

Région de Bruxelles-Capitale | Commune d'Anderlecht

Contrat de Quartier Durable « Peterbos » Diagnostic

Brussels Hoofdstedelijk Gewest | Gemeente Anderlecht

Duurzaam Wijkcontract «Peterbos» Diagnose



Commune d'Anderlecht
Département Rénovation urbaine
Rue Carpentier, 45
1070 Anderlecht
Personne de contact : Aline Goethals

Bureau d'étude
CityTools sprl
Métiers de la ville
47 rue du Houblon
1000 Bruxelles
+32 478 51 16 76
www.citytools.be

Equipe de projet
Nicolas Hemeleers
Alice Larsimont
Antoine Crahay
Mathieu Berger
Youssef Faraj
Mathis Fressancourt

Sous-traitants
Zeppelin
47 rue du choeur
1080 Molenbeek-St-Jean
zeppelincollectif@gmail.com
Léonie Savoye - t : +33 614 04 16 15 /
+32 472 30 91 88 //
Cigaline Ducos - t : +33 663 27 96 28 //
<http://www.zeppelincollectif.com>

Oneliner Traduction
représenté par Koen De Smet, CEO
Lange Rekstraat 9,
9100 Sint-Niklaas
+32 3 777 74 56
info@oneliner.be
www.oneliner.be

Equipe RIE
Brat
Siège social : 21 rue Van Elewyck,
1050 Ixelles
Siège administratif : 43 rue Dautzenberg,
1050 Ixelles
Tél : 02/648.67.70
Fax : 02/640.47.23
info@bratprojects.be
<http://www.bratprojects.be>

Version 1 Pré-diagnostic Mai 2018

Gemeente Anderlecht
Departement Stadsvernieuwing
Carpentier straat 45
1070 Anderlecht
Contactpersoon: Aline Goethals

Studiebureau
CityTools bvba
Métiers de la ville
Hopstraat 47
1000 Brussel
+32 478 51 16 76
www.citytools.be

Projectteam
Nicolas Hemeleers
Alice Larsimont
Antoine Crahay
Mathieu Berger
Youssef Faraj
Mathis Fressancourt

Onderaannemers
Zeppelin
Koorstraat 47
1080 Sint-Jans-Molenbeek
zeppelincollectif@gmail.com
Léonie Savoye - t: +33 614 04 16 15 /
+32 472 30 91 88 //
Cigaline Ducos - t: +33 663 27 96 28 //
<http://www.zeppelincollectif.com>

Oneliner Translations
vertegenwoordigd door Koen De Smet, CEO
Lange Rekstraat 9,
9100 Sint-Niklaas
+32 3 777 74 56
info@oneliner.be
www.oneliner.be

MER Team
Brat
Hoofdzetel: Van Elewyckstraat 21,
1050 Elsene
Administratieve zetel: 43 Dautzenbergstraat,
1050 Elsene
Tel: 02/648.67.70
Fax: 02/640.47.23
info@bratprojects.be
<http://www.bratprojects.be>

Versie 1 Pre-diagnose Mei 2018

Table des matières

1. Introduction (CQD, Périmètre, timing, ...)	6
2. Méthodologie	12
3. Analyse thématique	20
3.1. Localisation du quartier	22
3.2. Histoire et archéologie	36
3.3. Inventaire des opérations de rénovation urbaine	46
3.4. Logement	54
3.5. Occupation du sol	62
3.6. Espace public	74
3.7. Population	84
3.8. Emploi	90
3.9. Infrastructures socio-économiques (commerces et équipements)	96
3.10. Mobilité	110
3.11. Environnement et santé	118
3.12. Climat social	130
4. Conclusion	140
5. Vers un programme d'action	156
6. Annexes	160

Inhoud

1. Inleiding (DWC, Perimeter, timing, ...)	6
2. Methodologie	12
3. Thematische analyse	20
3.1. Situering van de wijk	22
3.2. Geschiedenis en oudheidkunde	36
3.3. Inventaris van de stadsvernieuwingsingrepen	46
3.4. Huisvesting	54
3.5. Grondbezetting	62
3.6. Openbare ruimte	74
3.7. Bevolking	84
3.8. Werkgelegenheid	90
3.9. Sociaal-economische infrastructuur (handelszaken en voorzieningen)	96
3.10. Mobiliteit	110
3.11. Milieu en gezondheid	118
3.12. Maatschappelijk klimaat	130
4. Conclusie	140
5. Besluit en samenvattende kaart	156
6. Bijbehorende documenten	160

1. Introduction



1. Inleiding



Introduction

Le présent document constitue le diagnostic pour le dossier de base du Contrat de Quartier Durable Peterbos (CQD Peterbos).

Il s'agit d'un programme de revitalisation urbaine d'une durée de six années réparties en trois phases :

- L'année dite « zéro » courant de fin novembre 2017 à fin Novembre 2018 constitue l'année d'élaboration du programme de base et comprend une **phase d'étude et de diagnostic du quartier, la définition des priorités et le programme du CQD Peterbos**.
- La seconde partie s'étend sur 50 mois. Elle commence dans la foulée de l'approbation du contrat de quartier durable par le Gouvernement. Cette phase est consacrée à la **mise en œuvre du programme du CQD Peterbos**.
- La dernière partie dure quant à elle trente mois. Elle permet de poursuivre et terminer la **mise en œuvre des opérations**, notamment l'exécution des marchés publics et contrats conclus par les bénéficiaires.

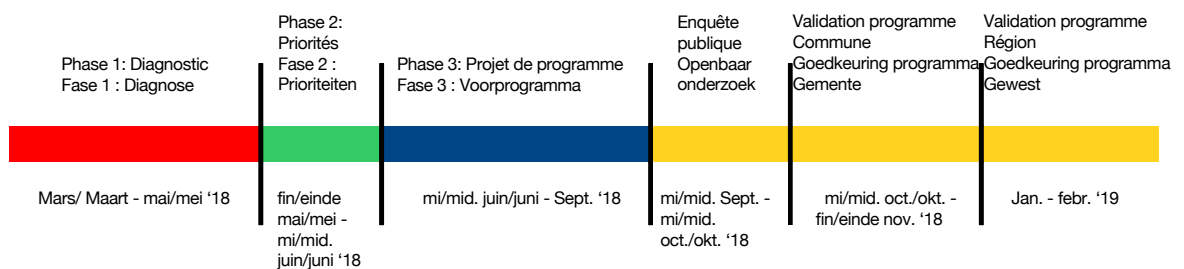
Inleiding

Dit document vormt de diagnose voor het basisdossier van het Duurzaam Wijkcontract Peterbos (DWC Peterbos).

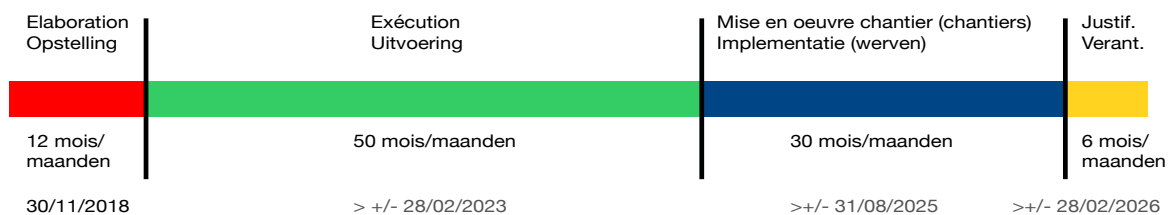
Het gaat om een stadsherwaarderingsprogramma met een duur van zes jaar, opgesplitst in drie fasen:

- Jaar 'nul' loopt van eind februari 2018 tot eind november 2018. In dat jaar wordt het basisprogramma uitgewerkt. Er wordt ook **een studie en een diagnose van de wijk opgesteld. De prioriteiten worden gedefinieerd en het programma van het DWC Peterbos wordt ingevuld**.
- Het tweede deel beslaat 50 maanden. Het start meteen na de goedkeuring van het duurzaam wijkcontract door de Regering. Deze fase is gewijd aan de **uitvoering van het programma van het DWC Peterbos**.
- Het derde en laatste deel duurt dertig maanden. Met deze fase kan **de verwezenlijking van de ingrepen** voortgezet en beëindigd worden, met name de uitvoering van de openbare aanbestedingen en afgesloten contracten door de begunstigden ervan.

ELABORATION / OPSTELLING - PLANNING



CQD/DWC - DELAIS/TERMIJNEN



Qu'est ce qu'un Contrat de Quartier Durable ?

Les Contrats de Quartier Durable sont des outils de rénovation urbaine portés par la Région depuis plus de 25 ans avec pour objectif d'apporter des solutions transversales dans des quartiers présentant des difficultés sociales, économiques et urbanistiques. Cette **politique de rénovation urbaine** est particulièrement riche et s'adapte en permanence aux transformations de la ville, qui est passée en 25 ans d'une situation de déclin et de perte d'habitants à un boom démographique très important.

Depuis leur création, les contrats de quartier n'ont cessé d'innover tant dans leur mode de gouvernance que dans la production urbaine qui en est issue. C'est grâce à cette innovation permanente et en procédant aussi parfois par essais-erreurs, que cet instrument est devenu ce qu'il est aujourd'hui : **l'outil le plus efficace de mise en œuvre au niveau local de programmes de rénovation de quartiers.**

L'adoption fin 2016 d'une **nouvelle ordonnance** organique de la rénovation urbaine marque une nouvelle étape de cette évolution. Elle est le résultat d'un travail de redéfinition des outils avec notamment la création des CRU (contrats de rénovation urbaine) destinés à travailler sur les connexions entre les quartiers.

L'ordonnance permet désormais d'agir sur des territoires nouveaux. Le CQD Peterbos a ceci de particulier qu'il est du coup le premier périmètre à se poser sur un ensemble de logements sociaux d'un seul tenant, constitué par un urbanisme en ordre ouvert. C'est un paramètre déterminant dans la construction de ce programme de base.

Wat is een Duurzaam Wijkcontract?

Duurzame Wijkcontracten zijn een instrument voor stadsvernieuwing dat het Gewest al 25 jaar hanteert om te zorgen voor horizontaal gedragen oplossingen in wijken met maatschappelijke, economische en stedenbouwkundige moeilijkheden. Dit **stadsvernieuwingsbeleid** is bijzonder rijk en past zich voortdurend aan de veranderingen van de stad aan, een stad die in 25 jaar tijd is geëvolueerd van achteruitgang en ontvolking naar een aanzienlijke demografische boom.

Sinds de wijkcontracten zijn bedacht, zijn ze een instrument van onophoudelijke vernieuwing gebleken, zowel wat de manier van werken betreft als met betrekking tot het stedelijk product dat eruit voortgekomen is. Dankzij die vernieuwing, met vallen en opstaan soms, is dit instrument uitgegroeid tot wat het momenteel is: **het doeltreffendste middel om op het lokale niveau wijkvernieuwingsprogramma's te verwezenlijken.**

De **nieuwe organieke ordonnantie** voor stadsvernieuwing die eind 2016 werd goedgekeurd, vormt een nieuwe stap binnen deze evolutie. Ze kwam er nadat de instrumenten grondig opnieuw gedefinieerd waren, met als uitschieter de SVC's (stadsvernieuwingscontracten) die bedoeld zijn om te werken aan de verbindingen tussen de wijken.

De ordonnantie maakt voortaan acties op nieuwe locaties mogelijk. Eigen aan DWC Peterbos is dat het gaat om de eerste perimeter rond een aantal sociale woningen die één geheel vormen in het kader van stedenbouw in open ordening. Dat is een doorslaggevende parameter in de uitwerking van het basisprogramma.

Un outil, plusieurs modes d'intervention

Dans les Contrats de Quartier Durable, on dissocie traditionnellement deux types d'interventions :

- Les **opérations «briques»** c'est-à-dire les interventions physiques qui concernent principalement le logement, les espaces publics, les infrastructures de maillages urbains, les équipements...
- Les **actions socio-économiques** qui visent quant à elles à *«favoriser la revitalisation sociale et économique au niveau local, notamment par l'incitation à la participation des habitants à des activités, y compris dans le cadre de programmes d'insertion socio-professionnelle, mettant en œuvre des mécanismes de cohésion sociale et de vie collective»* selon l'Ordonnance organique du 6 Octobre 2016 traitant spécifiquement des Contrats de Quartier Durable et de leur cadre d'exécution.

Eén instrument, meerdere manieren om in te grijpen

In Duurzame Wijkcontracten onderscheidt men traditioneel twee soorten ingrepen:

- De **«stenen» ingrepen**, met andere woorden de tastbare, materiële ingrepen die hoofdzakelijk betrekking hebben op huisvesting, openbare ruimte, stadsverwevingsinfrastructuur, voorzieningen ...
- De **sociaal-economische acties**, bedoeld *«ter bevordering van de maatschappelijke en economische herwaardering van de wijk, meer bepaald door de bewoners aan te zetten tot deelname aan activiteiten, ook in het kader van programma's voor socio-professionele inschakeling, met de invoering van mechanismen ter bevordering van de maatschappelijke cohesie en het gemeenschapsleven»* om de bewoordingen van de organieke Ordonnantie van 6 oktober 2016 te gebruiken waar zij het specifiek over Duurzame Wijkcontracten en het uitvoeringskader daarvan heeft.

2. Méthodologie



2. Methodologie



Approche

Pour réaliser le diagnostic de ce Contrat de Quartier Durable, nous sommes partis d'une démarche basée sur une remise à plat et une nouvelle approche des processus participatifs. Cette démarche part des principes fondamentaux suivants :

- une place importante accordée au débat public en amont des discussions à caractère urbanistique (1.1.).
- la recherche de supports qualitatifs, matériel (maquette) et virtuel (site web communal), permettant de faciliter la discussion urbanistique et la coordination des acteurs (1.2.).
- un processus d'enquête sociale (de terrain et en ligne) en parallèle de la participation directe (1.3.).

Cette démarche a complété les dispositifs réglementaires définis dans l'ordonnance et l'arrêté : l'assemblée générale et la commission de quartier. Les membres citoyens de la commission de quartier ont été dans la mesure du possible associés comme ambassadeurs et relais locaux.

1.1. Avant les plans et les cartes, débattre des enjeux

Le premier principe qui a guidé le diagnostic est celui du **débat public**, la possibilité d'ouvrir en amont, dès le démarrage de l'étude, un moment de discussion où les enjeux du quartier peuvent être débattus librement, sans être rapportés trop rapidement à des considérations urbanistiques. Cette phase préliminaire d'identification des enjeux, de mise en discussion des **valeurs** et objectifs poursuivis dans le CQD, est trop souvent éludée. La participation est alors souvent limitée à une consultation des habitants sur les éléments (constats, propositions, projets...) qui leur sont soumis immédiatement sous une forme technique et spatialisée.

Pour honorer ce premier moment nécessaire et stimuler l'esprit public du CQD, **deux forums citoyens** ont été organisés autour du thème « Quel avenir pour le quartier du Peterbos ? ». Le premier forum a eu une dimension descriptive (quels sont les enjeux, les risques et opportunités ?) sur l'état actuel du quartier. Le second a eu une visée plus prescriptive (quel avenir pour le quartier, que peut-on y faire ?). Ces deux soirées-débats, dont la publicité a été faite dans le quartier, a visé un

Aanpak

Om de diagnose voor dit Duurzaam Wijkcontract te verwezenlijken zijn we vertrokken van een werkwijze die stoelt op een grondig heronderzoek en een nieuwe benadering van inspraakprocessen. Deze werkwijze vertrekt van de volgende fundamentele principes:

- een belangrijke rol voor publiek debat voorafgaand aan de discussies van stedenbouwkundige aard (1.1).
- zoeken naar degelijke dragers, zowel materieel (maquette) als virtueel (gemeentelijke website), om de stedenbouwkundige discussie en de coördinatie tussen de actoren makkelijker te laten verlopen (1.2.).
- een maatschappelijk onderzoeksproces (op het terrein en online), parallel met de directe inspraak (1.3.)

Deze werkwijze vormde een aanvulling op de instrumenten die de ordonnantie en het besluit in het leven hebben geroepen: de algemene vergadering en de wijkcommissie. De burgers die lid zijn van de wijkcommissie werden in de mate van het mogelijk aangezocht in hun hoedanigheid van ambassadeur en lokale verbindingsfiguur.

1.1. Eerst over de aandachtspunten praten, dan pas plannen en kaarten

Het eerste principe bij de totstandkoming van de diagnose is het **openbare debat**, de mogelijkheid om vooraf, van bij het begin van het onderzoek, een discussiemoment in te lassen waarop vrijuit kan worden gepraat over de aandachtspunten voor de wijk, zonder dat daar meteen stedenbouwkundige overwegingen aan gekoppeld worden. Maar al te vaak gaat men zeer licht over deze voorafgaande bepaling van de aandachtspunten en de discussie over de **waarden** en doelstellingen die in het DWC nagestreefd worden. De inspraak blijft dan veelal beperkt tot een raadpleging van de bewoners over elementen (vaststellingen, voorstellen, projecten ...) die hun onmiddellijk in een technische en in hokjes opgedeelde vorm worden voorgelegd.

Om dit eerste noodzakelijke moment te concretiseren en het openbare karakter van het DWC te stimuleren werden **twee burgerforums** georganiseerd rond het thema «Welke toekomst voor de Peterboswijk?» Het eerste

public le plus large et inclusif possible. L'objectif était d'offrir une grande liberté au débat citoyen et d'éviter la prise en charge technicienne de la consultation populaire.

Pour y parvenir, une méthode spécifique d'animation de débat sous forme de « **fishbowl** » a été mise en place. Elle regroupe un panel de débattants installés en cercle au centre de la salle autour d'une maquette du quartier. Le public est réparti autour du cercle de débattants, qui se transforme continuellement en cours de soirée : celui qui a passé un moment suffisant dans la discussion quitte son siège et le cède à un nouvel arrivant venant du public. Cette technique permet de donner la parole et de la visibilité à un maximum de participants dans une atmosphère d'égalité, tout en conservant un format de discussion qui s'auto-régule par les citoyens.

forum benaderde de huidige toestand van de wijk veeleer beschrijvend (wat zijn de aandachtspunten, de risico's en de kansen?) Het tweede forum had een meer toekomstgerichte inslag (hoe zien we de wijk in de toekomst, wat kunnen we eraan doen?). Beide gespreksavonden werden in de wijk aangekondigd en mikten op een zo ruim en inclusief mogelijk publiek.

Bedoeling was het burgerdebat zo vrij mogelijk te laten en te vermijden dat de volksraadpleging technisch werd aangepakt.

Daartoe werd gewerkt met een specifieke methode van debatteren, met name de «**fishbowl**». De sprekers worden in het midden van de zaal in een kring opgesteld rond een maquette van de wijk. Het publiek zit rond die kring van sprekers, die in de loop van de avond voortdurend van samenstelling verandert: wie naar eigen aanvoelen voldoende inbreng heeft gehad in het gesprek, verlaat zijn stoel en uit het publiek neemt een nieuwe deelnemer plaats. Dankzij deze techniek kunnen zoveel mogelijk deelnemers het woord nemen en zichtbaarheid krijgen in een sfeer van gelijkheid, binnen een zelfregulerende discussieformule onder bewoners.



Forum Citoyen #1, salle Agora, le 07 mai 2018 | Burger forum #1, Zaal Agora, 07 mei 2018

1.2. Les supports de la participation : multiplier les contacts avec le quartier

La concertation avec les habitants et usagers doit aussi prendre une dimension concrète. Il ne s'agit plus seulement de se concerter sur ce qu'il y a lieu de faire dans le quartier, mais de décider où et comment. Comme on le sait, les habitants et acteurs de terrain n'ont pas toujours la même faculté de représentation de leur environnement urbain. Il faut donc mettre à leur disposition des outils et des supports spécifiques et variés. Pour y arriver nous avons **combiné une interface matérielle et une interface virtuelle**.

Une maquette

D'abord, nous avons réalisé une **maquette** de qualité représentant le quartier à l'échelle 1/1000. Celle-ci a permis aux différents participants d'appuyer leurs opinions et arguments sur des indications spatiales. En dehors des séances publiques d'ateliers, la maquette est sortie lors d'événements dans le quartier (par exemple lors de la fête de quartier) et reste accessible au local.

Un local dans le Quartier

Le local du CQD a été mis en place dès le mois d'avril. Il occupe un rez-de-chaussée visible et accessible du centre de services dans le bloc 9A. Il permet d'y travailler et d'y assurer des **permanences ouvertes à tous**. On y trouve la maquette et des plans permettant de visualiser les différentes parties du quartier. Toute personne est invitée à pousser la porte, à venir s'informer sur le CQD dans un format qui est plus facile d'accès qu'un débat public.

Une plateforme en ligne

Au delà de ces outils de rencontre et de discussion, un plate-forme électronique a également été mise en place via le site web communal pour permettre à un grand nombre de personnes du quartier et d'usagers de participer et de se tenir informés sur l'évolution du projet. La plateforme en ligne offre également la possibilité d'être un fil rouge des étapes du processus participatif sur le quartier. On y retrouve les PV de réunions, les invitations, les données et informations récoltées durant le processus.

C'est aussi sur la plateforme que se trouve le lien vers l'enquête en ligne.

1.2. Inspraakdragers: maximale contacten met de wijk

Het overleg met bewoners en gebruikers moet ook een concrete dimensie krijgen. Het gaat dan niet louter om praten over wat in de wijk zou moeten gebeuren, maar om beslissingen: waar en hoe? Zoals bekend beschikken bewoners en plaatselijke actoren niet altijd over dezelfde mogelijkheden om hun stedelijke omgeving voor te stellen. Men moet hun dan ook specifieke instrumenten en dragers van uiteenlopende aard ter beschikking stellen. Daartoe hebben wij **een materiële interface en een virtuele interface gecombineerd**.

Een maquette

Om te beginnen hebben we een degelijke **maquette** van de wijk gemaakt, op een schaal 1/1000. Die stelde de verschillende participanten in staat hun meningen en argumenten met ruimtelijke aanduidingen te staven. Buiten de openbare werksessies werd de maquette ook zichtbaar in de wijk opgesteld wanneer er iets te doen was (bijvoorbeeld op de wijk feest) en blijft ze te bekijken in het lokaal.

Een lokaal in de wijk

Het lokaal van het DWC was beschikbaar vanaf april. Het gaat om een zichtbaar en toegankelijk gelijkvloers van de dienstencentrum in het Blok 9A. In het lokaal kan gewerkt worden en kunnen **voor iedereen toegankelijke permanenties** georganiseerd worden. De maquette staat er, maar er zijn ook plattegronden waarvan de verschillende delen van de wijk gevisualiseerd kunnen worden. Iedereen is er welkom om zijn licht op te steken over het DWC in een kader dat nog toegankelijker is dan een openbaar debat.

Een online platform

Naast die «materiële» instrumenten voor ontmoeting en discussie werd ook een digitaal platform via het gementelijke website om een zo groot mogelijk aantal wijkbewoners en gebruikers in staat te stellen hun stem te laten horen en op de hoogte te blijven van de evolutie van het project. Het online platform biedt ook de mogelijkheid een rode draad te vormen doorheen de fasen van het inspraakproces voor de wijk, parallel met een Facebookgroep. Men vindt er verslagen van vergaderingen, uitnodigingen, gegevens en andere informatie die tijdens het proces wordt verzameld.

Op het platform staat ook een link naar de online enquête



Discussion avec des habitants autour de la maquette, Barbecue de quartier organisé par les associations |
 Gesprek met de bewoners rond de maquette. Wijkbarbecue, georganiseerd door de verenigingen |



Vitrine du Centre de services au rez-de-chaussée du Bloc 9A qui accueille l'antenne sur place |
 Uitstalraam van het Dienstencentrum op het gelijkvloers van blok 9A, waar de plaatselijke Antenne werd ingericht |



1.3. Mener l'enquête, sur le terrain et en ligne

Un travail de terrain important a été réalisé dans le quartier, au travers d'une exploration quotidienne. Elle seule permet la perception de la réalité du quartier, à des heures différentes et dans des circonstances différentes, les rencontres fortuites et l'observation des usages réels.

Ce travail d'enquête s'est structuré en trois types d'activités :

- **De nombreuses rencontres bilatérales**, tenues avec les acteurs du quartier, institutionnels ou associatifs, de façon à ancrer le diagnostic dans la réalité des besoins.
- **Une enquête sociologique de terrain** menée en continu par des sociologues, au cœur du périmètre et auprès de la population, afin d'affiner le diagnostic, et de comprendre les usages de l'espace public notamment.
- **Une enquête quantitative en ligne** sur la perception et les usages du quartier par des publics différents : habitants (de longue date ou récents, familles ou personnes seules, jeunes et vieux), usagers (occasionnels ou fréquents). Cette enquête a recueilli une grosse trentaine de réponses actuellement mais restera en ligne quelques mois pour continuer d'alimenter le diagnostic et les phases suivantes du projet.

Vu les spécificités du contexte, un travail détaillé a été réalisé sur les espaces ouverts: espaces publics, qualités paysagères, tissu végétal, qualité des aménagements, biodiversité, etc.

Au delà de ces outils d'interaction proposés par l'équipe de projet s'est tenu également le dispositif «classique» : la **commission de quartier** (COQ) et l'**assemblée générale** (AG). La première COQ a notamment été l'occasion de réaliser un «diagnostic en marchant» aboutissant à la réalisation d'une carte de l'espace vécu.

Enfin un rapportage régulier est réalisé auprès de la Région lors du Comité d'Accompagnement régional.

1.3. Onderzoek op het terrein en online

In de wijk werd grondig terreinwerk verricht aan de hand van dagelijkse verkenningen. Dat is de enige manier om de realiteit van de wijk te proeven, op verschillende tijdstippen en in verschillende omstandigheden; alleen zo zijn toevallige ontmoetingen mogelijk en kan men het doen en laten van de echte gebruikers observeren.

Dit onderzoekswerk omvatte drie soorten activiteiten:

- **Een groot aantal 1-op-1 ontmoetingen** met de actoren van de wijk, mensen uit officiële instellingen en uit het verenigingsleven, om de diagnose te verankeren in de realiteit van de behoeften.
- **Een sociologisch veldonderzoek** dat ononderbroken door sociologen in het hart van de perimeter en bij de bevolking werd gevoerd om de diagnose te verfijnen en met name het gebruik van de openbare ruimte te begrijpen.
- **Een kwantitatieve online enquête** over de perceptie en het gebruik van de wijk door verschillende soorten publiek: bewoners (al vele jaren of pas sinds kort, gezinnen of alleenstaanden, jongeren en ouderen), gebruikers (occasioneel of vaak). Er kamen iets meer dan een dertigtal antwoorden op de enquête binnen. Ze blijft nog enkele maanden online staan om de diagnose en de volgende fases van het project verder te kunnen onderbouwen.

Gezien het specifieke karakter van de context, werd in detail ingegaan op de open ruimte: openbare ruimten, kwalitatieve landschappen, begroeiing, kwalitatieve aanleg, biodiversiteit, ...

Naast die interactieve instrumenten die het projectteam voorstelde, waren er de «klassieke» werkmiddelen: de **wijkcommissie** (WCO) en de **algemene vergadering** (AV).

Tijdens het eerste DWC werd gaandeweg een diagnose gesteld. Die mondde uit in een kaart van de bewoonde ruimte.

Ten slotte wordt regelmatig bij het Gewest gerapporteerd tijdens het gewestelijk Begeleidingscomité.

3. Analyse thématique



3. Thematische analyse



3.1. Localisation du quartier



3.1. Situering van de wijk





Le site du Peterbos dans la transition «ville-campagne». Google 2018 | *De site van Peterbos op de overgang stad-platteland Google 2018.*



Le site du Peterbos dans Anderlecht. Google 2018 | *De site van Peterbos in Anderlecht. Google 2018* |



Le site du Peterbos dans son contexte: axe chaussée de Ninove, grande ceinture ouest, ring. Le Westland, le stade Constant Vanden Stock, et le centre de la commune d'Anderlecht. Google 2018 |

De site van Peterbos in haar context: as Ninoofsesteenweg, grote westelijke Ring: Westland, het Constant Vanden Stock stadion en het centrum van de gemeente Anderlecht. Google 2018 |



Le site du Peterbos dans un contexte de typologies urbaines variées. Google 2018 |

De site van Peterbos in een context van uiteenlopende stedelijke typologieën. Google 2018 |

Où sommes-nous ?

Contrairement aux périmètres classiques de CQD, le quartier du Peterbos est situé en seconde couronne ouest de la région bruxelloise, à proximité du ring et du Westland Shopping. On se trouve typiquement dans un ensemble de logements d'après guerre construit en périphérie de la ville dans une logique française assez rare à Bruxelles.

Il est longé par l'axe de grande ceinture ouest (axe Mettewie-Groeninckx de May), qui génère un effet barrière assez important vers le centre de la commune. Par contre le site est assez bien connecté à des parcours cyclo-piétons de grande qualité, la promenade verte au nord, sur l'assise qui avait été prévue pour une sortie du ring, ou encore par la passerelle Peterbos, passant au dessus de l'avenue Maria Groeninckx de May, qui le relie à un axe cyclo-piéton continu jusqu'au canal.

Le quartier est particulièrement mal desservi en transports publics, quelques lignes de bus mais aucune ligne «forte» (fréquences, capacité) de tram ou de metro. L'arrêt de metro le plus proche (Saint Guidon) se trouve à +/- 1km.

C'est dans ce contexte géographique que se situe le contrat de quartier durable. Le contexte social est quant à lui particulièrement complexe à l'entame de cette étude, avec une actualité médiatique liée à certaines tensions dans le quartier. Nous y reviendrons à plusieurs endroits dans ce diagnostic.

Waar bevinden we ons?

In tegenstelling tot de klassieke perimeters van het DWC, ligt de wijk Peterbos in de tweede westelijke kroon van het Brussels Gewest, in de buurt van de Ring en Westland Shopping. Het gaat om een geheel van typisch naoorlogse woningen aan de rand van de stad, gebouwd in een voor Brussel vrij zeldzame Franse logica.

Langs de perimeter loopt de as van de grote westelijke Ring (as Mettewie-Groeninckx de May), die het centrum van de gemeente vrij duidelijk afsluit. De site is dan wel weer vlot bereikbaar via kwalitatieve voet- en fietspaden, de Groene Wandeling in het noorden (op de locatie die voorzien was voor een uitrit op de Ring) en het Peterbos loopbruggetje over de Maria Groeninckx-De Maylaan, dat de verbinding vormt met een fiets- en wandelpad tot aan het kanaal.

De wijk is zeer moeilijk met het openbaar vervoer te bereiken. Er zijn enkele buslijnen, maar geen enkele qua frequenties en capaciteit sterk uitgebouwde tram- of metrolijn. De dichtstbijzijnde metrohalte (Sint-Guido) bevindt zich op +/- 1 km.

Het duurzaam wijkcontract situeert zich in die geografische context. De sociale context is bij de start van deze studie bijzonder complex, gezien de huidige media-aandacht voor bepaalde spanningen in de wijk. Op verschillende plaatsen in deze diagnose gaan we daarop dieper in.



Périmètre du CQD Peterbos. Google 2018 | Perimeter van de DWC Peterbos. Google 2018



PARC DU SCHEUTBOS PA

CHAUSSEE DE
NINOOFSESTE

WESTLAND SHOPPING
CENTER

S
V
S



Un parc habité

Le site du Peterbos (17ha) a été pensé comme un des maillons importants de l'urbanisation de l'ouest de la commune (voir étude «Anderlecht vert», 1963), dans une logique spatiale de parc habité. Le parc du Peterbos participait donc d'une logique assez avant gardiste pour l'époque de «**park system**» organisant les zones d'extension urbaine planifiées à l'ouest d'Anderlecht dans une logique de continuités vertes accompagnant la densification du territoire.

La notion de **parc habité** se concrétise par l'organisation spatiale des bâtiments: aucun immeuble n'est véritablement à front de rue ou dans l'alignement. Cette distanciation permet de «mettre le vert en avant» dans les rapports avec l'extérieur du quartier. Elle génère également des dégagements visuels extrêmement généreux pour les habitants des logements qui les jouxtent.

Cette impression de parc habité est également accentuée par le fait qu'aucun des coins du périmètre (hormis au nord ouest mais avec un recul important) n'est construit. L'image classique de l'urbanisme en ordre ouvert est donc jusqu'ici indemne.

Les quartiers voisins à l'est ont été urbanisés dans une logique d'extension du centre d'Anderlecht sur base d'un urbanisme en îlots. À l'ouest on retrouve la cité jardin du Moortebeek, antérieure au site du Peterbos (1923). Au nord on observe l'axe linéaire de la chaussée de Ninove.

Le périmètre est également constitué d'un petit linéaire de maisons mitoyennes le long de la rue Willemyns. On retrouve également un ensemble scolaire (néerlandophone et francophone) du réseau libre (Maria Asumpta et Ecole Notre-Dame).



Rue E. Hellebaut straat |

Een 'bewoond park'

De site van Peterbos (17 ha) wordt gezien als een belangrijke schakel in de urbanisering in het westen van de gemeente (cf. studie 'Groen Anderlecht', 1963). En dat binnen de ruimtelijke logica van een 'bewoond park'. Voor Het Peterbospark werd dan ook een voor die periode vrij vooruitstrevende logica gehanteerd. Het 'park system' organiseert de zones voor geplande stadsuitbreiding in het westen van Anderlecht in een logica van een 'groen snoer' als gevolg van een verdichting van het grondgebied.

Het begrip 'bewoond park' vertaalt zich in een ruimtelijke organisatie van de gebouwen: geen enkele constructie staat écht langs de straatkant of op de rooilijn. Door die onderlinge afstand kan het groen als troef worden uitgespeeld in de externe relaties van de wijk. De bewoners van de aanpalende woningen genieten daardoor ook van bijzonder gulle doorkijken.

De indruk van een 'bewoond park' wordt nog versterkt door het feit dat geen van de hoeken van de perimeter (behalve in het noordwesten, zij het met een grote insprong) werd bebouwd. Het klassieke imago van stedenbouw in open ordening blijft tot hiertoe dus ongeschonden.

De naburige wijken in het oosten werden bebouwd in een uitbreidingslogica voor het centrum van Anderlecht op basis van een stedenbouw met huizenblokken. In het westen treffen we de tuinwijk Moortebeek aan. Die dateert van vóór de site van Peterbos (1923). In het noorden ligt de lineaire as van de Ninooftse Steenweg.

In de perimeter staan ook enkele rijwoningen op één lijn langs de Willemynsstraat. Er is ook een (Nederlandstalig en Franstalig) scholencomplex van het vrij onderwijs (Maria Asumpta en het Institut Notre-Dame).

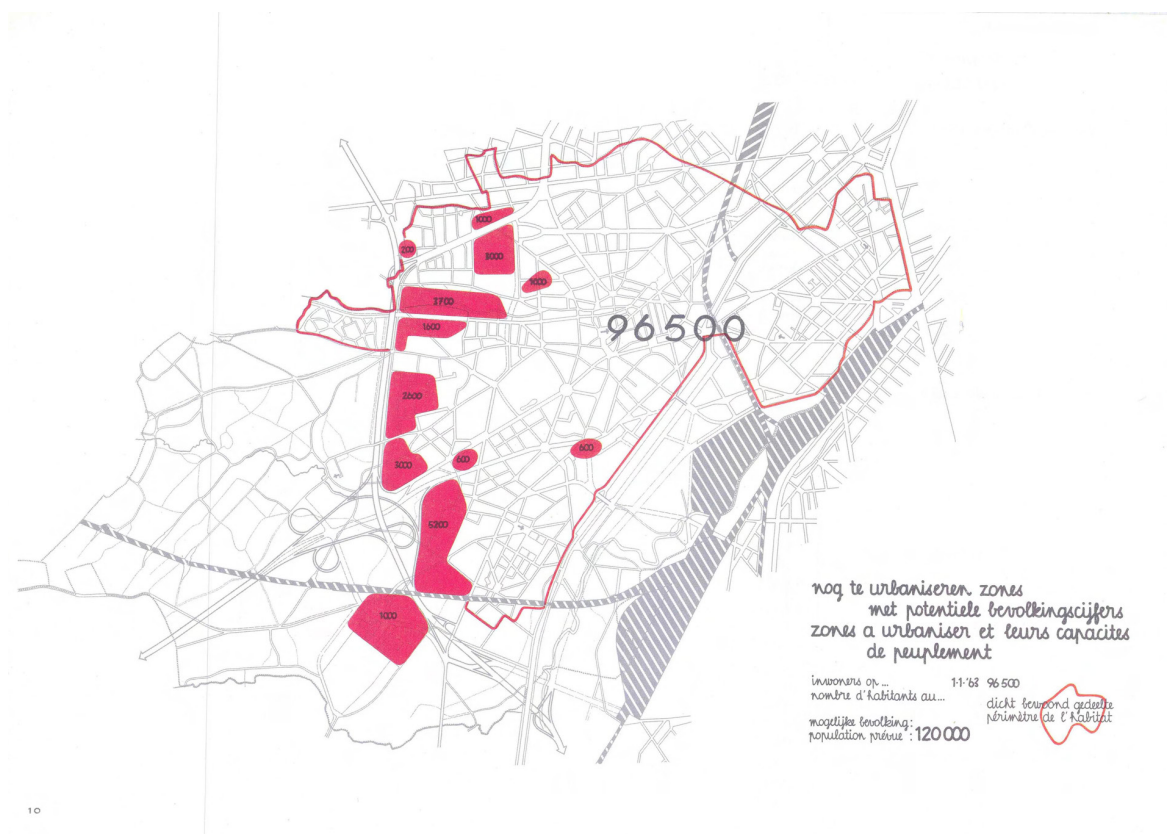


Rue du Potaerdenberg straat |



Plan du projet de park System imaginé pour Anderlecht, «Groen Anderlecht commune verte» , 1963 |

Plan voor het 'Park System' project, zoals dat voor Anderlecht werd uitgewerkt, 'Groen Anderlecht commune verte' |



Zones de capacité de peuplement le long du futur ring, «Groen Anderlecht commune verte» , 1963 |

Zones waar het inwonersaantal nog kan groeien langs de toekomstige Ring, 'Groen Anderlecht commune verte' , 1963 |



Augmentation du nombre d'espaces verts entre 1945 et 1963, «Groen Anderlecht commune verte», 1963 |
Toename van het aantal groenruimten tussen 1945 en 1963, 'Groen Anderlecht commune verte' 1963 |





Augmentation du nombre d'artères arborées entre 1945 et 1963, «Groen Anderlecht commune verte», 1963 |
Toename van het aantal beplante ruimten tussen 1945 en 1963, 'Groen Anderlecht commune verte' 1963 |



A l'intérieur du Peterbos

Au sein du site lui-même on retrouve des réalités très différentes. Celles-ci seront analysées en détail dans les chapitres thématiques.

Notons déjà que les logiques de **gestion** sont divisées en plusieurs opérateurs. Les logements sociaux sont gérés par deux sociétés de logement différentes (Comensia à l'ouest et le Foyer Anderlechtois à l'est). La séparation entre les deux est présentée par les gestionnaires eux même comme une sorte de «mur de Berlin». Un troisième opérateur gestionnaire, la commune, gère quasi tous les espaces ouverts du site.

L'axe central nord-sud reste malgré son aménagement peu qualitatif, l'axe principal piéton du quartier, il rassemble la plupart des équipements et commerces qui sont présents sur le site. Et il dessert via plusieurs axes perpendiculaires l'ensemble des autres espaces publics du site, qui sont extrêmement diversifiés: pelouses, terrains de sports, plaines de jeux, zones plus naturelles, etc.

Comme on le verra dans l'analyse mobilité, le site n'est pas traversable par les voitures. Celles-ci peuvent entrer par chaque côté et ont un accès à un parking en plein air. Ceux-ci accaparent d'ailleurs une superficie relativement importante à l'échelle du site.



Carte des propriétés | Source: Dossier de candidature CQD, service rénovation urbaine, commune d'Anderlecht 2017

Kaart van de eigendommen | Bron: Kandidaatsdossier DWC - Dienst Stadsrenovatie, gemeente Anderlecht

Peterbos van binnenuit

Binnen de site zelf zien we heel uiteenlopende realiteiten. In de thematische hoofdstukken worden die in detail geanalyseerd.

De **beheerlogica** is sowieso in handen van verschillende spelers. De sociale woningen worden beheerd door twee aparte huisvestingsmaatschappijen (Comensia in het westen en Anderlechtse Haard in het oosten). De scheiding tussen beide wordt door de beheerders zelf gezien als een soort 'Berlijnse muur'. Een derde speler, de gemeente, beheert bijna alle open ruimten op de site.

De centrale noord-zuidas blijft, ondanks de povere kwaliteit van aanleg, de belangrijkste as voor voetgangers in de wijk. Daar vinden we de meeste voorzieningen en handelszaken die op de site aanwezig zijn. Via een aantal loodrechte assen maakt ze ook de andere openbare ruimte in de wijk bereikbaar. Die heeft een heel uiteenlopend karakter: gazons, sportterreinen, speelpleinen, zones met meer natuur, ...

Zoals zal blijken uit de analyse van de mobiliteit, worden auto's uit de wijk geweerd. Aan weerszijden van de site ligt een openluchtparking. In verhouding tot de oppervlakte van de wijk zijn die parkings trouwens vrij ruim.



3.2. Histoire et archéologie



3.2. Geschiedenis en archeologie



Resté longtemps à vocation agricole, le périmètre d'étude se situe dans un contexte qui va fortement évoluer à partir du XIXe siècle.

Territoire agricole sur un plateau

La carte de **Ferraris** (1777) fait apparaître un territoire largement agricole, composé de prairies ou champs ouverts ainsi que de vergers. Deux chemins bordent le périmètre: au nord une chaussée sinueuse sur l'assise de l'actuelle rue Van Soust, au sud un chemin reliant Anderlecht à Dilbeek longeant un affluent de la Senne. Seules quelques habitations apparaissent au sud-ouest.

Peu de modifications sont à noter sur la carte de **Vandermaelen** (1825). On relève l'apparition de deux chemins secondaires qui encadrent le site, un à l'est et un à l'ouest, ainsi qu'un troisième sur l'axe de l'actuelle rue Potaerdenberg entre le centre d'Anderlecht et le Scheutbos. Au nord, la chaussée de Ninove est tracée, axe qui alimente l'essor industriel d'Anderlecht au cours du XIXe siècle.

On constate également la **topographie** du site, en plateau entre deux vallées d'affluentes de la Senne.

Urbanisation progressive

La photo aérienne de **1944** dévoile un quartier qui demeure à vocation agricole avec des parcelles appartenant à la paroisse. Le découpage du périmètre en petites parcelles suggère qu'il s'agit d'un lieu de production maraîchère. Les cheminements historiques sont encore existants. On remarque la cité jardin de Moortebeek (360 logements sociaux construits en 1923 par la Société coopérative des Foyers collectifs), première étape d'urbanisation du quartier.

La photographie de **1970** montre des modifications importantes. Les alentours du quartier sont entièrement urbanisés. Les cheminements historiques sont remplacés par des voiries (percement Groeninckx de May) ou carrément coupées par l'urbanisation du site (rue Potaerdenberg). Les terrains paroissiaux sont urbanisés: 8 premiers immeubles de logements sociaux ont été construits sur la partie nord de la parcelle, par le Foyer Anderlechtois (déjà initiateur des cités jardins du Bon Air et de La Roue à Anderlecht) et par la SC ASSAM (actuellement Comensia). On relève aussi les bâtiments de l'école Regina Asumpta au sud-ouest de la zone.

De studieperimeter was lange tijd overwegend agrarisch, maar past in een context die in de loop van de 19de eeuw sterk evolueerde.

Agrarisch gebied op een plateau

Op de **Ferrariskaart** (1777) is een overwegend agrarisch gebied te zien, bestaande uit weilanden, open velden en boomgaarden. Twee wegen omzomen de perimeter: een kronkelende weg in het noorden, waar nu de Van Souststraat ligt; in het zuiden is het een weg die Anderlecht met Dilbeek verbindt langs een zijrivier van de Zenne. Er staan slechts een paar huizen in het zuidwesten.

Op de **Vandermaelenkaart** (1825) zijn weinig wijzigingen te zien. Daarop zijn twee zijstraten te zien die langs de site lopen: een in het oosten en een in het westen; een derde is te vinden op de as van de huidige Potaerdenbergstraat, tussen het centrum van Anderlecht en het Scheutbos. In het noorden is de Ninoofsesteenweg opgetekend, de as die de industriële ontwikkeling van Anderlecht in de 19de eeuw stimuleerde.

De **topografie** van de site is ook af te lezen: het is een plateau tussen twee valleien van zijrivieren van de Zenne.

Geleidelijke verstedelijking

De luchtfoto van **1944** toont een agrarische buurt, met percelen van de parochie. De perimeter is onderverdeeld in kleinere percelen, wat wijst op groenteteelt. De oude wegen bestaan nog steeds. We zien de tuinwijk Moortebeek (waar in 1923 360 sociale woningen werden gebouwd door de coöperatieve 'Les Foyers Collectifs'), een eerste stap in de verstedelijking van de buurt.

Op de foto van **1970** zien we aanzienlijke wijzigingen. De omgeving van de buurt is helemaal verstedelijkt. De oude padjes zijn vervangen door weggetjes (doorkruist door de Maria Groeninckx-De Maylaan) of onderbroken door de verstedelijking van de site (Potaerdenbergstraat). Het parochiedomein is verstedelijkt: 8 eerste sociale woongebouwen werden gebouwd op het noordelijke deel van het perceel door de Anderlechtse Haard (die ook aan de basis lag van de tuinwijken Goede Lucht en Het Rad in Anderlecht) en door de CVBA ASSAM (nu Comensia). De gebouwen van de basisschool Regina Asumpta in het zuidwesten van de zone.

De foto van **1996** toont de wijk zoals ze er te

La photographie de **1996** montre un quartier avec la configuration qu'on lui connaît actuellement. Les immeubles sur la partie sud de la parcelle sont achevés (dernier en date, 1980). Les abords des immeubles et les circulations sur la parcelle sont aménagés. L'intégralité du site est fortement planté. A noter également, le présence du ring (construit en 1977 à Anderlecht) à l'ouest de la parcelle et du Westland shopping (ouvert en 1972).

La passerelle sur Groeninckx de May est construite en 1981 et reconstruite en 2011 par le bureau d'ingénieur Greisch.

genwoordig uitziet. De gebouwen in het zuiden van het perceel zijn afgewerkt (het laatste in 1980). De omgeving van de gebouwen en de wegen op het perceel zijn aangelegd. De hele site is sterk beplant. Ook de ring (aangelegd in 1977 in Anderlecht) is zichtbaar ten zuiden van het perceel en het Westland Shopping Center (geopend in 1972).

Het loopbruggetje over de Groeninckx-de Maylaan werd in 1981 gebouwd en in 2011 door ingenieursbureau Greisch verbouwd.



Carte de Ferraris, Bruxelles en 1777 | Kaart van Ferraris, Brussel in 1777



Carte de Vandermaelen, Bruxelles en 1846 | Kaart van Vandermaelen, Brussel in 1846



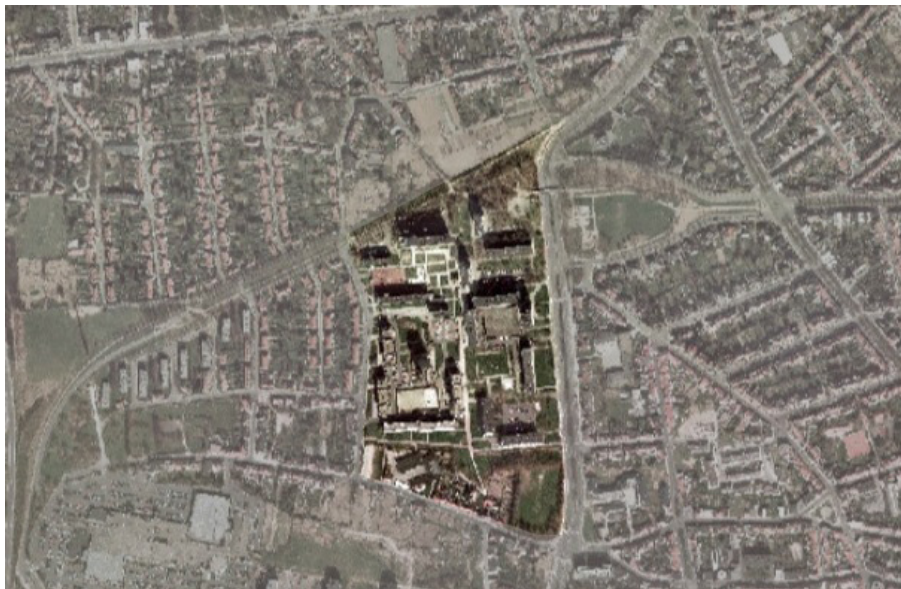
Vue aérienne 1944 | Luchtfoto 1944 |



Vue aérienne 1953 | Luchtfoto 1953 |



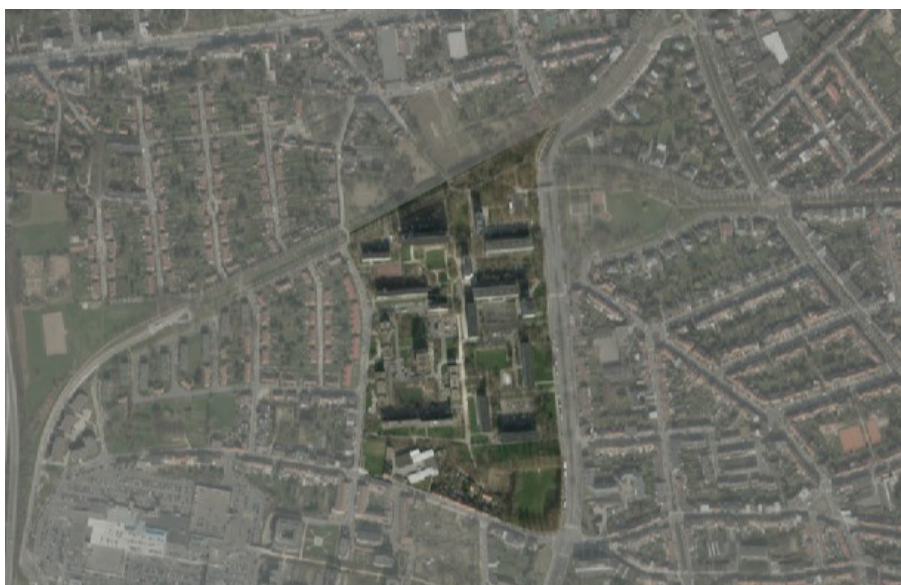
Vue aérienne 1970 | Luchtfoto 1970 |



Vue aérienne 1996 | Luchtfoto 1996 |



Vue aérienne 2004 | Luchtfoto 2004 |



Vue aérienne 2012 | Luchtfoto 2012 |

Le logement social à Anderlecht

Le développement industriel de Bruxelles au cours du XIXe siècle contribue à l'étalement urbain des communes ouest de la seconde couronne de l'agglomération bruxelloise. En 1910, trois-quart de la population d'Anderlecht (alors 65 000 hab.) était ouvrière. D'abord issus d'initiatives privées puis intégrés au plan d'urbanisme de la commune, la construction de logements sociaux sur la commune d'Anderlecht **illustre l'évolution des pensées urbanistiques du XXe siècle.**

Au cours des années vingt, trois cités jardins sont achevées afin de loger les ouvriers et leur famille (la cité expérimentale de la Roue, de Moortebeek et celle du Bon Air) en périphérie des zones rurales de la commune. Inspirées par les réalisations de promoteurs anglais, selon les préceptes d'**Hebenezzer Howard**, se sont des quartiers d'habitats individuels réalisés selon un modèle et des matériaux similaires pour réduire les coûts de construction et afin de répondre à une qualité de vie recherchée par les classes populaires à l'époque.

En 1935, est créée la Régie Foncière et Immobilière d'Anderlecht, servant à appliquer une politique d'urbanisation volontariste de la commune basée sur le trinôme logement – loisir – emploi. Cette politique est fortement inspirée par le courant fonctionnaliste (qui souhaite une répartition zonale des quatre fonctions des espaces urbains (habiter – travailler – récréer – circuler) sans oublier le rapport à la nature promue par la charte d'Athènes (« Soleil, Verdure et Espace sont les trois premiers matériaux de l'urbanisme »), créée par des architectes-urbanistes de renom, tel que **Le Corbusier**.

Sociale huisvesting in Anderlecht

De industriële ontwikkeling van Brussel in de loop van de 19de eeuw werkt een spreiding van de urbanisering in de westelijke gemeenten van de tweede kroon in de Brusselse agglomeratie in de hand. In 1910 bestond de bevolking in Anderlecht (dat toen 65.000 inw. telde) voor drie kwart uit arbeiders. Aanvankelijk werden de sociale woningen gebouwd in het kader van privé-initiatieven. Later werden ze ingeschreven in de stadsplanning van de gemeente. Dat **illustreert meteen hoe de visie op stedenbouw in de 20ste eeuw evolueerde.**

In de loop van de jaren '20 werden drie tuinsteden afgewerkt. De arbeiders en hun gezinnen vonden er onderdak (de experimentele woonwijk Het Rad, Moortebeek en Goede Lucht) aan de rand van de landelijke zones in de gemeente. Geïnspireerd door wat bouwpromotoren in Engeland deden en op basis van de principes van **Hebenezzer Howard**, ontstonden individuele woonwijken met een gelijkaardig grondplan, waar overal gelijkaardige bouwmaterialen werden gebruikt om de kosten te drukken en de volksklasse van toen kwalitatieve leefomstandigheden te bieden.

In 1935 werd de Grond- en Bouwregie van Anderlecht opgericht. Die voerde voor de gemeente een voluntaristisch urbanisatiebeleid gebaseerd op de drie-eenheid: huisvesting - vrije tijd - tewerkstelling. Dat beleid was zwaar beïnvloed door het functionalisme, dat de stadsruimte in zones indeelde op basis van vier aparte functies (wonen - werken - ontspannen - verplaatsen). De band met de natuur mocht daarbij niet uit het oog worden verloren, zoals beschreven in het handvest van Athene ('zon, groen en ruimte zijn drie basisgegevens voor stedenbouw'), opgesteld door vooraanstaande architecten-stedenbouwkundigen, onder wie **Le Corbusier**.



Rue du Broeck 1980 | Broekstraat 1980 | Bron: Bruciel



Vue du boulevard S. Dupuis 1970 | Broekstraat 1980 | Bron: Bruciel

Conscient de l'augmentation de sa population, de la désertification des quartiers centraux, ainsi que la nécessité de préserver ses quelques 500ha de zone agricole (1/3 de son territoire) et son cadre de verdure, la commune amorce l'aménagement de nouveaux quartiers résidentiels. Elle tente de répondre «à une demande générale de logements plus spacieux, mieux aérés, plus confortables». Pour cela, elle s'emploie à développer des projets privilégiant un bâti en ordre ouvert et augmente la hauteur des bâtiments pour libérer au sol des surfaces destinées aux espaces verts, aires de jeux et plateaux de sports. Le but est de réaliser un véritable « Park system » reliant les différents espaces verts de la commune entre eux. C'est le quartier du Peterbos construit de 1968 à 1981 par la SC ASSAM (devenue Comensia) et le Foyer Anderlecht, qui illustre le mieux cette politique.

«L'idée de base est d'implanter sur cette surface de quelques 12 ha, (...) un quartier résidentiel qui soit à l'avant-garde des dernières réalisations urbaines par une composition architecturale en ordre très ouvert, un équipement social et commercial, une voirie limitée à la stricte desserte des habitations, des garages souterrains, surtout une proportion importante d'espaces verts prolongeant à l'intérieur du complexe les coulées vertes que notre commune s'efforce de créer à travers de son territoire. Il est prévu des immeubles en hauteur, des immeubles moyens et des habitations unifamiliales, totalisant 900 logements, soit une densité moyenne de 70 logements à l'hectare et un coefficient d'occupation du sol inférieur à 10 %»

Une vision patrimoniale de l'architecture fonctionnaliste?

L'urbanisme d'après guerre n'a pas très bonne presse à Bruxelles. Comme on le verra plus loin, à bien des égards l'urbanisme en ordre ouvert présente de belles qualités et des avantages indéniables. Le Peterbos est l'un des rares ensembles urbanistiques fonctionnalistes de cette taille encore relativement cohérent dans sa structure urbaine (avec la cité modèle à Laeken). Il nous semble intéressant de prendre cette donnée en considération dans les orientations de projet: choix d'implantations, gabarits, circulations et interventions sur le paysage.

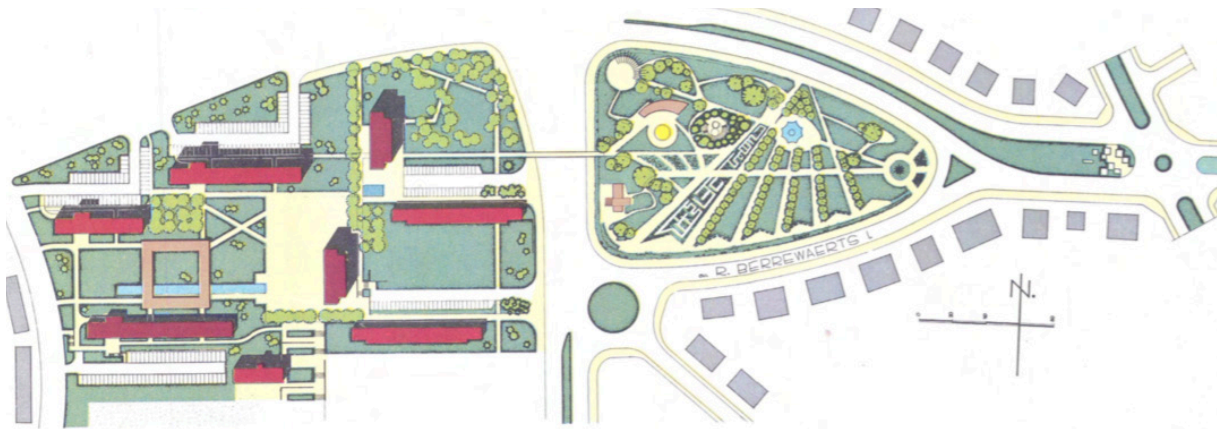
Zich bewust van de bevolkingsaangroei, de ontvolking van de centrumwijken en van de noodzaak om zowat 500 ha landbouwgrond (1/3 van het grondgebied) en het groene karakter te vrijwaren, ging de gemeente van start met de aanleg van nieuwe residentiële wijken. Ze trachtte in te spelen op 'een algemene vraag naar ruimere woningen met meer licht en meer comfort'. Daartoe werden projecten opgezet die de voorkeur gaven aan een bouwomgeving in open ordening en opsteelden voor hoge gebouwen om grondoppervlakte vrij te maken voor groenruimte, speelterreinen en sportinfrastructuur. Op die manier ontstond een heus 'Park System' dat de verschillende groenruimten in de gemeente met elkaar verbindt. De Peterboswijk, door CVBA ASSAM (nu Comensia) en Anderlechtse Haard gebouwd tussen 1968 en 1981, zijn de mooiste voorbeelden van dat beleid.

'Het uitgangspunt: op die oppervlakte van zowat 12 ha (...) een woonwijk bouwen die in de moderne stad vooruitstrevend zou zijn door een architecturale compositie in volledig open ordening, sociale en commerciële infrastructuur, een beperkt aantal wegen om de woningen bereikbaar te maken, ondergrondse garages en, vooral, een aanzienlijke groenruimte die binnen het complex zorgt voor een aaneengesloten wandelgebied, iets wat onze gemeente heel graag op haar grondgebied wil creëren. Er is ruimte voor hoogbouw, middelhoge bebouwing en eengezinswoningen, goed voor 900 wooneenheden. Met een gemiddelde dichtheid gaat het om 70 woningen per hectare. Minder dan 10 % van de grond wordt dus ingenomen.'

Een patrimoniale visie op functionalistische architectuur?

De Brusselse naoorlogse stedenbouw heeft geen beste reputatie. Zoals we later nog zullen zien, biedt stedenbouw in open ordening aanzienlijke troeven en ontegensprekelijke voordelen. Peterbos is een van die zeldzame complexen van die omvang uit de functionalistische stedenbouw die nog een vrij coherente stedelijke structuur vertonen (net als de Modelwijk in Laken). Het lijkt ons interessant om met dat gegeven rekening te houden bij projectoriëntaties: keuzes qua ligging, afmetingen, circulaties en ingrepen in het landschap.





Projet de développement immobilier et parc, Nord de Peterbos, «Groen Anderlecht commune verte» , 1963 |

Vastgoedontwikkelingsproject en park, noordzijde Peterbos, 'Groen Anderlecht commune verte', 1963 |



OTE RING In. - bd. de la GRANDE CEINTURE

(NEG. 2341/20)



HTERGEVELS - FACADES ARRIERES

(NEG. 2341/19)

Bloc 2, 6 & 8 | 1985



du PETERBOSpark

(NEG. 2487/37)



du PETERBOSpark

(NEG. 2286/00)

Bloc 9 et 13 | 1985



AGRONOOM str. - r. de l'AGRONOME

(NEG. 2341/16)



AGRONOOM str. - r. de l'AGRONOME

(NEG. 2262/5)

Bloc 10, 11 | 1985



du PETERBOSpark

(NEG. 2341/15)



du PETERBOSpark

(NEG. 2486/6)

Bloc 18 | 1985

3.3. Inventaire des opérations de rénovation urbaine



3.3. Inventaris van de stadsvernieuwingsprojecten



Un territoire vierge pour la rénovation urbaine

Le Peterbos est un nouveau territoire pour la rénovation urbaine. Intégré en 2016 dans la ZRU, il n'y a donc pas d'inventaire des opérations de rénovation urbaine à faire sur le périmètre, excepté pour les projets actuels de rénovation des tours des SISF.

A une échelle communale, plusieurs périmètres de CQD récents ont été activés, mais ils influencent peu le Peterbos (Compas, en jaune et Biestebroek, en bleu)

Onontgonnen terrein voor stadsrenovatie

Peterbos is onontgonnen terrein voor stadsrenovatie. In 2016 werd Peterbos in de zone voor stadsvernieuwing opgenomen. Er werd dus geen inventaris opgemaakt van de uit te voeren ingrepen binnen de perimeter, behalve voor de huidige renovatieprojecten rond de OVM-torens.

Op gemeentelijk niveau werden onlangs verschillende perimeters voor DWC geactiveerd. Die hebben echter weinig gevolgen voor Peterbos (Compas, in geel, en Biestebroek, in blauw)



CQD PETERBOS 2018 - 2023
DWC PETERBOS 2018 - 2023

CQD BIESTEBROECK 2016 - 2020
DWC BIESTEBROECK 2016 - 2020

CQD COMPAS 2013 - 2018
DWC COMPAS 2013 - 2018

CONTRAT DE QUARTIER EN EN COUR
LOPENDE WIJKCONTRACTEN IN AND

Les trois Contrats de quartier en cours à Anderlecht, Peterbos, Biestebroek et Compas |

Pour le reste, il n'y a pas de projets Citydev, FEDER et BE exemplary à proximité immédiate du périmètre. Beliris finance la rénovation de l'enveloppe du Bloc 9 dont les travaux devraient commencer dans le courant de l'année 2019.

Les interventions autour du périmètre relèvent donc soit de la politique du logement social (projet Prins, projet Fond du logement), soit du privé (projets Matexi).

Voor het overige zijn er geen projecten van Citydev, EFRO of BE exemplary in de onmiddellijke omgeving van de perimeter. Beliris financiert de renovatie van de bouwschil van blok 9. De werken zouden in de loop van 2019 moeten starten.

De ingrepen rond de perimeter passen dus enerzijds in het sociaal huisvestingsbeleid (Prins-project, project Woningfonds), anderzijds gaat het om privéprojecten (Matexi-projecten).



RS A ANDERLECHT
DERLECHT



PENTAGONE - CENTRE VILLE
VUJFHOEK - CENTRUM



CANAL
KANAL

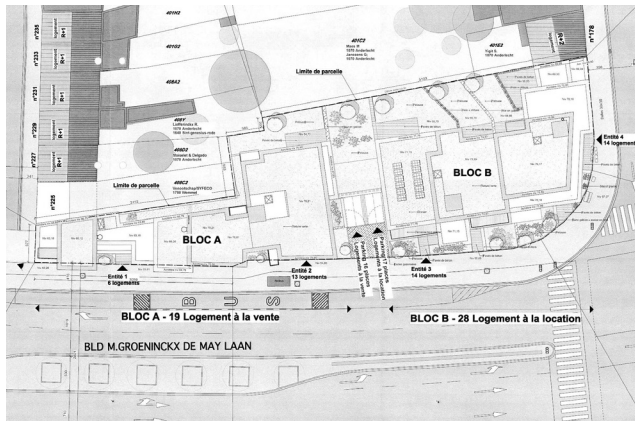


CHEMIN DE FER
SPOORWEG

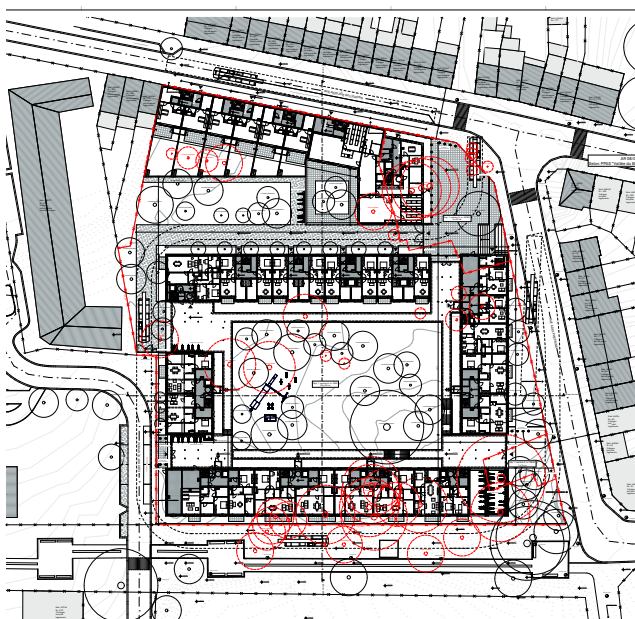


RING
RING

De drie lopende Wijkcontracten in Anderlecht, Petersbos, Biestebroek en Compas |



Projet Fond du logement, croisement av. Willemijns et boulevard Maria Groeninckx de May |
Project Woningfonds, kruising Willemynsstraat en Maria Groeninckx-De Maylaan |



Projet Foyer Anderlechtsois, 170 logements et une crèche, av. Willemijns |
Project van de Anderlechtse Haard, 170 woningen en een kinderdagverblijf, Willemynsstraat |



Projet Immobilier privé Matexi, au nord du périmètre | Particulier vastgoedproject van Matexi, ten noorden van de perimeter |
50 | Diagnostic Contrat de Quartier Durable « Peterbos » | 2ème version | Juillet 2018
| Diagnose Duurzaam Wijkcontract « Peterbos » | 2de versie | Juli 2018

Un long processus de rénovation des logements sociaux

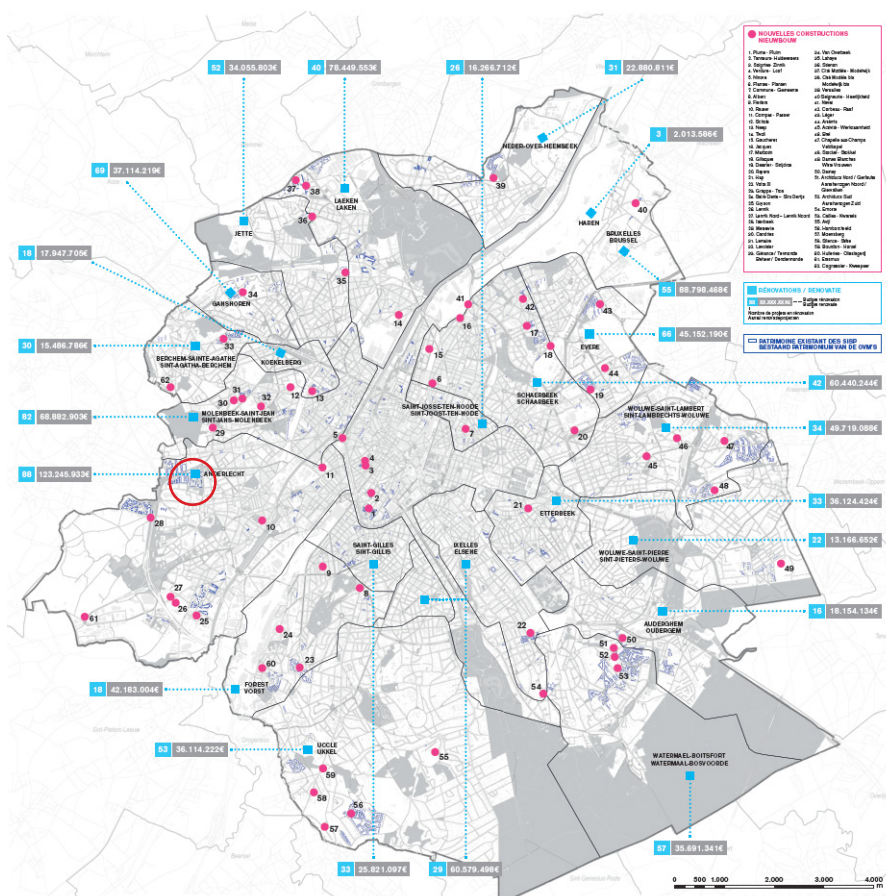
De part et d'autres les deux sociétés de logement sont engagées dans un programme de rénovation de leur parc immobilier. Celui-ci étant en assez mauvais état, les travaux sont souvent attendus avec impatience par les locataires sociaux.

Certains investissements ont déjà été réalisés (rénovation des façades ou rénovation intérieure), le reste est planifié dans les années qui viennent dans les programmes quadriennaux de la SLRB.

De renovatie van sociale woningen: een werk van lange adem

Beide huisvestingsmaatschappijen werken op allerlei manieren aan de renovatie van hun vastgoedpark. Dat verkeert in vrij slechte staat. De meeste sociale huurders kijken dan ook reikhalzend naar de werken uit.

Sommige investeringen werden al gerealiseerd (gevel- en binnenrenovaties). De rest staat op stapel voor de komende jaren, in het kader van de vierjarige programma's van de BGHM.



Carte de la RBC répertoriant le patrimoine existant, les projets de rénovations et de constructions de la SLRB | Octobre 2015

Kaart van het BHG van het bestaande erfgoed, renovatie- en bouwprojecten van de BGHM | oktober 2015



Avant/après Rénovation des blocs 1 & 5, 2010, P&P Architectes |

Vóór/na renovatie van blokken 1 & 5, 2010, P&P Architecten |



Situation actuelle et projetée du Bloc 16, P&P Architectes |

Huidig en gepland uitzicht van blok 16, P&P Architecten |



REALISES

VOLTOOID

A Bruxelles Mobilité:
Passerelle (1980) renovée en 2011
par le bureau Greish
Brussel Mobiliteit :
Passerelle gerenoveerd in 2011
door het bureau Greish

B Commune d'Anderlecht: Plaine
de jeux 2012

Gemeente Anderlecht:
Speelplein 2012

C Commune d'Anderlecht: Street
Workout 2017

Gemeente Anderlecht:
Street Workout 2017

D Matexi: Développement
immobilier privé

Matexi Privaat
vastgoedontwikkeling

BLOCS 1,2,5

BLOKKEN 1,2,5

Comensia: rénovation des
enveloppes 2010

Comensia: renovatie van de gevels
2010

BLOCS 3,6,8

BLOKKEN 3,6,8

Comensia: rénovation des
enveloppes 2011

Comensia: renovatie van de gevels
2011

BLOCS 12,13,14,15

BLOKKEN 12,13,14,15

FA: rénovation des balcons 2011

AH: renovatie van de balkons 2011

BLOCS 4,7

BLOKKEN 4,7

FA: rénovation des balcons 2012

AH: renovatie van de balkons 2012

EN COURS

LOPEND

D Matexi: Développement
immobilier privé

Matexi: Privaat vastgoed
ontwikkeling

E Fond du logement :

Logements moyens acquisitifs

Woningfonds:

woningen voor middelinkomens

PROJETES

GEPLAND

F SLRB pour le Foyer
Anderlechtois: 170 logements
sociaux et une crèche
BGHM voor het Anderlechtse
haard: 170 sociale woningen en
1 kinderopvang

G Extension école - container
Uitbreiding school - container

H Rénovation terrain de foot
(Dans budget Bloc 16)

Renovatie van het voetbalterrein
(In het budget van Blok 16)

BLOC 2

BLOK 2

Comensia : rénovation intérieure
(quadri. 18-21)

Comensia: renovatie van de
binnenruimtes (quadri. 18-21)

BLOC 9

BLOK 9

FA : rénovation totale 2019 par
Beliris

AH: renovatie 2019 door Beliris

BLOC 10,11

Comensia : rénovation des
enveloppes (quadri. 18-21)

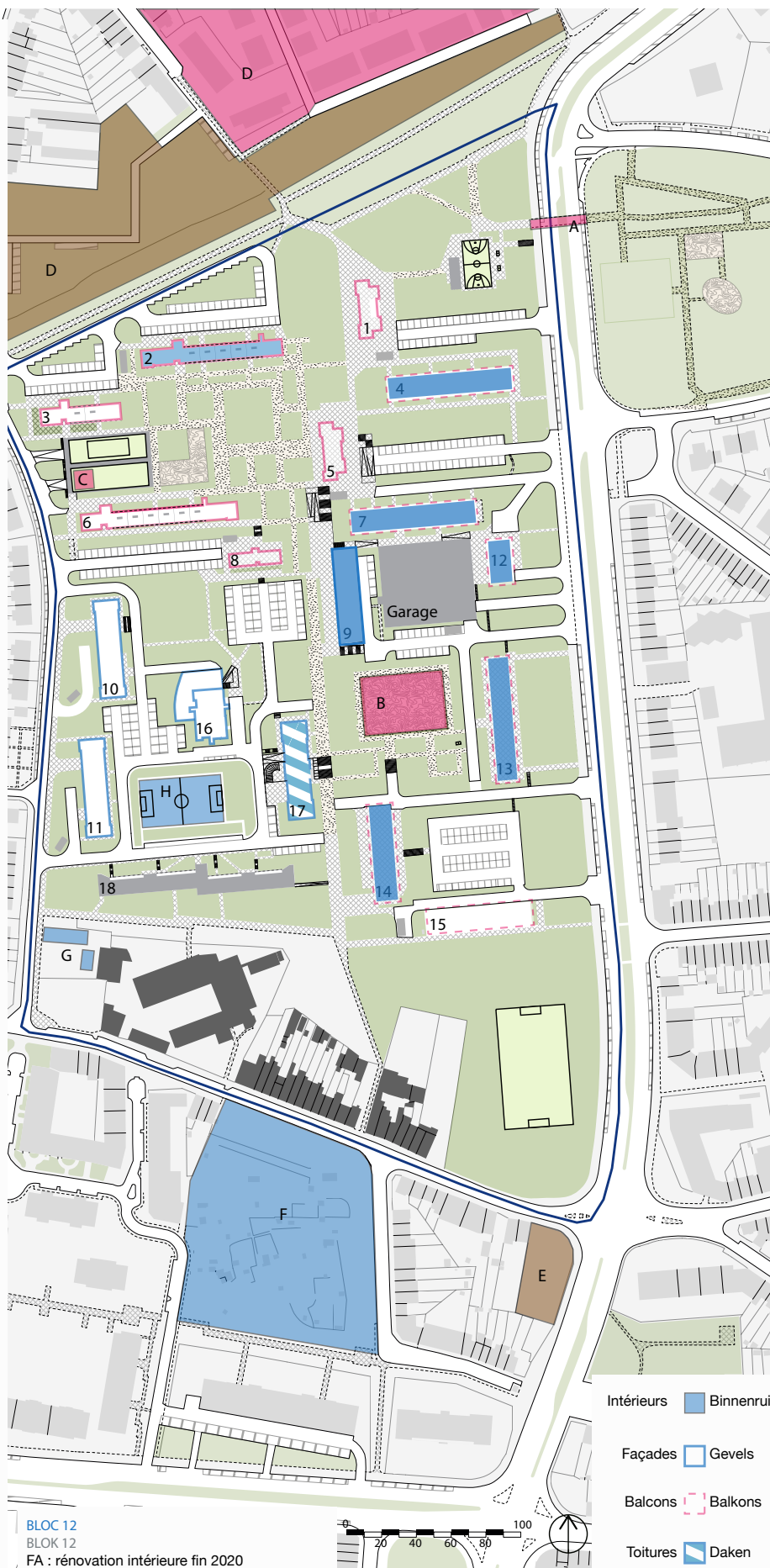
Comensia : renovatie van de
gevels (quadri 18-21)

BLOC 4,7,13,14

BLOKKEN 4,7,13,14

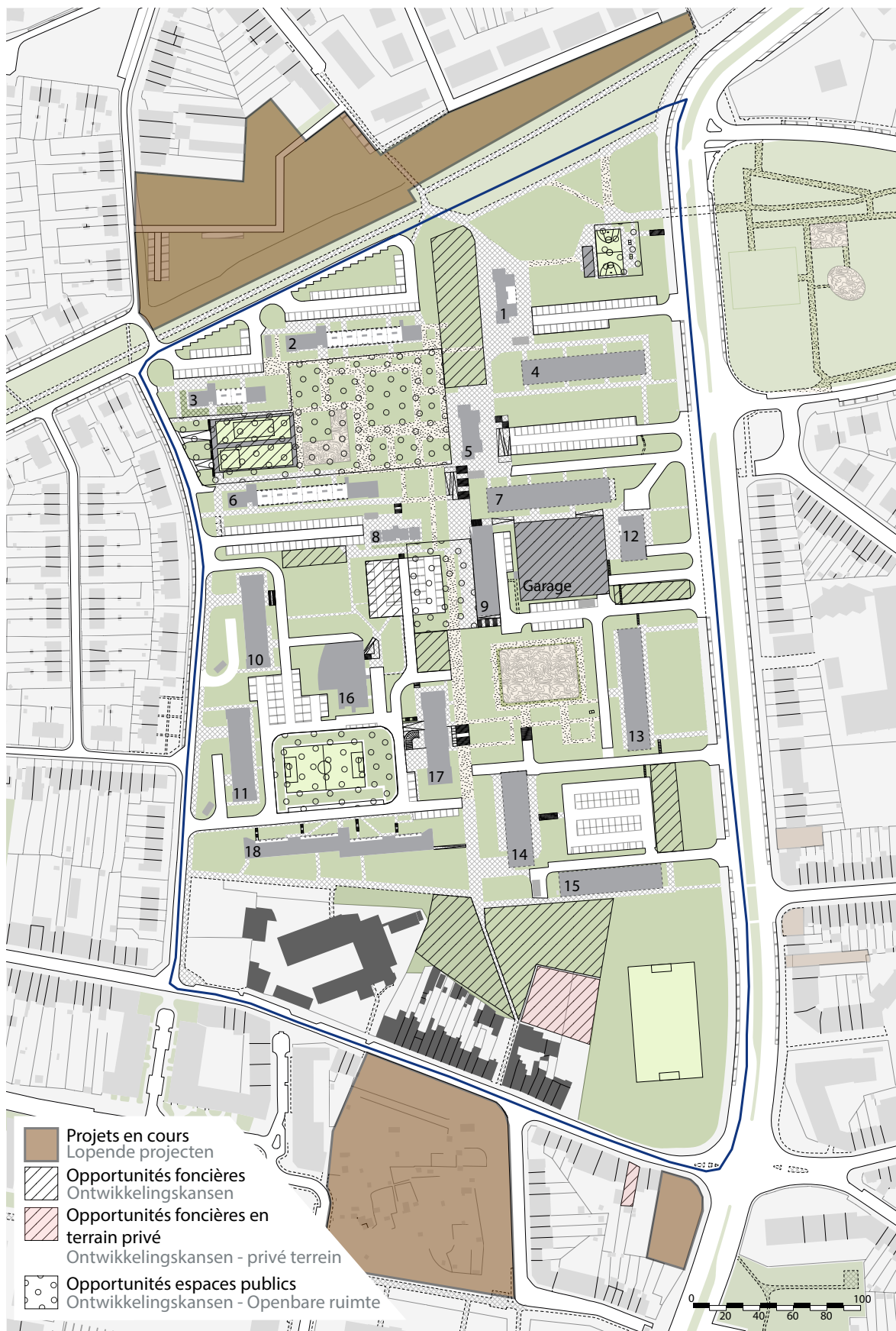
FA : rénovation intérieure début
2020

AH: renovatie van de
binnenruimte, begin 2020



Carte des opérations de rénovation urbaine, réalisées, en cours et projetées dans et autour du périmètre |

Kaart van de afgewerkte, lopende en geplande stadsvernieuwingsprojecten in en rond de perimter |



Carte des projets en cours et opportunités foncières dans et autour du périmètre |
Kaart met lopende projecten en vastgoedmogelijkheden in en rond de perimeter |

3.4. Logement



3.4. Huisvesting



La thématique du logement est particulière dans le quartier du Peterbos dans la mesure où c'est la première fois dans l'histoire des CQD que le périmètre vise un aussi grand ensemble de logements sociaux.

Un quartier de logements sociaux

La quasi-totalité du parc de logements du périmètre Peterbos est à destination sociale, soit **98,6%**. Les 1,4% restant correspondent aux maisons individuelles situées au sud du périmètre.

Cela a un impact dans les dynamiques sociales du quartier en termes de mixité, mais également sur la gestion du site, confiée principalement à deux SISP (sociétés de logements sociaux): Comensia et le Foyer Anderlecht. Enfin et très logiquement, il n'y aura quasiment que des locataires soumis aux règles de fixation des loyers pour les SISP.

Des typologies variées

Bien qu'il soit quasi exclusivement à caractère social on constate que le parc de logements du Peterbos reste relativement varié en termes de typologies, ce qui amène une diversité de profils dans le quartier: personnes isolées, personnes isolées avec enfants, familles nombreuses. **1406 logements** en tout, avec une majorité de petits logements. 79% font moins de 3/4 chambres. 21% de logements de plus grande taille.

Dans le détail, on voit quelques plus grands logements, surtout dans le bloc 18 (28 logements de plus de 4 ou 5 chambres). Et nettement plus de petits logements pour personnes isolées (405 logements une chambre)

Au niveau de leur répartition sur le site, on voit que les deux typologies (petits vs grands logements) sont plutôt bien réparties sur tout le site.

Un manque de logements adaptés

De manière générale, la demande en logement social est très élevée et les gens attendent souvent entre 10 et 15 ans. Quand les familles s'agrandissent ou au contraire, que des enfants quittent leurs parents, les logements se retrouvent sur-occupés quand d'autres sont sous-occupés. Vu le peu de logements libres et les règles liées au changement d'appartement, les mutations sont difficiles.

Seuls quelques logements sur les 1406 logements sont mis à disposition de personnes à mobilité réduite (blocs 10 et 14).

In de Peterboswijk is huisvesting een bijzondere thematiek: voor het eerst in de geschiedenis van de DWC richt de perimeter zich op een zo groot aantal sociale woningen.

Een sociale woonwijk

Bijna alle (**98,6%**) woningen in de Peterbos-perimeter kregen een sociale bestemming. De resterende 1,4 % zijn individuele woningen aan de zuidkant van de perimeter.

Dat heeft impact op de sociale dynamiek in de gemengde wijk. Die gevolgen zijn ook voelbaar in het beheer van de site, hoofdzakelijk in handen van twee OVM (Sociale Huisvestingsmaatschappijen): Comensia en Anderlechtse Haard. Logischerwijze worden bijna alle huurders onderworpen aan de regels voor vaststelling van de huurprijzen voor OVM.

Uiteenlopende typologieën

Hoewel het bijna uitsluitend om sociale woningen gaat, vertoont het woningenpark van Peterbos een vrij gevarieerde typologie, die aan de basis ligt van de diversiteit in de profielen van de bewoners: alleenstaanden, alleenstaanden met kinderen en kroostrijke gezinnen. In totaal **1.406 woningen**, overwegend met een beperkte oppervlakte: 79 % heeft minder dan 3/4 kamers. 21 % is ruimer.

Als we de details bekijken, zien we enkele ruimere woningen, vooral in blok 18 (28 woningen met meer dan 4 of 5 kamers). Er zijn aanzienlijk meer kleinere woningen voor alleenstaanden (405 eenkamerwoningen).

Wat de spreiding over de site betreft, zien we dat beide typologieën (kleine en ruimere woningen) vrij evenwichtig over de hele site verdeeld zijn.

Gebrek aan aangepaste woningen

Over het algemeen is de vraag naar sociale woningen erg groot. Veel mensen staan 10 tot 15 jaar op de wachtlijst. Wanneer gezinnen uitbreiden óf de kinderen het huis verlaten, worden sommige woningen over- en andere onderbezet. Gezien het beperkte aantal vrije woningen en de poespas die bij het veranderen van woning komt kijken, liggen verhuizingen moeilijk.

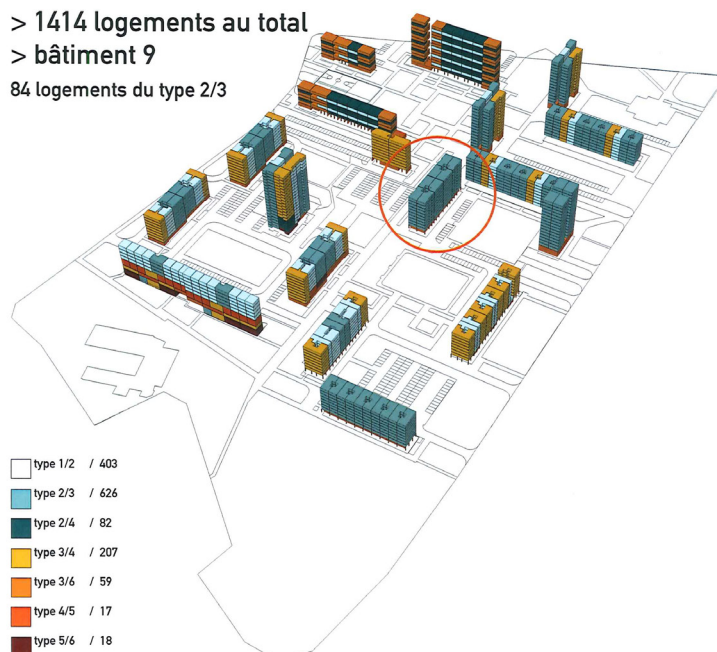
Slechts enkele van de 1.406 woningen zijn toegankelijk voor minder mobiele bewoners (blokken 10 en 14).

Op gewestelijke schaal is 5 % van de sociale woningen bestemd voor een PBM-publiek.

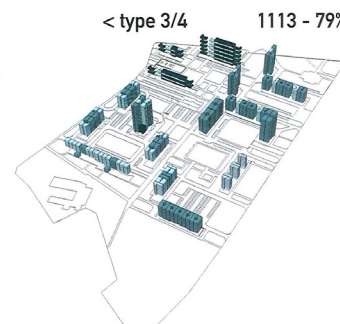
A l'échelle régionale, 5% des logements sociaux sont destinés à un public PMR. C'est trop peu par rapport à la demande potentielle et pour permettre aux personnes à mobilité réduite fragilisées socialement de vivre normalement et garder une autonomie de vie.

Dat is te weinig in vergelijking met de potentiële vraag en stelt minder mobiele, sociaal kwetsbare bewoners niet in staat een normaal leven te leiden en hun autonomie te bewaren.

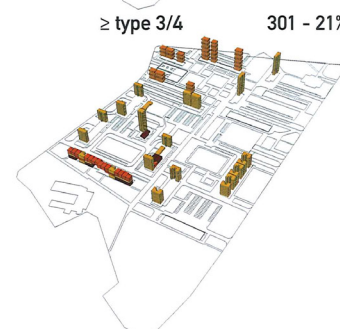
> 1414 logements au total
> bâtiment 9
84 logements du type 2/3



< type 3/4 1113 - 79%



≥ type 3/4 301 - 21%



Relevé cartographique des logements par types - Etude HUB 2014 Cartografisch overzicht van de woningen per type - HUB Studie 2014

	bâtiment	adresse	date construction	Logements										total
				1 chambre	1 chambre +1	2 chambres	2 ch + accès PMR	2 chambres +1	3 chambres	4 chambres	5 chambres	6 chambres	7 chambres	
Foyer Anderlecht	1	Parc du Peterbos, 01	1968	16	43	1	0	13	0	0	0	0	0	73
	4	Parc du Peterbos, 04, 04	1971	16	0	64	0	0	16	0	0	0	0	96
	5	A, B, C, D, E	1968	16	43	1	0	13	0	0	0	0	0	73
	7	Parc du Peterbos, 07, 07A, B, C, D, E	1971	16	0	64	0	0	16	0	0	0	0	96
	9	Parc du Peterbos, 09	1973	0	0	80	0	0	1	0	0	0	0	81
	12	Parc du Peterbos, 12	1973	0	0	64	0	0	0	0	0	1	0	65
	13	Parc du Peterbos, 13, 13A, B, C, D, E	1973	54	0	0	0	0	48	0	0	0	0	102
	14	Parc du Peterbos, 14, 14A, B, C	1975	48	0	16	2	16	0	0	0	0	0	82
	15	Parc du Peterbos, 15, 15A, B, C, D	1975	0	0	80	0	2	0	0	0	0	0	82
	2		1969	25	0	50	0	0	30	0	0	0	0	105
Comensia	3-4		1969	16	0	32	0	0	24	0	0	0	0	72
	8		1969	0	0	0	0	0	18	0	0	0	0	18
	16		1977	41	0	58	0	0	16	1	0	0	0	116
	10-10A		1975	35	0	36	0	0	17	0	0	0	0	88
	11-11A		1975	31	0	32	0	0	15	0	0	0	0	78
	17-17A		1978	28	0	28	0	0	16	1	2	0	0	75
	18-18A		1980	63	0	11	0	0	7	17	6	0	0	104
	total			405	86	617	2	44	224	19	9	0	0	1406

Relevé des logements par types, SISP et dates de constructions Overzicht van de woningen per type, OVM en bouwjaar

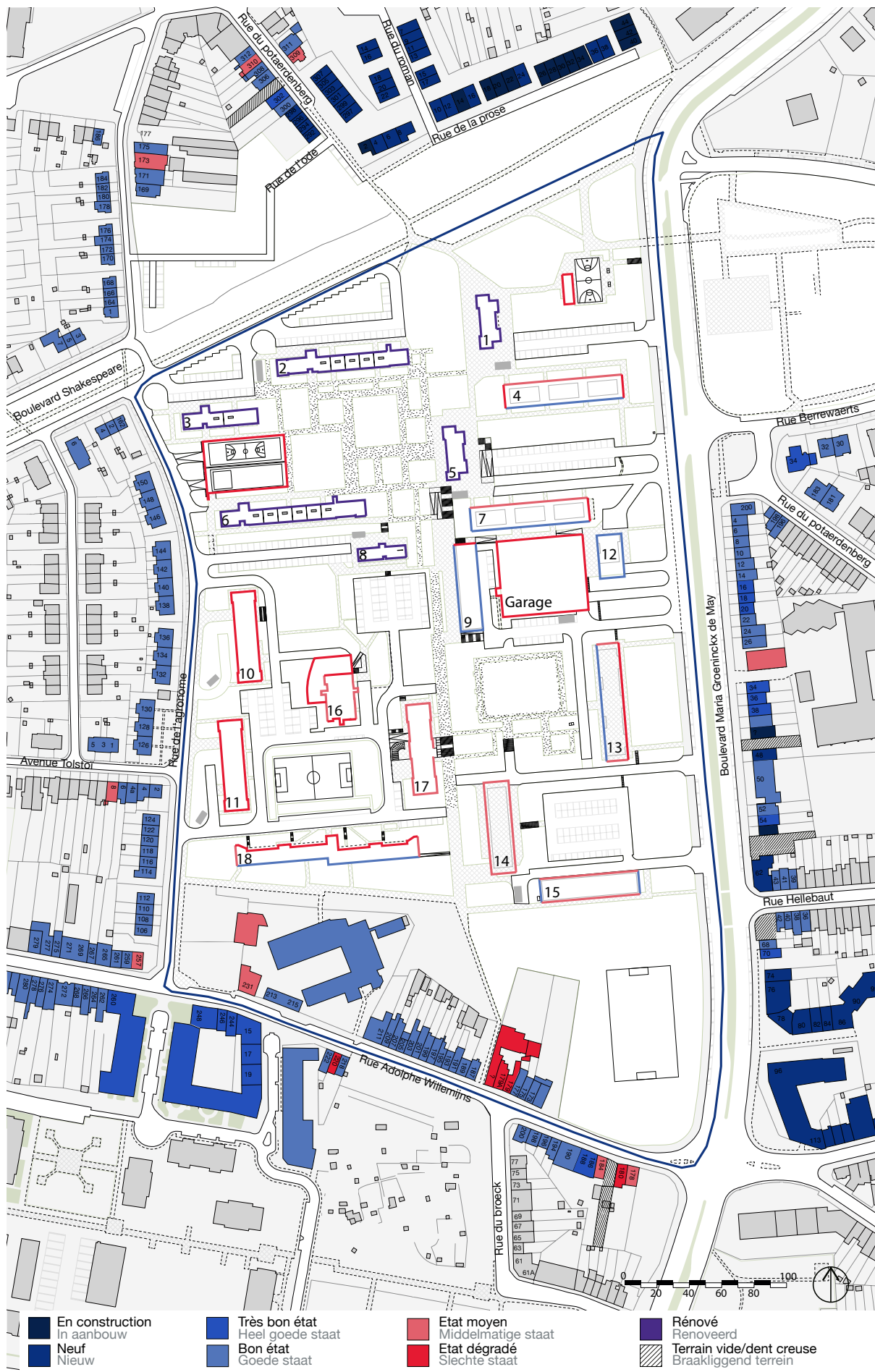
Candidatures en fonction des typologies de logement (accès à un logement) :

Nombre de demandes par type de logement	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Demande pour logement 1 chambre	7.958	8.708	8363	9.125	10.145	9.107
Demande pour logement 2 chambres	5.156	5.541	5380	6.125	6.585	5.547
Demande pour logement 3 chambres	2.758	2.931	2918	3.898	4.115	3.784
Demande pour logement 4 chambres	1.295	1.416	1564	1.351	1.767	1.689
Demande pour logement 5 chambres ou plus	747	820	871	431	823	803
TOTAL	17.914	19.416	19.096	20.930	23.435	20.930

Demande de mutation en fonction des typologies de logement (information sur la sous/sur-occupation):

Situation au 31/12/2017	SUR-OCUPES					SOUS-OCUPES				OCCUPES	VIDES
	-4	-3	-2	-1	0	1	2	3	4		
Nbre chambres (logements occupés)					0	1	2	3	4		
Studio					165					165	8
1 chambre		1	6	61	1.231					1.299	40
2 chambres	1	3	29	260	551	392				1.236	45
3 chambres	4	9	47	137	263	115	157			732	100
4 chambres		1	1	17	26	15	10	5		75	6
5 chambres			2	3	4					13	-
Total par type de chambre	5	14	85	478	2.240	526	167	5		3.520	199
En demande de mutation	1	8	48	260	0	64	24	2	0	407	
Sans demande de mutation	4	6	37	218	2.240	462	143	3	0		
En demande de mutation ménages protégés						14	4	1		19	
En demande de mutation ménages non protégés						50	20	1		71	
Sans demande de mutation - ménages protégés						215	96	1		312	
Sans demande de mutation - ménages non protégés						247	47	2		296	

Nombres de demandes en logement social et occupation de ceux-ci pour le Foyer Anderlecht
Aantal aanvragen voor sociale woningen en bezetting bij de Anderlechtse Haard



Carte de relevé de l'état du bâti dans et aux abords directs du site
Kaart met de staat van de gebouwen in en vlak naast de site

Un bâti dégradé en cours de rénovation

Pour objectiver la situation du bâti un relevé de terrain a été réalisé. Il en ressort une image contrastée. Certains immeubles ayant déjà fait l'objet d'une rénovation de façades, d'autres sont programmées prochainement dans les quadriennaux déjà mentionnés.

On notera par ailleurs un **risque assez fort d'incohérence architecturale dans les interventions de rénovation**, deux processus interviennent en parallèle, sans être réellement coordonnés. Les choix de principes architecturaux et des étapes de travail sont différents entre les deux SIS. Du côté de Comensia la rénovation est déjà bien en route, avec une rénovation des façades qui précède les rénovations intérieures. Du côté du Foyer la rénovation du bloc 9 (Lacaton-Vassal et 51N4E) préfigure une logique d'intervention «in-house» permettant des travaux sans déplacer les habitants, intervention qui réactualise également en le respectant le «patrimoine» moderniste.

Problématiques logistiques et de gestion

De nombreuses problématiques spécifiques aux logements sont remontées du travail de terrain. La gestion des **déchets** et des locaux poubelles est pointée du doigt comme peu optimale, du côté de Comensia comme du Foyer. Or le grand avantage des grands ensemble est la cohérence des gestionnaires (deux pour 1400 logements). Il y a donc là une opportunité de trouver une solution plus adaptée, écologiquement plus efficace pour limiter les déchets, et mieux intégrée paysagèrement.

La problématique des **caves** ou espaces de stockage a aussi été soulevée: trop peu nombreuses, mal entretenues et mal utilisées.

De nombreux logements sociaux également dans le quartier

A l'échelle du périmètre du CQD on l'a vu la proportion de logements sociaux est très importante. Elle l'est aussi plus largement dans cette partie de la commune: plus de 20% (un des pourcentages les plus élevés de la région, voir monitoring). Outre les 1400 logements du site du Peterbos, on dénombre 440 logements dans la cité du Moortebek. A cela il faut ajouter les 170 logements du futur projet Prins. Voire même les 60 logements modulaires prévus par la SLRB sur le site à court terme. Cela fait un total de **quasi 2000 logements sociaux dans un périmètre très restreint**.

Renovatie van een vervallen bouwomgeving

Voor een objectieve situatieschets van de bouwomgeving werd aan terreinonderzoek gedaan. Dat leverde een uiteenlopend beeld op. Van sommige gebouwen werd al eerder de gevel gerenoveerd, voor andere staan de plannen ingeschreven in de al eerder vermelde vierjarenplannen.

Het risico op het gebrek aan architecturale samenhang is bij renovaties trouwens vrij groot, aangezien twee strategieën tegelijk worden gehanteerd zonder echt op elkaar te worden afgestemd. Beide OVM kiezen voor andere architecturale principes en onderscheiden andere fases in de werken. Bij Comensia schiet de renovatie al goed op: eerst worden de gevels aangepakt en dan de binnenkant van de woningen. Bij Anderlechtse Haard volgt de renovatie van blok 9 (Lacaton-Vassal en 51N4E) een 'in-house' interventielogica waarbij de bewoners tijdens de werken niet hoeven te verhuizen. De interventies geven het gerespecteerd modernistisch 'erfgoed' een hedendaagser gezicht.

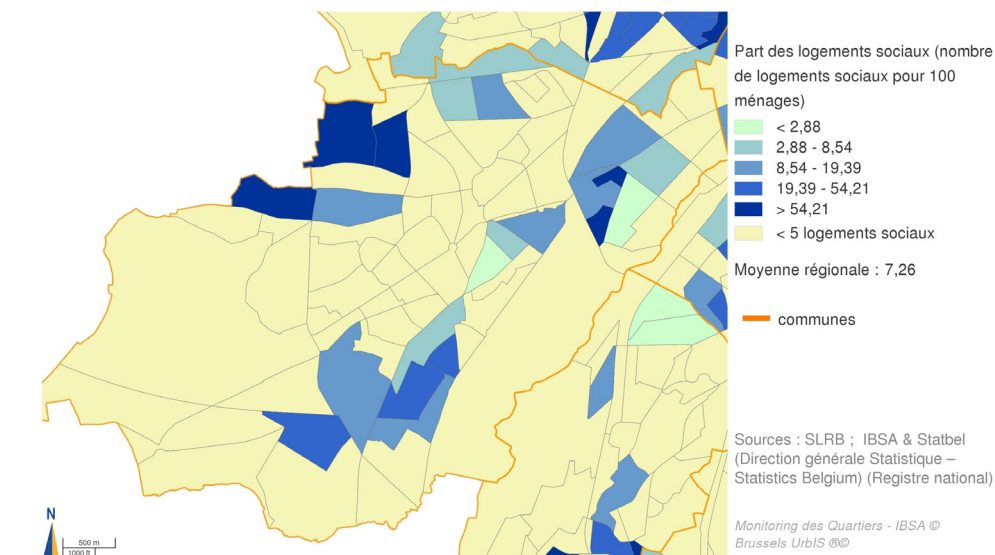
Problemen met logistiek en beheer

Het terreinonderzoek wees op heel wat specifieke problemen in en rond de woningen. Zo worden het **afvalbeheer** en de ruimtes voor de vuilnisbakken als weinig optimaal beschouwd, zowel bij Comensia als bij Anderlechtse Haard. Grote gehelen hebben het enorme voordeel dat er tussen de beheerders (twee voor 1.400 woningen) overleg is. Een ideale gelegenheid om op zoek te gaan naar een meer geschikte en ecologisch efficiëntere oplossing die het afval beperkt en beter bij de omgeving past.

De problematiek van de **kelders** en de opbergruimtes kwam eveneens aan bod: er zijn er te weinig, ze worden slecht onderhouden en verkeerd gebruikt.

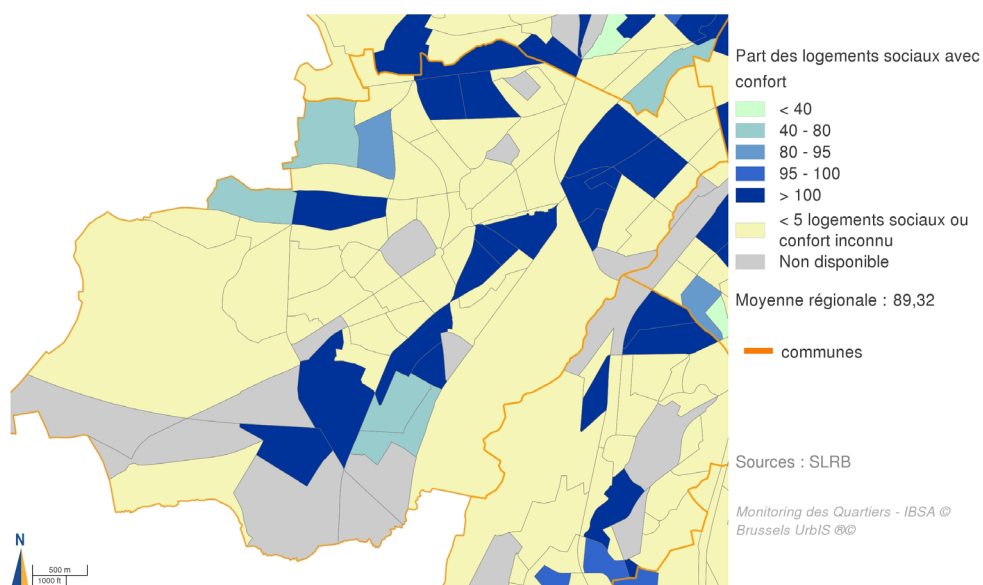
Ook heel wat sociale woningen in de wijk

Als we de perimeter van het DWC bekijken, zien we dat het aandeel van de sociale woningen heel groot is. Dat is ook zo in de bredere context van dit deel van de gemeente: meer dan 20 % (een van de hoogste percentages in het Gewest, cf. Monitoring). Naast de 1.400 woningen op de site van Peterbos, tellen we 440 woningen in de wijk Moortebek. Daarbij komen nog de 170 woningen van het toekomstige Prins-project. En zelfs nog 60 modulaire woningen die de BGHM op korte termijn op de site plant. Zo komen we op een totaal van **bijna 2.000 woningen binnen een zeer beperkte perimeter**.



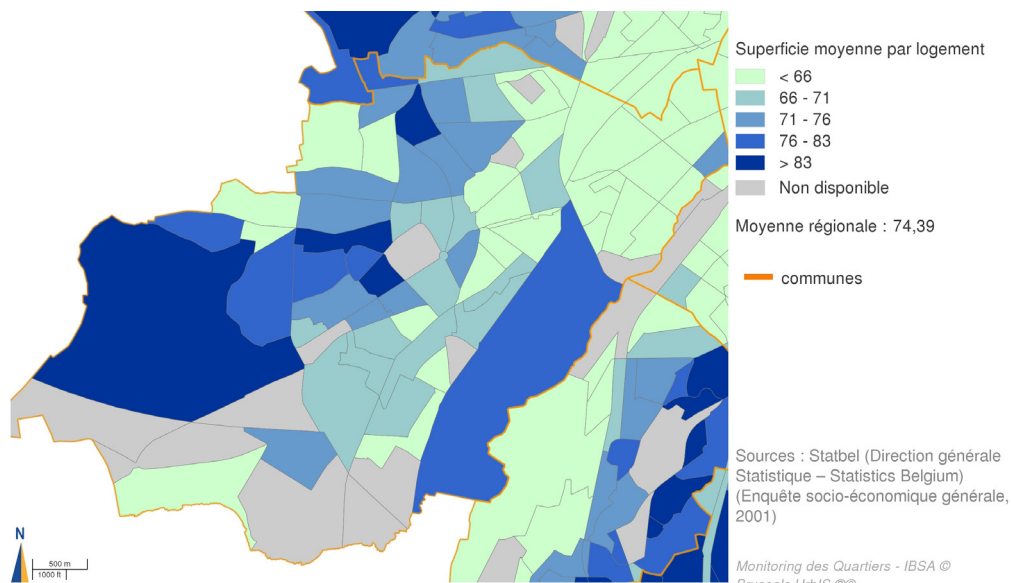
Part des logements sociaux (nombre de logements sociaux pour 100 ménages) 2016 | Secteur statistique | Source: IBSA

Aandeel van sociale woningen (aantal sociale woningen per 100 huishoudens) in 2016 | Statistische sector | Bron: BISA



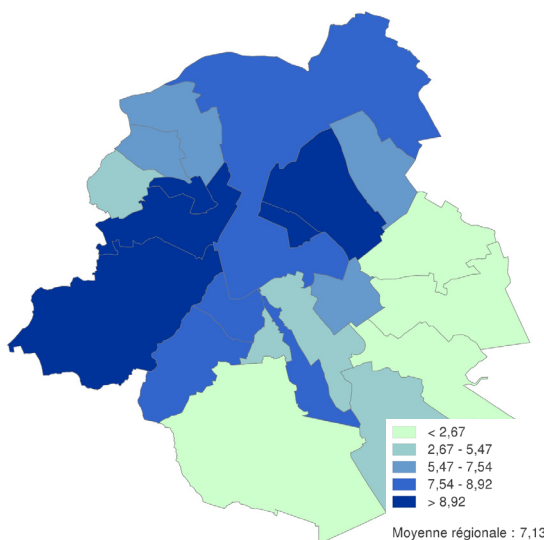
Part des logements sociaux avec confort 2015 (%) | Critères de confort: présence de l'eau courante, toilette intérieure, salle de bain avec baignoire ou douche | Secteur statistique | Source: IBSA

Aandeel van sociale woningen met comfort in 2015 (%) | Criteria voor comfort: aanwezigheid van stromend water, toilet in de woning, badkamer met bad of douche | Statistische sector | Bron: BISA

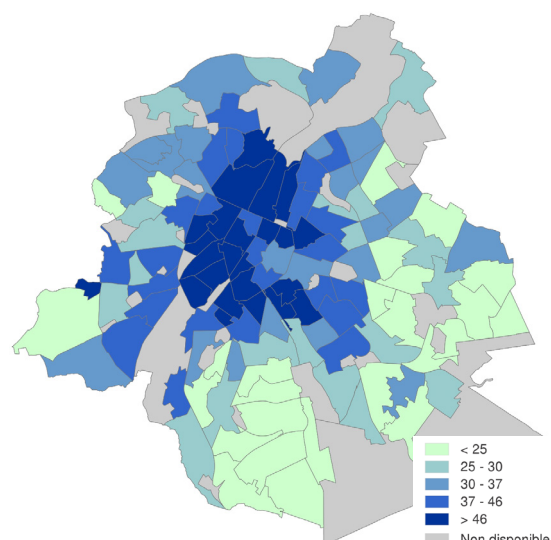


Superficie moyenne par logement 2011 (m²) | Secteur statistique | Source: IBSA

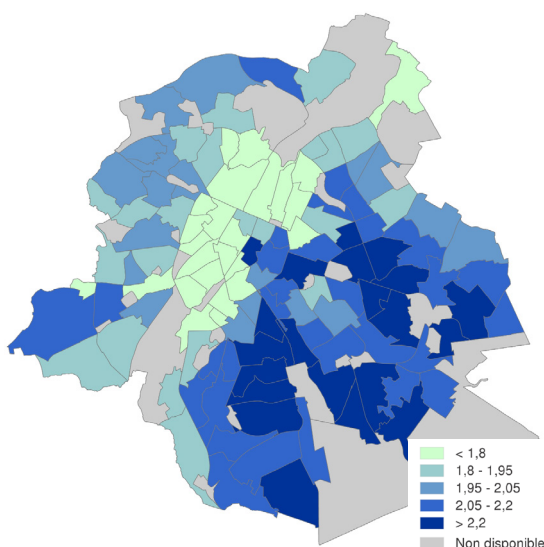
Gemiddelde oppervlakte per woning in 2011 (m²) | Statistische sector | Bron: BISA



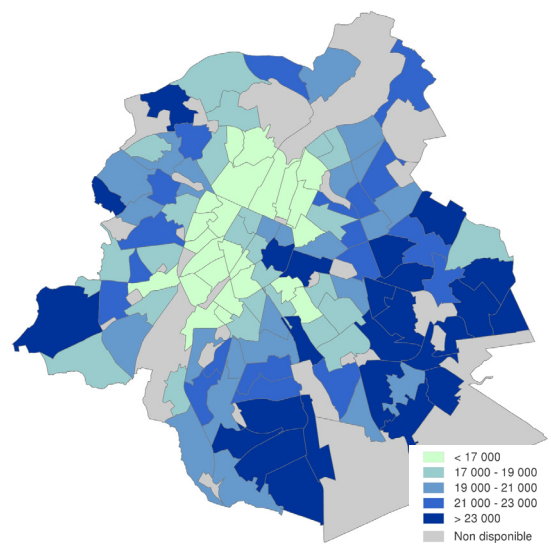
Part des ménages inscrits pour une demande de logement social en 2011 (%)
Aandeel huishoudens ingeschreven voor een sociale woning in 2011 (%)



Part des logements de moins de 55m² en 2001. Source : Monitoring
Aantal woningen van minder dan 55m² in 2001. Bron: Monitoring



Nombre de pièces par habitants. Source : Monitoring
Aantal vertrekken per inwoner. Bron: Monitoring



Revenu médian des déclarations en 2013 | Source : Monitoring
Mediane inkomen op basis van de belastingaangiften van 2013

Des logements provisoires

Un projet de création de 60 logements préfabriqués est lancé par la SLRB afin d'offrir des solutions de logement permettant de faire des opérations tiroirs pendant les rénovations de certains immeubles. Ce projet est au stade de la désignation de l'auteur de projet.



Exemples de logements temporaires en containers
Voorbeelden van tijdelijke woningen in containers

Tijdelijke woningen

De BGHM wil prefab woningen bouwen om tijdens de verschillende fases van de renovatiewerken aan bepaalde gebouwen de bewoners toch onderdak te bieden. Voor dat project moet nu nog een uitvoerder worden aangesteld.



3.5. Occupation du sol



3.5. Grondbezetting



L'urbanisme en ordre ouvert

Comme expliqué plus haut le site est constitué d'un ensemble d'immeubles planifiés en ordre ouvert. Par définition l'occupation du sol est donc limitée, et génère un vaste espace ouvert qui a été largement planté pour constituer le parc habité tel qu'il a été voulu à l'origine.

La carte «vide-plein» montre donc un espace ouvert généreux, qui constitue indéniablement une des qualités du site. Cette ouverture se marque même aux rez de certains immeubles avec des volumes sur pilotis qui laissent l'espace public passer sous les immeubles.

Une densité d'habitants élevée

Cependant cette ouverture au sol est évidemment compensée en termes de densité par les gabarits élevés des immeubles. Le **coefficient d'occupation du sol est de 0,88** (P/S) sur le périmètre du CQD. Elle monte à 0,99 si on prend uniquement les terrains des deux SISF.

L'analyse de la densité doit être complétée par la densité habitée, qui, elle, est beaucoup plus élevée que la moyenne régionale: 18700 hab./km² pour le secteur statistique du Peterbos, contre 7360,72 hab./km² pour la moyenne régionale.

Cela signifie qu'il y a un **nombre très important d'habitants dans des logements de plus petite taille** que la moyenne régionale. L'espace ouvert revêt donc une importance capitale pour l'équilibre du cadre de vie dans le quartier.

Stedenbouw in open ordening

Zoals hierboven al aangegeven, bestaat de site uit een groep gebouwen in open ordening. De grondbezetting is dus per definitie beperkt en creëert een grote open ruimte die grotendeels is beplant om een 'bewoond park' te vormen, zoals oorspronkelijk bedoeld.

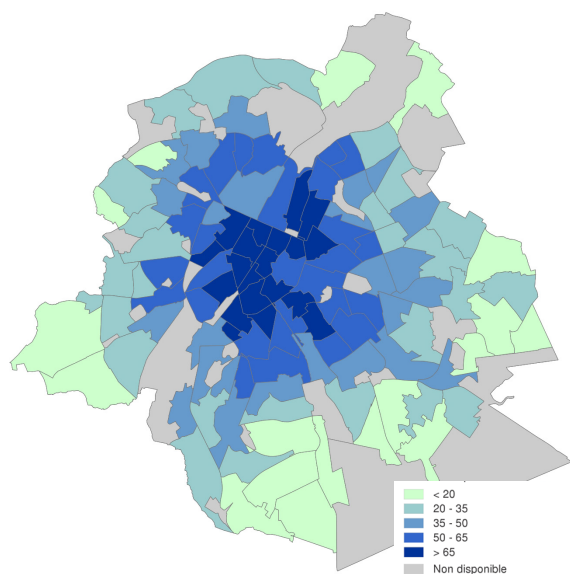
De bodemgebruikskaart toont dus veel open ruimte, ontegensprekelijk een van de troeven van de site. Die openheid is ook bij een aantal gebouwen te zien op de begane grond: in sommige gevallen is er op pilaren gebouwd, zodat de openbare ruimte ook onder de gebouwen doorloopt.

Een dichte bevolkingsgraad

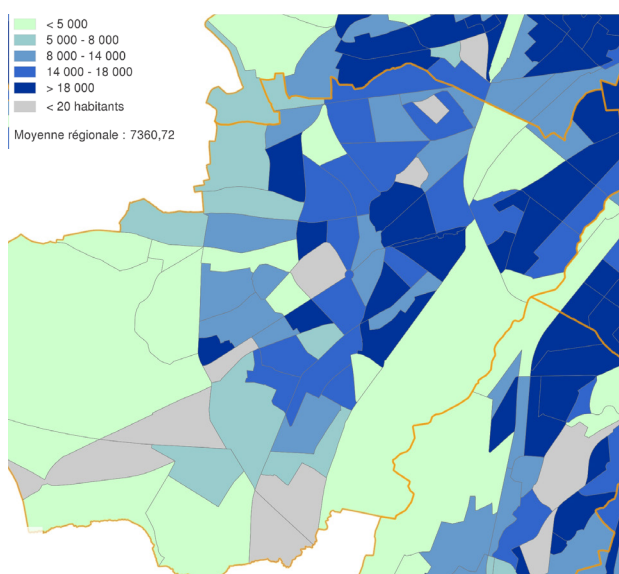
De open ruimte wordt dan weer gecompenseerd door de hoogte van de gebouwen. De **grondbezetting bedraagt 0,88** (V/T) in de perimeter van het DWC en loopt op tot 0,99 als enkel de domeinen van de twee OVM in rekening worden gebracht.

De analyse van die dichtheid moet verder worden aangevuld met de bevolkingsdichtheid, die veel hoger ligt dan het gewestelijk gemiddelde: 18 700 inw./km² in de statistische sector Peterbos tegenover 7360,72 inw./km² als gewestelijk gemiddelde.

Een groot aantal inwoners woont dus in woningen die kleiner zijn dan het gewestelijk gemiddelde. De open ruimte is dan ook erg belangrijk voor het evenwichtige leefkader in de wijk.

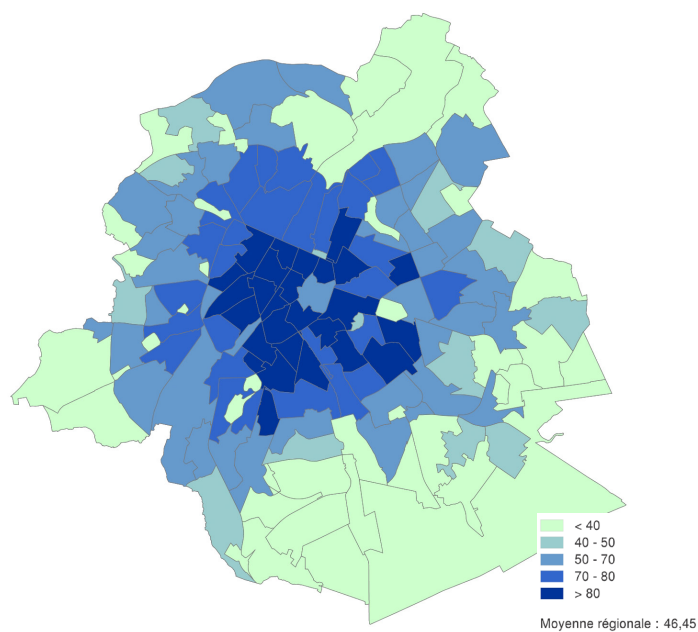


Taux d'occupation du bâti des îlots 2013 (%) | Source: Monitoring
Bebouwingsgraad van de bouwblokken in 2013 (%) | Bron: Monitoring



Densité de population 2016 (hab/km²) | secteur statistique | Source: IBSA
Bevolkingsdichtheid in 2016 (inw./km²) | Statistische sector | Bron: BISA





Part des surfaces imperméables 2006 (%) | Source: Monitoring

Percentage van ondoorlaatbare oppervlakten in 2006 (%) | Bron: Monitoring



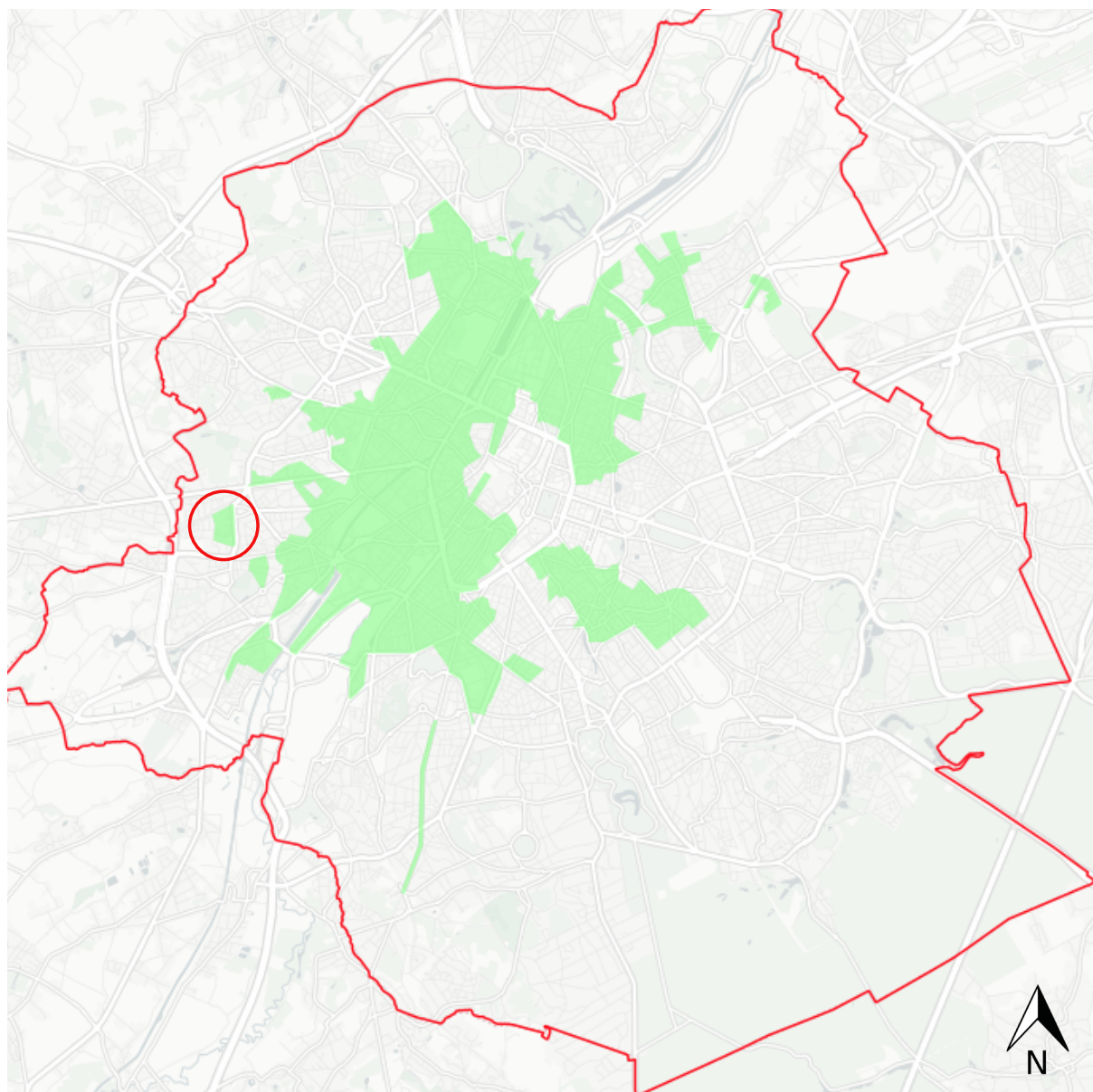
Typologie de bâtis | Source: Etude HUB

Typologie van de gebouwen | Bron: Studie van de HUB



Carte des propriétés | Source: Dossier de candidature CQD, service rénovation urbaine, commune d'Anderlecht 2017

Kaart van de eigendommen | Bron: Kandidaatsdossier DWC - Dienst Stadsrenovatie, gemeente Anderlecht



Carte de la zone de rénovation urbaine | Source: perspective.brussels

SVG-kaart

Zone de Rénovation Urbaine (ZRU)

La Zone de Rénovation Urbaine (ZRU), est la zone sur laquelle les opérations de CQD peuvent prendre place.

La détermination de ce périmètre est basée sur l'analyse statistique de 3 critères socio-économiques:

- Le taux de chômage;
- Le revenu médian;
- La densité.

On notera que le Peterbos est repris comme une île isolée, de par ses caractéristiques socio-économiques et les enjeux urbains qu'il présente.

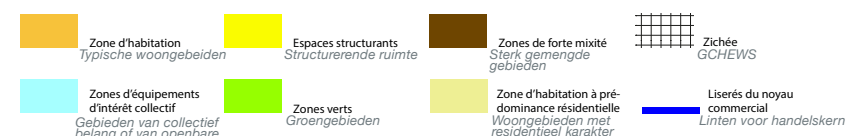
Stadsvernieuwingsgebied (SVG)

Het Stadsvernieuwingsgebied (SVG) komt in de plaats van de Ruimte met Versterkte Ontwikkeling van Huisvesting en Renovatie (RVOHR).

De afbakening van deze nieuwe perimeter is gebaseerd op de statistische analyse van drie sociaal-economische criteria:

- Het werkloosheidspercentage;
- Het mediane inkomen;
- De dichtheid.

Peterbos vormt een soort apart eiland, omwille van de sociaal-economische kenmerken en de stedelijke uitdagingen.



Situation de droit au PRAD en 2017 | GBP in 2017

Situation au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS)

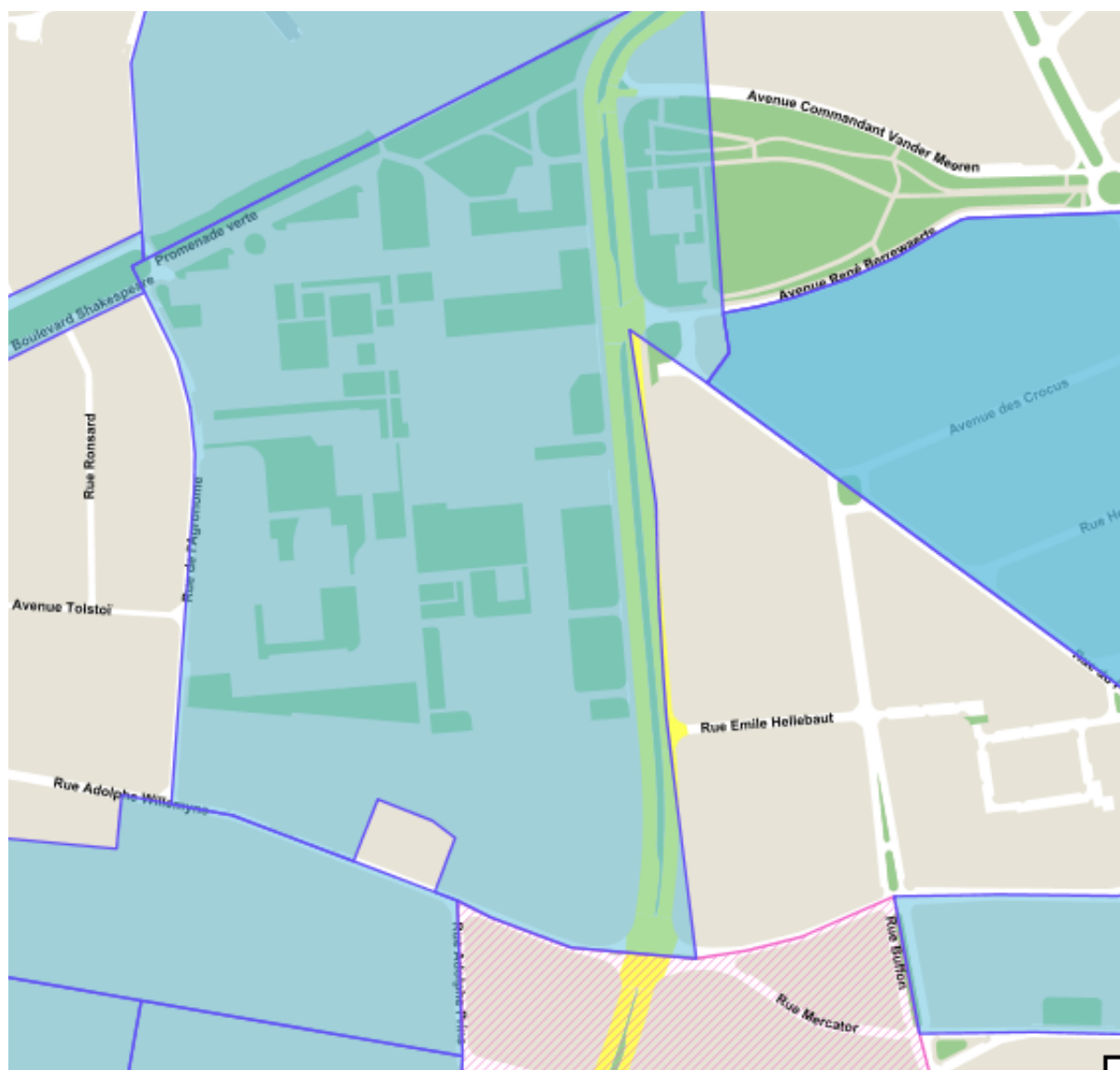
Au PRAS, on constate une prédominance de l'affectation en zone d'habitation à prédominance résidentielle, ainsi que plusieurs poches d'espaces verts. Au sud, on retrouve une zone d'équipements, qui reprend l'assise de l'école et le terrain du coin sud-est.

A l'extérieur du périmètre c'est la zone d'habitation qui prédomine. La cité jardin du Moortebek est reprise, elle, en ZICHEE.

Ligging op het Gewestelijk Bestemmingsplan (GBP)

In het GBP staan vooral woonzones met een hoofdzakelijk residentieel karakter ingekleurd, samen met een aantal afgebakende groene zones. In het zuiden treffen we een aantal voorzieningen aan tussen de school en het terrein op de zuidoostelijke hoek.

Binnen de perimeter overheerst de woonzone. De Moortebek tuinwijk is terug te vinden in het GCHEWS.



- PPAS abrogé
herroep BBP
- PPAS en vigueur
geldende BBP

Situation des PPAS en 2017 | Situatie BBP in 2017

Un PPAS (Plan Particulier d'Affectation du Sol)

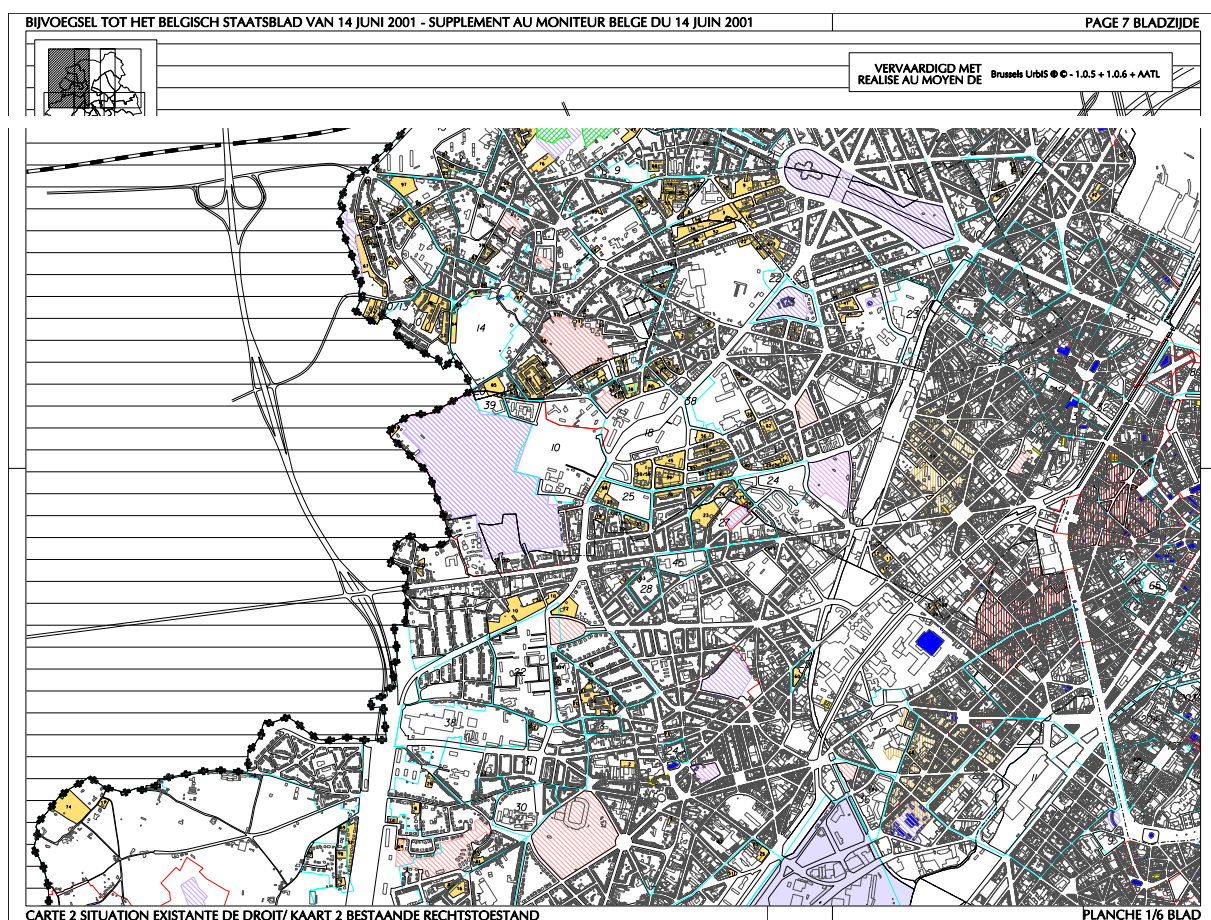
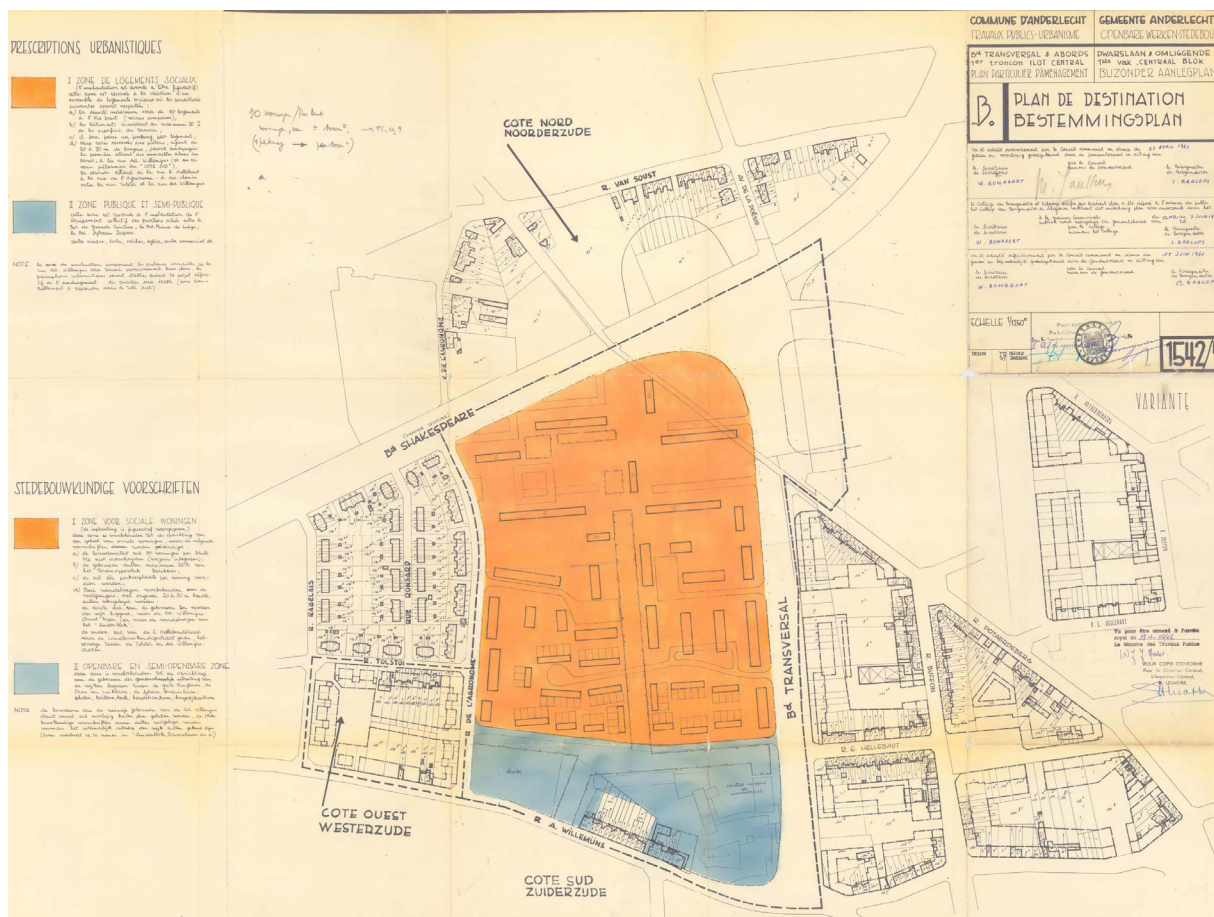
Ces outils de planification locale déterminent avec précision, de manière graphique et littéraire, la manière dont doit s'organiser le territoire considéré. Ils déterminent les affectations admissibles par zone, en précisant ou complétant le PRAS.

On dénombre un seul PPAS actif au sein du périmètre. Il reprend les prescriptions du PRAS, hormis le fait que la zone d'équipement n'autorise pas le logement (comme c'est le cas du PRAS depuis la dernière réforme du PRAS «démographique»).

Enkele BBP's (Bijzondere Bestemmingsplannen)

Deze lokale planningsmiddelen bepalen nauwkeurig, zowel grafisch als in tekst, hoe het betreffende gebied dient te worden georganiseerd. Ze bepalen de toelaatbare bestemmingen per gebied, verduidelijken het GBP of vullen het aan.

Binnen de perimeter is één BBP actief, dat grosso modo de bepalingen van het GBP volgt.



Contrôle social

Si les espaces publics sont très nombreux, un problème classique dans l'urbanisme en ordre ouvert est la qualité de leur appropriation (voir chapitre 6 espaces publics), et le sentiment contrasté par rapport au contrôle social. Dans les contacts avec les habitants, là où certains pointent l'avantage d'un contrôle social élevé, d'autres le perçoivent de manière angoissante car elle génère un manque d'intimité et donc des espaces publics qui ne sont pas agréables.

L'enjeu des rez de chaussée

Un autre enjeu souvent difficile dans l'urbanisme en ordre ouvert concerne les rez de chaussée. La question est particulièrement mal résolue dans le Peterbos. Quatre situations sont observables:

Les rez de chaussée «activés»: il s'agit des rez de certaines barres assez centrales (bloc 7, bloc 9, bloc 14, 17). Composés généralement soit de commerces, soit d'équipements ou services à la population. Ils participent à l'activation de l'espace public.

Les rez de chaussée «habités»: à de nombreux endroits des rez de chaussée ont été conçus ou transformés en logements. Ces logements sont particulièrement problématiques car ils sont souvent confrontés aux nuisances liées à l'usage de l'espace public et à son manque d'entretien (odeur des poubelles non ramassées, bruit).

Les rez de chaussée «ouverts»: Certains blocs présentent une forme d'ouverture (2, 6) ou de passage (4, 7). Sous le bloc 3 les ouvertures ont été transformées en équipements associatifs (samenlevingsopbouw et D broej).

Les rez de chaussée «techniques» occupés par des locaux techniques (stockages, caves, etc).

Globalement **l'activation des rez de chaussée est très faible**, ce qui explique en partie le manque d'animation de l'espace public. Il pourrait être intéressant de travailler sur cette thématique afin de combler ce manque, par une stratégie d'implantations commerciales ou l'implantation d'équipements ou de commerces en rez de chaussée. L'opportunité de maintenir des logements aux rez de chaussée pourrait être posée également, afin de privilégier au maximum des rez de chaussée actifs.

Sociale controle

Hoewel er heel wat openbare ruimte is, is de kwaliteit van de inrichting daarvan (cf. hoofdstuk 6 Openbare ruimten) een klassiek probleem bij stedenbouw in open ordening. De sociale controle roept heel uiteenlopende gevoelens op. Bij onze contacten met de bewoners wezen sommigen op de voordelen van intensieve sociale controle, terwijl anderen daar eerder weigerachtig tegenover stonden, omdat ze de intimiteit in de weg staat en dus zorgt voor een ongezellige openbare ruimte.

De uitdagingen rond gelijkvloerse verdiepingen

Een andere moeilijke kwestie bij stedenbouw in open ordening heeft betrekking op de gelijkvloerse verdiepingen. In Peterbos werden die bijzonder slecht aangepakt. We kunnen vier situaties onderscheiden:

Geactiveerd gelijkvloers. Het gaat om gelijkvloerse verdiepingen van sommige, vrij centrale flatgebouwen (blok 7, blok 9, blok 14 en blok 17). Daarin werden veelal winkels of voorzieningen en diensten ten behoeve van de bevolking ondergebracht. Die dragen bij tot de activering van de openbare ruimte.

Bewoond gelijkvloers. Op heel wat locaties werd het gelijkvloers ontworpen als of omgevormd tot woongegelegenheid. Die woningen zijn bijzonder problematisch, omdat ze vaak te maken krijgen met overlast die voortvloeit uit het gebruik en het gebrekkig onderhoud van de openbare ruimte (stank van niet-leeggehaalde vuilnisbakken, lawaai).

Open gelijkvloers. Sommige blokken herbergen open ruimte (2, 6) of doorgangszones (4, 7). De open ruimte onder blok 3 voorziet in infrastructuur voor het verenigingsleven (samenlevingsopbouw en D'Broej).

'Technisch' gelijkvloers, ingenomen door technische ruimten (opslag, kelders, ...).

Algemeen gesproken, **worden de gelijkvloerse verdiepingen nauwelijks geactiveerd**, wat meteen (deels) verklaart waarom de openbare ruimte zo dood is. Het zou interessant kunnen zijn om rond dat thema te werken en meer leven in de brouwerij te brengen via een strategie van commerciële vestigingen met voorzieningen en handelszaken op het gelijkvloers. Er kan ook worden nagegaan of het geen idee is om de woongegelegenheid op het gelijkvloers te handhaven, zodat de gelijkvloerse verdiepingen optimaal worden geactiveerd.

RELEVÉ DES REZ DE CHAUSSEE - NOVEMBRE 2017
DE OPGAVE VAN GRONDVLOEREN - NOVEMBER 2017



Relevé d'occupation des rez-de-chaussée, novembre 2017 | Source: Jeanne Mosseray
Overzicht van de bezetting van de gelijkvloerse verdiepingen, november 2017 | Bron: Jeanne Mosseray

3.6. Espace public



3.6. Openbare ruimte





Carte des espaces publics et voiries du périmètre | Kaart van de openbare ruimten en wegen in de perimeter |



Une richesse typologique

Le première carte d'analyse amène un premier constat évident: le site du Peterbos présente une richesse et une diversité très grande d'espaces ouverts: espaces publics, pelouses, terrains de sport, plaines de jeux, espaces arborés ou ouverts, zones plus naturelles, etc.

Cette diversité et cette richesse fait écho à l'histoire de la conception du site organisé comme un parc habité. La générosité des espaces publics est à la hauteur du niveau de densité d'habitants. Elle permet d'une certaine manière d'absorber le nombre important d'habitants dans un environnement qui apparaît très dégagé, ouvert et aéré.

Les perspectives et points de fuite visuelle sont pensés en lien avec la trame orthogonale du bâtiment dans une organisation nord-sud pour l'axe principal, avec des ramifications «horizontales» est-ouest.

Les espaces publics jouent également avec le fort dénivelé du site de manière peu optimale, au moyen d'escaliers, de rampes, de murs et de talus bloquant parfois des circulation naturelles.

Des espaces publics en mauvais état

La deuxième carte illustre l'état des espaces publics du quartier, qui sont assez globalement en mauvais état. Vu la richesse typologique, l'analyse cartographique ne pouvait pas se limiter aux traditionnelles «voiries et trottoirs». Nous avons donc distingué dans l'analyse 7 catégories, qui permettent d'illustrer l'état de dégradation global des espaces publics.

Par entités, on constate que l'axe principal qui traverse le site «nord-sud» est en très mauvais état: soit les dolomies, les rampes et escaliers, les sols dallés. Cet axe n'est pas aménagé à la hauteur de son importance pour la desserte piétonne du site. Ensuite les dolomies entourant les grandes pelouses entre le bloc 3 et le bloc 5 sont également en très mauvais état, tout comme celles autour de la plaine de jeux. Les pelouses autour du terrain de foot entre les blocs 16, 11 et 18 sont elles aussi dans un état dégradé. Les voiries sont globalement en bon état hormis la voirie longeant le terrain de foot au sud (bloc 18), celle au pied du bloc 16 et celles entourant le bloc 12 également.

Typologische rijkdom

De eerste analytische kaart leidt tot een voor de hand liggende vaststelling: de site van Peterbos beschikt over open ruimten met een rijk en zeer divers karakter: openbare ruimten, gazons, sportvelden, speelpleinen, bossen en open ruimte, zones met meer natuur, ...

Die diversiteit en rijkdom gaan terug op de ontwerpgeschiedenis van de site, die werd ontworpen als 'bewoond park'. De gulle openbare ruimte past bij de dichte bevolkingsgraad. Ze slurpt het hoge aantal inwoners als het ware op in een omgeving die heel ruim, open en licht oogt.

De perspectieven en doorkijken houden rekening met de constructie van de gebouwen in dambordpatroon, met een noord-zuidverbinding als belangrijkste as en horizontale oost-west vertakkingen.

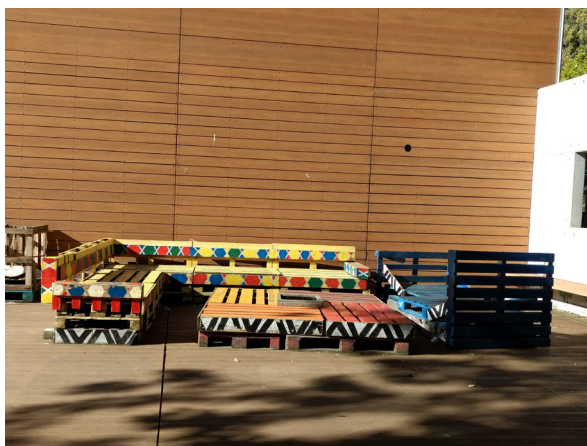
De openbare ruimten benutten de sterke hoogteverschillen op de site nauwelijks. De trappen, hellingen, muren en taluds belemmeren hier en daar de natuurlijke doorstroming.

Openbare ruimten in slechte staat

De tweede kaart illustreert de staat waarin de openbare ruimte in de wijk verkeert. In grote lijnen is die nogal erbarmelijk. Gezien de typologische rijkdom, kon de cartografische analyse zich niet beperken tot de traditionele 'wegen en voetpaden'. We maakten in de analyse dan ook een onderscheid tussen 7 categorieën die stuk voor stuk illustreren hoe erg de openbare ruimte er over het algemeen aan toe is.

Per entiteit stellen we vast dat de hoofdas die de site van noord naar zuid doorkruist, in heel slechte staat verkeer: dolomiet, hellende vlakken en trappen geplaveide stukken. De inrichting van de as past niet bij het belang ervan met het oog op de ontsluiting van de site voor voetgangers. Het dolomiet rond de ruime gazons tussen blok 3 en blok 5 is er verder slecht aan toe, net als die rond de speelpleinen. De gazons rond het voetbalveld tussen blokken 16, 11 en 18 zien er evenmin fris uit. De meeste wegen verkeren in goede staat, met uitzondering van de weg langs het voetbalveld aan de zuidkant (blok 18), die aan de voet van blok 16 en ook die rond blok 12.

Rondom de site verkeren eveneens enkele wegen en voetpaden in slechte staat.



Photographies d'espaces publics et de voiries au sein du quartier
Foto's van de wegen in de buurt in augustus 2017

Certaines voiries et trottoirs sont en mauvais état également aux pourtours du site.

L'ensemble des terrains de sport extérieurs sont en très mauvais état, au point d'être impraticable pour leur fonction initiale. Seul le terrain de basket au Nord-Est du site qui vient d'être rénové et le nouveau terrain de street work out remplissent leur fonction sportive. La plaine de jeu a également été aménagée récemment.

Une gestion globalement communale

L'ensemble du site est globalement géré par la commune via différents services (travaux, espaces verts, propreté), bien que les espaces verts entre les blocs 3, 2 et 5, les terrains de basket devant le bloc 3 et le terrain de foot au sud, sont encore gérés par Comensia. L'articulation des champs de compétences entre les différents services privés (SISP), communaux (propreté, travaux, etc) et régionaux (Bruxelles propreté) laisse à désirer et de nombreux espaces appartenant aux SISP sont en réalité entretenus par les services communaux. Cette gestion pourrait faire l'objet d'une réflexion globale.

L'état de droit, de propriété et d'entretien des parkings restent à ce jour inconnue.



Il y a très peu d'aménagements fait our les PMR et l'état des cheminements rend la circulation sur le zite d'autant plus difficile.

Propreté

Beaucoup de dépôts clandestins envahissent l'espace public, essentiellement aux pieds des tours dont les RDC sont ouverts et le long des locaux poubelles.

Ce phénomène sera plus amplement détaillé dans le chapitre 11 Environnement & Santé.

Alle sportterreinen buiten zijn in erbarmelijke staat. Het is zelfs zó erg dat ze voor hun oorspronkelijke doel onbruikbaar zijn geworden. Enkel het pas gerenoveerde basketbalterrein in het noordoosten van de site én het nieuwe terrein voor street workout vervullen hun sportieve functie.

Onlangs werd ook een speelterrein aangelegd.

Globaal gemeentelijk beheer

De volledige site wordt grotendeels door de gemeente beheerd via verschillende diensten (openbare werken, groenruimte, netheid). De groenruimte tussen blokken 3, 2 en 5, de basketbalterreinen vóór blok 3 en het voetbalveld aan de zuidkant worden echter nog door Comensia beheerd. De wisselwerking tussen de bevoegdheden van verschillende private (OVM), gemeentelijke (netheid, openbare werken en gewestelijke (Net Brussel) diensten laat te wensen over. Bovendien worden veel ruimtes die eigendom zijn van de OVM in de praktijk door de gemeentediensten onderhouden. Misschien moet er over het beheer even grondig worden nagedacht.

Het statuut, de netheid en het onderhoud van de parkings roepen tot op vandaag vragen op.



Er zijn weinig voorzieningen voor PBM en de staat van het wegdek bemoeilijkt verplaatsingen op de site.

Netheid

In de openbare ruimte wordt op verschillende plaatsen aan sluikstorten gedaan, vooral aan de voet van de torens met een open gelijkvloers en in de buurt van de ruimten voor de vuilnisbakken.

In hoofdstuk 11 'Leefmilieu & Gezondheid' gaan we hierop dieper in.



Relevé de l'éclairage public le soir | Source : réalisé à partir de documents d'analyse, Master Human Settlements KUL 2016-2017

Overzicht van de avondverlichting in de openbare ruimte | Bron: opgesteld op basis van analysedocumenten, Master Human Settlements KUL 2016-2017

Eclairage

L'éclairage est un enjeu important pour le sentiment de sécurité dans le quartier. On retrouve globalement deux systèmes d'éclairage: blanc sur la majeure partie du site, et jaune autour du bloc 16. Les lampadaires ont toutefois été rénovés il y a peu de temps.

Verlichting

Verlichting is een belangrijke uitdaging voor het gevoel van veiligheid in de wijk. In grote lijnen onderscheiden we twee verlichtingssystemen: wit op het grootste deel van de site en geel rond blok 12. Nog niet zo lang geleden werden de lantaarns wél gerenoveerd.

Des cheminements piétons complexes

A la suite d'une visite du périmètre d'étude, un constat se pose très nettement : se déplacer dans Peterbos peut rapidement devenir labyrinthe avec un agencement de flux piétons qui manquent d'évidence, sans hiérarchisation et où l'on peut vite se perdre. Le schéma des cheminements suit un système linéaire qui s'applique à l'ensemble du site où l'utilisateur se retrouve machinalement à suivre orthogonalement la trame bâtie. Ici, on ne traverse pas l'espace, on le contourne, guidé par des chemins construits autour des différents bâtiments et non propices à la déambulation. Se déplacer devient monotone dans un espace qui peut vite se ressembler, synonyme de lassitude.

De ce fait, ces aménagements induisent l'émergence de sentiers spontanés qui tracent le parcours « du plus rapide », appelé les « chemins de chèvres ». Ce nouveau flux brise la rectilinéarité des lieux, offrant une plus grande diversité de déambulation et dessinant, au fur et à mesure, des passages pertinents.

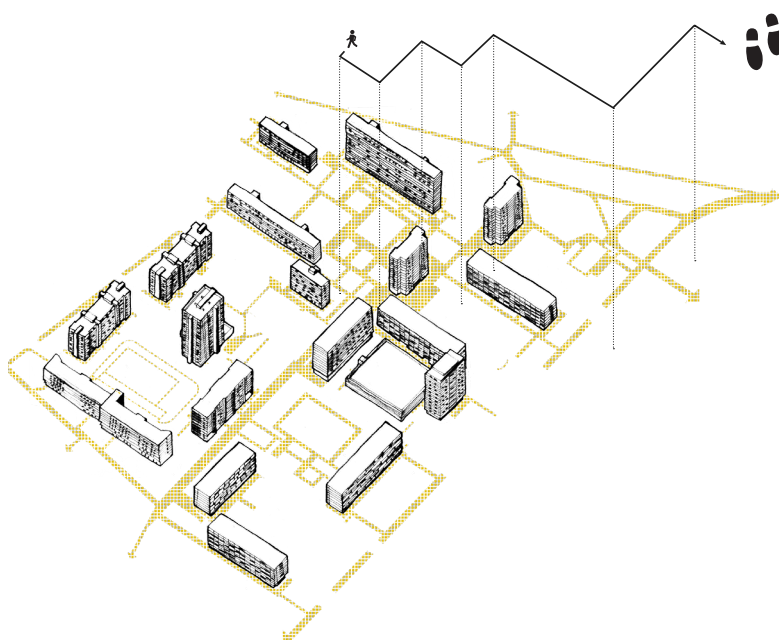
Il est également notable que nombreuses sont les personnes qui utilisent régulièrement les mêmes itinéraires qui, même s'ils ne sont pas plus courts, permettent d'éviter certains lieux. Effectivement, les gens préfèrent souvent passer par les endroits plus éclairés, devant les magasins, près des jeux d'enfants, ... La visibilité et le contrôle social qui s'opère dans ces lieux assure un sentiment de sécurité qui n'existe pas dans les coins plus sombres, arborés, où les groupes de jeunes sont souvent installés et où le deal prend place.

Complexe situation pour voetgangers

Na een bezoek aan de studieperimeter dringt zich duidelijk één vaststelling op: wie zich in Peterbos verplaatst, kan snel in een labyrint terecht komen! De doorstroming van voetgangers verloopt niet duidelijk, zonder planning en weinig overzichtelijk. Het doorstroomschema volgt over de hele site een lineair systeem. Gebruikers zien zich gedwongen het dambordpatroon in de bouwomgeving te volgen. Hier loopt niemand door de ruimte, wél erom heen. Iedereen laat zich leiden door de wegen die rond de verschillende gebouwen werden aangelegd en die niet uitnodigen tot wandelen. Verplaatsingen worden monotoon in een omgeving waar alles al snel op elkaar gaat lijken en die er dan ook saai uit ziet.

De 'snelste' weg loopt daardoor vaak langs spontaan 'platgetreden' paden, zogenaamde 'geitenpaden'. Het nieuwe doorstroomschema doorbreekt het rechte lijn karakter van de locatie, creëert meer wandelmogelijkheden en tekent de meest relevante routes uit.

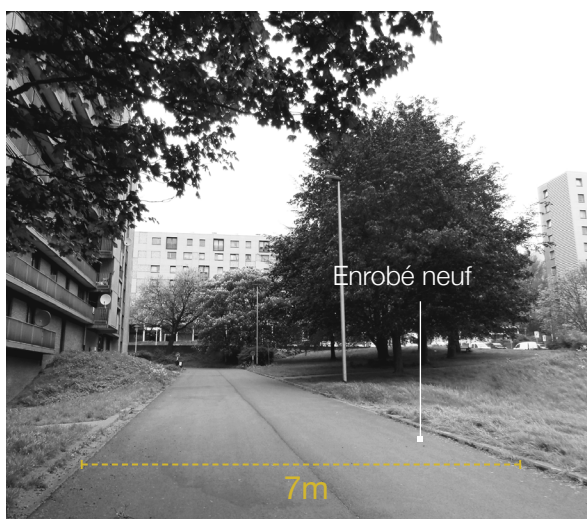
Het valt op dat veel mensen geregeld dezelfde routes volgen, ook al zijn die niet noodzakelijk korter. Sommige punten worden zo vermeden. Mensen geven in de praktijk vaak de voorkeur aan beter verlichte plaatsen vóór winkels, in de buurt van speeltuigen voor kinderen, ... De zichtbaarheid en de sociale controle op die plaatsen zorgen voor een gevoel van veiligheid, dat er niet is in donkerder hoekjes, tussen de bomen, waar jongeren vaak samentroepen en dealen.



Des cheminements orthogonaux et labyrinthiques *Wegen in een dambordpatroon en kriskras aangelegd*

Une organisation systématique

Ce manque d'évidence dans l'ensemble du réseau piétonnier est accentué par des aménagements techniques tels que de grandes dalles minérales pour des parkings ou des locaux poubelles, de larges voiries en enrobé pour des servitudes de passage et voies pompiers. Ces aménagements techniques aux gabarits surdimensionnés pour le piéton prennent l'ascendant sur le reste car même si le site de Peterbos se démarque par son cœur entièrement piéton (les seuls accès en voiture via les artères extérieures se terminant en impasse par des poches de stationnement) le ressenti est tout autre.



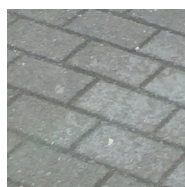
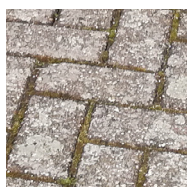
L'enrobé, récemment réfectionné, offre une voirie ouverte où il est facile de se déplacer en tant que piéton. Pour autant, ce type de voie de circulation dégage une atmosphère vaste, froide et monotone. Cependant, au vu de l'état vieillissant et de l'agencement composite des cheminements piétonniers actuels, ceux-ci restent sous-utilisés en faveur de ces voiries accessibles, limpides et planes. Effectivement, au vu de l'état de dégradation de certains passages (cf. Relevé des voiries), pouvant même s'avérer dangereux, l'intimité que pouvaient offrir ces aménagements laisse place à l'insécurité et au cloisonnement qui, par conséquence, orientera plus instinctivement le piéton vers les voies de circulations routières, plus praticables.

Systematische organisatie

Het gebrek aan duidelijkheid in het netwerk voor voetgangers wordt nog verergerd door een aantal technische keuzes, zoals: minerale tegels op de parkings en in de ruimtes voor vuilnisbakken, brede asfaltwegen voor de erfdienstbaarheden van doorgang en brandweergangen. Die technische voorzieningen nemen voor voetgangers te veel ruimte in en overheersen. Hoewel de site van Peterbos zich onderscheidt door een volledig verkeersvrije kern (enkel met de wagen bereikbaar via doodlopende externe wegen die op parkeerplaatsen eindigen), voelen de bewoners dat heel anders aan.



Het onlangs opgelapte asfalt levert een open weg op waarlangs voetgangers zich makkelijk kunnen verplaatsen. Dergelijke circulatiezones ademen een desolate, koude en monotone sfeer uit. Gezien de staat van veroudering van en de verschillende materialen in de huidige voetpaden, worden die momenteel niet vaak gebruikt en wordt er veelal gekozen voor die toegankelijke, duidelijk afgebakende en vlakke wegen. Sommige stukken verkeren effectief in een zó slechte staat (cf. overzicht wegen) dat ze tot gevaarlijke situaties kunnen leiden. In plaats van intimiteit in de hand te werken, versterken dergelijke voorzieningen het gevoel van onveiligheid en benauwdheid. Dat zet voetgangers ertoe aan eerder langs de beter onderhouden wegen te lopen.



Relevé des revêtements de sol des espaces piétons | Overzicht van het wegdek van voetgangerszones

3.7. Population



3.7. Bevolking



Le quartier du Peterbos présente une population particulière par rapport à des CQD habituels de par la très grande majorité d'allocataires sociaux. (Les statistiques exactes pour les locataires du Peterbos se trouvent en Annexes, page 180)

Une forte densité de population

On l'a dit plus haut, la densité de population du Peterbos est très élevée: 18700 hab./km², soit 2,5 fois la moyenne régionale (7360,72 hab./km²) malgré un habitat en ordre ouvert.

Migrations et nationalités

La carte de la part des étrangers montre une proportion très faible d'étrangers (19%) par rapport à la moyenne communale (31%) et régionale (33 %).

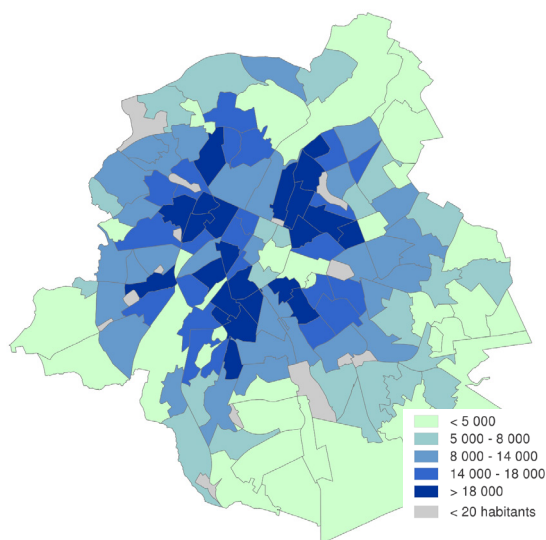
In vergelijking met de gebruikelijke DWC heeft de Peterboswijk een opmerkelijke populatie, met een zeer groot aantal mensen dat van een uitkering leeft. (De precieze statistieken voor de huurders in Peterbos zijn terug te vinden in bijlage, blz. 180)

Hoge bevolkingsdichtheid

We schreven het al eerder: de bevolkingsdichtheid ligt in Peterbos erg hoog: 18.700 inw./km² of 2,5 keer het gewestelijk gemiddelde (7.360,72 inw./km²). En dat ondanks de stedenbouw in open ordening.

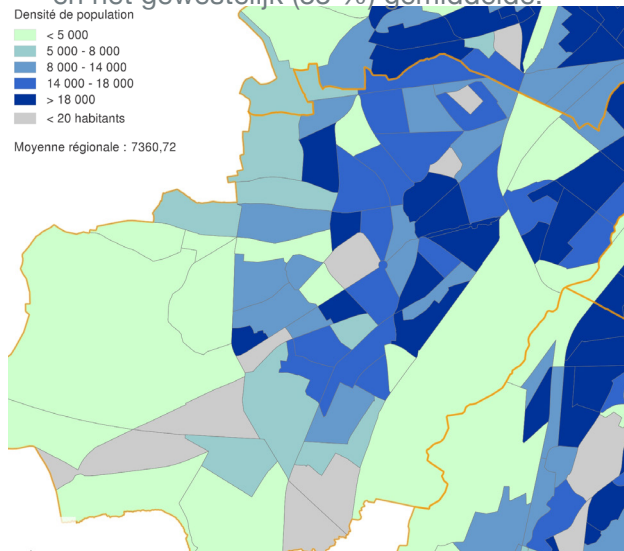
Migratie en nationaliteiten

De kaart met het aandeel buitenlanders toont een opvallend laag aantal buitenlanders (19 %) in vergelijking met het gemeentelijk (31 %) en het gewestelijk (33 %) gemiddelde.



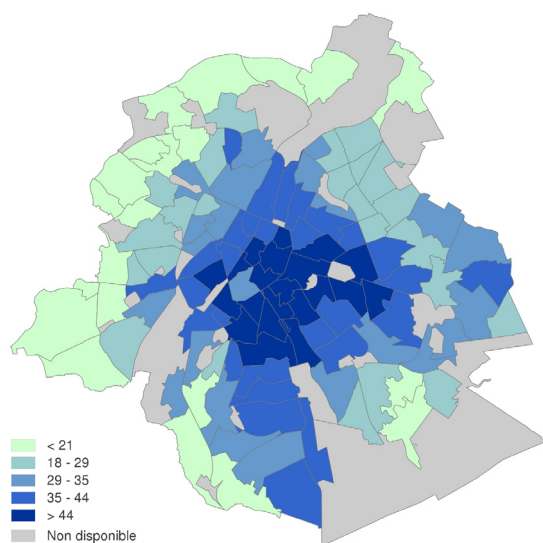
Densité de population en 2015 | Source : Monitoring

Bevolkingsdichtheid 2015 Bron: Monitoring



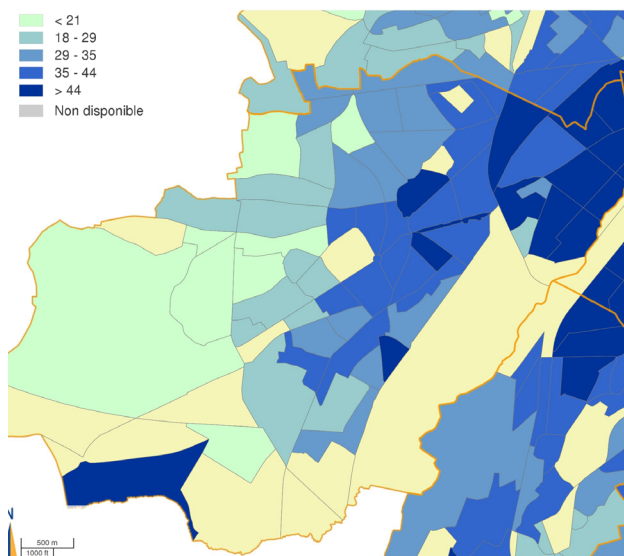
Densité de population en 2015 | Secteur statistique | Source : IBSA

Bevolkingsdichtheid 2015 Bron: Monitoring



Part des étrangers dans la population totale en 2014 | Source: Monitoring des Quartiers

Aandeel buitenlanders in de totale bevolking 2014



Part des étrangers dans la population totale en 2014 | Secteur Statistique | Source: IBSA

Aandeel buitenlanders in de totale bevolking 2014

Structure par âges

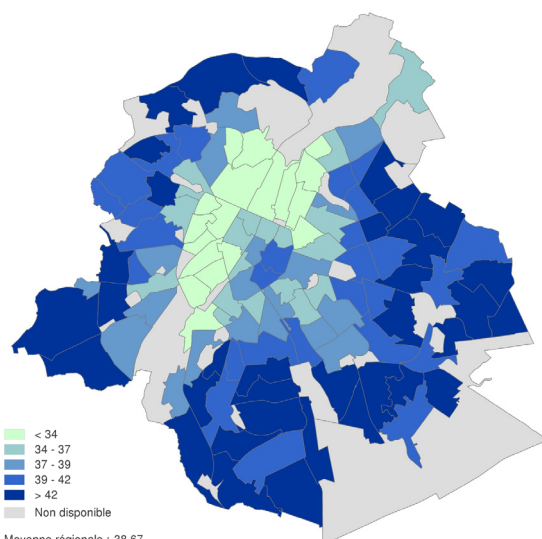
Il est intéressant de noter dans la pyramide des âges que la présence féminine est plus importante dans le secteur statistique. Si les femmes sont davantage représentées au Peterbos (56%) elles sont également plus âgées en moyenne que la population masculine et que la moyenne régionale (37,39).

A l'inverse, on relève une sur-représentation des hommes dans la part des moins de 25 ans dans le secteur statistique.

Structuur per leeftijdscategorie

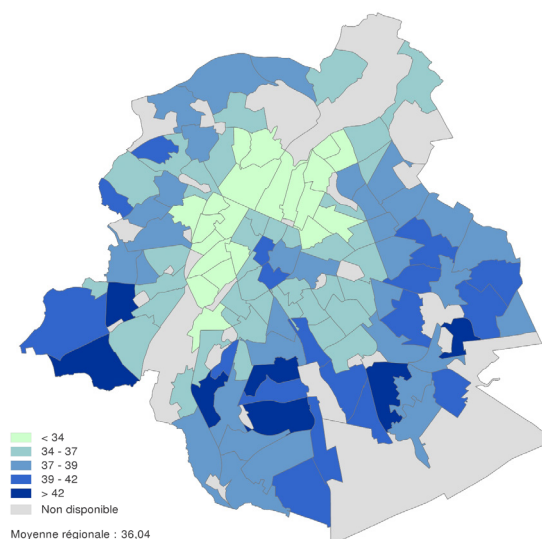
In de leeftijdspiramide valt het op dat in de statistische sector meer vrouwen aanwezig zijn. Vrouwen zijn beter vertegenwoordigd in Peterbos (56 %), en ze zijn gemiddeld ook ouder dan de mannelijke bevolking en dan het gewestelijk gemiddelde (37,39).

Omgekeerd zien we dat mannen oververtegenwoordigd zijn in de categorie van -25-jarigen in de statistische sector.



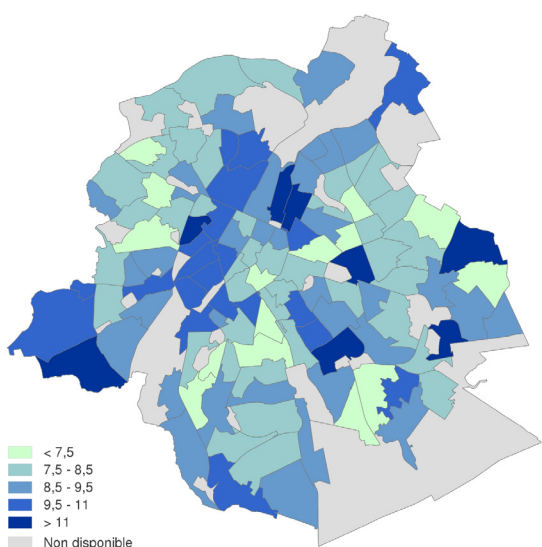
Age moyen des femmes 2014 (année) | Source: Monitoring des Quartiers

Gemiddelde leeftijd vrouwen 2014 (in jaren) | Bron: Wijkmonitoring



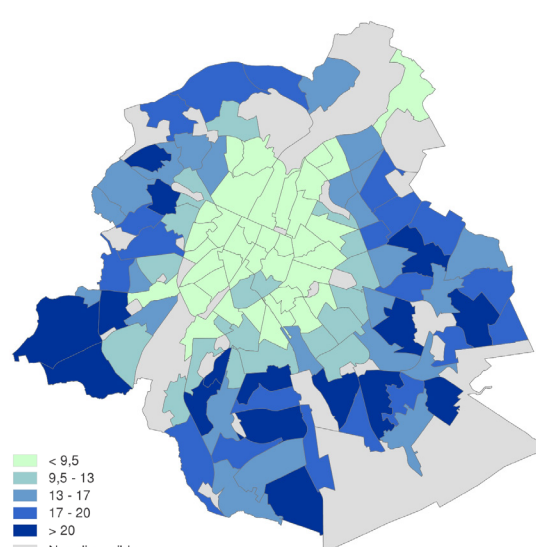
Age moyen des hommes 2014 (année) | Source: Monitoring des Quartiers

Gemiddelde leeftijd mannen 2014 (in jaren) | Bron: Wijkmonitoring



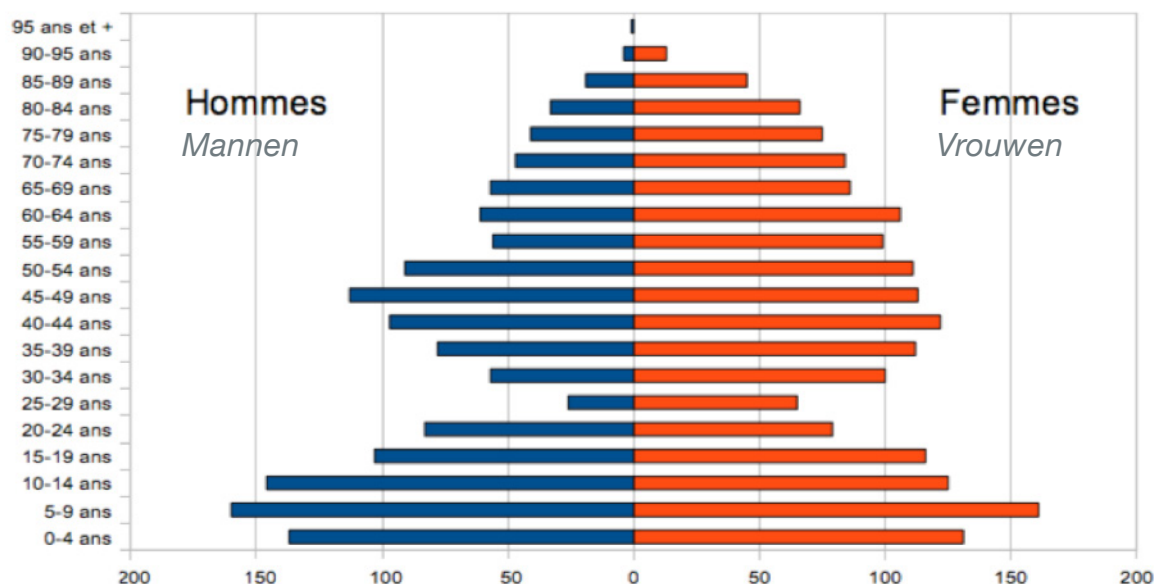
Part des 18-24 ans dans la population totale en 2014 | Source: Monitoring des Quartiers

Aandeel 18-24-jarigen in de totale bevolking 2014



Part des plus de 65 ans dans la population totale en 2014 | Source: Monitoring des Quartiers

Aandeel 65-plussers in de totale bevolking 2014



Pyramide des âges pour le périmètre | Source: Dossier de candidature CQD - Service de rénovation urbaine, commune d'Anderlecht 2017

Leeftijdspiramide voor de perimeter | Bron: Kandidaatsdossier DWC - Dienst Stadsrenovatie, gemeente Anderlecht

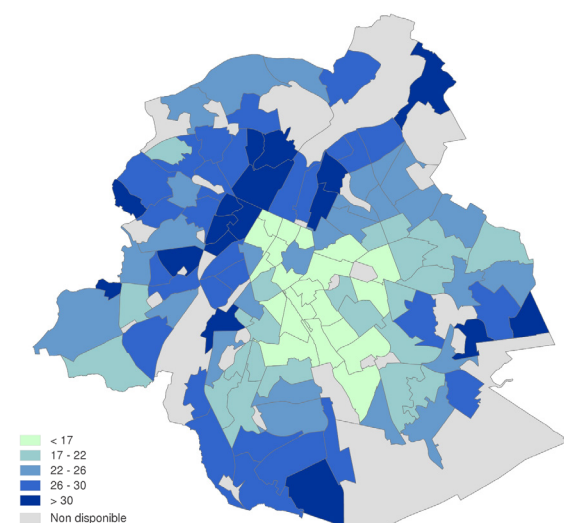
Taille des ménages

La taille moyenne des ménages est de 2,28 personnes, légèrement au-dessus de la moyenne régionale (2,13). Pourtant, le périmètre se caractérise par une proportion importante de **personnes isolées** de plus de 65 ans et de ménages monoparentaux, souvent des femmes seules avec enfants. On notera que les femmes ayant subi des violences conjugales sont prioritaires dans l'attribution d'un logement.

On observe donc deux tendances plus structurelles: celles des personnes isolées et celles des familles nombreuses, qui viennent augmenter la moyenne générale.

Grootte van de gezinnen

Een gezin bestaat gemiddeld uit 2,28 personen, iets boven het gewestelijk gemiddelde (2,13). De perimeter wordt nochtans gekenmerkt door een groot aantal **alleenstaanden** boven de 65 jaar én eenoudergezinnen, vaak alleenstaande vrouwen met kinderen. Vrouwen die het slachtoffer werden van partnergeweld kregen blijkbaar voorrang bij de toewijzing van een woning. We zien dus twee meer structurele trends: die van de alleenstaanden en die van de kroostrijke gezinnen. Zij duwen het algemeen gemiddelde omhoog.

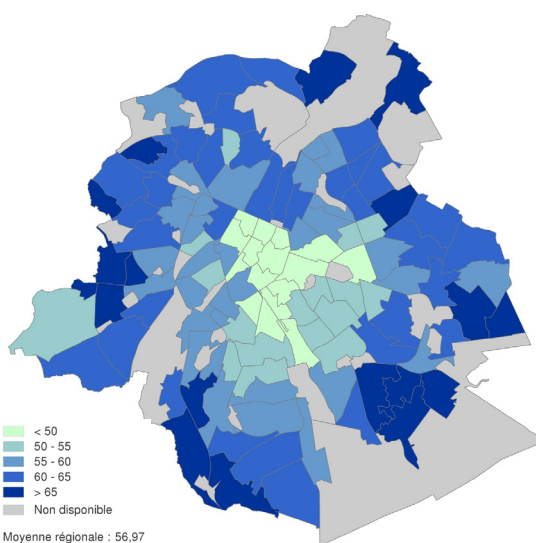


Moyenne régionale : 23,40

Part des couples avec enfants dans le total des ménages privés 2014 (%) | Source: Monitoring des Quartiers

Aandeel stellen met kinderen in totaal aantal particuliere gezinnen 2014 (%)

| Bron: Wijkmonitoring



Moyenne régionale : 56,97

Part de sédentarité 2011-2006 (%) | Source: Monitoring des Quartiers

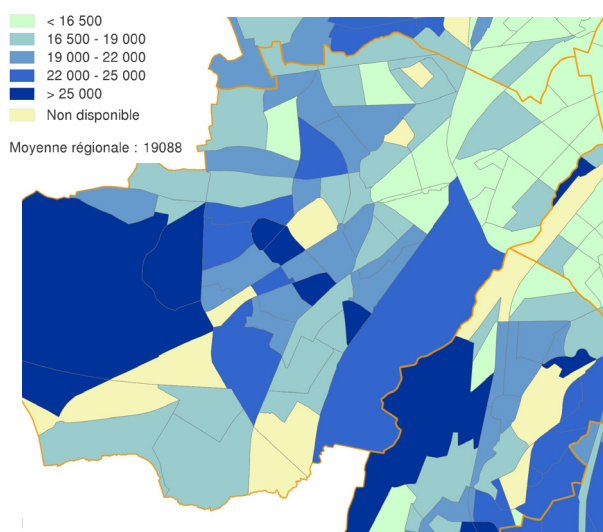
Aandeel vaste verblijfplaats 2011-2006 (%) | Bron: Wijkmonitoring

Dépendance économique

L'indice de dépendance économique (rapport entre la population se trouvant dans les tranches d'âge les plus dépendantes (moins de 18 ans et les 65 ans et plus) et la population la plus susceptible d'exercer une activité professionnelle (18-64 ans) est intéressant à illustrer: 83,25, soit l'un des plus élevés de la région (moyenne régionale de 56,29) plus élevé aussi que la commune d'Anderlecht (63,23).

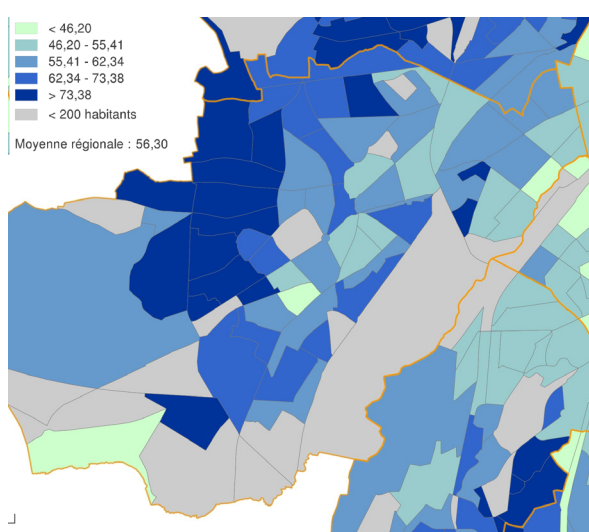
Economische afhankelijkheid

De economische afhankelijkheidsratio (verhouding tussen de bevolking in de meest afhankelijke leeftijdscategorieën (jonger dan 18 jaar en vanaf 65 jaar) én de populatie die het makkelijkst een job vindt (18-64jaar)) levert een interessant beeld op: 83,25 of een van de hoogste in het Gewest (gewestelijk gemiddelde: 56,29). Die ratio ligt ook hoger dan in de gemeente Anderlecht (63,23).



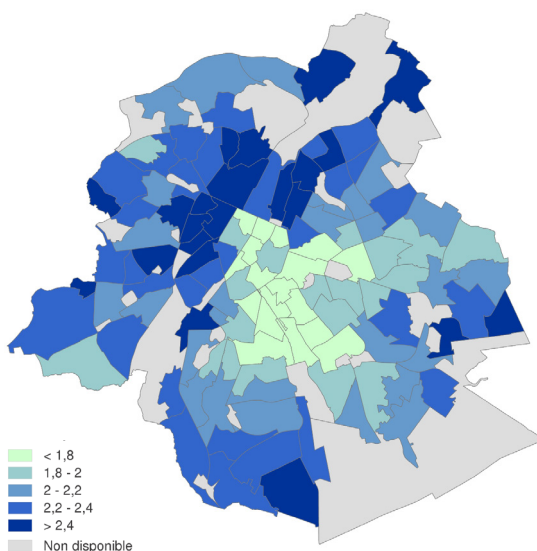
Revenu médian des déclarations 2015 (€) | Source: IBSA

Mediaan inkomen aangiften 2015 (€) | Bron: BISA



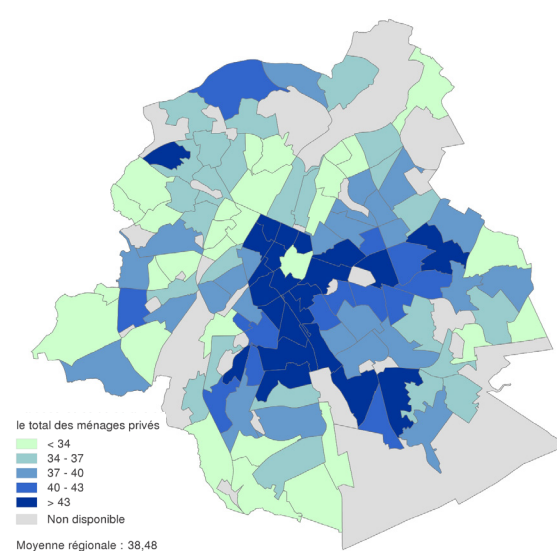
Coefficient de dépendance économique 2016 (%) | Source: IBSA

Economische afhankelijkheidsratio 2016 (%) | Bron: BISA



Taille moyenne des ménages privés en 2014 | Source: Monitoring des Quartiers

Gemiddelde grootte van de private huishoudens in 2014 | Bron: Wijkmonitoring



Part des isolés de 30 ans et plus dans le total des ménages privés | Source: Monitoring des Quartiers

Aandeel alleenwonenden van 30 jaar en meer in het totaal aantal private huishoudens | Bron: Wijkmonitoring

3.8. Emploi



3.8. Werkgelegenheid



Concernant la thématique du marché du travail, de l'emploi et du chômage, les indicateurs du Monitoring de quartier montrent une situation très problématique particulièrement en ce qui concerne le chômage de longue durée. Seule 15% de la population du quartier est active sur le marché de l'emploi.

De manière générale et comme nous avons déjà pu le constater dans les statistiques de population, le découpage du Monitoring inclus un périmètre bien plus large que le site du Peterbos. La présence de quartiers résidentiels plus aisés et des logements de la cités-jardins masque donc une situation plus problématique en réalité sur le Peterbos. Le «secteur statistique», est plus pertinent car son découpage reprend quasiment celui du CQD.

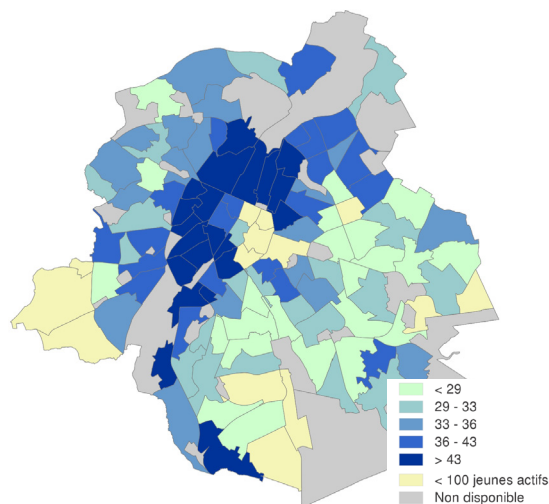
Activité et chômage

Le taux de chômage dans le «quartier» au sens du monitoring est de 25,91 %, situant le quartier dans la moyenne haute régionale (moyenne régionale 22,69%).

Sur le secteur, le taux de chômage est de 48,52 % (2012), soit le double des moyennes communale (25,78%) et régionale (22,69%). Logiquement, le taux d'activité est également très bas (15%) par rapport à la moyenne régionale (65,10%).

La part très importante (75,03% contre 65,31% pour la Commune et 64,29% pour la Région) de chômeurs de longue durée (plus d'un an) montre par ailleurs le caractère structurel du problème de l'accès à l'emploi dans le quartier.

Le chômage des jeunes (56,13%) est lui aussi un des plus élevés de la Région, très au dessus des moyennes communale (39,29%) et régionale (38,09%).



Taux de chômage des jeunes en 2012. Source : Monitoring
Jongerenwerkloosheid 2012 Bron: Monitoring

Wat het thema arbeidsmarkt, werkgelegenheid en werkloosheid betreft, wijzen alle indicatoren van de Wijkmonitoring op een buitengewoon problematische situatie met betrekking tot langdurige werkloosheid. Slechts 15 % van de wijkbewoners is op de arbeidsmarkt actief.

Algemeen gesproken en zoals al bleek uit de bevolkingsstatistieken, richt de Monitoring zich op een veel bredere perimeter dan de site van Peterbos. De aanwezigheid van chiqueere residentiële wijken en van woningen in de tuinderijk verdoezelt hoe problematisch de situatie in Peterbos in werkelijkheid is. De 'statistische sector' is relevanter en valt quasi samen met het DWC.

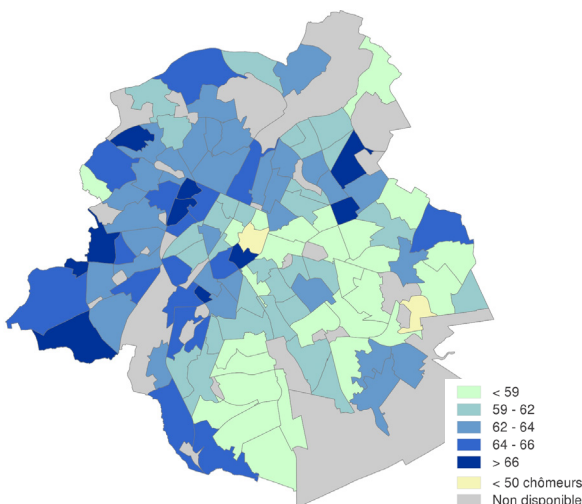
Activiteit en werkloosheid

De werkloosheidsgraad in de 'wijk' uit de Monitoring bedraagt 25,91 %. Daarmee zit de wijk iets boven het gewestelijk gemiddelde (gewestelijk gemiddelde: 22,69 %).

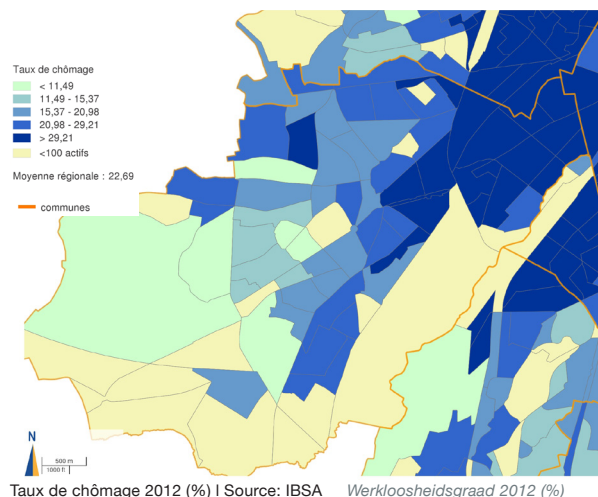
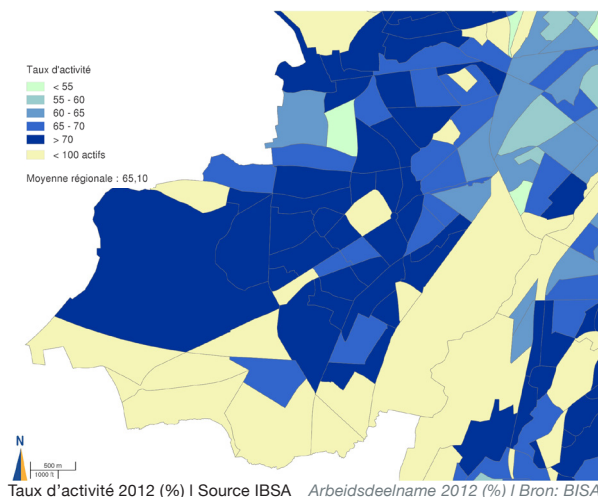
In de sector werd een werkloosheidsgraad van 48,52 % (2012) opgetekend. Dat is zowat het dubbele van het gemeentelijk (25,78 %) en het gewestelijk (22,69 %) gemiddelde. Logischerwijze ligt ook de activiteitsgraad uitzonderlijk laag: 15 %, tegenover een gewestelijk gemiddelde van 65,10 %.

Het aanzienlijke aandeel (75,03 % tegenover 65,31 % in de gemeente en 64,29 % in het Gewest) langdurig werklozen (langer dan 1 jaar) wijst er trouwens op dat de problematische toegang tot de arbeidsmarkt in de wijk een structureel probleem is.

De jongerenwerkloosheid (56,13 %) is ook een van de hoogste in het Gewest, ver boven het gemeentelijk (39,29 %) en het gewestelijk (38,09 %) gemiddelde.



Part des chômeurs de longue durée dans les chômeurs en 2012. Source : Monitoring
Aandeel langdurig werklozen onder de werklozen 2012 Bron: Monitoring



Revenus

Le revenu médian de 14.188€ en 2015, fait du quartier un des plus pauvres de Bruxelles mais est cohérent avec le statut de locataires sociaux. Ceux-ci disposent pour 25% de revenus issus de la mutuelle ou du CPAS et 30% de la pension. Ces chiffres montrent la situation de précarité et le vieillissement de la population. (Les données exactes pour les locataires du Peterbos se trouvent en Annexes, page 180)

Évolution récente au niveau de l'emploi

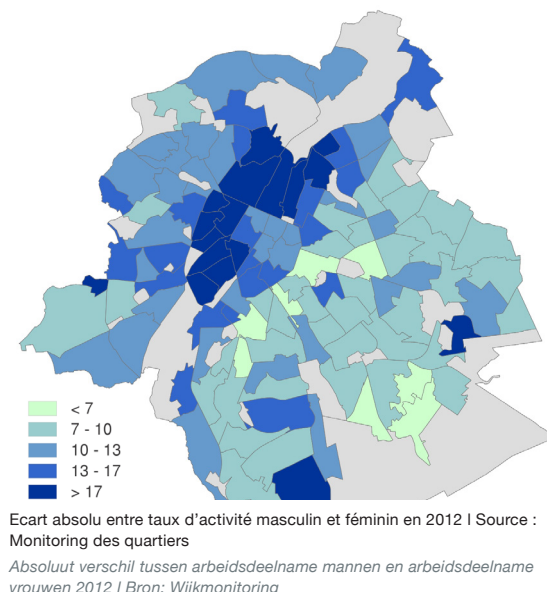
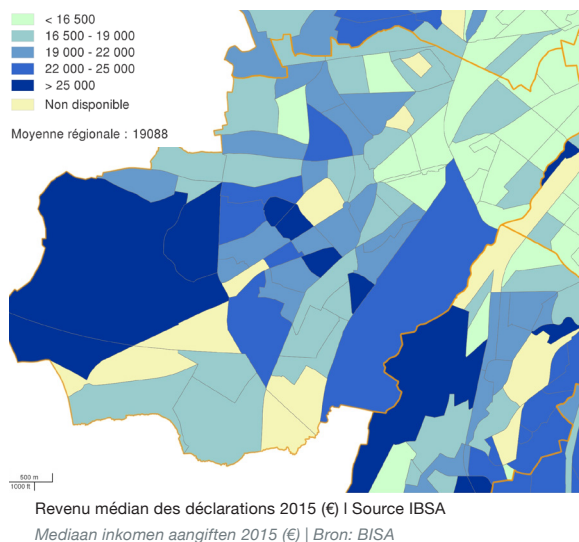
De manière générale, ces indicateurs révèlent des tendances assez fortes, dans une extrême (taux d'activité et revenus les plus faibles de la région) comme dans l'autre (taux de chômage le plus élevé). Même si ces pourcentages semblent garder une certaine stabilité depuis quelques décennies, ils étaient très différents dans les premières années après la construction des logements. En effet, dans les années 1980, l'acquisition d'un logement social était réservé aux personnes aux revenus bas mais ayant un emploi.

Inkomen

Het mediaan inkomen van € 14.188 in 2015 maakt van de wijk een van de armsten in Brussel, maar ligt in de lijn van het statuut van sociale huurders. Hun inkomen is voor 25 % afkomstig van het ziekenfonds of het OCMW en voor 30 % uit hun pensioen. Die cijfers illustreren de kansarme situatie en de vergrijzing van de bevolking. (De precieze cijfers voor de huurders in Peterbos zijn terug te vinden in bijlage, blz. 180)

Recente evolutie in de tewerkstellingsgraad

Algemeen gesproken, wijzen de indicatoren op vrij uitgesproken tot extreme trends (laagste activiteitsgraad en inkomens in het Gewest). Anderzijds wordt hier de hoogste werkloosheidsgraad opgetekend. Hoewel die percentages in de afgelopen decennia vrij stabiel blijken, was de situatie heel anders in de eerste jaren nadat de woningen werden gebouwd. In de jaren '80 werden sociale woningen voorbehouden aan mensen met een laag inkomen, maar met een job.



Initiatives locales en matière d'emploi

Il n'y a pas d'association ou d'initiative spécifique au quartier en matière d'emploi, de formation ou d'économie sociale. Toutefois l'association Samenlevingsopbouw, chargé du programme de cohésion sociale et D'broej, chargé de la jeunesse, offrent régulièrement du soutien aux habitants qui le demandent pour la rédaction de leur CV, lettre de motivation, préparation à l'entretien d'embauche,... Ils apportent cette aide de manière informelle et manque de structures et de personnel pour remplir cette tâche de manière complète.

En terme de formation cependant, l'association Samenlevingsopbouw organise des cours de langues, pour enfants et pour adultes (alphabétisation, français, néerlandais, arabe), ainsi que des tables de conversation. Aussi, des cours de cuisine et de couture ont lieu une à deux fois par semaine et sont presque essentiellement fréquentés par des femmes. La majorité de ces activités sont enseignées par des bénévoles, parfois habitantes du quartier.

D'autres initiatives bénévoles sont nées de l'initiative de femmes du quartier telles que la vente de soupe hebdomadaire à un prix très démocratique. Même sans but lucratif, cette activité est très importante socialement pour le quartier. En effet, en plus d'offrir un repas aux personnes parfois dépendantes ou désœuvrées, elle permet de créer un moment de solidarité et de convivialité entre les habitants puisque les bénévoles, en déposant les soupes à domicile offre un peu de compagnie aux personnes isolées.

Quelques commerces existent sur le site mais ne sont pas gérés par des habitants du Peterbos.

Lokale tewerkstellingsinitiatieven

In de wijk zijn er geen verenigingen of specifieke initiatieven die zich richten op tewerkstelling, opleiding of sociale economie. De vereniging Samenlevingsopbouw (die instaat voor een programma rond sociale cohesie) en D'Broej (voor jongeren) helpen bewoners die daar om vragen echter geregeld bij het samenstellen van een CV, het schrijven van een motivatiebrief, de voorbereiding op een sollicitatiegesprek, ...

Die hulp wordt op een informele manier aangeboden. Er zijn immers te weinig structuren en medewerkers voor handen om die taken in hun geheel te kunnen aanpakken.

Op het vlak van vorming organiseert Samenlevingsopbouw taallessen voor kinderen en volwassenen (alfabetisering, Frans, Nederlands, Arabisch) en gespreksmomenten. Een of twee keer per week zijn er kook- en naailessen, die bijna uitsluitend door vrouwen worden bijgewoond. De meeste van die activiteiten worden geleid door vrijwilligers die soms zelf in de wijk wonen.

Andere vrijwillige initiatieven werden genomen door vrouwen uit de wijk. Zo wordt er wekelijks soep verkocht aan heel democratische prijzen. Die activiteit is niet bedoeld om winst te maken, maar is sociaal gezien heel belangrijk voor de wijk. Zo krijgen hulpbehoevenden en werklozen niet alleen een maaltijd aangeboden. Het gaat tegelijk om momenten van solidariteit en gezelligheid tussen de bewoners. Wanneer de vrijwilligers de soep aan huis afleveren, betekenen ze immers ook wat gezelschap voor alleenstaanden.

Er zijn enkele handelszaken op de site, maar die worden niet door bewoners van Peterbos uitgebaat.

Ensemble on apprend! Samen leren we!

Tous les lundis, mardis et jeudis matins de 9h à 12h, il y a un cours de français au bloc 3.

On y apprend le français, on y discute de pleins de sujets, on y rigole, on y chante, on y prépare des repas, on y fait connaissance avec les autres femmes et leurs cultures, mais surtout nous sommes ensemble. Cela est le plus important pour les femmes vivant dans le quartier du Peterbos.

Être tous ensemble et apprendre le français avec les autres d'une façon amusante. Cela est vraiment agréable!

"Moi, je m'appelle Aziza et je viens du Maroc, ... et j'aime habiter ici." Aziza, une femme qui habite au Peterbos, dit que le quartier est toujours très calme

et que c'est la raison pour laquelle elle ne veut jamais déménager.

Elle trouve également que c'est facile de faire connaissance et d'entretenir des contacts avec les autres habitants.

Même en dehors du cours de français, elle prend des rendez-vous avec ses amies et ensemble elles préparent des repas délicieux.

Pour Yamina, le cours est très pratique et bon pour les habitants. Merci à Amélie et Françoise de nous apprendre le français!

Voici une photo de Aziza en Atelier cuisine:



Extrait du journal local «peterbox Info», mars 2015

Uittreksel uit de plaatselijke krant 'Peterbox Info', maart 2015

3.9. Infrastructures socio-économiques



3.9. Sociaal-economische infrastructuur



Commerces

Au sein du périmètre, on retrouve très peu de commerces: trois épiceries, une wasserette et une pharmacie. Le nombre de commerces locaux par habitant est ainsi nettement inférieur à la moyenne régionale (1,36‰ contre 4,28‰). Certains petits commerces qui étaient présents ont disparus (boulangerie, boucherie, librairie...).

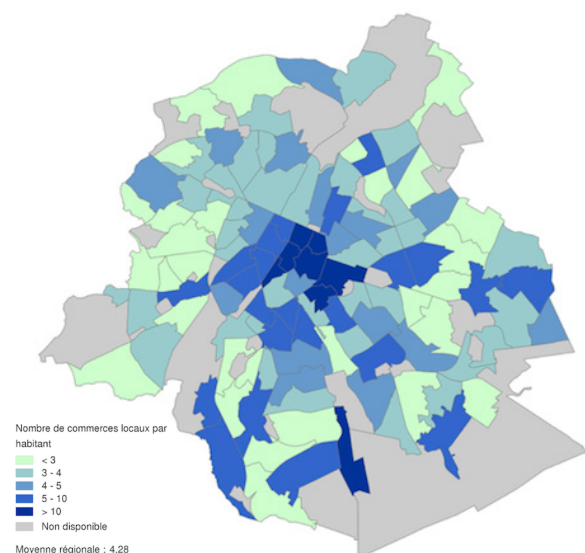
A une échelle plus large le commerce est fortement influencé par la présence de deux pôles commerciaux périphériques :

- le **Westland Shopping** à seulement 200m du périmètre, il dispose d'une offre très large de dimension régionale mais spécifique à un fonctionnement de centre commercial. Avec ses 140 enseignes, sa situation en bordure du Ring et la présence de lignes de transports en commun, il attire les clients à une plus grande échelle que le quartier, de l'Ouest de Bruxelles et du Pajottenland. Nombreux habitants du Peterbos le fréquentent aussi mais de manière très ponctuelle et plus souvent pour boire un café ou se retrouver entre amis que pour y faire des courses.

- La place **Saint Guidon** (1km) et le **pôle Wayez** constituent également une offre importante pour le quartier bien qu'un peu plus distante. Le pôle Wayez possède également un marché hebdomadaire du samedi (place de la Résistance).

Entreprises

Le quartier, tant au niveau du Peterbos que des îlots qui le jouxtent, est à vocation essentiellement résidentielle et dispose donc de très peu de surfaces économiques. Seul le Westland Shopping constitue un pôle d'activité à proximité.



Handelszaken

Binnen de perimeter treffen we heel weinig handelszaken aan: drie kruideniers, een was-salon en een apotheek. Het aantal buurtwinkels per inwoner ligt dan ook ver onder het gewestelijk gemiddelde (1,36 ‰ tegenover 4,28 ‰). Een aantal van de aanwezige winkeltjes zijn verdwenen (bakker, slager, boekenwinkel, ...).

Op bredere schaal krijgen de handelszaken af te rekenen met zware concurrentie van twee commerciële trekpleisters in de rand:

- **Westland Shopping** op amper 200 m van de perimeter biedt een uitgebreid gamma streekproducten aan, maar functioneert zoals een typisch winkelcentrum. Met 140 merken, een ligging vlakbij de Ring en een degelijke omsluiting door het openbaar vervoer trekt Westland niet alleen klanten uit de wijk, maar ook uit het westen van Brussel en het Pajottenland. Heel wat bewoners van Peterbos trekken af en toe naar Westland, vaker om er een kopje koffie te drinken of vrienden te ontmoeten dan om er boodschappen te doen.

- Het **Sint-Guidoplein** (1 km) en de **buurt van de Wayezstraat** oefenen eveneens een grote aantrekkingskracht op de wijkbewoners uit, ondanks de iets grotere afstand. In de Wayezwijk vindt op zaterdag de wekelijkse markt plaats (op het Verzetsplein).

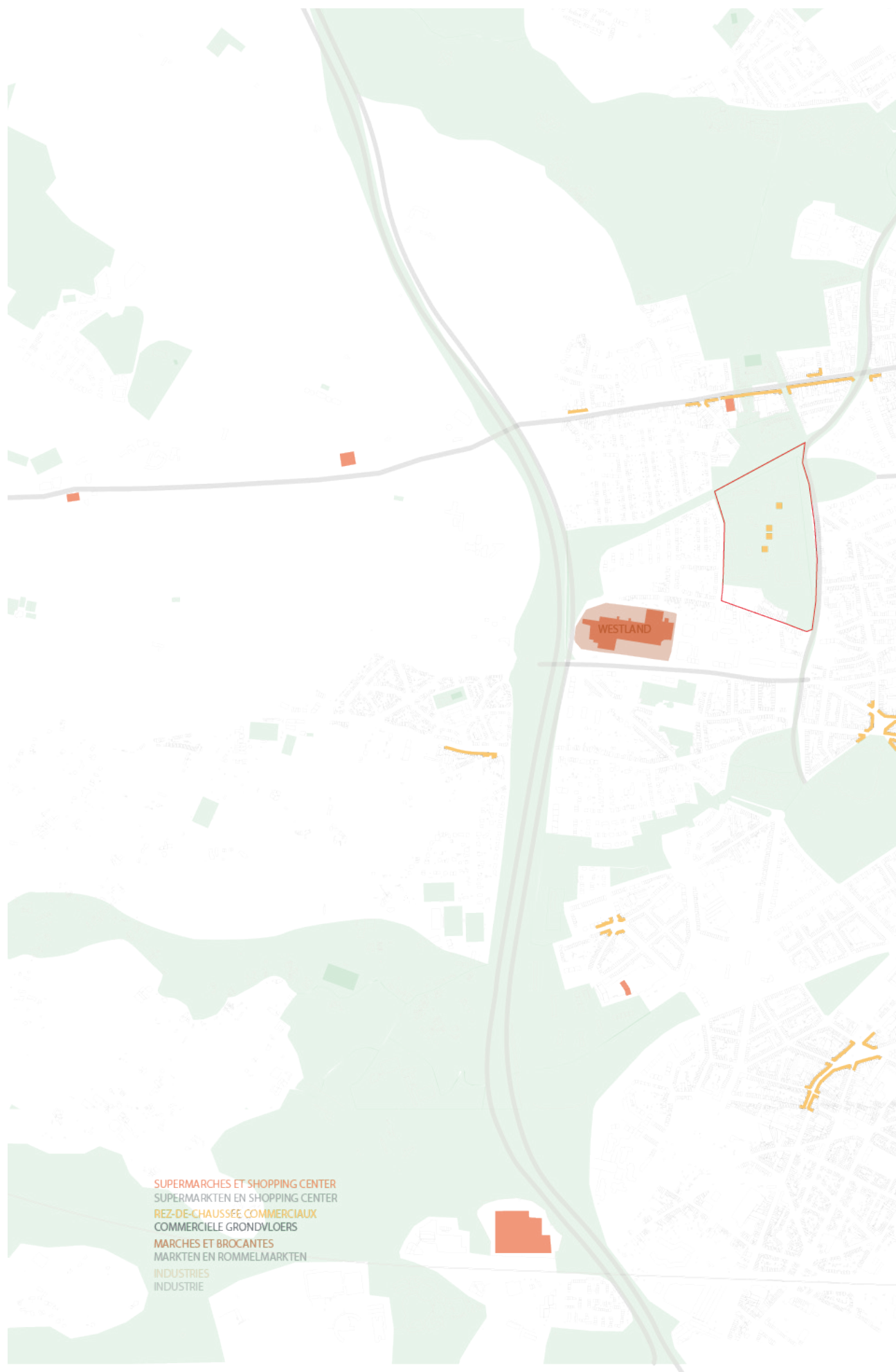
Bedrijven

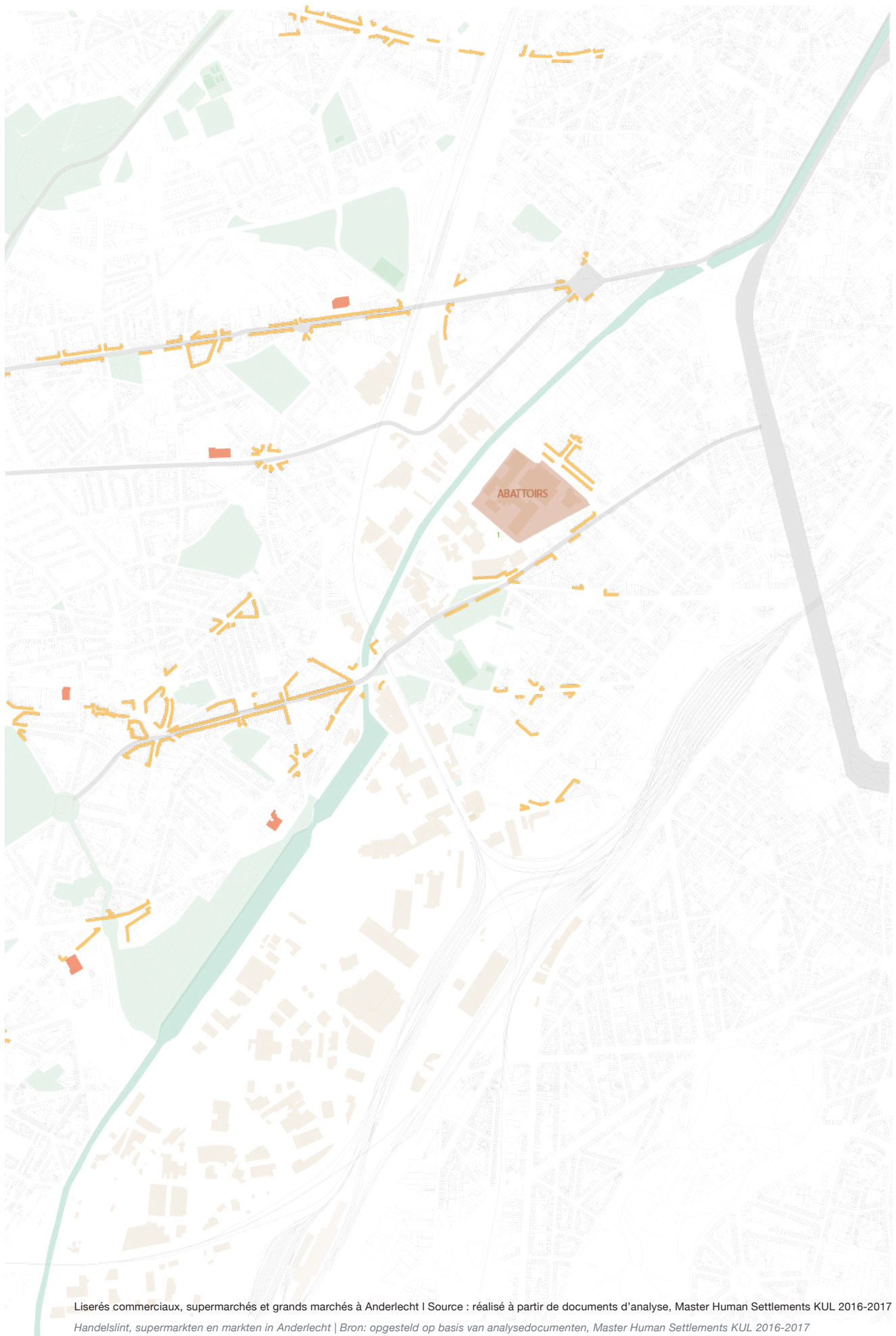
De wijk - zowel in Peterbos als in de aangrenzende huizenblokken - is in hoofdzaak een woonwijk waar heel weinig ruimte voor economische activiteiten overblijft. Enkel Westland Shopping is een centrum van economische activiteit in de buurt.

Nombre de commerces locaux par habitant en 2016. (par 1000) |
Source : Monitoring des quartiers
Aantal buurtwinkels per inwoner 2016. (per 1.000) | Bron: Wijkmonitoring



Commerces et professions libérales dans et aux abords proches du périmètre
 Handelszaken en vrije beroepen in (de onmiddellijke nabijheid van) de perimeter





Liserés commerciaux, supermarchés et grands marchés à Anderlecht | Source : réalisé à partir de documents d'analyse, Master Human Settlements KUL 2016-2017

Handelslint, supermarkten en markten in Anderlecht | Bron: opgesteld op basis van analysedocumenten, Master Human Settlements KUL 2016-2017

Équipements

De manière générale, le site souffre d'un manque d'équipements et d'infrastructures, tant économiques que sociales.

Deux **associations** sont présentes sur le site (Samenlevingsopbouw - cohésion sociale et D'broej - jeunesse) et occupent, ensemble, une partie du rez-de-chaussée du Bloc 3. Actifs sur le site depuis deux décennies, ils ont développé des activités également dans d'autres blocs. L'école des devoirs à lieu à la salle Agora, fraîchement rénovée au sous-sol du Bloc 17. Il y a une salle de boxe au RDC du Bloc 6 (qui est actuellement inutilisable du à des problèmes d'infiltration d'eau) et un local de couture au RDC du Bloc 15. il y a un local informatique au Bloc 4 mais qui est rarement ouvert par manque d'éducateurs.

Les activités avec les enfants ou avec les mamans (associations extérieure «Infor'femmes») se font dans le petit bâtiment préfabriqué délabré à côté du terrain de basket dans le Nord du site. Les locaux occupés sont souvent sur-utilisés et s'ils ne sont pas en désuétude, ils sont souvent en mauvais état.

La salle Agora reste le seul espace partagé du site mais est prêté en priorité à l'école des devoirs et aux activités des associations. Elle peut cependant être louée pour des fêtes spécifiques, sinon, elle reste fermée.

Certains rez-de-chaussée ont été transformés par le Foyer Anderlecht pour y installer certains services administratifs ou communaux. Deux personnes détachées du Foyer Anderlecht assurent une permanence sociale au RDC du Bloc 5, le COCOLO se trouve au RDC du Bloc 4. Un Centre de services communal se trouve au pied du bloc 9. Des assistantes sociales y accueillent les habitants qui ont besoin d'aide dans des processus administratifs, pour accéder au service de taxi ou autres. Un restaurant récréatif communal pour seniors se trouve au bas du Bloc 14. On y sert des repas très bon marché et y organise régulièrement des jeux, loterie, sorties, excursions,... Les personnes qui le fréquentent régulièrement peuvent y rester après avoir mangé pour jouer aux cartes, discuter entre amis,...

L'**offre culturelle**, inexistante à Peterbos est très faible dans Anderlecht de manière générale. Il existe cependant un Centre culturel (qui va dans les prochaines années bénéficier d'un projet d'agrandissement) en plein cœur du quartier Saint-Guidon, à proximité du site.

Voorzieningen

Algemeen gesproken, is er op de site een gebrek aan economische en sociale voorzieningen en infrastructuur.

Twee **verenigingen** zijn op de site actief: Samenlevingsopbouw (sociale cohesie) en D'broej (jongeren). Samen nemen ze een deel van het gelijkvloers van blok 3 in beslag. Ze zijn al 20 jaar op de site actief en organiseren ook activiteiten in andere blokken. De huiswerkklas gaat door in de onlangs gerenoveerde zaal Agora in het souterrain van blok 17. Op het gelijkvloers van blok 6 is er een bokszaal (momenteel niet bruikbaar door vochtproblemen) en op het gelijkvloers van blok 15 werd een naaizaaltje ingericht. In blok 4 is er een computerlokaal, maar dat is zelden open, omdat er te weinig lesgevers zijn.

Activiteiten voor kinderen of moeders (externe vereniging Infor'femmes') worden georganiseerd in een verouderd prefab gebouwtje naast het basketbalterrein aan de noordkant van de site. De gebruikte lokalen zijn vaak overbezet. Ze zijn misschien niet uitgeleefd, maar wel in slechte staat.

Zaal Agora is de enige gemeenschappelijke ruimte die op de site overblijft. Ze wordt vooral gebruikt voor de huiswerkklas en voor activiteiten van verenigingen. Ze wordt daarnaast verhuurd voor specifieke feesten en blijft voor het overige gesloten.

Sommige gelijkvloerse verdiepingen werden door Anderlechtse Haard heringericht om er een aantal administratieve en gemeentelijke diensten onder te brengen. Twee medewerkers van Anderlechtse Haard verzorgen sociale permanentie op het gelijkvloers van blok 5. COCOLO bevindt zich op het gelijkvloers van blok 4. Aan de voet van blok 9 ligt een gemeentelijk dienstencentrum. Daar ontvangen maatschappelijk werk(st)ers bewoners die hulp nodig hebben bij het invullen van papieren, bij het contacteren van de taxidienst en zo meer. De gemeente richtte voor senioren een recreatief restaurant in op de benedenverdieping van blok 14. Daar worden goedkope maaltijden geserveerd en worden geregeld spelletjes, tombola's, uitstapjes en excursies, ... georganiseerd. Na de maaltijd blijven de stamgasten er vaak hangen om te kaarten, met vrienden te praten, ...

In Peterbos is er geen sprake van een **cultureel aanbod**. Dat is ook nauwelijks uitgebouwd in de gemeente Anderlecht. Toch is er een cultureel centrum (dat in de komende jaren zal worden uitgebreid) in het hart van de Sint-Guidowijk, in de buurt van de site.

On ne retrouve également aucune infrastructure liée à la **santé**, malgré les besoins importants. Cependant, le Centre de Services assure le relais entre les personnes âgées et les Hôpitaux, notamment en mettant à leur disposition un service de taxis à bas prix.

Une large part de la population nécessite des soins médicaux réguliers et seul un médecin généraliste consulte sur le site. Le service mobile «Arnica» fait des visites de temps à autre mais les services restent trop faible face à la demande.

De manière générale il semble manquer d'infrastructures de proximité en bon état, des équipements sportifs et culturels, lieux de rencontre, ou espace pouvant faire le lien entre les catégories d'habitants, voire même attirer au delà les personnes extérieures au quartier.

En extérieur, il existe plusieurs **infrastructures sportives**: terrain de mini foot, terrains de basket, pistes de pétanque, tables de ping-pong et kickers, terrain de football. Malheureusement, tous, sont très peu entretenus et présentent des états de détérioration avancée. Il n'y a aucune infrastructure sportive intérieure.

Une plaine de jeux de qualité, en plein cœur du périmètre, a été installée il y a quelques années par la commune. Seul réel équipement public extérieur sur le site, il est très apprécié des habitants et des riverains.

Er is evenmin enige infrastructuur die met **gezondheidszorg** te maken heeft. En dat ondanks de aanzienlijke behoefte daaraan in de wijk. Het dienstencentrum vormt weliswaar een schakel tussen de senioren en de ziekenhuizen, met name door een goedkope taxi-dienst te voorzien.

Een groot deel van de populatie heeft regelmatig medische zorgen nodig. Toch organiseert slechts één huisarts consultaties op de site. De mobiele 'Arnica' dienst komt af en toe langs, maar die dienstverlening voldoet niet aan de vraag.

Algemeen gesproken, lijkt er een gebrek aan goed functionerende buurtinfrastructuur, sportieve en culturele voorzieningen, ontmoetingsplaatsen en ruimte om verschillende groepen bewoners met elkaar in contact te brengen, laat staan mensen van buiten de wijk aan te trekken.

Buiten de perimeter is er behoorlijk wat **sportinfrastructuur**: een minivoetbalterrein, basketbalterreinen, petanquebanen, pingpong-tafels en tafelfootbal én een voetbalveld. Helaas worden die allemaal nauwelijks onderhouden en verkeren ze in erbarmelijke staat. Binnen de perimeter is er al helemaal geen sportinfrastructuur.

Enkele jaren geleden legde de gemeente in het hart van de perimeter een kwalitatief speelterrein aan. Als enige openbare voorziening in openlucht op de site wordt dat door de bewoners en de mensen uit de buurt sterk gewaardeerd.



Locaux des associations au RDC du Bloc 3 Verenigingslokaal op het gelijkvloers van blok 3



Terrain de basket et local préfabriqué utilisé pour les activités associatives
Basketbalterrein en prefab-gebouw voor activiteiten van verenigingen



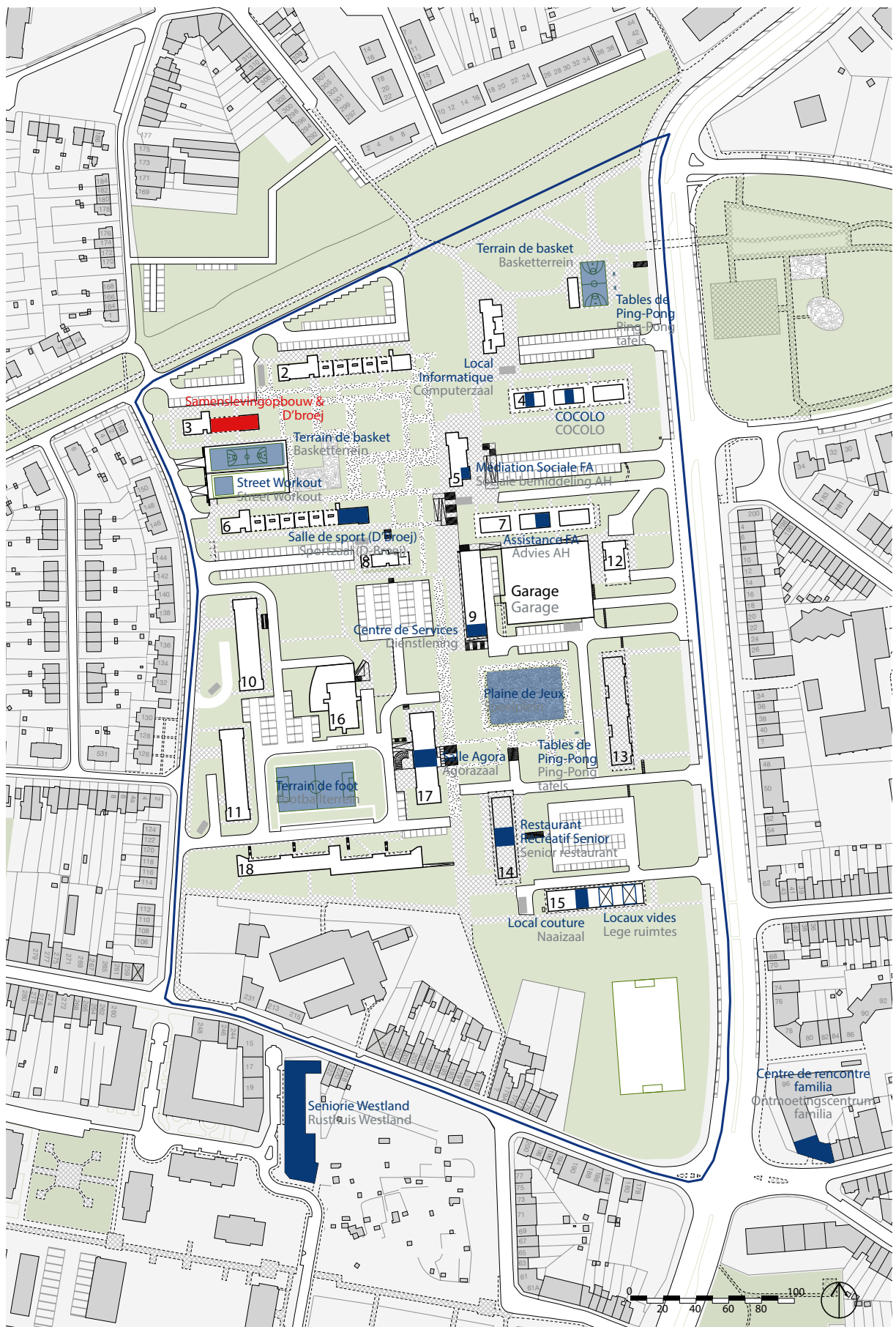
Local informatique au rez-de-chaussée du Bloc 4 |
Computerlokaal op het gelijkvloers van blok 4



Plaine de jeux devant le bloc 13 |
Speelplein voor blok 13



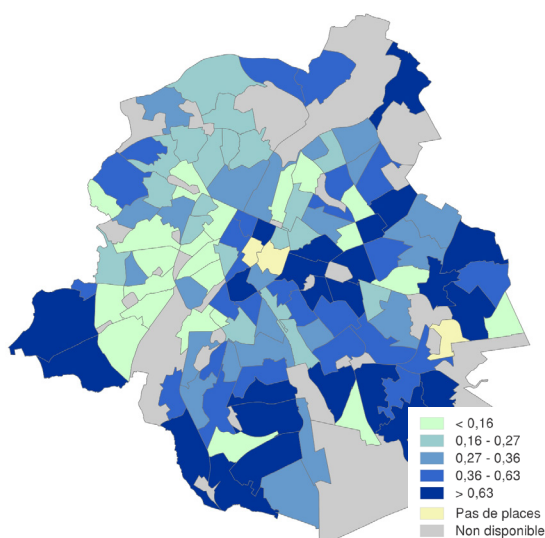
Terrain de basket devant le bloc 3, sur les garages de Comensia |
Basketbalterreinen voor blok 3, op de garages van Comensia



Equipements, terrains et locaux des associations dans et aux abords proches du périmètre
 Voorzieningen, terreinen en lokalen in (de onmiddellijke nabijheid van) de perimeter

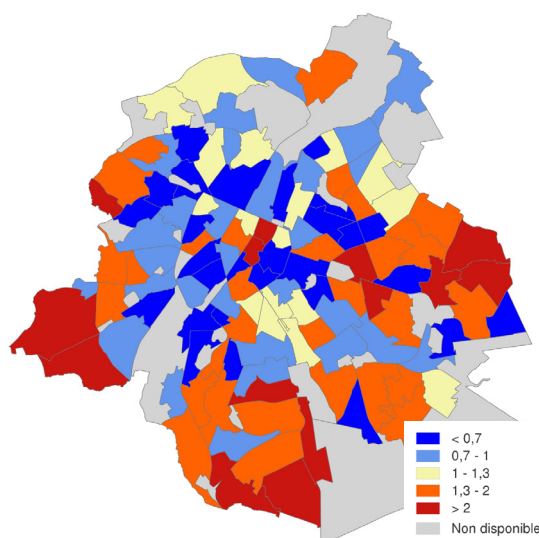
En terme d'**infrastructures scolaires**, les écoles primaires sont nombreuses dans les alentours. Deux écoles primaires de l'enseignement libre catholique se situent dans le périmètre, l'une néerlandophone, l'autre francophone. Aux abords du périmètre sont également situées deux écoles communales francophones. Les écoles secondaires sont moins nombreuses et souvent plus distantes. L'école secondaire la plus proche est l'école Théo Lambert, dans le parc Astrid.

Wat de **schoolinfrastructuur** betreft, zijn er in de omgeving heel wat basisscholen. Twee basisscholen uit het vrij katholiek onderwijs bevinden zich binnen de perimeter (eentje Nederlandstalig en eentje Franstalig). Aan de rand van de perimeter liggen twee Franstalige gemeentescholen. De middelbare scholen zijn minder goed vertegenwoordigd en liggen vaak verder weg. De dichtstbijzijnde middelbare school is de Ecole Théo Lambert in het Astridpark.



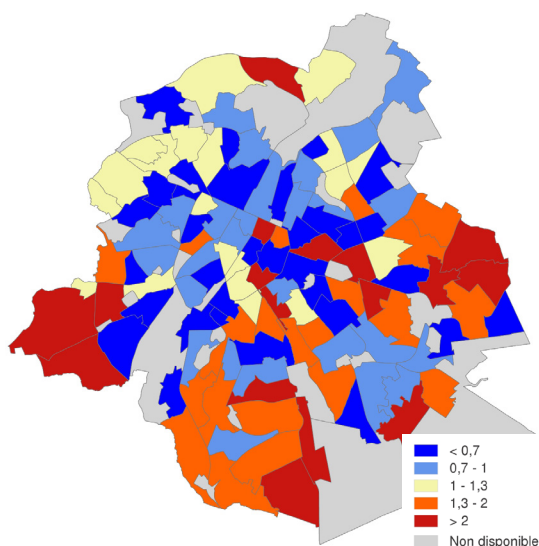
Nombre total de places en milieu d'accueil par enfant en 2015.
Source : Monitoring

Aantal kinderopvangplaatsen per kind in 2015.
Bron: Monitoring



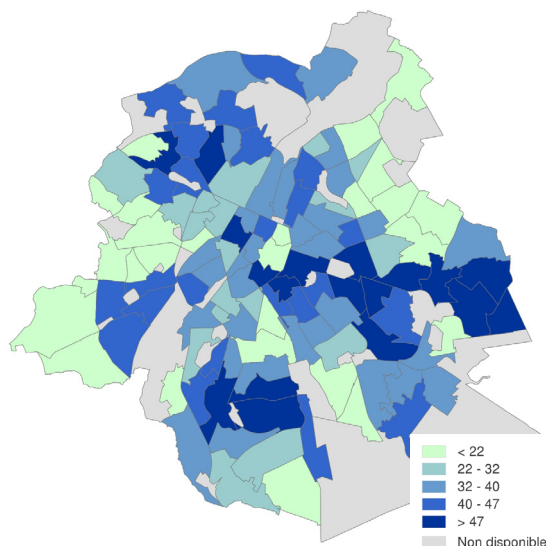
Capacité d'accueil scolaire relative du territoire (maternel) en 2016
(nbre d'élèves/nbre d'enfants) | Source : Monitoring

Relatieve schoolcapaciteit van het gebied (kleuterschool) in 2016
(aantal leerlingen / aantal kinderen) | Bron: Monitoring



Capacité d'accueil scolaire relative du quartier (primaire) en 2016
(nbre d'élèves/nbre d'enfants) | Source : Monitoring

Relatieve schoolcapaciteit van de buurt (basisschool) in 2016
(aantal leerlingen / aantal kinderen) | Bron: Monitoring



Part des enfants du quartier scolarisés en primaire et secondaire à proximité de leur résidence en 2016 (%) | Source : Monitoring

Aantal kinderen van de buurt die naar een middelbare school in de buurt van hun woonplaats gaan (%) | Bron: Monitoring

La demande en terme d'infrastructure dédiées à la **petite enfance** est bien au delà de l'offre. Le taux de couverture des **crèches** est de 0,31 places par enfant, légèrement en dessous de la moyenne régionale (0,35).

Les conditions d'accès aux crèches communales sont:

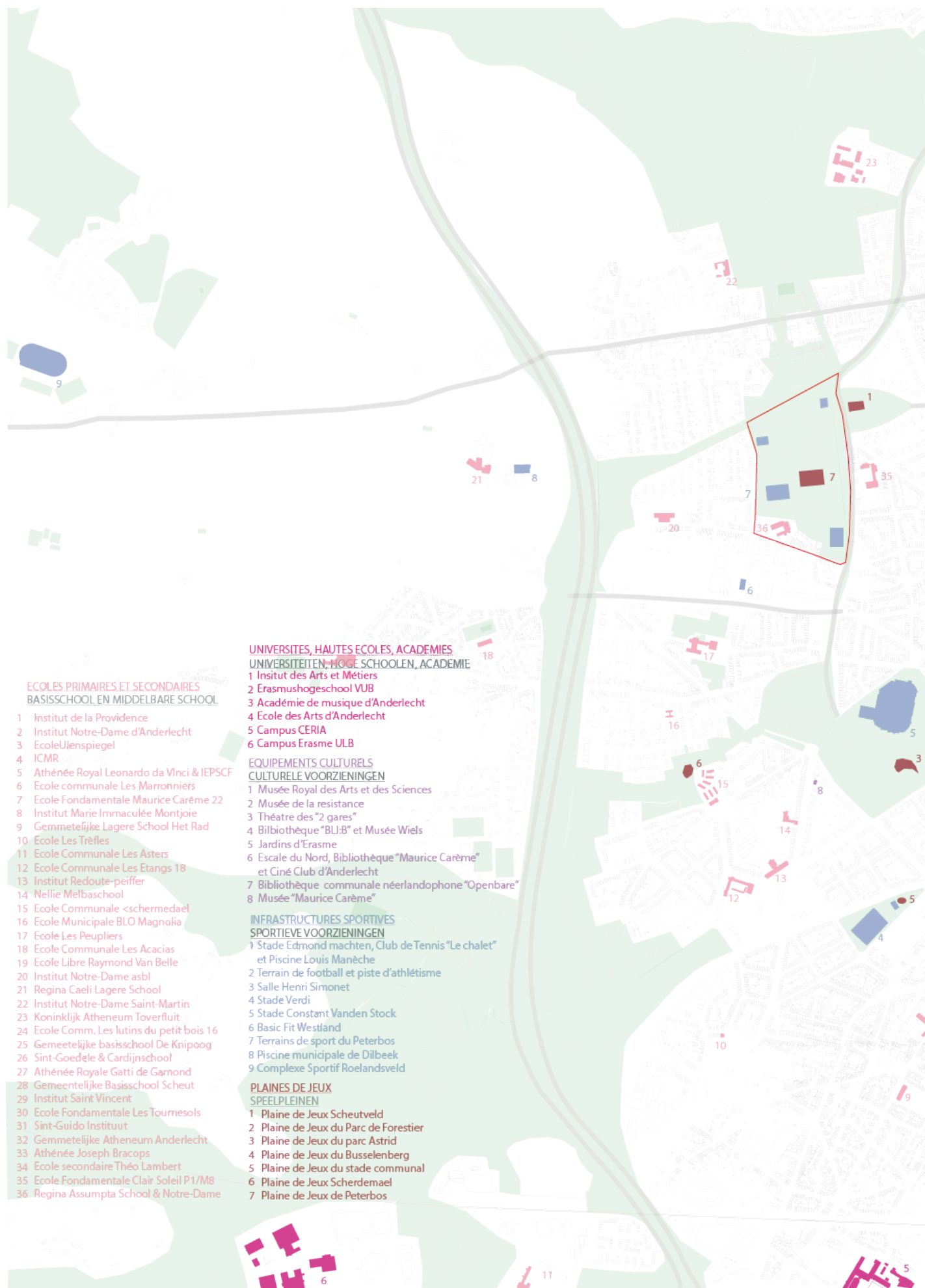
- accès à tous les enfants de 0 à 36 mois;
- ouvertes du lundi au vendredi (7h à 18h);
- tarif: déterminé par l'ONE sur base des revenus mensuels nets du ménage;
- réductions accordées dans certaines situations déterminées par l'ONE;
- ne comprend pas: les langes, les aliments en lien avec un régime alimentaire spécifique, les médicaments et les vêtements;
- les frais de gardes sont déductibles fiscalement;
- le paiement se fera mensuellement via une facture;
- avant son entrée, l'enfant devra être en ordre de vaccins.

De vraag naar voorzieningen voor **jonge kinderen** overstijgt ruimschoots het aanbod. De dekkingsgraad van de **kinderdagverblijven** bedraagt 0,31 opvangplaatsen per kind, iets minder dan het gewestelijk gemiddelde (0,35).

De toegangsvoorwaarden in de gemeentelijke kinderdagverblijven zijn:

- toegankelijk voor alle kinderen tussen 0 en 36 maanden;
- open van maandag tot vrijdag (7 - 18 uur);
- tarief: bepaald door Kind en Gezin op basis van het netto maandinkomen van het gezin;
- of er in bepaalde situaties kortingen worden toegestaan, wordt bepaald door Kind en Gezin;
- niet inbegrepen: luiers, specifieke voeding in het kader van een speciaal dieet, geneesmiddelen en kledij;
- de kosten voor de opvang zijn fiscaal aftrekbaar;
- betalingen gebeuren maandelijks op basis van een factuur;
- kinderen worden pas toegelaten wanneer ze correct zijn ingeënt.

Crèches Anderlecht				
Nom	Adresse	Capacité	Proximité	Remarques
Communales				
Arbre à Papillons	Place Lemmens 21		18 Non	
Aster (les) MCAE	clos des Asters 6		12 Non	
Bleuets (les)	bvd. T. Lambert 81		24 Moyen	
Bocage (le)	rue du Transvaal, 30		84 Non	
Camélias (les)	av. de Saïo		21 Oui	
Capucines (les) MCAE	bvd. De la Révision		24 Non	
Coquelicots (les)) Erasmus garden	Allée des coquelicots		36 Non	Ouverture oct. 2018
Jasmins (les)	Plaine des loisirs 3		24 Non	
Lilas (les)	rue de Fiennes 75		39 Non	
Pâquerettes (les)	Av. Guillaume Stassart 2		24 Oui	Fermeture oct. 2018
Perce-Neige (les)	rue Léon Debatty 24b		49 Oui	
Total – communales		331		Total sans Paquerettes
One				
Accueillant autonome				
Ben Abdelkrim Laila	rue de la Conciliation 28	?	Non	
Ben Abdelkrim Fatima	rue de la Conciliation 28	?	Non	
Benjamin Nathalie	Rue de Florimond de Pauw	?	Oui/moyen	Oui mais aucune à proximité immédiate
Crèche Hôpital Erasme	rue de Lennik 808		64 Non	
Crèche II Hôpital Erasme	rue de Lennik 808		64 Non	
Total – Hôpital Erasme		120		
Maison d'Enfants				
Les P'Tits Mousses	chaussée de Mons 1054		14 Oui/moyen	
Les bébés Joyeux	Rue Jean Noté 25		15 Oui	
Babar	Av. Gounod 35		35 Oui	
1 2 3 Piano	Rue de Formanoir 23		24 Oui/moyen	
Total – Maison d'Enfants		88		



ÉCOLES PRIMAIRES ET SECONDAIRES BASISSCHOOL EN MIDDELBARE SCHOOL

- 1 Institut de la Providence
- 2 Institut Notre-Dame d'Anderlecht
- 3 Ecole Ulenspiegel
- 4 ICMR
- 5 Athénée Royal Leonardo da Vinci & IEPSCF
- 6 Ecole communale Les Marronniers
- 7 Ecole Fondamentale Maurice Carême 22
- 8 Institut Marie Immaculée Montjoie
- 9 Gemeetelijke Lagere School Het Rad
- 10 Ecole Les Trèfles
- 11 Ecole Communale Les Asters
- 12 Ecole Communale Les Etangs 18
- 13 Institut Redoute-peiffer
- 14 Nellie Melbaschool
- 15 Ecole Communale <schermadael
- 16 Ecole Municipale BLO Magnolia
- 17 Ecole Les Peupliers
- 18 Ecole Communale Les Acacias
- 19 Ecole Libre Raymond Van Belle
- 20 Institut Notre-Dame asbl
- 21 Regina Caeli Lagere School
- 22 Institut Notre-Dame Saint-Martin
- 23 Koninklijk Atheneum Toverfluit
- 24 Ecole Comm. Les lutins du petit bois 16
- 25 Gemeetelijke basisschool De Knipoog
- 26 Sint-Goedele & Cardijn school
- 27 Athénée Royale Gatti de Gamond
- 28 Gemeentelijke Basisschool Scheut
- 29 Institut Saint Vincent
- 30 Ecole Fondamentale Les Tournésols
- 31 Sint-Guido Instituut
- 32 Gemeetelijke Atheneum Anderlecht
- 33 Athénée Joseph Bracops
- 34 Ecole secondaire Théo Lambert
- 35 Ecole Fondamentale Clair Soleil P1/M8
- 36 Regina Assumpta School & Notre-Dame

UNIVERSITES, HAUTES ÉCOLES, ACADEMIES UNIVERSITEITEN, HOOGESCHOOLEN, ACADEMIE

- 1 Insitut des Arts et Métiers
- 2 Erasmushogeschool VUB
- 3 Académie de musique d'Anderlecht
- 4 Ecole des Arts d'Anderlecht
- 5 Campus CERIA
- 6 Campus Erasme ULB

EQUIPEMENTS CULTURELS CULTURELE VOORZIENINGEN

- 1 Musée Royal des Arts et des Sciences
- 2 Musée de la resistance
- 3 Théâtre des "2 gares"
- 4 Bilbiothèque "BLJ-B" et Musée Wiels
- 5 Jardins d'Erasmus
- 6 Escalé du Nord, Bibliothèque "Maurice Carême" et Ciné Club d'Anderlecht
- 7 Bibliothèque communale néerlandophone "Openbare"
- 8 Musée "Maurice Carême"

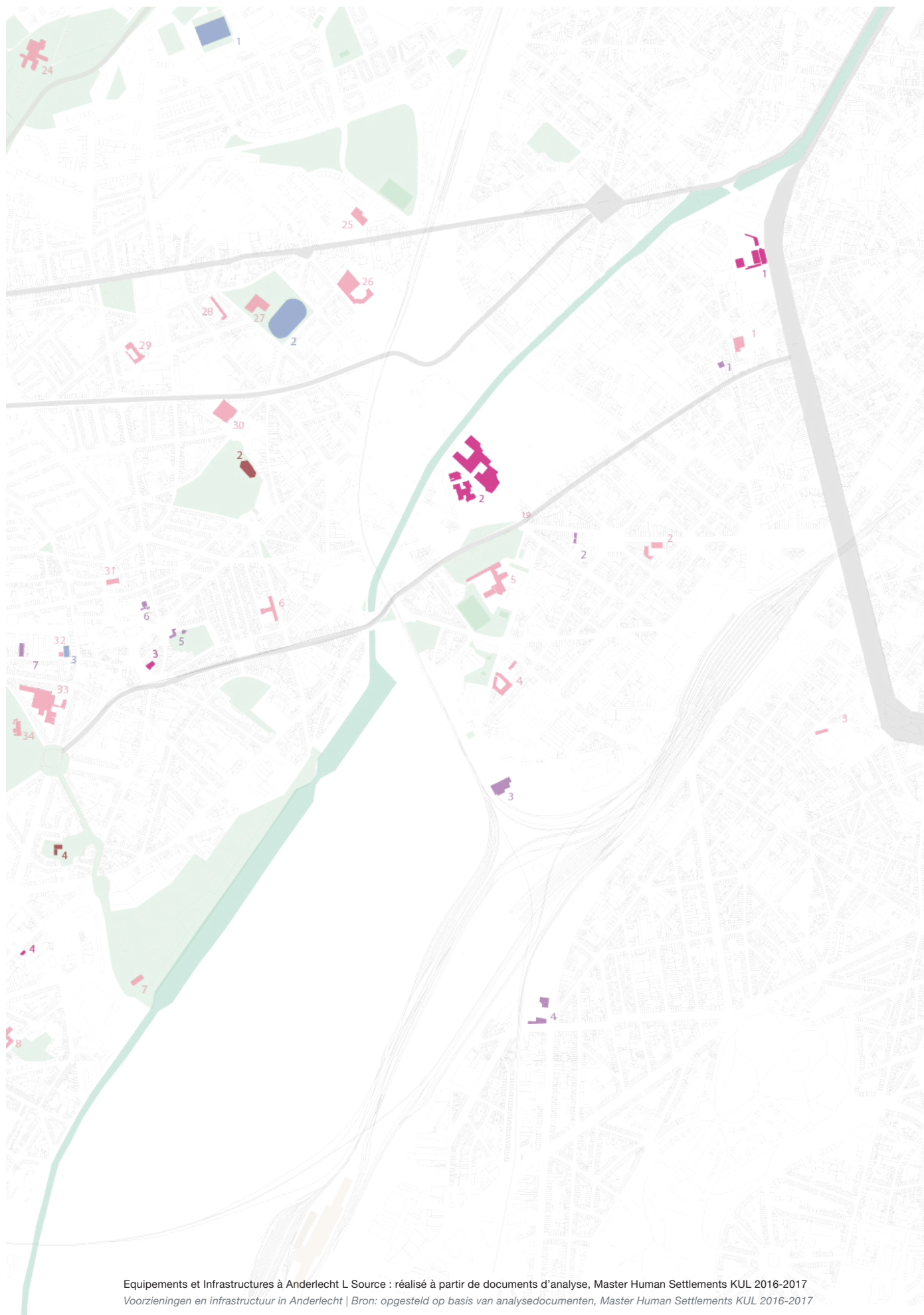
INFRASTRUCTURES SPORTIVES SPORTIEVE VOORZIENINGEN

- 1 Stade Edmond machten, Club de Tennis "Le chalet" et Piscine Louis Manèche
- 2 Terrain de football et piste d'athlétisme
- 3 Salle Henri Simonet
- 4 Stade Verdi
- 5 Stade Constant Vanden Stock
- 6 Basic Fit Westland
- 7 Terrains de sport du Peterbos
- 8 Piscine municipale de Dilbeek
- 9 Complexe Sportif Roelandsveld

PLAINES DE JEUX

SPEELPLEINEN

- 1 Plaine de Jeux Scheutveld
- 2 Plaine de Jeux du Parc de Forestier
- 3 Plaine de Jeux du parc Astrid
- 4 Plaine de Jeux du Busselenberg
- 5 Plaine de Jeux du stade communal
- 6 Plaine de Jeux Schermedael
- 7 Plaine de Jeux de Peterbos



Equipements et Infrastructures à Anderlecht L Source : réalisé à partir de documents d'analyse, Master Human Settlements KUL 2016-2017
 Voorzieningen en infrastructuur in Anderlecht | Bron: opgesteld op basis van analysedocumenten, Master Human Settlements KUL 2016-2017

3.10. Mobilité



3.10 Mobilität



Accessibilité

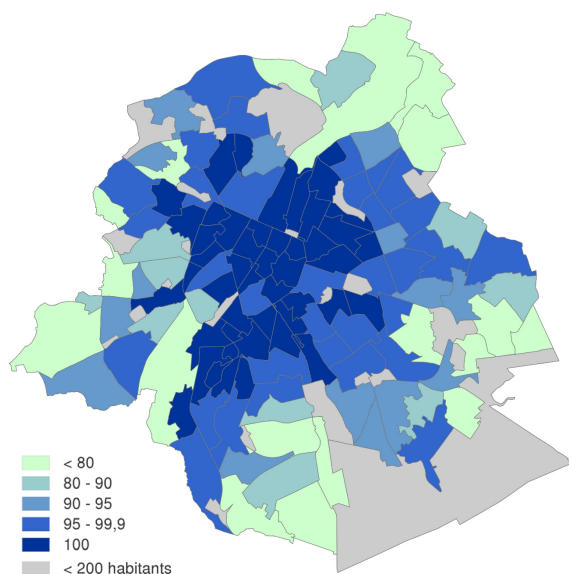
Le quartier est situé en seconde couronne et dispose d'une accessibilité très contrastée selon les modes.

Une faible desserte en transport :

L'accessibilité en transport en commun est l'une des plus mauvaises de toute la région avec une part de la population à proximité d'un arrêt de transport en commun de seulement 63,6%, là où la moyenne régionale est à 94,76...

De plus, aucune ligne forte de transport en commun ne dessert les alentours du quartier. Le métro Saint Guidon constitue le point fort le plus proche mais il se situe à 1,2 km. Toutefois 4 lignes de bus sont accessibles dans un rayon de 300 m : les 46, 49, 75 et 89 et permettent une desserte assez diversifiée avec des fréquences assez bonnes pour les 46 et 89 (6 min aux heures de pointe, beaucoup plus faible en soirée et le weekend : 15 à 30 min). En terme de vitesse commerciale, ces lignes sont également assez peu efficaces en l'absence de sites propres.

Toutefois, le projet de mobilité Bruxelles 2020 explore l'opportunité de remplacer le tracé actuel du bus 49 par une ligne de tram, reliant Bockstael à Saint-Guidon par l'ouest de la ville (en passant par le boulevard Maria Groeninckx-de-May). Dans le but d'améliorer les liaisons, de réaménager l'espace public et de diminuer la pression automobile, ce projet pourrait désenclaver le site et améliorer l'accessibilité des habitants à d'autres sites à proximité. Cela dit, les travaux ne sont pas encore programmés.



Part de la population à proximité d'un arrêt de transport en commun en 2015 |
Aandeel van de bevolking nabij een openbare vervoershalte in 2015

Bereikbaarheid

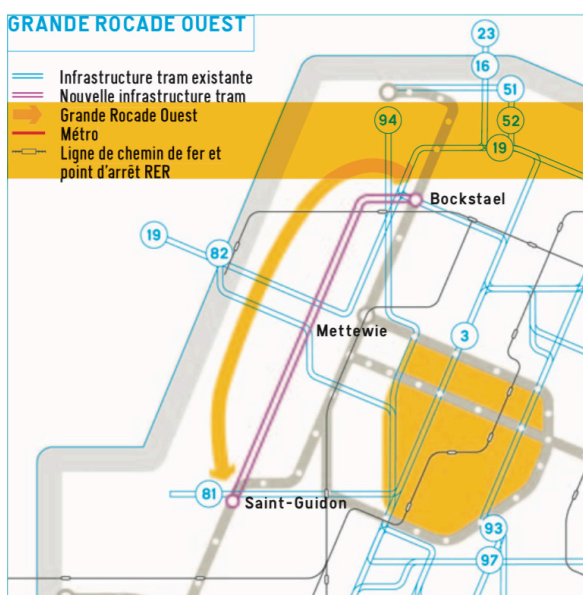
De wijk ligt in de tweede kroon. De bereikbaarheid schommelt sterk naargelang het gebruikte vervoermiddel.

Nauwelijks vervoermogelijkheden:

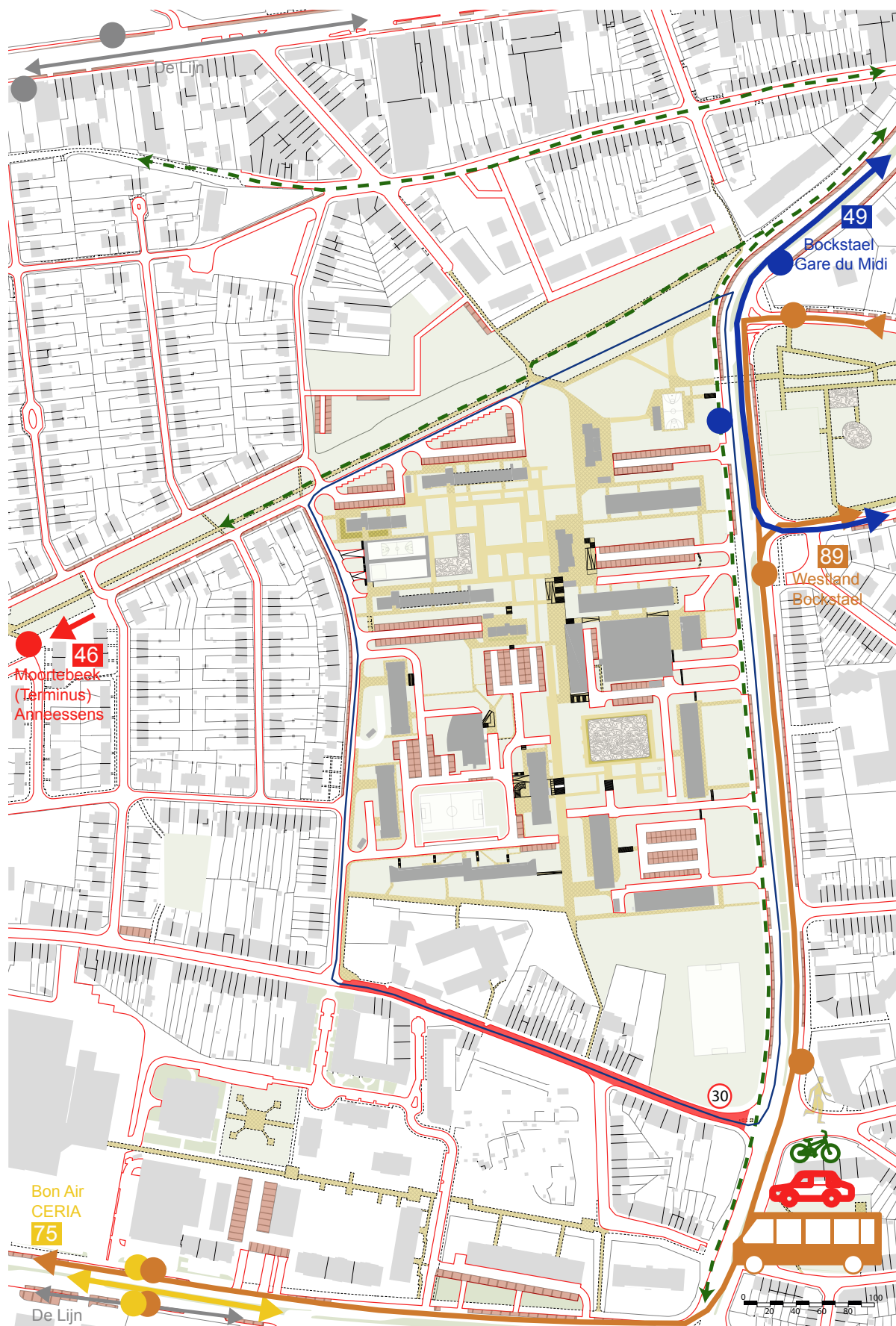
De bereikbaarheid met het openbaar vervoer behoort tot de slechtste in het Gewest: het aandeel van de populatie dat in de buurt van een halte woont, bedraagt slechts 63,6 % tegenover een gewestelijk gemiddelde van 94,76 %.

Bovendien loopt geen enkele vervoerslijn door de buurt van de wijk. De Sint-Guido metro is het dichtstbijzijnde sterk uitgebouwde punt op een afstand van 1,2 km. Binnen een straal van 300 m zijn er 4 buslijnen bereikbaar: 46, 49, 75 en 89. De bereikbaarheid via die lijnen is erg verschillend. Op lijnen 46 en 89 rijden om de 6 min. bussen tijdens de piekuren, maar 's avonds en in het weekend zijn dat er veel minder (een bus om de 15 tot 30 min.). Ook qua reissnelheid zijn die lijnen nauwelijks efficiënt, bij gebrek aan eigen sites.

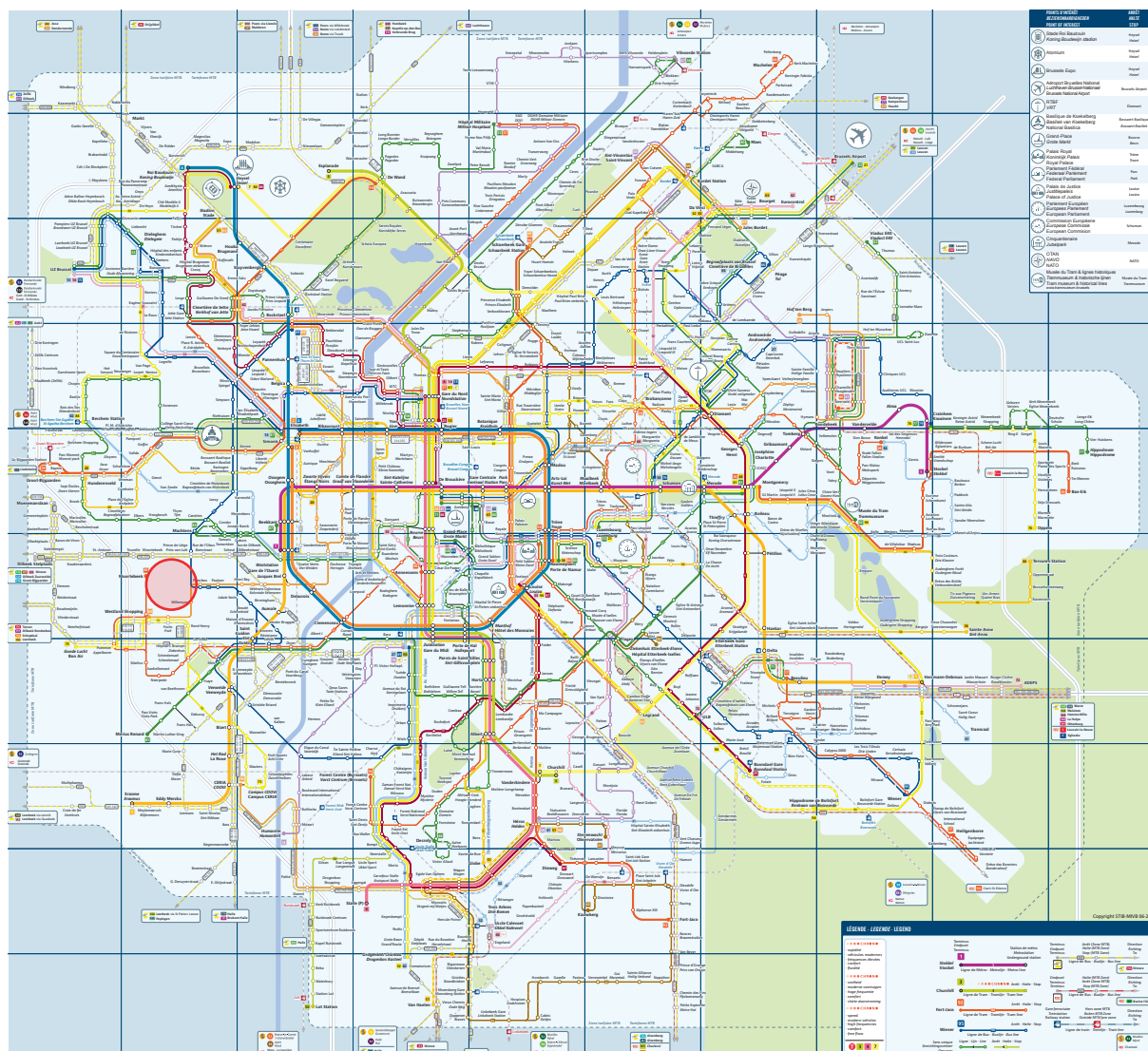
Het mobiliteitsproject Brussel 2020 onderzoekt of het zin heeft het huidige tracé van buslijn 49 te vervangen door een tramlijn tussen Bockstael en Sint-Guido (via het westen van de stad, over de Maria Groeninckx-de-Maylaan). Dat project zou zorgen voor vlottere verbindingen, de openbare ruimte een ander uitzicht geven en de druk van het autoverkeer verminderen. Ook zou de wijk beter ontsloten raken en zouden de bewoners makkelijker andere locaties in de buurt kunnen bereiken. De werken werden evenwel nog niet ingepland.



Projet de nouvelle ligne de tram Rocade Ouest
Nieuwe tramlijn westelijke rondweg



Carte du réseau du bus, de voiries, de parking et de pistes cyclables
 Kaart van het busnetwerk, het wegennet, parkings en fietspaden



Carte du réseau STIB. Source : STIB | Kaart van het MIVB-netwerk Bron: MIVB

Modes actifs et promenade verte

Les cheminements piétons sont relativement confortables dans le quartier qui dispose de trottoirs généralement assez large. La présence d'une passerelle piétonne permet de relier le Peterbos au parc du Scheutveld et à l'avenue Cdt Vander Meeren.

Les infrastructures vélos sont également présentes avec 2 ICR à proximité, une le long du boulevard Groeninckx-De May (piste cyclable bi-directionnelle) qui relie Erasme à Laeken, l'autre rue Van Soust, qui relie Neerpède au centre-ville par la porte de Ninove.

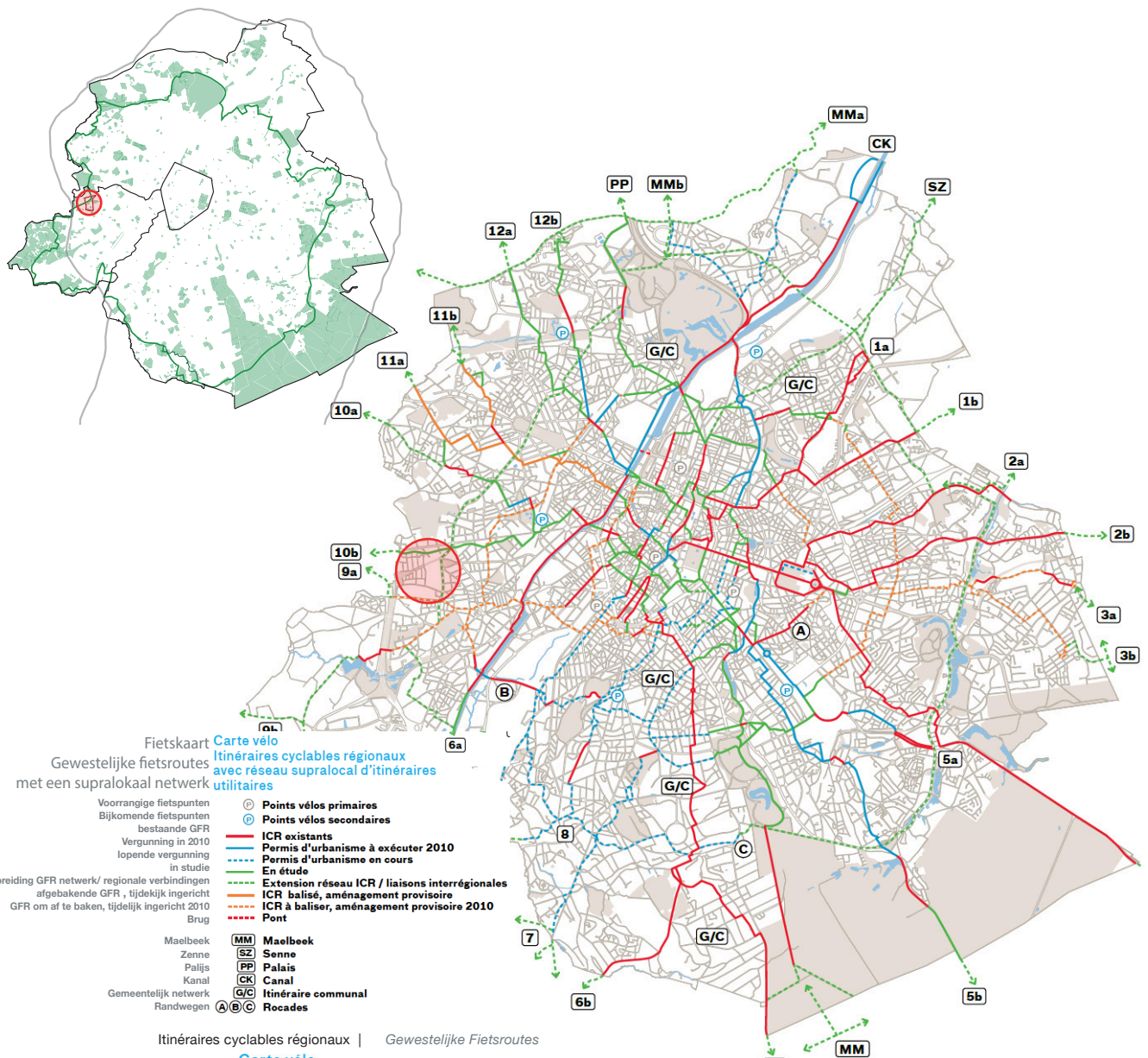
Enfin, on note la présence de la promenade verte sur le flanc nord du site qui constitue tant une voie de mobilité active qu'un itinéraire de promenade récréative. Cet itinéraire qui fait le tour de la région bruxelloise relie le quartier bon air à Molenbeek en passant par Mortebeek, longeant le périmètre au nord et traversant le Scheutbos.

Actieve vervoersmiddelen en Groene Wandeling

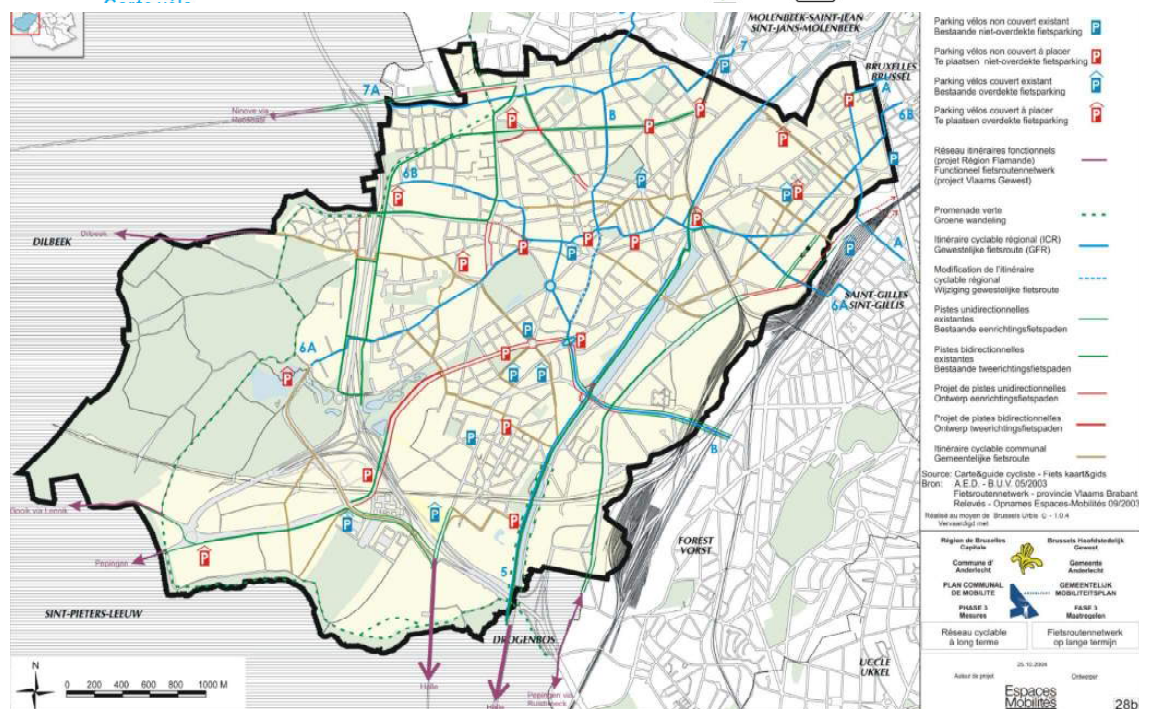
De voetpaden in de wijk zijn vrij comfortabel en de meeste stoepen zijn vrij breed. Een loopbruggetje vormt de verbinding tussen Peterbos, het Scheutveldpark en de Cdt. Vander Meerenlaan.

Ook aan fietsinfrastructuur werd gedacht: er zijn 2 GFR in de buurt, een langs de Groeninckx-De Maylaan (fietspad in beide richtingen) tussen Erasmus en Laken en een langs de Van Souststraat, die Neerpède met het stadscentrum verbindt via de Ninoofsepoort.

Op de noordelijke flank van de site ligt de Groene Wandeling, zowel geschikt voor actieve mobiliteit als voor recreatieve wandelingen. De route doorkruist het Brussels Gewest en verbindt de Schone Luchtwijk met Molenbeek via Mortebeek. Langs de noordzijde van de perimeter loopt ze door het Scheutbos.



Itinéraires cyclables régionaux | Gewestelijke Fietsroutes



Promenade verte, ICR et mobilité cycliste | Source: Bruxelles Mobilité

Groene Wandeling, GFR en fietsmobiliteit | Bron: Mobiliteit Brussel

Circulation automobile et stationnement

Le réseau de voiries et le site du Peterbos ont été conçus dans une optique automobile fonctionnaliste. Les boulevards Groeninckx-De May et Sylvain Dupuis sont très largement surdimensionnés.

Le Peterbos ne peut être traversé en voiture mais dispose de voiries internes de part et d'autres du site qui permettent le trafic de destination.

Le stationnement en plein air est très généreux dans les quartiers alentours qui ont un taux moyen d'utilisation plus faible que la moyenne régionale de 63% (source Monitoring). Au sein du Peterbos l'offre en stationnement est également très importante tant en plein air qu'en infrastructure. Le taux d'utilisation de ces emplacements est assez faible particulièrement pour ceux qui sont situés hors d'un contrôle visuel direct des logements : c'est notamment le cas des emplacements au nord du site mais aussi des parkings en infrastructures en location délaissés au profit de places gratuites permettant un contrôle visuel.

Le parking central du Foyer Anderlechtois est en outre structurellement dégradé à tel point que 2 de ces 3 niveaux ont été complètement condamnés, ainsi que la toiture (auparavant accessible). Sur les 100 places de l'étage conservé, certaines sont interdites d'accès pour cause d'effondrement et de fuites d'eau, 29 box fermés et 48 des places marquées sont loués.

Le parking couvert de Comensia, sous les terrains de sport devant le Bloc 3 est divisé en deux. Pour cause d'un faible taux de location, le «parking sud» a été privatisé pour la régie de Comensia. Sur les 41 places, 3 sont inutilisables (infiltration d'eau). Des 38 restantes, la régie en occupe une vingtaine. Dans le «parking nord», une seule place est inutilisable mais seulement 21 sur les 40 restantes sont louées.



Parking couvert du Foyer Anderlechtois Overdekte parking van de Anderlechtse Haard

Autoverkeer en parkeergelegenheid

Het wegennet en de site van Peterbos werden uitgetekend met het oog op functionalistisch autoverkeer. De Groeninckx-De May et Sylvain Dupuislanen zijn opvallend breed.

In Peterbos is geen autoverkeer toegelaten, maar de interne wegen aan weerszijde van de site laten bestemmingsverkeer toe.

In de aangrenzende wijken zijn er heel wat parkeerplaatsen in openlucht die gemiddeld een lagere bezettingsgraad hebben dan het gewestelijk gemiddelde van 63 % (bron: Monitoring). Ook in Peterbos zelf is er heel wat parkeergelegenheid, zowel in openlucht als in parkeergarages. De bezettingsgraad van die parkeerplaatsen ligt vrij laag, vooral daar waar vanuit de woningen geen rechtstreekse visuele controle mogelijk is. Dat is met name het geval voor de parkeerplaatsen aan de noordkant van de site én in de parkeergarages, die veel mensen links laten liggen om te kiezen voor een gratis parkeerplaats met visuele controle.

De centrale parking van Anderlechtse Haard is structureel vervallen: 2 van de 3 verdiepingen en het (vooraf toegankelijke) dak zijn niet meer in gebruik. Van de 100 plaatsen op het overblijvend niveau zijn sommige niet toegankelijk omwille van verzakkingen en waterlekken. 29 afgesloten boxen en 48 gemarkeerde plaatsen zijn verhuurd.

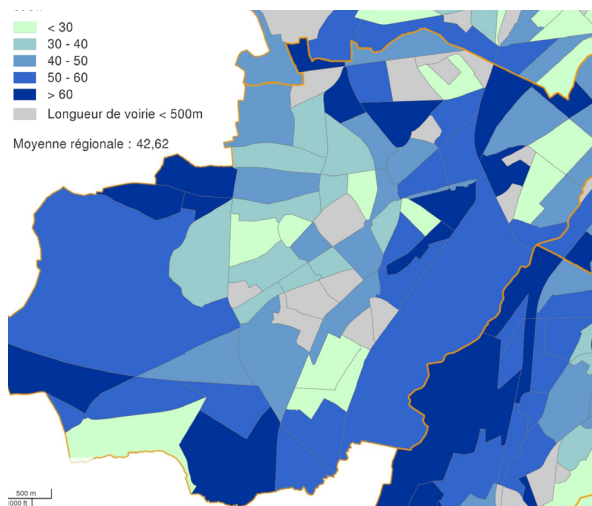
De overdekte parking van Comensia (onder de sportvelden vóór blok 3) werd opgesplitst. Aangezien er weinig interesse was om een parkeerplaats te huren, werd 'Parking Zuid' geprivatiseerd voor rekening van Comensia. Van de 41 plaatsen zijn er 3 onbruikbaar (vochtproblemen). Van de 38 overige heeft Comensia er een twintigtal in handen. In 'Parking Noord' is slechts één plaats onbruikbaar. Slechts 21 van de 40 resterende plaatsen werd verhuurd.



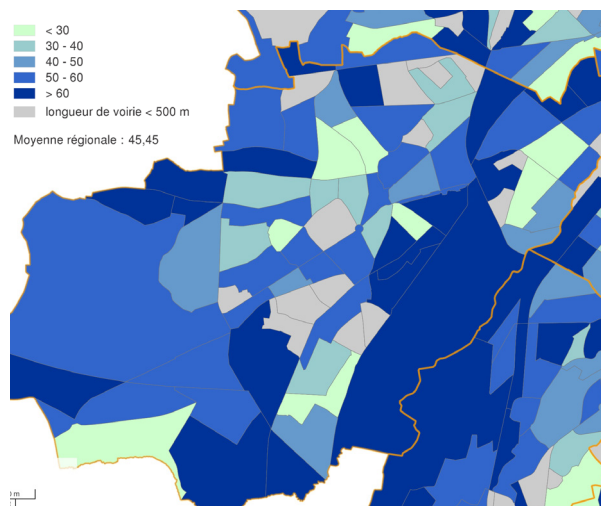
Parking couvert de Comensia Overdekte parking van Comensia

Les parkings en plein air vont probablement passer en zone bleue prochainement pour contrer le phénomène de «voiture-ventouse» et diminuer le stock de voiture volée garée au Peterbos. Aussi, l'extension future du Westland va engendrer un renforcement du trafic des rues alentours, notamment rue Willemyns. L'offre de «voiture-partagée» est très faible. Il existe une station Cambio derrière le parc du Scheutbos mais les zones Zipcar et Drive now ne s'étendent pas jusqu'à Peterbos.

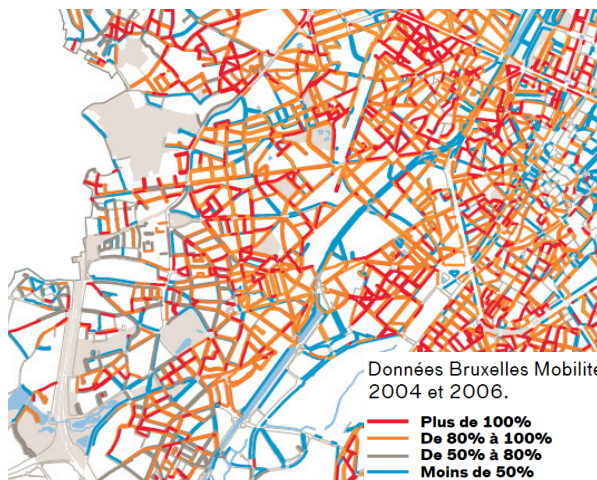
De parkeerplaatsen in openlucht worden binnenkort wellicht deel van een blauwe zone om langdurig parkeren tegen te gaan en het aantal gestolen voertuigen dat in Peterbos wordt geparkeerd naar beneden te halen. De toekomstige uitbreiding van Westland zal zorgen voor drukker verkeer in de omliggende straten, en met name in de Willemynsstraat. Het aanbod van gedeelde wagens is bijzonder klein. Er is een Cambio station achter het Scheutbospark, maar de zones van Zipcar en Drivenow omvatten het Peterbosspark niet.



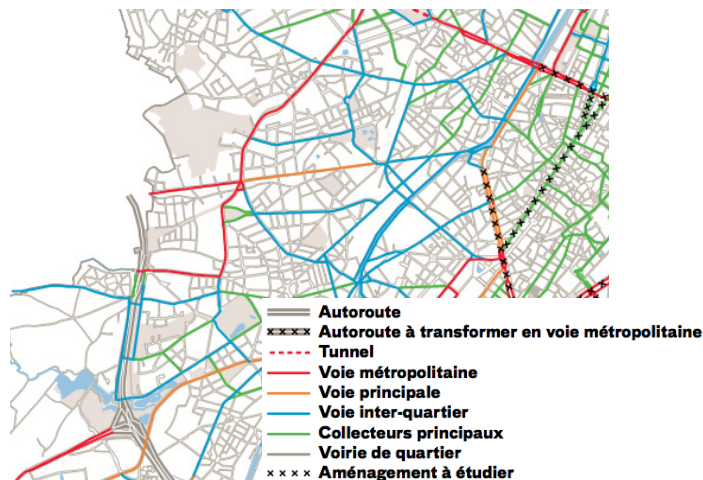
Taux d'occupation de la voirie entre 8h et 9h en 2011. Source : Monitoring | Bezettingsgraad van de wegen tussen 8u en 9u. Wijkmonitoring



Taux d'occupation de la voirie entre 17h et 18h en 2011. Source : Monitoring | Bezettingsgraad van de wegen tussen 17u en 19u. Wijkmonitoring



Occupation des places de stationnement à 5h30 | Source : Bruxelles Mobilité | Bezetting van de parkeerplaatsen om 5.30 u. | Bron: Brussel Mobiliteit



La spécialisation des voiries | Source : Bruxelles Mobilité | De wegenspecialisatie | Bron: Mobiliteit Brussel



Parkings en plein air, partiellement utilisé, en plein cœur du site (devant les Blocs 8 et 9) et le long du Bloc 6 | Gedeeltelijk gebruikte openluchtparkings in het hart van de site (voor blokken 8 en 9) en naast blok 6



3.11. Environnement et santé



3.1.1 Milieu en gezondheid



Les espaces de végétation

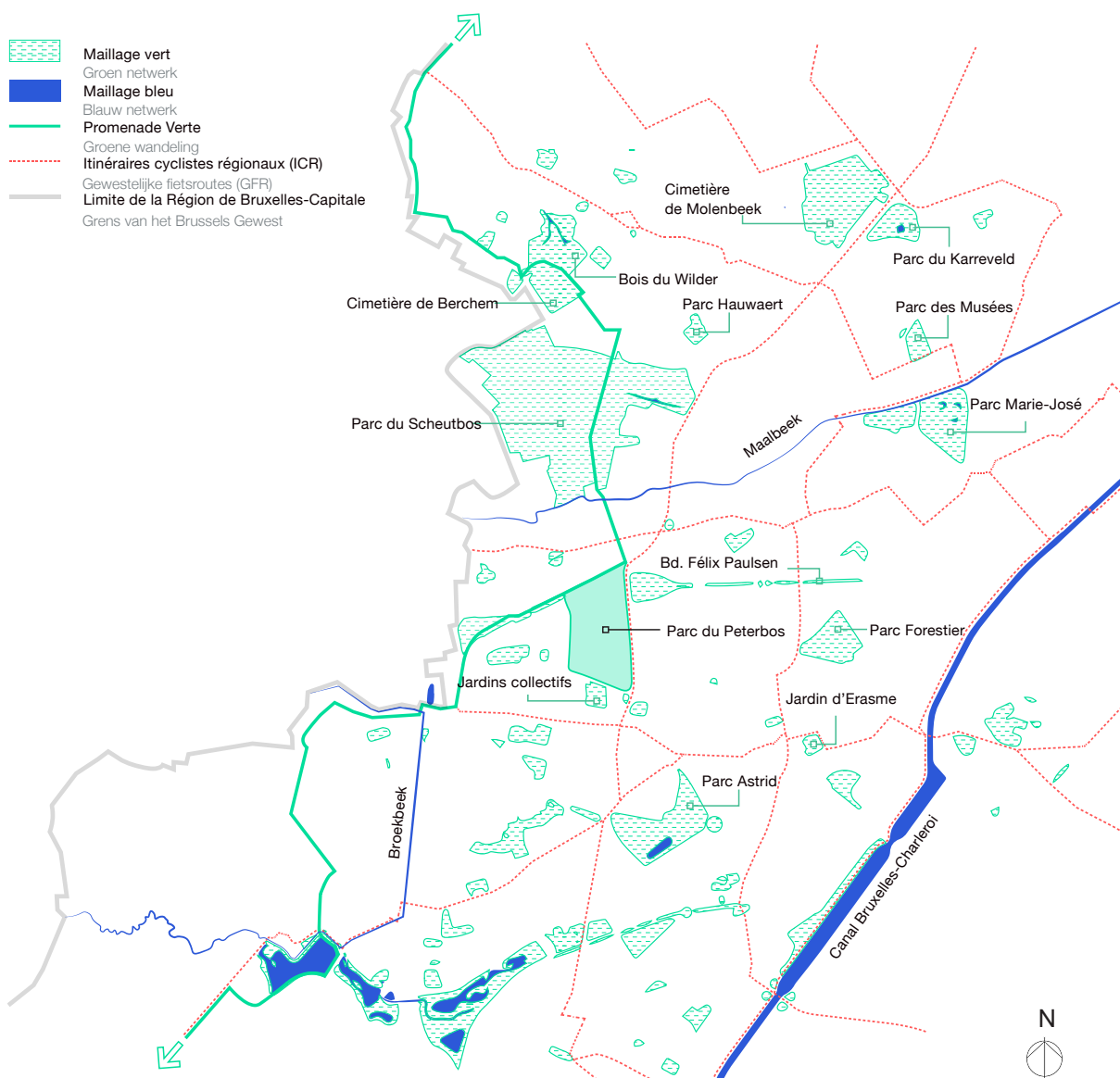
Une étude approfondie des différentes essences végétales et de l'état des plantations a été menée. Tout d'abord, le site du Peterbos connaît une belle diversité d'arbres ornementaux, de différentes générations, ainsi que des sujets anciens remarquables. Certaines zones dénotent par un couvert végétal intéressant dégageant une ambiance de sous-bois et venant directement s'accrocher à la Promenade Verte. D'autres, plus ouvertes, offrent de vastes espaces ensoleillés (cf. Carte des entités paysagères).

Ensuite, les zones de végétation au sein du site se traduisent par la présence de deux strates majeures : arborée et pelouses. Ces espaces s'organisent avec une structure végétale haute, composée d'arbres mixtes en groupe ou en alignement monospécifique (plus structurant), sur zone engazonnée rase.

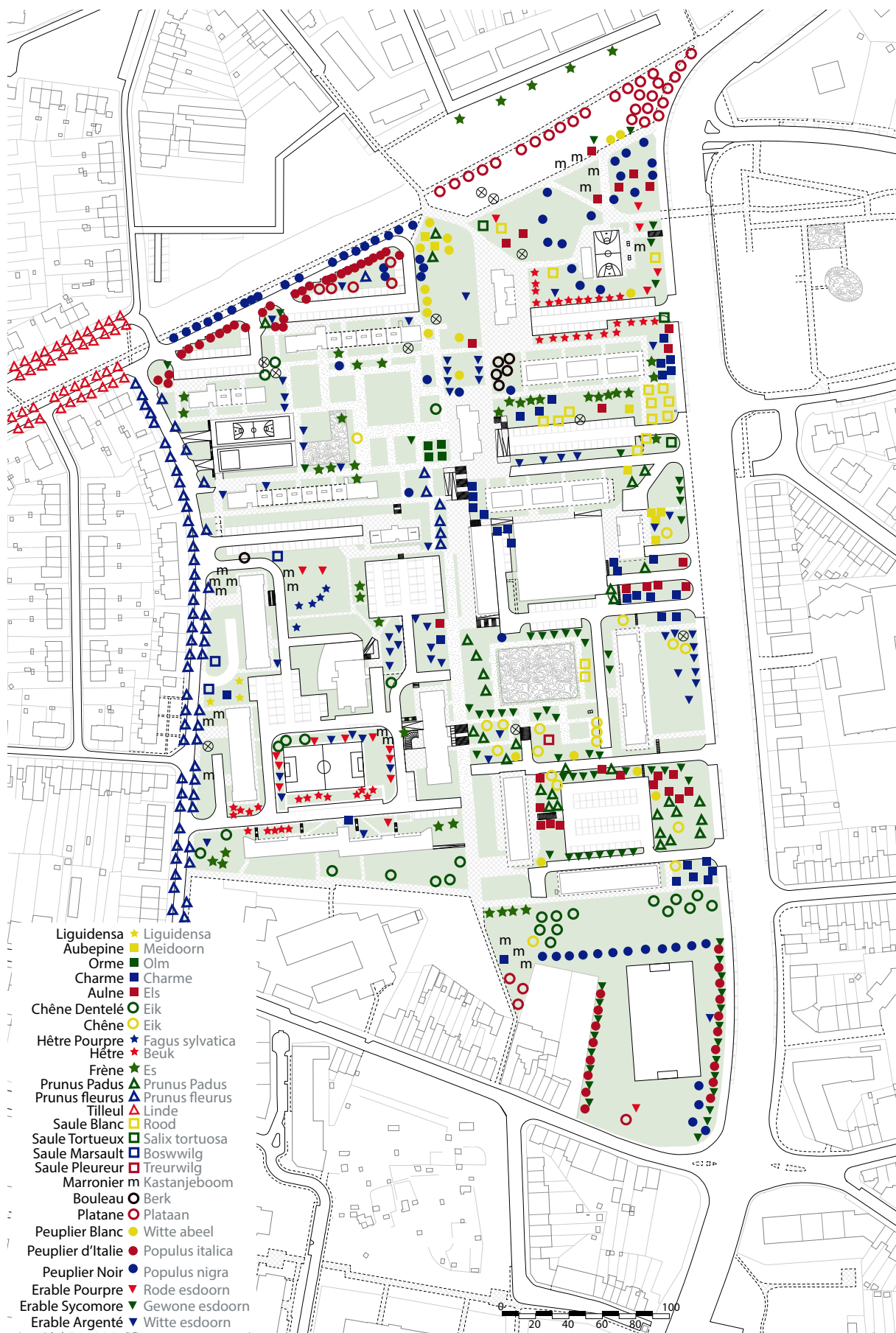
Begroeiing

Er werd een grondige studie uitgevoerd naar de verschillende soorten planten en de staat van de aanplantingen. In de eerste plaats beschikt de site van Peterbos over een mooie diversiteit aan sierbomen van verschillende generaties en een aantal opmerkelijke oudere exemplaren. De interessante bodemvegetatie in sommige zones creëert een sfeer van dichte begroeiing die rechtstreeks op de Groene wandeling uitloopt. Andere, meer open locaties genieten van veel zonlicht (cf. kaart landschapselementen).

Verder onderscheiden we in de vegetatie op de site twee belangrijke strata: bomen en gazons. In die zones treffen we hoge vegetatie aan met gemengde groepjes bomen en (meer structurerende) gazonzones met één kortgeknipte grassoort.



Carte du maillage vert et bleu Kaart van het groene en blauwe netwerk



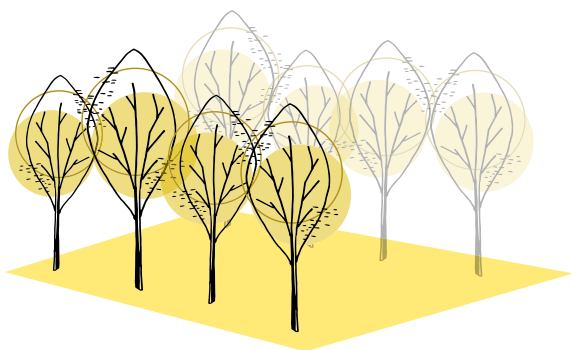
Relevé des essences arborées Opmeting van de boomsoorten



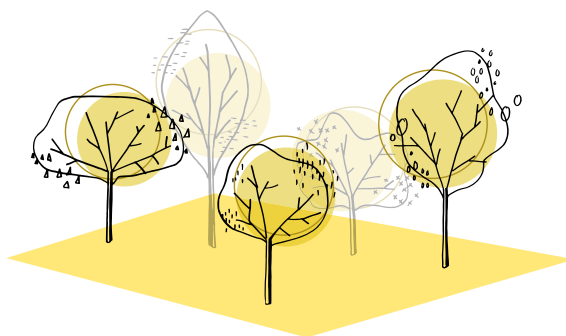
Des espaces ouverts et lumineux *Open, lichte ruimtes*



Une ambiance de sous-bois *Dichte begroeiing*



Alignements monospécifiques *Rijen van dezelfde soort*



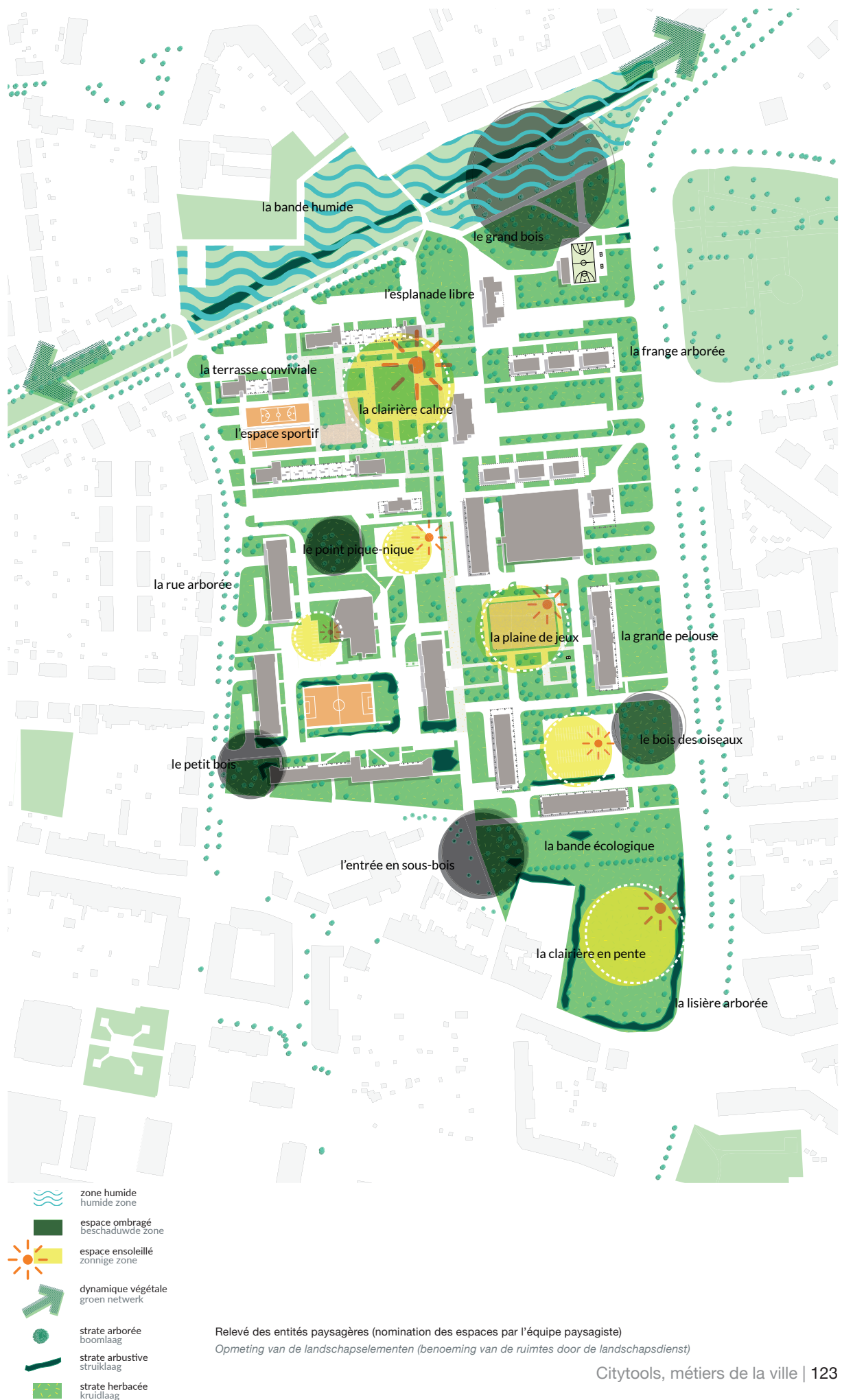
Arbres groupés *Groepjes bomen*

Une topographie complexe

Véritable obstacle visuel, la topographie du site, vécue sous la forme de ruptures de pentes, induit une sensation de cloisonnement et de perte d'horizon. En effet, entre l'absence de perspectives traçantes au sein du site, et le peu de vues globales qu'offrent les cheminements sur les espaces environnants (les connexions avec l'extérieur), le piéton se retrouve constamment en perte de repères. Entre successions de montées et de descentes, la topographie accidentée fatigue tant physiquement que visuellement. De plus, ce nivellement particulier des lieux induit un vocabulaire bien spécifique : on parle de murs de soutènement, d'escaliers, de rampes ou bien de talus. Ces termes reflètent très clairement une réponse technique et logique à une topographie qui paraît subie (ravinements, glissements de terrain, mauvaise gestion de l'eau) et contraignante (coût de ces aménagements techniques). Il est pourtant indéniable que ce modelé en terrasse typique du quartier de Peterbos forge son identité, seulement, celui-ci reste encore peu investi aujourd'hui.

Een complexe topografie

De topografie van de site, die wordt ervaren als een reeks knikkende hellingen die het uitzicht belemmeren, werkt een gevoel van beklemming en een verlies van horizonten in de hand. Tussen het gebrek aan langgerekte perspectieven binnen de site en het beperkte aantal doorkijken vanop de wegen naar de omgeving (verbindingen met de buitenwereld) voelen voetgangers voortdurend de nood aan herkenningspunten. Het achtereenvolgend klimmen en dalen in die weinig overzichtelijke topografie is zowel lichamelijk als visueel uitputtend. De uitgesproken niveauverschillen verklaren het specifiek woordgebruik. Zo is er sprake van keermuren, trappen, hellende vlakken en taluds. Die termen weerspiegelen duidelijk de logische technische keuzes in het kader van een topografie die mensen lijken te ondergaan (erosie, grondverzakkingen, slecht waterbeheer) en die zicht opdringt (dure technische ingrepen). Toch kunnen we niet ontkennen dat het voor Peterbos typerende terrasmodel bepalend is voor de identiteit van de wijk. Tot op vandaag werd daar nog weinig onderzoek naar gedaan.

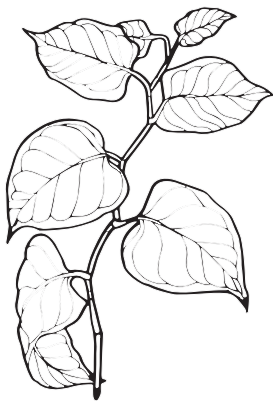


L'enjeu de l'eau

En lien étroit avec la topographie complexe du site, la gestion de l'eau impacte aujourd'hui les aménagements extérieurs. En effet, entre sol compacté et avaloirs bouchés par manque d'entretien, le fil d'eau s'avère parfois instinctif et non maîtrisé, occasionnant d'importants ravinements. Malgré tout, de par la multiplicité d'espaces perméables constituant le site, la problématique de la gestion de l'eau peut largement être compensée en facilitant l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans le sol et non en rejet direct et automatique au réseau enterré. L'objectif étant d'alimenter au plus le réseau d'eau souterrain naturel, potentiellement lié aux ruisseaux Maelbeek situé non loin au Nord du site (qui approvisionne en eau la roselière du Parc de Scheutbos) ou Broekbeek plus au Sud-Ouest.

Une zone humide à valoriser

Par ailleurs, il est important de noter la présence d'une zone humide au Nord du site, accompagnant la Promenade Verte, un secteur de stagnation d'eau à fort enjeux écologiques. Remarquable par sa bande humide riche en végétation spontanée, cette zone tampon vient créer une frange entre le Parc du Peterbos et les îlots d'habitations au Nord. Seulement, il est essentiel de constater la présence de Renouée du Japon, une espèce extrêmement envahissante, qui tend à rapidement coloniser cette zone humide, un lieu à préserver et à valoriser.



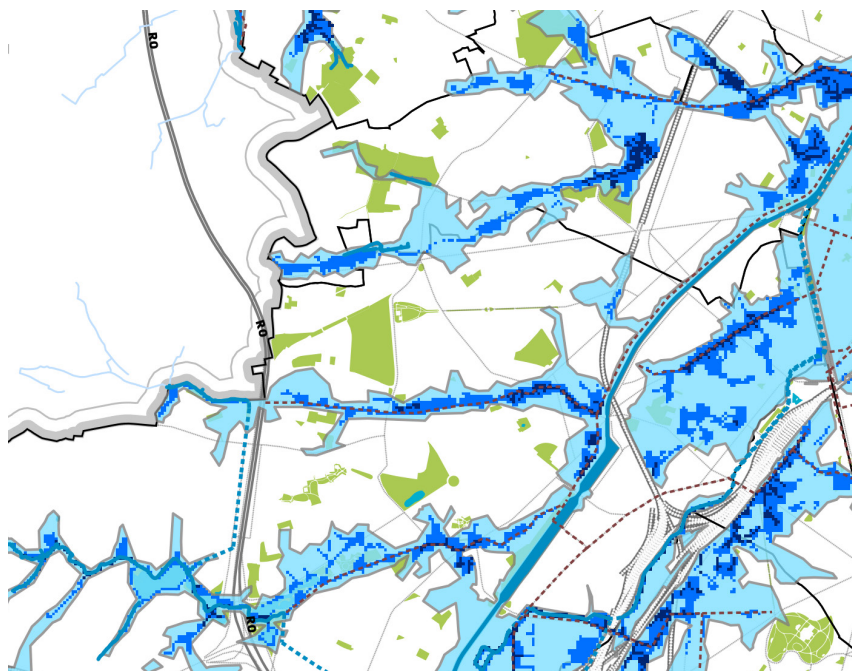
Une plante fortement envahissante :
la Renouée du Japon, *Reynoutria japonica*
Een sterk overheersende plant:
Japanse duizendknoop, *Reynoutria japonica*

Water, een uitdaging

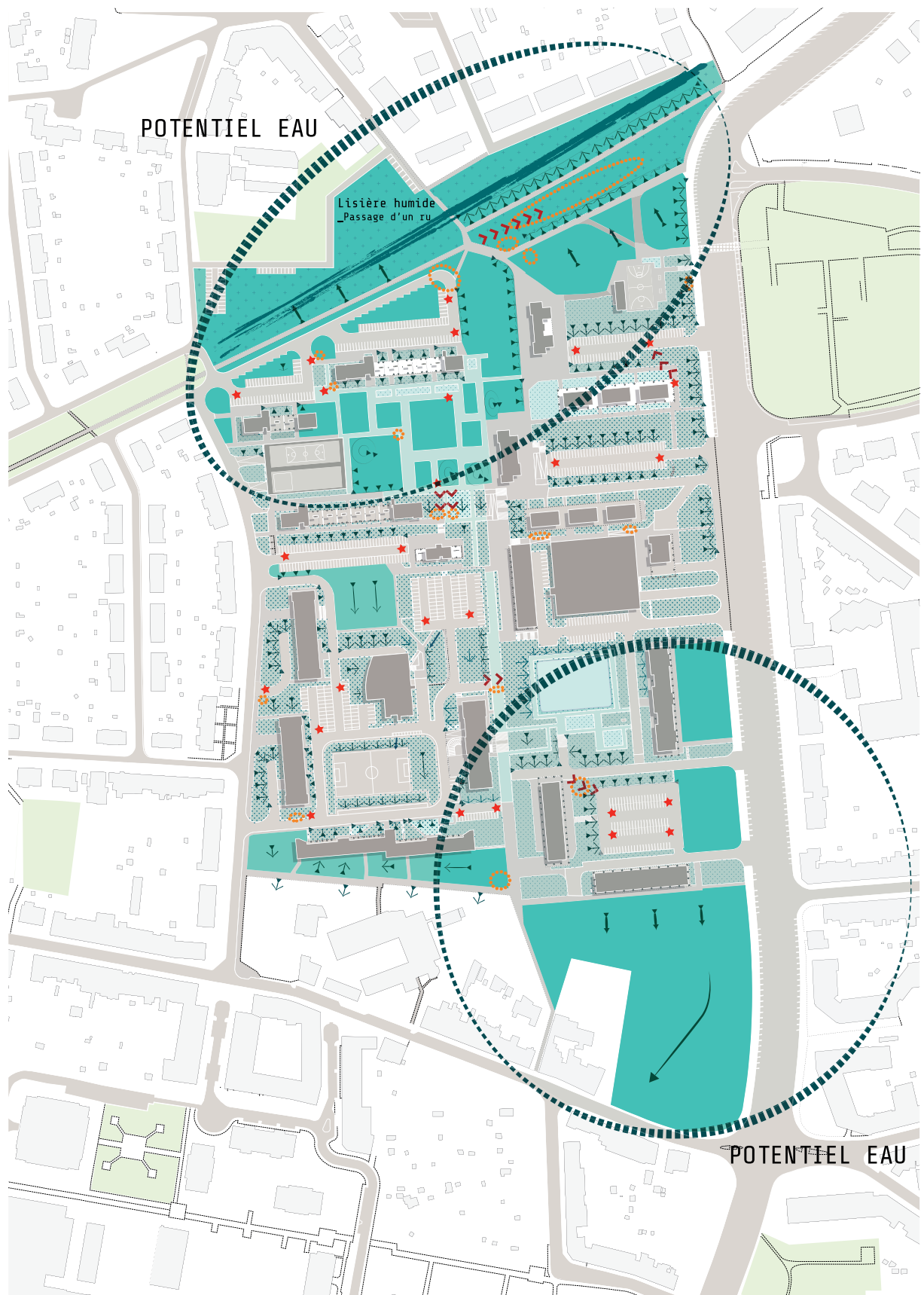
Net als de complexe topografie van de site heeft het waterbeheer tot op vandaag gevolgen voor de aanleg van de buitenomgeving. Tussen de verdichte bodem en de door een gebrekkig onderhoud verstopte rioolputten slingert het water zich soms instinctief en onbeheerst, met aanzienlijke erosie tot gevolg. Ondanks alles kan het problematisch waterbeheer - mede dankzij de vele doordringbare plaatsen op de site - grotendeels worden gecompenseerd door de natuurlijke insijpeling van regenwater in de bodem te vergemakkelijken, zodat dat niet meteen en automatisch in de riolen terecht komt. Zo wordt het natuurlijk grondwater mogelijks gevoed en op peil gehouden door de Maalbeek niet ver van de noordkant van de site (die ook het riet in het Scheutbosspark doet opschieten) en door de meer zuidwestelijk gelegen Broekbeek.

Een te valoriseren vochtig gebied

We willen trouwens wijzen op het vochtig gebied aan de noordkant van de site, aansluitend op de Groene Wandeling: in die sector blijft het water staan, wat een aanzienlijke ecologische uitdaging vormt. Opmerkelijk is de vochtige strook met een rijke, spontane vegetatie. Het gaat om een bufferzone die een soort grens vormt tussen het Peterbosspark en de huizenblokken aan de noordkant. De aanwezige snel woekerende Japanse duizendknoop zou het vochtig gebied kunnen gaan overheersen, terwijl dat eigenlijk bewaring en valorisatie verdient.



Carte des risques d'inondation | 2016 | Source: bruxelles Environnement
Kaart van de overstromingsrisico's | 2016 | Bron: Leefmilieu Brussel

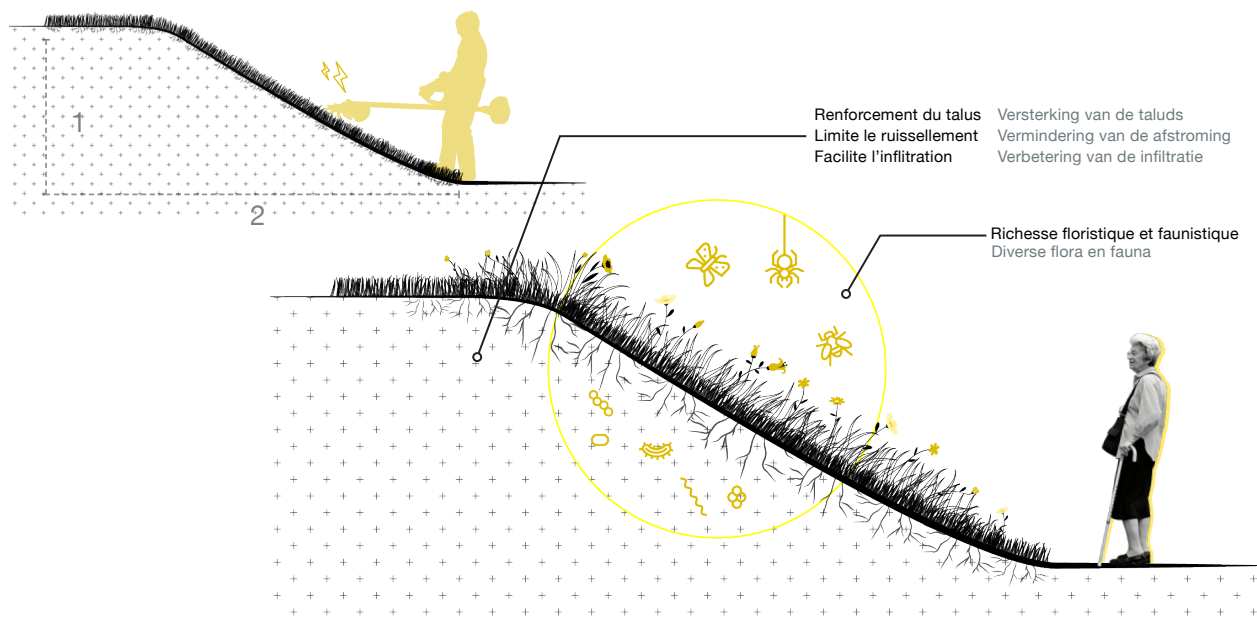


- surface végétale perméable
waterdoorlatend plantaardig oppervlakte
- surface végétale perméable en pente
waterdoorlatend plantaardig oppervlakte in de hang
- surface minérale semi-imperméable
deels waterdoorlatend mineraal oppervlakte
- réseau eaux pluviales bouché
verstopt regenrijsel
- zone de stagnation d'eau
waterstagnatie zone
- ligne de ravinement
geulerosie
- pente de ruissellement
stroomrichting

Relevé de la présence et des potentiels de l'eau
Opmeting van (mogelijke) waterlichamen

Le potentiel biodiversité

On peut constater qu'à l'échelle du contrat de quartier, le choix d'une gestion moins stricte s'opère laissant place à des haies libres au Nord, le long de la Promenade Verte et au Sud, autour du terrain de foot. De plus, ajoutée aux roches ponctuelles, la volonté de laisser sur place les troncs des sujets morts démontre une prise de conscience de la place potentielle que peut offrir le site à créer de nouveaux habitats en faveur de la biodiversité.



Potentiële biodiversiteit

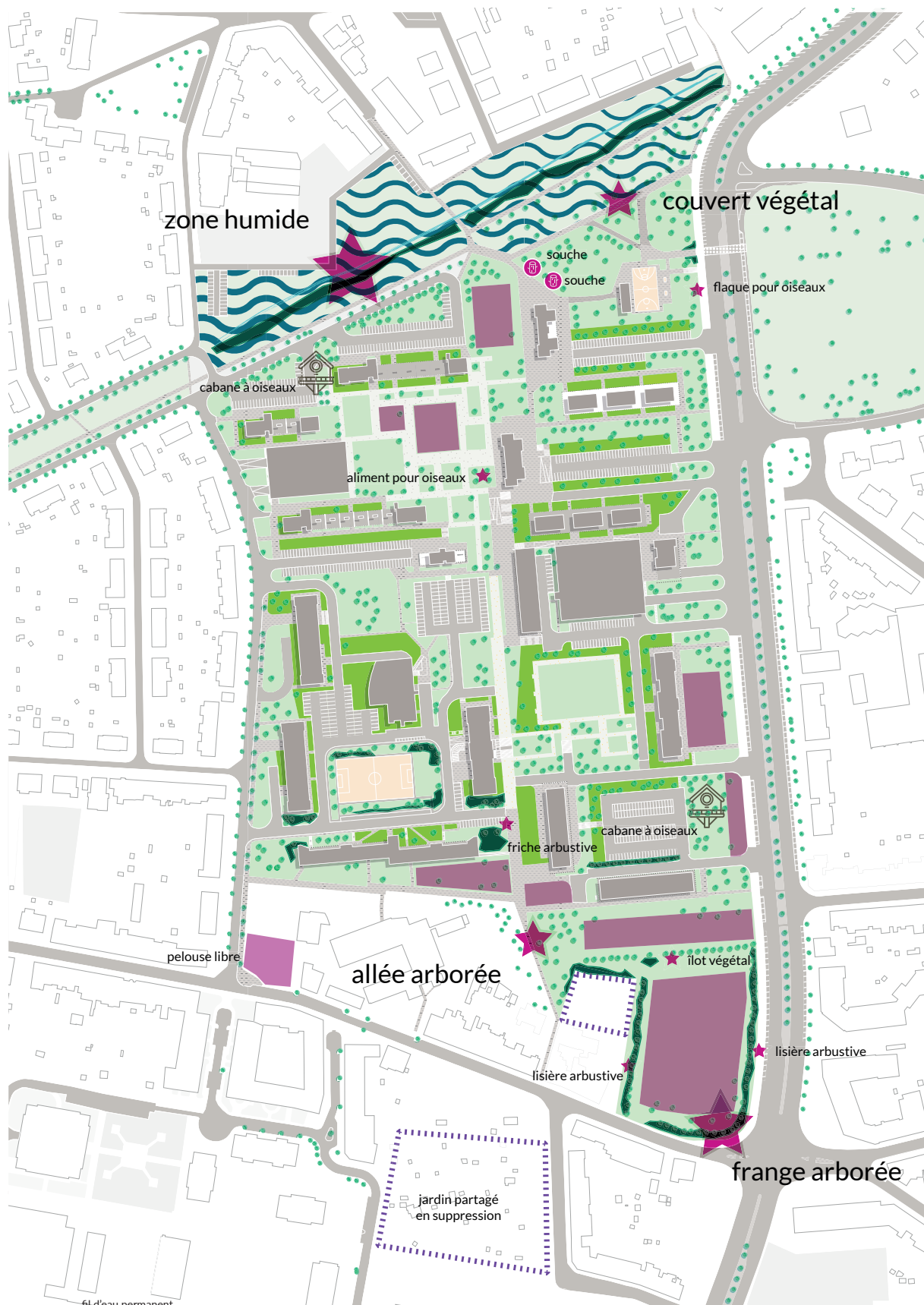
We stellen vast dat in het kader van het wijkcontract de keuze voor een minder strikt beheer aan de noordkant vrije heggen doet opschieten langs de Groene Wandeling. Datzelfde gebeurt aan de zuidkant, rond het voetbalveld. Hier en daar is de ondergrond rotsachtig. De beslissing om stronken van dode bomen niet weg te halen, wijst op een bewustwording rond de potentiële mogelijkheden die de site biedt om nieuwe habitats met meer biodiversiteit te creëren.

Le potentiel jardins collectifs

Notons qu'un grand nombre d'espaces en pelouse en bon état et bien exposé sont ainsi en capacité d'accueillir divers jardins collectifs (cf. Carte de la biodiversité). Par ailleurs, la création de ces nouveaux espaces à fort enjeux sociaux et de production pourrait être fédératrice d'une fréquentation nouvelle avec des visiteurs extérieurs et ainsi favoriser l'ouverture et l'attractivité du quartier. En parallèle, un site qui était composé de 25 parcelles de jardins potagers au Sud du périmètre d'étude se voit aujourd'hui réduit et est amené à disparaître puisque transformé en terrain constructible. Du fait de sa proximité non négligeable avec le terrain en question, le quartier du Peterbos pourrait alors devenir un site propice à recevoir la future demande en parcelle de jardins collectifs.

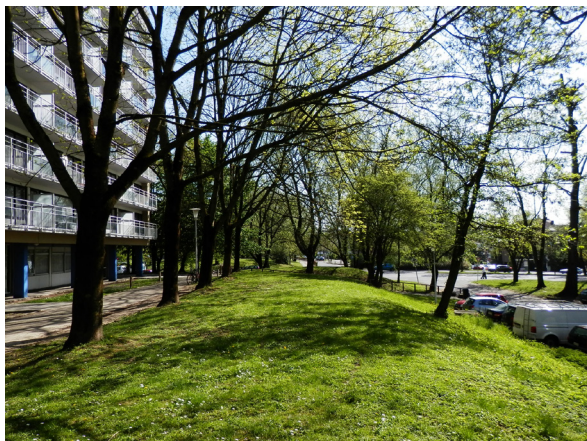
Potentiële collectieve tuinen

Heel wat goed onderhouden gazons zijn ook gunstig genoeg gelegen om er verschillende collectieve tuinen van te maken (cf. kaart biodiversiteit). De aanleg van dergelijke sociaal uitdagende productieruimten zou mensen kunnen samenbrengen en zorgen voor nieuwe impulsen in de contacten met externe bezoekers, waardoor de openheid en de aantrekkingskracht van de wijk groeit. Een site bestaande uit 25 moestuinpercelen aan de zuidkant van de studieperimeter wordt vandaag steeds kleiner en zou wel eens helemaal kunnen verdwijnen om tot bouwgrond te worden omgevormd. De Peterboswijk, die dicht bij het terrein in kwestie ligt, zou op die manier in de toekomst de thuisbasis kunnen worden van een perceel voor collectieve tuinen.



-  fil d'eau permanent
permanent waterstroom
-  zone humide
vochtige zone
-  strate intermédiaire sous forme de haie mixte:
Habitat possible pour la faune
tussenlaag met gemengde haagen:
Mogelijk leefgebied voor de fauna
-  talus avec potentiel de prairie fleurie
taluds met potentieel voor bloemrijke graslanden
-  surface actuellement jardinée
oppervlakte met tuinen
-  potentiel de jardin collectif
potentieel voor gemeenschappelijke tuinen
-  point écologique remarquable
voortreffelijk ecologisch punt
-  habitat faune
leefgebied fauna

Carte de la biodiversité potentielle
Kaart van de mogelijke biodiversiteit



Propreté

Les deux SISF ont disposé des locaux à poubelles sur le site pour tenter de régler un problème important de manque de propreté dans Peterbos. Les locataires des 18 tours se partagent les 8 locaux, où les camions de Bruxelles-propreté passent ramasser les containers. Etant souvent pleins, trop loin ou clos (perte des clés chez Comensia ou oubli du code au Foyer Anderlechtois), les locaux sont souvent entourés des sacs poubelles à l'extérieur, qui envahissent l'espace publics. Du à l'accessibilité libre du site et au manque de clarté des propriété de terrains, des personnes semblent profiter de la situation pour venir rajouter leurs encombrants à ceux des habitants.



Netheid

De twee OVM richtten op de site lokalen voor vuilnisbakken in: een poging om het aanzienlijk probleem van het gebrek aan netheid in Peterbos aan te pakken. De huurders van de 18 torens kunnen terecht in 8 lokalen, waar de vrachtwagens van Net Brussel de containers komen ophalen. Die zitten vaak vol, staan te ver of zitten op slot (de sleutels gingen bij Comensia verloren en Anderlechtse Haard vergat de code). Rond de lokalen voor vuilnisbakken staan dan ook vaak vuilniszakken buiten, te midden van de openbare ruimte.

Aangezien de site vrij toegankelijk is en het niet altijd duidelijk is wie eigenaar is van een bepaald terrein, lijken mensen die situatie te misbruiken om hun rommel bij die van de bewoners te droppen.



Photographies de dépôts clandestins au sein du quartier Foto's van sluisstorten in de buurt

Confort thermique et sonore

Selon l'analyse de Bruxelles environnement, les tours du Peterbos semblent assez bien isolées (excepté certaines dont l'isolation reste moyenne). Malgré tout, les SISP procèdent petit à petit à la rénovation des enveloppes car les bâtiments, construits dans les années '70-'80, présentent de grandes déficiences au niveau thermique et d'isolation.

Le parking couvert du Foyer Anderlechtsois n'est pas chauffé et semble ne pas répondre aux nécessités thermiques imposées par la région, même s'il n'est pas habité.

D'autre part, la carte de la pollution sonore ne semble prendre en compte que les nuisances dues au trafic automobile aux abords du site. Or, les espaces interstitiels du Peterbos souffrent de l'architecture du site. Effectivement, les bruits d'usage de l'espace public est amplifié par la résonance sur les façade des tours.

Thermisch en akoestisch comfort

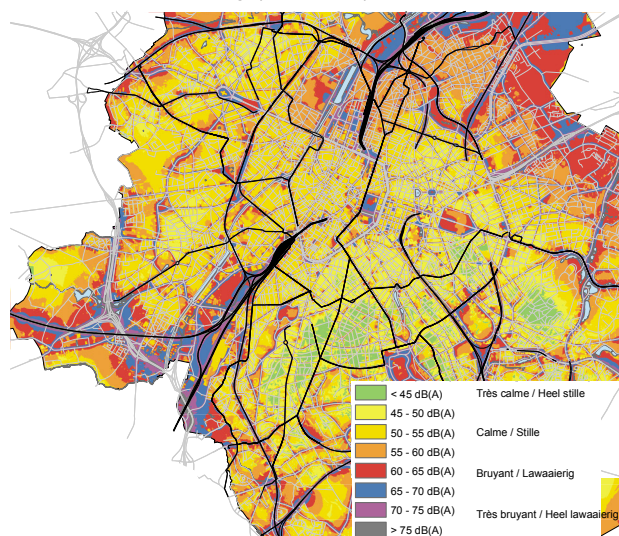
Volgens de analyse van Leefmilieu Brussel zijn de torens van Peterbos blijkbaar dege-lijc geïsoleerd (al haalt de isolatie in sommige maar een gemiddeld niveau). Ondanks alles renoveren de OVM stap voor stap de bouwschillen. De in de jaren '70 en '80 opgetrokken gebouwen vertonen immers grote gebreken qua thermisch comfort en isolatie. De overdekte parking van Anderlechtse Haard wordt niet verwarmd en lijkt niet te beantwoorden aan de door het Gewest opgelegde thermische normen, ook al gaat het om een onbewoonde ruimte.

Anderzijds lijkt de kaart 'geluidsoverlast' enkel rekening te houden met de overlast die het autoverkeer in de buurt van de site veroorzaakt. De interstitiële ruimte in Peterbos heeft dan ook te lijden onder de architectuur van de site. De geluiden ten gevolge van het gebruik van de openbare ruimte worden vers-terkt door de weerkaatsing tegen de gevels van de torens.

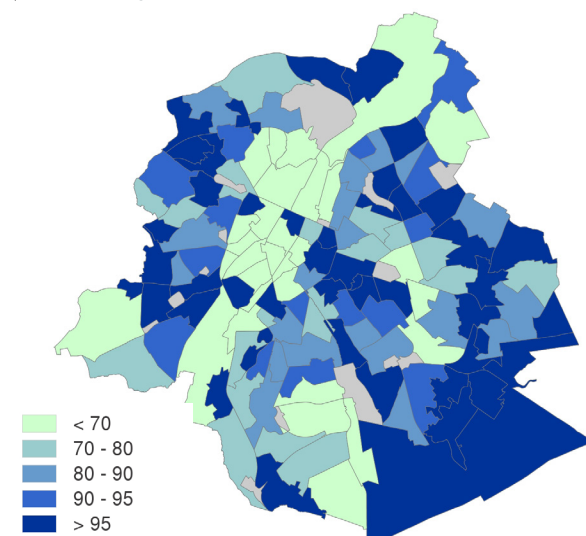


Thermographie aérienne par Bruxelles Environnement en 2008 |

Luchtthermografische beelden van Leefmilieu Brussel uit 2008



Cadastre du bruit en 2006 | Indice global | Source : Bruxelles Environnement
Geluidskadaster 2006 | Globale index | Bron: Leefmilieu Brussel



Part de la population à proximité d'un espace vert accessible au public 2012 (%)
Bevolking die in de buurt van een voor publiek toegankelijke groene ruimte woont (%)
Citytools, métiers de la ville | 129

3.12. Climat social



3.12 Maatschappelijk klimaat



Methodologie

La méthodologie utilisée s'est basée sur une variété de modalités d'interaction avec le quartier: permanences dans le local, forums, bilatérales, réunions ou fêtes de quartier, et enfin observation participante. Le présent chapitre est en partie un résumé du diagnostic social réalisé par Mathieu Berger et Youssef Faraj, et qui est annexé au rapport.

Très vite il a fallu conjuguer avec un premier problème ; celui de la temporalité avec les événements couverts par les médias. Cet accident de timing a rendu toute personne hors du quartier facilement repérable et identifiée comme étant en "recherche de quelque chose". (A plusieurs reprises, nous avons été interpellés par des "tu cherches quoi?" "tu veux quoi?" "t'as besoin de quelque chose?")

Observation participante

C'est pourquoi, nous avons opté pour une immersion totale avec les habitants. Nous avons abandonné le bic, le calepin et la photo qui, d'une part, étaient des éléments de distanciation. Ensuite, nous avons fait de nombreuses visites de site afin de familiariser le public à nos visages. Cet aspect a permis de rendre notre présence moins intrusive et étrangère. Au fur et à mesure de nos actions sur le terrain, nous avons expliqué notre démarche et avons eu affaire à deux réactions :

- Un enthousiasme, une envie de participer: "comment on fait? C'est quand? On peut tout déposer comme projet?" ;
- Une méfiance, un désenchantement "c'est pas la 1e fois qu'on nous promet des choses", "franchement, y a beaucoup de choses à changer, ça fait des années qu'on le dit, maintenant qu'il y a eu les problèmes, les gens viennent avec des promesses".

Publics cibles et échantillonnage

Le site est habité par 3000 personnes réparties sur 1400 logements à travers 18 blocs. Dans le cadre de l'observation participante 33 personnes ont été rencontrées. Au terme de ces rencontres, nous avons catégorisé les publics cibles comme suit :

- **Les jeunes** : Catégorie fourre-tout souvent citée. Les jeunes représentaient le premier groupe cité lors de l'évocation de problèmes et/ou de solutions. Ils sont très présents dans l'espace public, ce qui renforce l'intuition d'une population très jeune.

Methodologie

De gehanteerde methodologie was gebaseerd op verschillende vormen van interactie met de wijk: permanenties in het lokaal, forums, bilaterale gesprekken, wijkvergaderingen of buurtfeesten en uiteraard een participatieve observatie. Onderhavig hoofdstuk is gedeeltelijk een samenvatting van de sociale diagnose door Mathieu Berger en Youssef Faraj, bedoeld als bijlage bij het rapport.

Al snel stootten we op een eerste probleem: dat van de tijdsgeest en de gebeurtenissen die in de media veel aandacht krijgen. Die ongelukkige timing deed iedereen van buiten de wijk meteen opvallen als 'op zoek naar iets'. ('Verschillende keren werd ons gevraagd: 'Wat zoek je?', 'Wat wil je?', 'Heb je iets nodig?')

Participatieve observatie

Precies daarom kozen we ervoor ons helemaal in de wijk te laten onderdompelen. We legden onze pen, ons notitieboekje en ons fototoestel aan de kant omdat ze een soort afstand creëerden. Daarna hebben we de site dikwijls bezocht om de aanwezigen aan onze gezichten te doen wennen. Zo werd onze aanwezigheid als minder opdringerig en vreemd ervaren. Toen we ter plekke aanwezig waren, hebben we onze bedoelingen stap voor stap uitgelegd en ontvingen we twee types reacties:

- Enthousiasme en zin om mee te werken: 'Hoe doen we dat?' 'Wanneer beginnen jullie eraan?' 'Kunnen we alles als project indienen?'
- Wantrouwen, een zekere afkeer: 'Het is niet voor het eerst dat ze ons dingen beloven', 'Eerlijk gezegd, moet er heel wat veranderen, dat zeggen we al jaren. Nu er problemen zijn, komen mensen hier allerlei beloftes doen'.

Doelgroepen en steekproeven

Op de site wonen 3.000 mensen in 1.400 flats verspreid over 18 blokken. In het kader van de participatieve observatie hebben we 33 mensen ontmoet. In de loop van die ontmoetingen hebben we de doelgroepen als volgt gecatalogiseerd:

- **Jongeren**: Een allegaartje waarnaar vaak wordt verwezen. De jongeren waren de eerste groep waarnaar werd verwezen als het om problemen en/of oplossingen ging. Ze zijn erg aanwezig in de openbare ruimte, wat het beeld van een jonge populatie versterkt.
- **Senioren**: Ze zijn minder zichtbaar en worden in het discours vaak tegen de eerste groep uitgespeeld.

- **Les personnes âgées** : Moins visibles, elles sont souvent opposées à la première catégorie dans le discours.
- **Les mamans** : Très présentes à certains endroits du site, elles investissent surtout la plaine de jeux et fréquentent les épiceries. Elles sont souvent en groupes et accompagnées de leurs enfants.
- **Les dealers** : Assez diffus sur le site, ils ont une mobilité à la fois réduite (poste en bas de tours) et mobile (lien entre différents blocs, aller-venues avec l'axe principal). Situation vécue comme une opportunité économique pour ces jeunes, elle est regrettée par une majorité des habitants qui y voit la cause du vandalisme, de la délinquance et du décrochage scolaire.
- **Le public associatif** : Principalement jeune, ce public est fortement structuré par le biais de projets. Tantôt porteurs de projets (B13 family), tantôt actifs et investis dans les structures présentes, ce public a été très en vue lors des récents événements avec les policiers au Peterbos. Principaux relais lors de nos entretiens et présences sur le site, ils jouissent d'un respect de la population.
- **Les sportifs** : Les sports en présence sont principalement, et par ordre d'importance: foot, basket, street workout et taekwando; Les **hommes adultes** ne sont pas très présents.

Des équipements inadaptés aux besoins

Les équipements du Peterbos sont dépassés et laissés à l'abandon. Il ne répondent pas aux besoins des acteurs associatifs et des habitants.

Certains équipements sont sur-exploités, le **rez de chaussée du bloc 3**, utilisé par les asbl pour diverses activités. Cet espace est aménagé dans un ancien rez ouvert sur l'espace public, il est petit et mal adapté à son utilisation intensive. Par contre il est perçu par beaucoup de personnes comme un espace central, et un point de rencontre dans le quartier. Des endroits connexes comme le **préfab' du terrain de basket (Bloc 1) ou la salle de boxe** permettent de désengorger cet afflux d'usagers mais souffrent d'une vétusté voire, d'une insalubrité qui "peut effrayer".

On notera à l'inverse la sous-utilisation des **3 terrains de foot**, notamment à cause de leur état dégradé. Deux d'entre eux sont en effet des pelouses où des goals ont été plantés. Le troisième est donc très fortement exploité pour les entraînements lorsqu'ils n'ont pas accès à la salle Simonet (qu'ils louent pour les matchs le samedi).

- **Moeders**: Op sommige locaties op de site erg aanwezig, vooral op het speelterrein en als klanten bij de kruideniers. Ze verplaatsen zich vaak in groep en in het gezelschap van hun kinderen.
- **Dealers**: Duiken zowat overal op de site op. Ze zijn soms weinig mobiel (vatten post aan de voet van de torens) of juist heel mobiel (pendelen tussen verschillende blokken, heen en weer langs de centrale as). De situatie wordt door die jongeren als een economische buitenkans gezien, maar door de meeste bewoners betreurd. Zij zien er de oorzaak in van vandalisme, delinquentie en schoolmoeheid.
- **Verenigingen**: Die hoofdzakelijk jonge doelgroep is sterk rond projecten georganiseerd. Soms starten ze zelf projecten op (B13 family), dan weer zijn ze actief en betrokken bij de aanwezige structuren. Deze doelgroep liep tijdens de recente gebeurtenissen en het politieoptreden in Peterbos erg in de kijker. Ze waren onze belangrijkste aanspreekpunten tijdens onze gesprekken en aanwezigheden op de site, en genieten het respect van de bewoners.
- **De sporters**: Volgende sporten zijn in volgorde van belangrijkheid op de site aanwezig: voetbal, basketbal, street workout en taekwondo. **Volwassen mannen** hebben we niet zo vaak ontmoet.

Voorzieningen niet afgestemd op de behoeften

De voorzieningen in Peterbos zijn verouderd en verwaarloosd. Ze beantwoorden niet aan de behoeften van de verenigingen en de bewoners.

Sommige voorzieningen zijn overbezet. Zo wordt het **gelijkvloers van blok 3** door verschillende vzw's voor uiteenlopende activiteiten gebruikt. De ruimte werd ingericht op een gelijkvloers dat wisselwerking met de openbare ruimte mogelijk maakt. De ruimte is nu te klein en nauwelijks geschikt voor intensief gebruik. Toch beschouwen veel mensen het gelijkvloers als een centrale ruimte en een ontmoetingsplaats in de wijk. De aangrenzende locaties - zoals het **prefab gebouw op het basketbalterrein (blok 1) en de bokszaal** vangen de toevloed aan gebruikers deels op, maar zijn dan weer verouderd of zelfs schrikwekkend onhygiënisch.

Anderzijds worden **3 voetbalterreinen** dan weer onderbenut, met name omdat ze in slechte staat verkeren. Twee daarvan zijn eigenlijk gazons waarop doelpalen werden geplaatst. Het derde veld wordt dan ook intensief voor trainingen gebruikt wanneer Zaai

La demande de foot y est pourtant très forte. Près d'une dizaine d'équipes de Futsal, dont la réputation dépasse la Cité Parc, sont nées et évoluent à Peterbos. Participant au championnat, elles peuvent jouer une fonction d'attrait sur le site. Cependant, la population a un certain ras-le-bol à cause du manque de soutien. Il y a également deux **terrains de basket**. Celui en face du Bloc 3 est impraticable. Un street workout vient d'être aménagé à côté. Le terrain devant le Bloc 1 est lui bien utilisé et vient d'être rénové.

Le **restaurant social** dans le Bloc 14 **accueille** peu de mixité de genres ou culturelle, il est surtout fréquenté par des belgo-belges réguliers puisqu'il faut réserver à l'avance.

On notera aussi que la question des **bancs** est ressortie à plusieurs reprises, dans des positions opposées: soit un manque de bancs pour personnes âgées qui ont du mal à se déplacer sans se poser, soit des plaintes qu'ils attirent des jeunes qui parlent tard.

En termes d'équipements, plusieurs demandes semblent émerger qui cherchent potentiellement à se regrouper dans un seul immeuble permettant ainsi de créer des liens entre les catégories de personnes. Il s'agit d'un **équipement sportif intérieur couplé à une maison de quartier servant de lieu de rencontre**. Un équipement lié à la **santé** a été mentionné également, ainsi qu'un travail spécifique sur l'**emploi**.

Propreté et insalubrité

L'enjeu de l'insalubrité et de la propreté sont des sujets très importants. En plus du problème de dépôts clandestins, la capacité des containers est très vite dépassée. Les poubelles sur le site semblent également mal localisées et vidées trop rarement. Cette thématique présente un potentiel d'amélioration important par le biais d'un travail avec les deux SISF qui peuvent toucher un grand nombre de personnes facilement.

Deal et insécurité

Au fur et à mesure de cette enquête, le critère de l'insécurité n'est pas ressorti comme on aurait pu s'y attendre. Une tendance assez générale se fait entendre; "Ce sont les médias qui ont sali notre quartier, ça fait des années qu'on vit ensemble, tu n'entends pas une agression", même auprès de certaines personnes âgées. Néanmoins, l'insécurité reste réelle et préoccupante pour beaucoup d'habitants. Elle semble intimement liée au deal.

Simonet niet vrij is (die wordt voor de zaterdagse wedstrijden gehuurd).

Er wordt nochtans veel voetbal gespeeld. Een tiental ploegen van Futsal - waarvan de reputatie de Parkwijk ruimschoots overstijgt - werden gesticht en zijn actief in Peterbos. Wanneer ze mogen deelnemen aan het kampioenschap kunnen ze fungeren als aantrekkingspool op de site. De bewoners hebben echter genoeg van het gebrek aan steun. Daarnaast zijn er twee **basketbalterreinen**. Dat vóór blok 3 is onbruikbaar. Daarnaast werd een ruimte voor street workout aangelegd. Het pas gerenoveerde terrein vóór blok 1 wordt regelmatig benut.

In het **sociaal restaurant** in blok 14 **zien we** nauwelijks een mix van mensen en culturen. Het wordt vooral bezocht door Belgische stamgasten (vooraf reserveren noodzakelijk). De kwestie van de **zitbanken** werd geregeld aangekaart. Er zijn twee uiteenlopende standpunten: enerzijds is er een gebrek aan banken waarop senioren die slecht te been zijn af en toe kunnen uitrusten, anderzijds wordt er geklaagd dat jongeren tot laat op de banken zitten te praten.

Op het vlak van voorzieningen is er blijkbaar vraag naar de mogelijkheid om in één gebouw samen te komen, zodat er banden kunnen worden gesmeed tussen verschillende groepen van mensen. Er wordt gedacht aan **een sportzaal, gekoppeld aan een buurthuis dat als ontmoetingsplaats zou kunnen fungeren**. Ook **gezondheidszorg** werd vermeld, net als specifieke acties rond **tewerkstelling**.

Netheid en hygiëne

Hygiëne en netheid zijn belangrijke uitdagingen. Naast de problematiek rond sluikestorten, stellen we vast dat de afvalcontainers heel snel overvol zitten. De vuilnisbakken op de site lijken ook slecht geplaatst en worden te weinig leeg gemaakt. Op dat vlak zou er heel wat kunnen verbeteren door samen te werken met de twee OVM, die makkelijk een groot aantal mensen kunnen bereiken.

Dealers en onveiligheid

In de loop van onze enquête kwam het onveiligheidsgevoel niet zo vaak ter sprake als we verwachtten. Er wordt een vrij algemene stelling ingenomen: 'De media maken onze wijk zwart. We leven hier al jaren samen en van agressie was geen sprake.' Zelfs sommige senioren denken er zo over. Voor heel wat bewoners blijft de onveiligheid echter een verontrustende realiteit. Die lijkt nauw verbonden

Celui-ci constitue une sorte de tabou et une crainte pour certains parents (de nombreux mineurs sont utilisés dans l'organisation de l'activité) et pour les habitants qui y associent les actes de violences ou d'incivisme dont certains jeunes peuvent faire preuve. Il semble parfois simplement perçu comme une variable exogène au site, une conséquence de la fermeture au deal du périmètre Lemmens, quand d'autres fois il est à l'origine du décrochage scolaire et de la délinquance de certain jeunes.

Paix sociale et convivialité

Une forme de paix sociale et de convivialité existe sur le site que les acteurs sur place aimeraient voir valorisée ... mais pas de n'importe quelle manière. L'appel à plus de mixité des publics est accueilli de manière prudente par certains acteurs, qui disent qu'il ne faut pas forcément mélanger à tout prix, que cela doit être fait mais de manière subtile et prudente.

Une autre dimension concerne le contrôle social. La forme urbaine du quartier (ordre ouvert, grandes barres dans un parc) génère un contrôle social qui est perçu à la fois positivement (sécurité) et négativement (absence d'intimité, on sait directement qui est où): « le Peterbos c'est unique, c'est pas comme ailleurs, y a un contrôle social de malade ».

Emploi, durabilité et bien-être

Un besoin au niveau de la formation et de la recherche d'emploi est ressorti. Le manque d'activités n'est pas seulement défini à travers les activités ludiques, mais aussi en termes d'activités professionnelles. Il en est de même pour les opportunités socio-économiques. « On espère que ce CDQ va nous permettre de relancer l'emploi pour les jeunes, voir même le taux de scolarité. Qui fait l'unif ici ? Il faut des exemples, faut qu'on soit fier du Peterbos, faut que quand la presse parle de nous, ce n'est plus pour des jets de pierre ! ».

Réseaux associatifs

La commune d'Anderlecht est pourvue d'un assez large spectre d'associations et centres mais qui reste encore trop peu nombreux face à la population et qui sont majoritairement concentrés vers le canal et le quartier de Cureghem. L'offre en espaces récréatifs pour seniors reste la plus large, implantée dans les quartiers sociaux et les cités-jardins. Les initiatives culturelles et l'insertion socio-professionnelle est malgré tout trop faible par rapport à la demande.

met de la présence de dealers. Daarop rust een zeker taboe, en sommige ouders maken zich zorgen (heel wat minderjarigen worden bij het dealen ingeschakeld). Er zijn bewoners die de link leggen met het geweld en het vandalisme van bepaalde jongeren. Soms wordt de aanwezigheid van dealers gewoon gezien als een exogene variabele op de site, een gevolg van het verdrijven van de dealers uit de Lemmens-perimeter. Op andere momenten worden de dealers in verband gebracht met de schoolmoeheid en de delinquentie bij sommige jongeren.

Sociale vrede en gezelligheid

Op de site heerst een vorm van sociale vrede en gezelligheid die de betrokkenen graag gevaloriseerd zouden zien, zij het niet om op het even welke manier! Sommige betrokkenen reageren voorzichtig op de vraag naar een meer gemengd publiek. Zij vinden dat die smeltkroes er niet te allen prijze hoeft te komen en dat we beter subtiel en omzichtig te werk gaan.

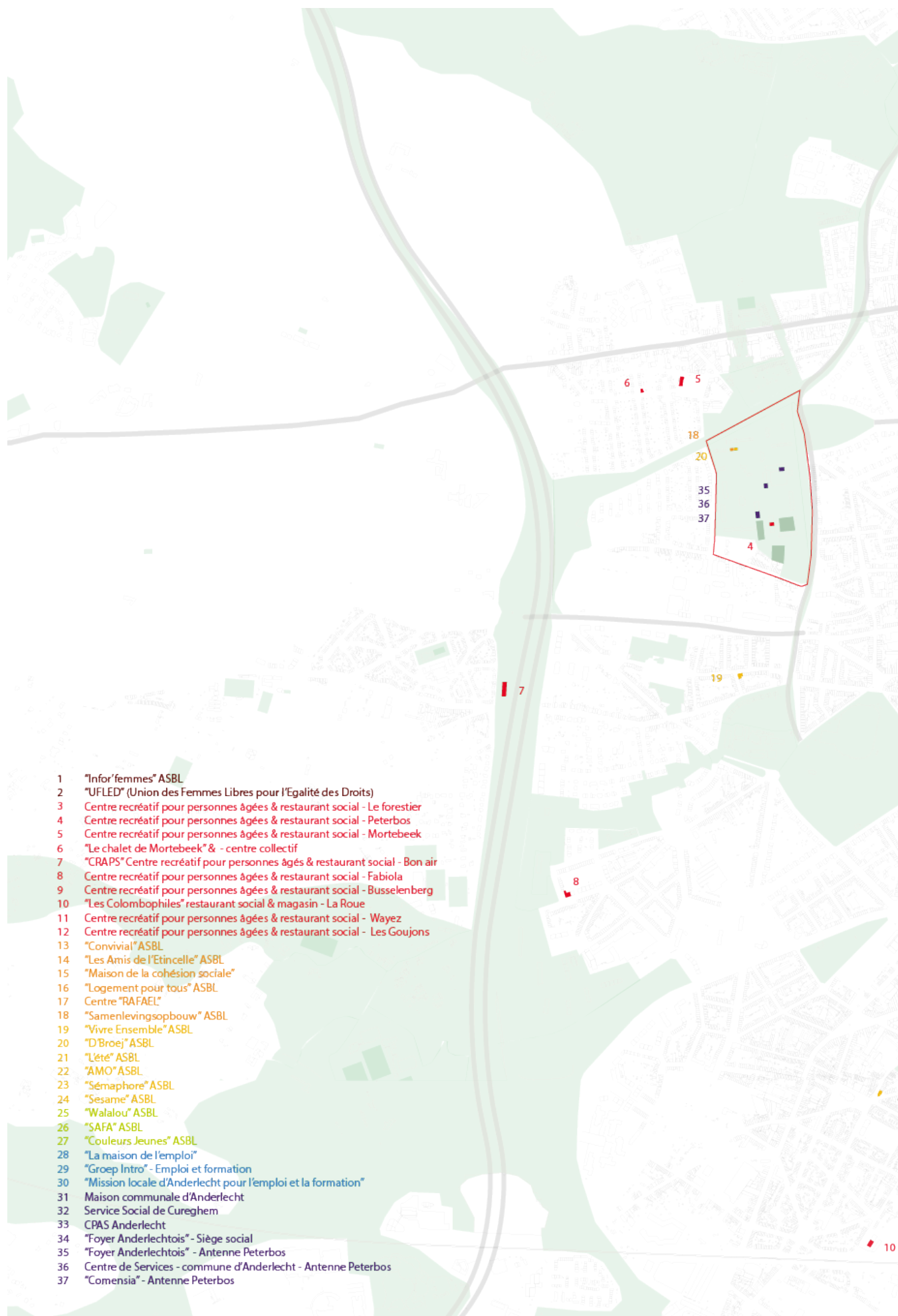
Een ander aspect heeft te maken met de sociale controle. De stadsvorm van de wijk (open ordening, grote flatgebouwen in een park) werkt sociale controle in de hand. Die wordt soms als positief (veiligheid) en soms als negatief (gebrek aan intimiteit, het is meteen duidelijk wie zich waar bevindt) ervaren: 'Peterbos is uniek, het is hier niet zoals elders, de sociale controle is enorm.'

Tewerkstelling, duurzaamheid en welzijn

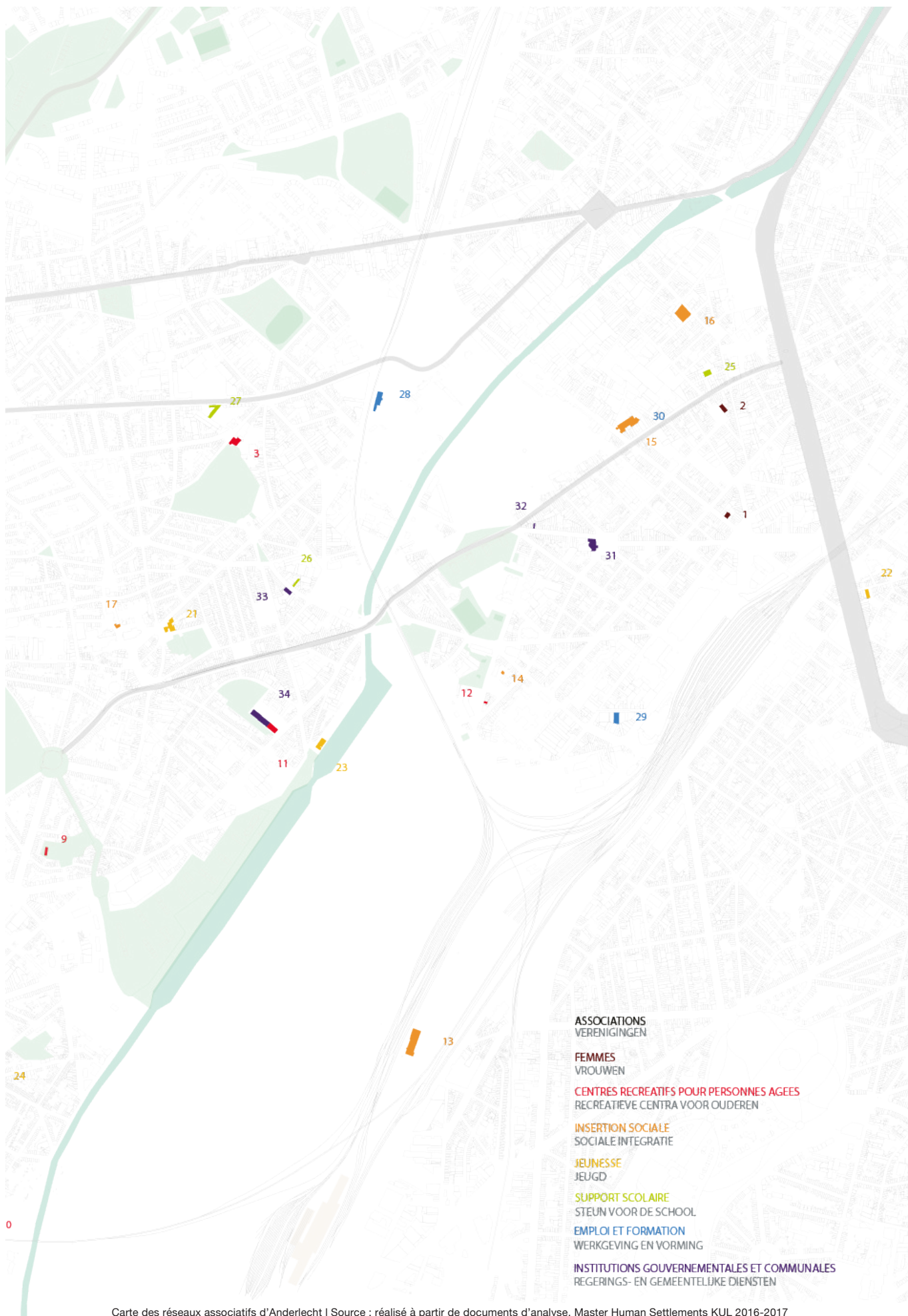
Er werd gewezen op de nood aan vorming en begeleiding bij de zoektocht naar werk. Het gebrek aan initiatieven heeft niet alleen betrekking op ludieke, maar ook op professionele activiteiten. Dat geldt ook voor de socio-economische kansen. 'We hopen dat het DWC meer jongeren aan een job zal helpen en de scholingsgraad zal verhogen. Wie studeert hier aan de universiteit? We hebben voorbeelden nodig, we moeten trots kunnen zijn op Peterbos. De pers moet over ons praten en niet alleen als er met stenen wordt gegooid!'

Verenigingsleven

De gemeente Anderlecht beschikt over een breed spectrum aan verenigingen en centra. Toch blijft dat aantal - hoofdzakelijk geconcentreerd in de kanaalzone en in Kuregem - te beperkt in verhouding tot het aantal inwoners. Het aanbod aan recreatieruimte voor senioren blijft het grootst, vooral in de sociale wijken en de tuinwijken. De culturele initiatieven en het werk rond so-



- 1 "Infor'femmes" ASBL
- 2 "UFLED" (Union des Femmes Libres pour l'Egalité des Droits)
- 3 Centre récréatif pour personnes âgées & restaurant social - Le forestier
- 4 Centre récréatif pour personnes âgées & restaurant social - Peterbos
- 5 Centre récréatif pour personnes âgées & restaurant social - Mortebeek
- 6 "Le chalet de Mortebeek" & - centre collectif
- 7 "CRAPS" Centre récréatif pour personnes âgées & restaurant social - Bon air
- 8 Centre récréatif pour personnes âgées & restaurant social - Fabiola
- 9 Centre récréatif pour personnes âgées & restaurant social - Busselenberg
- 10 "Les Colombophiles" restaurant social & magasin - La Roue
- 11 Centre récréatif pour personnes âgées & restaurant social - Wayez
- 12 Centre récréatif pour personnes âgées & restaurant social - Les Goujons
- 13 "Convivial" ASBL
- 14 "Les Amis de l'Étincelle" ASBL
- 15 "Maison de la cohésion sociale"
- 16 "Logement pour tous" ASBL
- 17 Centre "RAFAEL"
- 18 "Samenlevingsopbouw" ASBL
- 19 "Vivre Ensemble" ASBL
- 20 "D'Broej" ASBL
- 21 "L'été" ASBL
- 22 "AMO" ASBL
- 23 "Sémaphore" ASBL
- 24 "Sesame" ASBL
- 25 "Waalou" ASBL
- 26 "SAFA" ASBL
- 27 "Couleurs Jeunes" ASBL
- 28 "La maison de l'emploi"
- 29 "Groep Intro" - Emploi et formation
- 30 "Mission locale d'Anderlecht pour l'emploi et la formation"
- 31 Maison communale d'Anderlecht
- 32 Service Social de Cureghem
- 33 CPAS Anderlecht
- 34 "Foyer Anderlechtois" - Siège social
- 35 "Foyer Anderlechtois" - Antenne Peterbos
- 36 Centre de Services - commune d'Anderlecht - Antenne Peterbos
- 37 "Comensia" - Antenne Peterbos



Carte des réseaux associatifs d'Anderlecht | Source : réalisé à partir de documents d'analyse, Master Human Settlements KUL 2016-2017
 Kaart van het verenigingsleven in Anderlecht | Bron: opgesteld op basis van analysedocumenten, Master Human Settlements KUL 2016-2017

Le site du Peterbos étant assez isolé par rapport à ces dynamiques du centre d'Anderlecht, peu d'habitants connaissent les activités et services offerts par ces associations.

Cependant, deux associations se sont établies sur le site du Peterbos au RDC du Bloc 3. Toutes deux financées par la VGC, elles travaillent en collaboration même si, à la base, elles visent des publics différents. Samenlevingsopbouw assure le programme de cohésion sociale. D'Broej, coordonnée par des habitants du Peterbos, s'occupe des jeunes. Ensemble, les deux associations organisent les écoles des devoirs. Il en existe trois, une primaire francophone, une primaire néerlandophone et une secondaire bilingue. En plus d'apporter un soutien et un suivi particulier aux habitants qui le désirent, Samenlevingsopbouw organise des cours de langues pour enfants et pour adultes (Français, Néerlandais et Arabe), des tables de conversations, des cours de cuisine et de couture. Aussi des activités de groupes se déroulent régulièrement comme le «café clash», des personnes qui viennent discuter, «cuisine solidaire» qui propose de la soupe à bas prix pour les habitants, un «Ciné-débat»,...

D'Broej organise de nombreuses activités pour les enfants par groupes d'âges tel que des jeux de société, des bricolages, des sorties et excursions,...

Ils entraînent aussi 6 équipes de mini-foot qui jouent en championnat et donnent des cours de Taekwondo.

La jeune asbl «B13 Family» née de l'initiative de jeunes habitants du Bloc 13 gère 4 équipes de mini-foot mais peine encore à survivre.

Deux associations d'Anderlecht qui s'adressent spécifiquement aux femmes mais ne sont pas implantées sur le site, organisent des activités au Peterbos avec des habitantes. «FEMA» gère différents cours (entre autre cuisine et couture), tandis que «Infor'femmes» organise le «café-mamans» qui réunit des mamans pendant les heures d'école pour discuter et partager. De temps à autres des initiatives ou projets en naissent comme un petit film qu'elles ont réalisé il y a quelques années sur la vie des femmes au Peterbos.

Carte de l'espace vécu

Au delà de l'observation participante, nous avons également réalisé un atelier avec les membres de la COQ afin de formaliser une carte de l'espace vécu, qui complète utilement les constats du diagnostic social.

(Le diagnostic social complet se trouve en annexe, page 162)

cial et professionnelle intégration blijven desondanks te beperkt in verhouding tot de vraag. De site van Peterbos ligt vrij ver verwijderd van die dynamiek in het centrum van Anderlecht. Weinig bewoners zijn dan ook op de hoogte van de activiteiten en de dienstverlening van de verenigingen.

Twee verenigingen vestigden zich evenwel op de site van Peterbos, en dat op het gelijkvloers van blok 3. Ze worden allebei gefinancierd door de VGC en werken samen, hoewel ze zich in essentie tot andere doelgroepen richten. Samenlevingsopbouw werkt op basis van een programma rond sociale cohesie. D'Broej, gecoördineerd door bewoners van Peterbos, zet zich in voor jongeren. Beide verenigingen organiseren samen huiswerkklassen. Er zijn er drie: een voor het Franstalig basisonderwijs, een voor het Nederlandstalig basisonderwijs en een tweetalige voor het middelbaar onderwijs. Naast de steun aan en de specifieke begeleiding van bewoners die daarom vragen, organiseert Samenlevingsopbouw taallessen voor kinderen en volwassenen (Frans, Nederlands en Arabisch), gespreksmomenten, naaien en kooklessen. Er vinden ook geregeld groepssactiviteiten plaats: 'café clash', sprekers die worden uitgenodigd, 'solidariteitskeuken' met soep voor de bewoners aan lage prijzen, filmdebatten, ...

D'Broej organiseert heel wat activiteiten voor kinderen per leeftijdsgroep: gezelschapsspelletjes, knutselen, uitstapjes en excursies, ...

Ze trainen ook 6 minivoetbalploegen die meespelen voor het kampioenschap én organiseren lessen Taekwondo.

De jonge vzw 'B13 Family', een initiatief van jonge bewoners van blok 13, traint 4 minivoetbalploegen. De vzw worstelt echter om te overleven. Twee Anderlechtse verenigingen richten zich specifiek tot vrouwen, maar vestigden zich niet op de site. Toch organiseren ze in Peterbos activiteiten voor de vrouwelijke bewoners. 'FEMA' geeft o.a. kook- en naailessen. 'Infor'femmes' brengt moeders tijdens de schooluren samen in 'mama-cafés' waar ze kunnen praten en ideeën uitwisselen. Af en toe ontstaan daaruit initiatieven of projecten. Zo draaiden ze enkele jaren geleden een filmpje over het leven van de vrouwen in Peterbos.

Belevingskaart

Naast de participatieve observatie organiseerden we samen met de leden van het DWC een workshop om een belevingskaart uit te tekenen. Die vormt een nuttige aanvulling op de vaststellingen uit de sociale diagnose.

(De volledige sociale diagnose vindt u in bijlage op blz. 162).



Carte des espaces vécus | réalisé sur base de discussions avec les habitants et à la commission de quartier
 Leefden ruimten kaart | opgesteld op basis van burgers discussies and naar the wijk commissie

4 Conclusion



4. Conclusie



Un Contrat de Quartier Durable pour le Peterbos

Comment aborder une opération de rénovation urbaine dans un quartier comme le Peterbos? Fruit d'une vision urbanistique forte dans les années 60 mêlant logement et nature, le site est dans l'imaginaire collectif ce qu'il y a chez nous de plus proche des banlieues françaises (avec peut être le site de la cité Modèle à Laeken): 1400 logements sociaux, concentrés dans un modèle d'urbanisme en ordre ouvert en périphérie de la ville, peu connecté au centre, et avec une offre faible en équipements sur place.

Cette situation, atypique pour Bruxelles, est pour la première fois touchée par un Contrat de quartier durable. L'outil, qui a fait ses preuves dans des contextes urbains plus typiquement bruxellois (le croissant pauvre), doit maintenant se poser dans un contexte très différent. L'ordonnance de 2016 permet effectivement d'intervenir sur des grands ensembles de logements sociaux.

Nous voyons dans cette évolution plusieurs **avantages**:

- le contrat de quartier durable étant par essence un outil transversal, il va pouvoir intervenir dans ce contexte-ci justement en complément aux politiques du logement social. Sortir d'une logique sectorielle du logement social et investir dans ce qui a fait défaut jusqu'ici: équipements, espaces publics, projets sociaux, économiques, culturels, etc;
- créer des passerelles entre les opérateurs gestionnaires. 2 sociétés de logements sociaux et la commune se partagent grosso modo la gestion du périmètre. Or la réalité du site fait fi des champs de compétences. Les points de recouvrement et de répartition des tâches doivent être objectivés pour améliorer la situation sur le terrain;

Een Duurzaam Wijkcontract voor Peterbos

Hoe aan stadsvernieuwing doen in een wijk als Peterbos? De site is het resultaat van een sterke stedenbouwkundige visie in de jaren '60, die huisvesting en groen met elkaar wilde combineren. In de collectieve verbeelding is Peterbos een wijk van bij ons die veel weg heeft van de Franse voorsteden (net zoals misschien de Modelwijk in Laken): 1.400 sociale woningen, geconcentreerd in een stedenbouwkundig model in open ordening aan de rand van de stad, nauwelijks verbonden met het centrum en met een beperkte infrastructuur ter plaatse.

Die voor Brussel atypische situatie wordt voor het eerst in een Duurzaam Wijkcontract opgenomen. Die tool, die haar deugdelijkheid bewees in meer typisch Brusselse stedelijke omgevingen (de arme sikkels), moet nu in een heel andere context worden toegepast. De ordonnantie uit 2016 laat interventies in grotere gehelen van sociale woningen toe.

We zien in die evolutie een aantal **voordelen**:

- het Duurzaam Wijkcontract is in essentie een transversale tool die in deze specifieke context een aanvulling kan betekenen op het beleid rond sociale woningen. Wars van de sectorale logica rond sociale huisvesting, kan er dan worden geïnvesteerd in wat tot nu toe werd ondergewaardeerd: voorzieningen, openbare ruimte, sociale, economische en culturele projecten, ...
- de operatoren die voor het beheer instaan beter laten samenwerken. Twee maatschappijen voor sociale huisvesting en de gemeente hebben samen grotendeels het beheer van de site in handen. Op het terrein zijn de bevoegdheden echter niet altijd duidelijk. De aan te pakken punten en de taakverdeling moeten worden geobjectiveerd om de situatie op het

- C'est la première fois qu'un CQD a potentiellement aussi peu d'interlocuteurs. Toucher 1400 logements via seulement deux opérateurs est une opportunité intéressante pour faire évoluer des comportements: gestion des déchets, consommation, dynamiques environnementales, sociales et culturelles, potagers collectifs, etc;
- générer à l'échelle du site un processus participatif pour construire le programme est une opportunité formidable de créer une dynamique positive dans le quartier: avec une certitude de réalisation et la possibilité pour les habitants de se mobiliser sur des projets concrets.

En intervenant dans cette logique, la stratégie du CQD s'éloigne du coup fortement des grandes opérations de rénovation urbaine à la française (ANRU), nettement plus interventionnistes. Ici le CQD vient définir collectivement des problèmes et propose des solutions ciblées qui permettent d'améliorer le quotidien de la cité. Démarche plus «bottom up», elle permet d'éviter les solutions radicales consistant à tout raser pour résoudre les problèmes.

Contexte social tendu

L'outil CQD va donc pouvoir être testé sur un terrain nouveau. Cette particularité sera encore accentuée par un contexte social particulièrement tendu dans le quartier: présence visible d'un trafic de drogue, plusieurs agressions de policiers, de contrôleurs de la STIB, de journalistes. Et un pouvoir communal qui tente de «repren- dre la main» en coordonnant des actions policières et judiciaires.

Des réponses multiples et coordonnées

Face à ce contexte, le CQD apparaît comme un des outils mobilisés par les pouvoirs publics pour améliorer le quotidien des habitants. Il n'est pas LA seule réponse ou la solution à tout. Mais il intervient comme un complément à une stratégie publique plus globale, à côté des investissements en logements (SISP) ou des mesures policières et judiciaires.

terrein te verbeteren.

- Voor het eerst zijn er bij een DWC zo weinig potentiële betrokkenen. 1.400 woningen aanpakken via slechts twee operatoren lijkt een interessante uitdaging om een gedragsverandering te bewerkstelligen qua afvalbeheer, verbruik, milieudynamiek, sociale en culturele activiteiten, collectieve moestuintjes, ...
- over de hele site een participatief proces op gang brengen om die doelstellingen te verwezenlijken, is een geweldige buitenkans om in de wijk een positieve dynamiek te creëren: de uitvoering wordt gewaarborgd en de bewoners kunnen meewerken aan concrete projecten.

In de lijn van die logica hanteert de strategie van het DWC plots een heel andere strategie dan de grote projecten voor stadsrenovatie die in Frankrijk lopen (ANRU) en die veel interventionistischer zijn. Het DWC definieert hier de collectieve problemen en stelt gerichte oplossingen voor om het dagelijks leven in de woonwijk te verbeteren. Die 'bottom up' strategie vermijdt radicale oplossingen die alles afbreken om problemen op te lossen.

Gespannen sociale context

Het DWC als tool zal dus op een nieuw terrein kunnen worden uitgetest. Die eigenheid wordt nog benadrukt door de bijzonder gespannen sociale context in de wijk: zichtbare aanwezige drugstrafiek, verschillende gevallen van politiegeweld en van een hardhandig optreden van MIVB-controleurs en journalisten. De gemeente tracht alles weer onder controle te krijgen door de politionele en gerechtelijke acties te coördineren.

Uiteenlopende en gecoördineerde respons

In die context profileert het DWC zich als een tool die door de overheden wordt gebruikt om het dagelijks leven van de bewoners te verbeteren. Het is niet dé enige oplossing en biedt evenmin op alles een antwoord. Het vormt wel een aanvulling op de meer globale overheidsstrategie, die daarnaast investeert in huisvesting (OVM) en politionele of gerechtelijke maatregelen neemt.

Que retenir du diagnostic?

Une **lecture croisée** des différents chapitres permet de faire émerger certains constats de diagnostic.

Un quartier densément habité avec une population diversifiée

Le profil de la population est à lire en parallèle avec la structure spatiale du quartier. Si le contexte urbanistique du quartier en ordre ouvert semble vaste et aéré, la population est nombreuse (2,5 fois la densité régionale), ce qui suggère une intervention prudente sur toute nouvelle construction sur le site. Cette population dense est par ailleurs très diversifiée. Les typologies de logement sur le site induisent des profils d'habitants très différents, avec une sur-représentation des femmes, des jeunes hommes, et des personnes isolées avec ou sans enfants. Cette situation est parfois une source de tensions, mais elle présente aussi un potentiel de richesse dans les interactions entre les différentes catégories d'habitants. Ensuite le profil économique de la population est préoccupant avec un taux de chômage élevé et un taux de dépendance économique particulièrement fort.

Une vision négative du quartier

Dans la foulée des tensions sociales ayant marqué le début de notre mission, l'image du quartier est globalement négative. Ce qui apparaît est un manque de convivialité, de dialogue et d'échanges. Cette image est ancrée notamment dans l'état dégradé du quartier ainsi que dans des problèmes de sentiment d'insécurité, liée en partie au trafic de drogue, qui marque fortement sa présence dans l'espace public. On perçoit également un certain désenchantement par rapport à l'action publique, et la capacité des autorités à produire réellement des résultats de changement tangibles. On constate néanmoins une volonté nette des habitants de donner une meilleure image de leur quartier. Celui-ci est présenté de manière négative dans les médias et mériterait un traitement plus objectif, basé sur des améliorations progressives de la situation sur le terrain (aménagement), et l'organisation d'une série d'actions et événements permettant de recréer un lien positif entre le quartier et ceux qui l'habitent.

Wat onthouden we uit de diagnose?

Als we de verschillende hoofdstukken **doorlezen**, kunnen we uit de diagnose een aantal conclusies trekken.

Een dichtbevolkte wijk met een gediversifieerde populatie

Het bevolkingsprofiel hangt samen met de ruimtelijke structuur van de wijk. De stedenbouwkundige context van de wijk in open ordening lijkt ruim en licht. Omwille van de dichte bevolkingsgraad (2,5 keer de gewestelijke dichtheid) is voor elke nieuwe constructie op de site de nodige voorzichtigheid geboden. Die dichte bevolking is trouwens heel gediversifieerd. De typologie van de woningen op de site trekt uiteenlopende bewonersprofielen aan met een oververtegenwoordiging van vrouwen, jonge mannen en alleenstaanden met of zonder kinderen. Die situatie zorgt soms voor spanningen, maar kan net zo goed zorgen voor een veelzijdige interactie tussen de verschillende categorieën van bewoners. Het economisch profiel van de populatie is zorgwekkend, met een hoge werkloosheidsgraad en een uitgesproken economische afhankelijkheid.

Een negatieve kijk op de wijk

Onder invloed van de sociale spanningen aan het begin van onze missie heeft de wijk over het algemeen een negatief imago. Wat opvalt, is een gebrek aan gezelligheid, dialoog en uitwisseling. Dat imago wordt gevoed door de vervallen staat waarin de wijk verkeert en door een aantal problemen, zoals het onveiligheidsgevoel (deels gelinkt aan de drugs-traffic die erg zichtbaar is in de openbare ruimte). We merkten ook een zekere ontevredenheid met het optreden van de publieke instanties en met het onvermogen van de autoriteiten om resultaten te boeken die een tastbare verandering teweeg brengen. Toch willen de bewoners hun wijk heel graag een beter imago bezorgen. Die wordt immers negatief afgeschilderd in media en verdient een objectievere beeldvorming op basis van de geleidelijke verbetering van de situatie op het terrein (infrastructuur) en de organisatie van een reeks acties en evenementen die een positieve band tussen de wijk en haar bewoners creëren.

Un rapport à la ville problématique

Dans les différents chapitre apparaît aussi une certaine distanciation par rapport aux dynamiques de la ville. Certains habitants sortent du quartier pour leurs courses, les loisirs, le travail. Mais on sent chez certains un certain isolement, un sentiment d'enfermement. A l'inverse, le quartier offre peu d'opportunités d'accueil d'activités amenant sur place des personnes extérieures au quartier. Cet isolement est accentué par la forme urbaine du quartier (qui le distingue formellement des quartiers voisins), et par des ruptures urbaines entourant le site. La faible desserte en transports publics ne facilite pas la sortie du quartier et les connections avec le reste de la ville.

Le logement social très présent

Le diagnostic montre bien la forte présence de logements sociaux, sur le site certainement, mais également aux alentours. Ce constat sera encore accentué avec les nouveaux projets en cours de développement. Bien que la demande en logements sociaux soit énorme à l'échelle bruxelloise, à l'échelle du quartier, le logement social n'apparaît pas vraiment comme une priorité, face à des problèmes considérés comme plus «urgents» sur la rénovation du parc actuel, sur les équipements, ou sur le cadre de vie. Une diversification des typologies d'appartements pourrait être envisagées: du logement moyen par exemple, ou bien une réponse à certains besoins: logements PMR quasi absents, logements pour familles nombreuses, etc.

Un manque d'équipements publics

Sur les différentes thématiques, il apparaît que le quartier manque d'équipements collectifs. Certains existent: la salle de l'agora, le restaurant social, les locaux de D Broej et SLOB, le centre de services, et des équipements sportifs extérieurs. Mais ceux-ci sont trop peu nombreux et souvent en mauvais état. Il y a donc un manque d'équipements collectifs. Au delà de ceux qui existent et des manques à combler, un manque apparaît également par rapport à des équipements permettant de générer une dynamique collective dans le quartier. Ce qui semble émerger à ce stade des débats est un pôle d'équipements multi-thématique dans un lieu central du quartier et qui répondrait à plusieurs besoins croisés: sports, locaux associatifs, rencontre, culture, santé.

Een moeilijk verhouding tot de stad

Uit de verschillende hoofdstukken blijkt eveneens een bepaalde afstandelijkheid ten opzichte van de stadsdynamiek. Sommige bewoners verlaten de wijk voor boodschappen, vrije tijd of werk. Bij sommigen merkten we echter een zeker isolement en een gevoel van benauwdheid. Anderzijds zijn er in de wijk weinig mogelijkheden om activiteiten te organiseren die mensen van buiten de wijk zouden aantrekken. Dat isolement wordt nog versterkt door de stadsvorm van de wijk (die haar onderscheidt van naburige wijken) en door de stedelijke breuklijnen rond de site. Het nauwelijks uitgebouwd openbaar vervoer bemoeilijkt het verlaten van de wijk en de wisselwerking met de rest van de stad.

Overwegend sociale woningen

Uit de diagnose blijkt dat we niet alleen op de site, maar ook in de omgeving hoofdzakelijk sociale woningen terugvinden. Die vaststelling wordt nog versterkt door de nieuwe projecten die op stapel staan. Hoewel er in Brussel een enorme vraag is naar sociale woningen, lijken die voor de wijk zelf geen prioriteit. Andere problemen lijken dringender: de renovatie van het huidige park, de voorzieningen en het leefkader. Een diversificatie in de typologie van de flats kan worden overwogen: bv. woningen voor de middenklasse of het inspelen op bepaalde behoeften. Zo zijn er bijna geen woningen voor PBM, woningen voor kroostrijke gezinnen, ...

Gebrek aan openbare voorzieningen

Uit de verschillende thema's spreekt een gebrek aan collectieve voorzieningen in de wijk. Wat bestaat: Zaal Agora, het sociaal restaurant, de lokalen van D'Broej en SLOB, het dienstencentrum en de sportterreinen in openlucht. Dat volstaat echter niet en verkeert meestal in slechte staat. Er is dan ook duidelijk een gebrek aan collectieve voorzieningen. Afgezien van wat bestaat en de gebreken die moeten worden verholpen, lijkt er ook een gebrek aan infrastructuur die een collectieve dynamiek in de wijk op gang kan brengen. In de debatten werd gepleit voor multifunctionele voorzieningen op een centrale locatie in de wijk. die zou aan uiteenlopende behoeften kunnen voldoen: sport, lokalen voor het verenigingsleven, ontmoetingsplaatsen, cultuur, gezondheidszorg.

Une richesse du tissu associatif

En lien avec le constat sur les équipements le diagnostic révèle la présence et la motivation d'acteurs associatifs de terrain nombreux et motivés. Souvent impliqués dans le quartier depuis longtemps, ils déplorent l'état du quartier et attendent beaucoup des pouvoirs publics. De nombreuses thématiques sont pourtant absentes du travail social, souvent par faute de locaux sur place (emploi, santé notamment), ce qui ne permet pas de couvrir tous les besoins d'accompagnement des habitants du quartier.

Des difficultés de coordination dans la gestion du site

Comme dans beaucoup de quartiers à Bruxelles la gestion de certaines dimensions organisationnelles du quartier pose problème: entretien des espaces publics, propreté, état des logements, faible desserte en transports publics, etc. Celle-ci est rendue plus compliquée par la présence de deux SISP organisées différemment qui se répartissent certains aspects de la gestion, la commune complète la liste des gestionnaires en intervenant sur les espaces publics.

Des espaces publics globalement dégradés

Les espaces ouverts du quartier (espaces publics, espaces verts, etc) sont très nombreux et présentent une belle richesse typologique. Ce point positif est tempéré par la mauvaise gestion globale des lieux: état des terrains de sports extérieurs notamment, faible qualité des cheminements piétons, présence importante de l'automobile, rez de chaussées peu activés, et manque d'animation des différents espaces. Ce constat fait apparaître en creux, ce qui n'existe pas dans le quartier, malgré le potentiel spatial important: une intensité plus forte d'appropriation des espaces publics, animations et activités, potagers collectifs, contact avec la nature, activités sportives diversifiées à l'extérieur, etc.

Een rijk verenigingsleven

In de lijn van de vaststellingen rond de infrastructuur, wijst de diagnose op de aanwezigheid en de betrokkenheid van heel wat gemotiveerde verenigingen op het terrein. Sommige zijn al lang in de wijk actief en betreuren de staat waarin de wijk verkeert. Ze verwachten veel van de overheidsinstanties. Anderzijds komen veel thema's niet in het maatschappelijk werk aan bod, vaak door een gebrek aan lokalen ter plaatse (tewerkstelling en gezondheidszorg). De behoefte aan begeleiding van de wijkbewoners worden dus lang niet op alle vlakken vervuld.

Moeilijke coördinatie in het beheer van de site

Zoals in vele wijken in Brussel, zorgt het beheer van sommige organisatorische aspecten in de wijk voor problemen: onderhoud van de openbare ruimte, netheid, staat van de woningen, gebrekkig uitgebouwd openbaar vervoer, ... Die situatie wordt verder bemoeilijkt door de aanwezigheid van twee OVM die anders georganiseerd zijn en sommige aspecten toch samen beheren. Ook de gemeente is deels voor het beheer verantwoordelijk en staat in voor de openbare ruimten.

Globaal verwaarloosde openbare ruimte

Er is heel wat open ruimte met een veelzijdige typologie in de wijk (openbare ruimte, groenruimte, ...). Dat positieve punt wordt getemperd door het gebrekkig globaal beheer van de locaties. Denk maar aan de staat waarin de voetbalvelden verkeren, de weinig kwalitatieve voetpaden, de vele auto's, de weinige geactiveerde gelijkvloerse verdiepingen en het gebrek aan impulsen op verschillende locaties. Die vaststelling maakt pijnlijk duidelijk wat er in de wijk ontbreekt ondanks de potentieel beschikbare ruimte. De openbare ruimte zou intensiever moeten worden benut voor festiviteiten en activiteiten. Zo is er een behoefte aan collectieve moestuintjes, contact met de natuur, verschillende sportactiviteiten in openlucht, ...

Vers un programme d'actions

L'ensemble du travail de diagnostic nous a permis d'établir une compréhension fine de la réalité du quartier du Peterbos aujourd'hui. Ce travail est repris dans les différents chapitres thématiques, ainsi que dans la synthèse des constats et enjeux. Les annexes sont également importantes et permettent de mesurer l'épaisseur du travail accompli.

La multiplicité des sources est un facteur d'objectivation des situations reflétant la diversité des contextes et des populations en présence : travail de terrain (rencontres spontanées, local), enquête en ligne, bilatérales, travail statistique, etc.

C'est avec cette matière riche que nous proposons de lancer la phase suivante du travail à fournir dans le cadre de la mission : une liste des priorités de projets. Comme la phase de diagnostic, cette phase sera réalisée avec les acteurs de terrain :

- Identification des possibilités foncières. L'équipe de projet devra clarifier les possibilités réelles offertes par le contexte foncier du quartier : statut des biens, statut de propriété, état d'avancement des projets, opportunités offertes, etc. Ce travail nécessitera l'organisation de bilatérales spécifiques à certains lieux ou à certains enjeux.
- Identification des pistes de projets socio-économiques. A nouveau, les acteurs de terrain seront mobilisés afin d'organiser au mieux un appel à projet qui réponde aux enjeux du diagnostic.

Sur cette base, l'équipe de projet dressera une « long list » de projets finançables par le CQD, avec la rédaction de groupes de fiches projets, dont l'estimation budgétaire permettra de dessiner les contours du programme d'action à adopter.

Le collège de la commune d'Anderlecht sera alors invité à faire les arbitrages nécessaires afin de définir pour la phase 3 les fiches projets devant être détaillées afin d'entrer dans le budget précis du programme.

Besluit en samenvattende kaart

Dankzij het geleverde diagnostische werk, hebben we nu een mooi beeld van de huidige realiteit in de Peterboswijk'. Dat werk komt aan bod in de verschillende thematische hoofdstukken en in de samenvatting van vaststellingen en aandachtspunten. Ook de bijlagen zijn belangrijk en geven een idee van de omvang van het werk dat werd verzet.

De veelheid aan bronnen helpt om de situaties die de uiteenlopende leefkaders en aanwezige populaties weerspiegelen te objectiveren: veldwerk (spontane en lokale ontmoetingen), online enquête, bilaterale gesprekken, statistieken, ...

Op basis van al dat waardevol materiaal kunnen we de volgende fase van het werk in het kader van deze missie opstarten: het oplijsten van de projectprioriteiten. Net als bij het stellen van de diagnose, werken we ook in deze fase samen met de actoren op het terrein:

- Nagaan welke bestemmingen de gronden kunnen krijgen. Het projectteam moet klaarheid scheppen rond de reële vastgoedopportuniteiten in de wijk: status van de panden, eigendomsstatuten, vordering van de projecten, aangeboden opportuniteiten, ... Dat werk vereist op sommige locaties en rond bepaalde thema's specifiek bilateraal overleg.
- Uitzetten van de krijtlijnen voor sociaal-economische projecten. Ook hier zullen de actoren op het terrein worden betrokken bij het organiseren van een projectoproep die optimaal op de in de diagnose aangehaalde uitdagingen inspeelt.

Op basis daarvan maakt het projectteam een 'longlist' van projecten die door het DWC kunnen worden gefinancierd, en dat aan de hand van een aantal projectfiches met een budgettaire raming die het mogelijk moet maken de krijtlijnen van het vereiste actieprogramma uit te zetten.

Het College van de gemeente Anderlecht zal vervolgens worden uitgenodigd om voor fase 3 de nodige afwegingen te maken. De projectfiches moeten dan ook voldoende gedetailleerd zijn om in een nauwkeurige programmagroting te kunnen worden ingebed.

