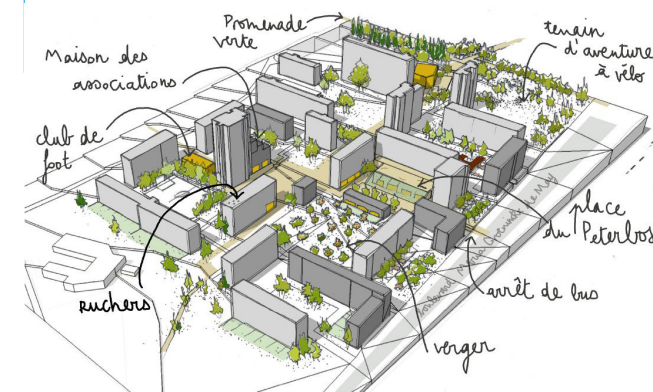
L'amélioration générale de la mobilité y est primordiale. Une étude complète sera menée au début du CQD (via l'opération d'espace public du pôle 01) afin d'augmenter les points d'entrée/sortie (y compris carrossables) au site Essegheem, dans l'idée de mieux perméabiliser l'espace public dans ses traversées nord-sud (reliant l'axe Lahaye réaménagé au futur parc le long de la voie ferrée) et de ses liens est-ouest (reliant par plusieurs itinéraires la petite rue Essegheem et le boulevard De Smet de Naeyer au futur projet Hippodrome).

Cerise sur le gâteau, un processus participatif spécifique sera mis en place pour la réalisation d'œuvres d'art monumentales aux entrées du site, comme repères identitaires dans le quartier ou comme invitations à découvrir les nouveaux espaces verts. D'une part, le pignon aveugle (côté Lahaye) du bloc Essegheem 1 sera paré d'une grande fresque participative et d'autre part, le bâtiment technique de la STib verra ses façades (côté boulevard) habillées par un projet artistique signalant la nouvelle entrée publique aux espaces verts.

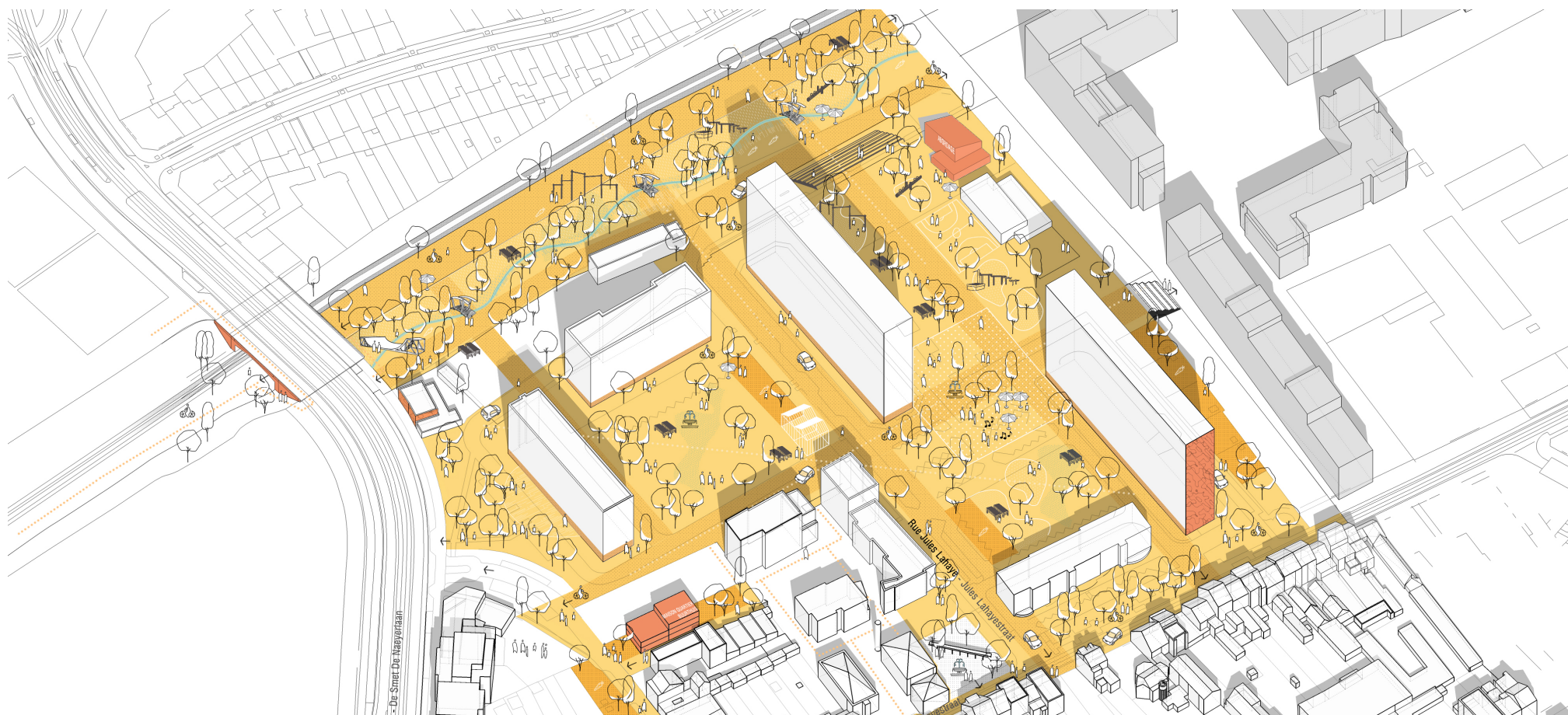
Ce programme ambitieux, mais nécessaire, d'aménagement passe aussi par une action sur les équipements. La Maison de Quartier répondra en partie à une vocation communautaire, mais la collaboration avec Le Foyer Jettois et la SLRB doit permettre de pousser plus loin la réappropriation des rez-de-chaussées des immeubles par exemple ou la construction d'extension dans le cadre de l'Alliance Habitat.

Afin de dynamiser les fonctions de rencontre, d'animations (récréatives, sportives,...), pédagogiques et écologiques, un équipement mixte est prévu sur la dalle des garages souterrains (implantation idéale à définir par les bureaux d'études qui seront en charge du projet) tourné à la fois vers le futur parc au nord, vers le site Esseghem et vers le site Fourcroy. Ce petit bâtiment, annexe à la fonction d'espace vert, pourra accueillir un salon convivial abrité, un espace buvette, du matériel d'animations récréatives et sportives

(intérieur et extérieur), des locaux à destination de la gestion et l'entretien des espaces verts (y compris les espaces d'agriculture urbaine : serres à outils collective,...) et des locaux pour les associations (PCS L'Abordage, animations autour des espaces verts,...). Le programme définitif sera affiné avec les associations et partenaires concernés ainsi qu'avec le processus participatif au moment de lancer le marché d'études.



Exemple de programmation pour le site Peterbos - Foyer Anderlechtois
 source : Toolbox "Ensemble d'immeubles hauts" - Bruxelles-Environnement ©



PÔLE 03 - COL

« VERS LES COLS ET LA CRÊTE »

Sur la partie en haut de versant, vers la crête que forme la rue Léopold 1er, prend place un ensemble d'opérations mixtes, plus développé à l'échelle de proximité, à travers la réappropriation de parcelles en nouveaux espaces verts, le travail du lien entre les écoles et le quartier, la réalisation d'équipements destinés à accueillir les projets de plusieurs associations, la réalisation d'espaces publics exemplaires et la construction neuve et la rénovation basse-énergie de plusieurs unités de logements.

Le projet-phare est matérialisé autour d'un îlot exemplaire, celui des rues Dansette - Essegheem - Léopold 1er - Augustines, articulé autour d'un nouvel espace vert en intérieur d'îlot dédié à la thématique eau. En effet, les terrains inoccupés de la rue Dansette (29-31-33) accueilleront un jardin public pédagogique (synergies potentielles avec les écoles voisines), à vocation calme, aménagé autour de la gestion collective des eaux de pluie et de ruissellement à l'échelle de l'îlot, notamment par la collaboration active avec le partenaire BrusSEau. L'avantage de sa localisation en intérieur d'îlot est que la parcelle jouxte de nombreux jardins privatifs permettant d'envisager une réflexion collective sur la gestion des eaux, par un accompagnement spécialisé de chaque propriétaire privé. A front de rue, le site comptera également une nouvelle crèche communale de 24 places au rez-de-chaussée avec une partie de jardin privatisée et sécurisée pour les bébés, couplée à un habitat groupé solidaire aux étages. Une large ouverture est conservée au rez-de-chaussée de manière à pénétrer dans le jardin public directement depuis la rue Dansette. Afin d'assurer la quiétude des riverains, cet unique accès sera fermé en soirée (et totalement infranchissable). La Maison-musée René Magritte est un partenaire idéal pour ce projet dans le sens où le musée et son extension d'Art Abstrait jouxtent également le futur espace vert, permettant si pas physiquement, de créer des liens matériels (expositions, animations,...) du site en lien avec l'un des plus illustres habitants que Jette ait compté.

Il suffira de traverser la rue Dansette pour arriver au projet suivant, consistant en la réouverture des cours d'écoles communales Vande Borne et Jacques Brel au public, en dehors des heures de cours. Ces espaces potentiels pourront être réappropriés par les riverains et usagers du périmètre, tout en offrant des parcours alternatifs à la mobilité douce. Au niveau de l'entrée de l'école Jacques Brel (côté rue Loossens), le CQD prend même en charge l'aménagement d'une nouvelle plaine de jeux semi-publique et la création d'une large fresque mosaïque participative (encadrée par le Comité Magritte et Art Mosaico, en plus de leurs nouvelles dalles qui compléteront le parcours à travers les 3 pôles du périmètre). Pour rappel, le réaménagement de la cour de l'école Vande Borne est déjà pris en charge par la VGC, mais comprendra à l'entrée de la rue Dansette, la réalisation de boîtes d'échanges de jeux, de vêtements et/ou de livres pour le quartier.

Au niveau de la rue des Augustines, l'objectif est d'y développer un projet de voirie exemplaire, du point de vue environnemental. La rue sera perméabilisée au moyen de stationnements infiltrants et de larges poches de végétalisation couplées à des dispositifs de bio-rétention, y compris sur les oreilles de trottoir. Les revêtements de voirie seront également étudiés pour leurs propriétés dépolluantes. L'ensemble de ces actions devrait permettre une lutte efficace contre les risques d'inondations en bas de versant, vers l'îlot Christalain et plus loin vers le pôle Mercier... c'est ça la solidarité de bassin-versant.

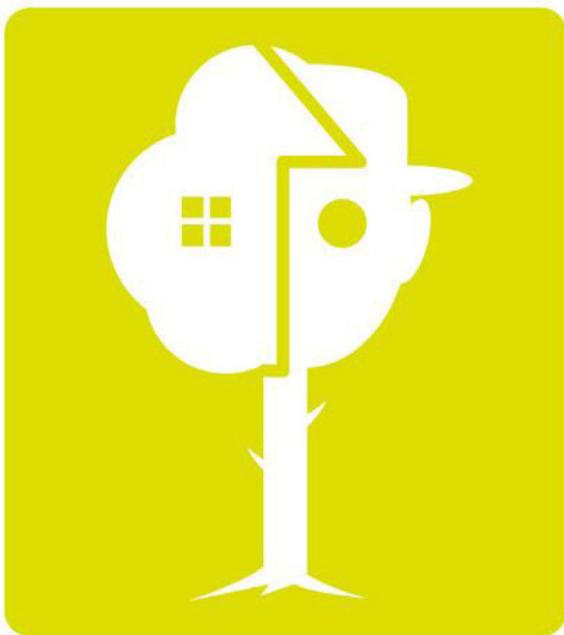
A l'angle de la rue des Augustines et de la rue Dansette, le CQD réalise un projet mixte accueillant à la place de l'ancienne boucherie des ateliers de récupération-transformation de tissus, de meubles et d'autres ressources dans un esprit d'économie circulaire et de créativité collective, couplés à un espace de vente. Cette dimension économique permet également d'intégrer un volet de formation et d'insertion socio-professionnelle piloté par le CPAS de Jette et d'autres associations du quartier (Centre d'Entraide / Rouf asbl). Au premier étage, la salle de sports (tout le matériel récupéré sera à disposition du PCS du Foyer Jettois, du GC Essegem et d'autres associations demandeuses) est convertie en locaux pour plusieurs associations (notamment Sources d'Harmonie, mais aussi les projets d'accompagnement à la rénovation, d'entraide, etc.) du quartier durant la période subsidiable de 50 mois avant qu'elles ne soient hébergées dans la future Maison de Quartier. Ces locaux pourront alors laisser place à la transformation en deux logements basse-énergie. Aux étages, un duplex 5 chambres sera rénové pour offrir un très grand logement familial au périmètre.

Le programme de logements sera finalement complété par la création d'environ six unités de logements, soit par la piste prioritaire d'une opération d'acquisition-revente avec un partenaire associé pour la construction neuve sur le terrain des 2-6 rue de la Loyauté, soit par la rénovation basse-énergie des 3 logements du 51 rue des Augustines et la construction neuve du 78 rue Lahaye (pôle 01 - à la charnière).

Notons enfin, la dynamisation du périmètre par les projets socio-économiques soutenus ou hébergés durant la période subsidiable par le centre culturel GC Essegem et par Eat vzw (alimentation durable et insertion socio-professionnelle), ainsi que le suivi attentif par le CQD du projet de réaménagement du rond-point Pannenhuis dans le cadre du financement Politique de la Ville.



| Synthèse illustrative du programme du Pôle 03 - COL (voir Atlas)
source : cartographie Árter ©



contrat de quartier durable

MAGRITTE

duurzaam wijkcontract

