

# DIAGNOSTIC - FR / NL



# colophon

---

## maître d'ouvrage

### **Commune de Forest**

Service Revitalisation des quartiers  
Rue du Curé 2 à 1190 Bruxelles

Chef de projet:

Cédric Verstraeten

contact : cverstraeten@forest.brussels

---

## bureaux d'études

### **ORG Urbanism & Architecture**

Koolmijnenkaai 30-34 Quai des Charbonnages  
1080 Brussels  
info@orgpermod.com

Projectleider :

*Yannick Vanhaelen*

contact : y.vanhaelen@orgpermod.com

Équipe : Valentine Debizet, Rime Abbad El Andaloussi

### **Jeudy - sociologie urbaine**

Rue de Mérode, 439  
1190 Bruxelles  
louisecarlier@hotmail.com

### **BRAT**

Rue Dautzenberg, 45  
1050 Bruxelles  
info@bratprojects.be

Chef de projet :

*Mélanie Vesters*

contact : m.vesters@bratprojects.be

---



1

2

## diagnostic



Le diagnostic est une analyse du quartier tel qu'il est au démarrage du Contrat de Quartier Durable, abordant différentes thématiques : géographie, architecture et patrimoine, climat social, socio-démographie, environnement, biodiversité, gestion de l'eau, espaces publics, équipements, dynamiques commerciales et économiques, etc. L'analyse est construite autour de 6 chapitres problématisés. Les dynamiques d'évolution du quartier en cours sont regroupées dans le chapitre "Scénario Zéro".

## vision



La vision donne les grandes ambitions pour le quartier au long-terme. Plutôt que de dessiner un projet précis, elle définit des orientations correspondant à des pistes de résolution des problématiques qui ressortent du diagnostic, laissant encore la flexibilité sur les projets concrets à réaliser, qui seront co-construits avec les habitants, les acteurs locaux et les services communaux. Chaque ambition donne lieu à un "critère", qui servira ensuite à évaluer des propositions de projets sur les aspects sociaux, urbains et environnementaux.



3

4

## catalogue de projets-candidats



Le catalogue de projets-candidats est le résultat d'une collecte d'idées des habitants, acteurs locaux et services communaux. Ceux-ci ont été invités à déposer une idée (élaborée ou non) dans des boîtes à idées réparties dans le quartier ou à envoyer des formulaires présentant un projet plus détaillé. L'ensemble des idées et projets remis ont été analysés et parfois regroupés ou séparés, afin de former des projets-candidats clairs. Ces projets-candidats sont présentés dans ce document en détail, et une grille d'analyse basée sur les ambitions et critères de la vision permet de les comparer.

## programme



Le dossier de base du programme du Contrat de Quartier Durable regroupe l'ensemble des projets qui seront financés par le budget du CQD, ainsi que des projets de réserve. Les projets ont été choisis par la commune parmi les projets-candidats présentés au public, qui a pu s'exprimer sur ses préférences. La plupart des projets financés sont en réalité issus du regroupement de plusieurs idées et projets-candidats et réunissent en général plusieurs acteurs en tant que porteurs de projets. Cette re-définition des projets permet de favoriser la coordination entre acteurs et services et de prioriser des programmes vraiment adaptés et construits pour le quartier.

# table des matières

<b>INTRODUCTION</b>	<b>7</b>
<b>qu'est-ce qu'un Contrat de Quartier Durable ?</b>	<b>9</b>
<b>méthodologie du diagnostic</b>	<b>11</b>
<b>ANALYSE</b>	<b>15</b>
<b>périmètre du Contrat de Quartier Durable 2 Cités</b>	<b>17</b>
<b>structure de l'analyse</b>	<b>19</b>
1. EN LIMITE DE VILLE, UN TERRITOIRE DÉLAISSÉ ?	21
<b>en limite de ville</b>	<b>23</b>
Localisation géographique	23
Au bord de l'espace inhabité	25
Le Rapport aux centralités supralocales	26
Les avantages d'un certain isolement géographique	26
<b>des frontières géographiques qui créent un « effet couloir »</b>	<b>29</b>
A l'est et à l'ouest, l'infrastructure ferroviaire et le paysage industriel comme limite du territoire habité	29
<b>un paysage socio-spatial marqué par la précarité</b>	<b>31</b>
Un territoire en transformation marqué par des signes de précarisation	31
2. TROIS IDENTITÉS DISTINCTES, TROIS ENVIRONNEMENTS DE VIE DIFFÉRENTS	39
<b>des îlots construits par phases autour de la chaussée de Neerstalle</b>	<b>41</b>
La chaussée de Neerstalle comme épine dorsale de la densification du quartier	41
Besoins notables en logements ouvriers du XXème siècle : deux modèles de développement opposés	42
<b>peu de bien classés au sein du périmètre...</b>	<b>45</b>
<b>... mais une grande richesse patrimoniale dans la variété des typologies bâties</b>	<b>49</b>
<b>3 réalités urbanistiques différentes</b>	<b>52</b>
Une habitabilité différente	52
Espaces publics de proximité : des besoins et potentiels différents à prendre en compte	55
Espaces seuils, rez-de-chaussée et contrôle social	57
<b>3 entités aux caractères écologiques distincts</b>	<b>60</b>
Un déséquilibre dans la verdurisation	60
Exposition aux nuisances des voiries	62
Energie	64
état du bâti	65
<b>trois réalités sociales distinctes</b>	<b>66</b>
Profils socio-économiques des populations dans les trois secteurs statistiques	66
Vers Trois identités qui fonctionnent ensemble ?	75
3. UNE DÉPENDANCE FORTE AUX CENTRALITÉS LOCALES	77
<b>des centralités communales à proximité</b>	<b>79</b>
<b>Une intensité urbaine externe au périmètre</b>	<b>81</b>
Faire ses courses : St-Denis pour les commerces de proximité, Drogenbos pour les grandes enseignes	81
La place Saint-Denis comme espace de sociabilité majeur	84
Une offre culturelle aujourd'hui limitée et éloignée du périmètre, deux gros projets culturels en cours	86
Equipements éducatifs : des lieux d'accueil pour la Petite Enfance inadaptés aux foyers les plus précaires, pas d'école secondaire	88
Santé : une problématique pointée comme prioritaire	90
Travailler = sortir du quartier ?	92
Des pistes pour une économie locale	94
<b>au sud du quartier, un espace vert majeur et des équipements sportifs</b>	<b>99</b>
Aucun équipement de plein-air au sein du périmètre ; le parc du Bempt en tant qu' espace récréatif majeur	99
Quelle vision à long-terme pour le parc du Bempt ?	100
Des équipements sportifs au sud du quartier fréquentés et appréciés par les jeunes	102
4. DES ESPACES PUBLICS DE PROXIMITÉ DÉLAISSÉS	105
<b>les espaces publics de proximité aménagés comme des espaces résiduels</b>	<b>107</b>
Au sein des Blocs Jaunes, un rapport voiries / espaces piétons inadapté	108

Des espaces résiduels au potentiel inexploité	110
Des frontières internes et un sentiment d'insécurité	112
Les venelles de la cité-jardin à l'épreuve des difficultés de gestion	114
Les rues sont-elles de simples lieux de passage ?	116
Gestion des eaux : des initiatives à mettre en relation avec le potentiel de verdurisation	118
<b>peu de points d'activation, un contrôle social pas toujours aisé</b>	<b>121</b>
Le manque d'activation est-il toujours synonyme d'insécurité ? Le cas des Blocs Jaunes	122
Cité Forest-Vert, une enclave de sérénité ?	122
Déchets dans l'espace public, une problématique récurrente	124
<b>5. DES PUBLICS FRAGILISÉS</b>	<b>127</b>
<b>Une large part de logements sociaux</b>	<b>129</b>
Près de 70 % de locataires sociaux au sein du périmètre	129
Des problématiques spécifiques au logement social	130
Une arrivée massive de nouveaux habitants	130
Un attachement au quartier à reconstruire	132
Le nécessaire lien entre habitants et acteurs locaux à recréer	133
<b>Un quartier hospitalier, pour tous ?</b>	<b>134</b>
Des questions de classe	134
Des questions de genre	134
Des questions de générations	135
Des barrières culturelles à l'intégration	135
Insécurité et sentiment d'insécurité	136
<b>des acteurs associatifs limités par des faibles moyens matériels et humains</b>	<b>139</b>
Des associations orientées vers les enfants et les jeunes actives en manque de moyens	140
Accompagnement social	141
Insertion socio-professionnelle	141
De la nécessité d'un canal de communication commun	141
<b>6. DES PARCOURS DE MOBILITÉ DÉFINIS MAIS DISCONTINUS</b>	<b>143</b>
<b>la chaussée de Neerstalle, axe liant et structurant</b>	<b>145</b>
L'itinéraire privilégié des trajets quotidiens vers les centralités locales...	145
... mais peu confortable pour les usagers faibles	146
la reconfiguration de la maille : Une connexion plus apaisée	146
<b>Des itinéraires piétons confortables mais une maille décousue</b>	<b>149</b>
Des parcours appréciés et valorisés	149
Une maille piétonne intra-ilot caractéristique	150
Des parcours piétons discontinus	152
L'enjeu des espaces d'interfaces	154
<b>vers des mobilités douces : des difficultés matérielles</b>	<b>157</b>
L'avenue de la 2eme armée britannique : l'itinéraire privilégié par les cyclistes	157
Stationner son vélo : un frein au développement de la mobilité cyclable?	158
<b>SCÉNARIO ZÉRO</b>	<b>161</b>
<b>contexte stratégique régional</b>	<b>163</b>
Des enjeux a l'échelle régionale	163
<b>contexte règlementaire</b>	<b>165</b>
Pras - Affectation des sols	165
<b>Initiatives et processus en cours</b>	<b>167</b>
Les opérations de revitalisation urbaine	167
Du corridor de mobilité à des lieux d'interfaces et de cohésion hiérarchisés	168
un rapport a la centralite de Saint-Denis qui s'affirme	171
De nouveaux logements sur la chaussée de Neerstalle	173
Des opportunités foncières	175
Les processus de cocréation comme vecteurs de cohésion sociale (mais impact localisé ?)	177
La ville ludique comme outil de développement des espaces publics	178
Le maillage pluie au coeur du réaménagement des espaces publics	180
<b>CONCLUSION</b>	<b>183</b>
<b>synthèse par chapitre</b>	<b>184</b>
<b>INTRODUCTION</b>	<b>193</b>



**A**

**introduction**

analyse

scénario zéro

conclusion

annexes



Stand d'informations et de participation à la **Fête du Bempt**, le 11 septembre 2021.

# qu'est-ce qu'un Contrat de Quartier Durable ?

Un Contrat de Quartier Durable est un plan d'action – limité dans le temps et dans l'espace – dont l'objectif est d'améliorer la qualité de vie des habitant.e.s, de revitaliser et « renforcer » les qualités d'un quartier. Conclu entre la Région, la Commune et les habitants d'un quartier bruxellois, il fixe un programme d'interventions à réaliser avec un budget défini.

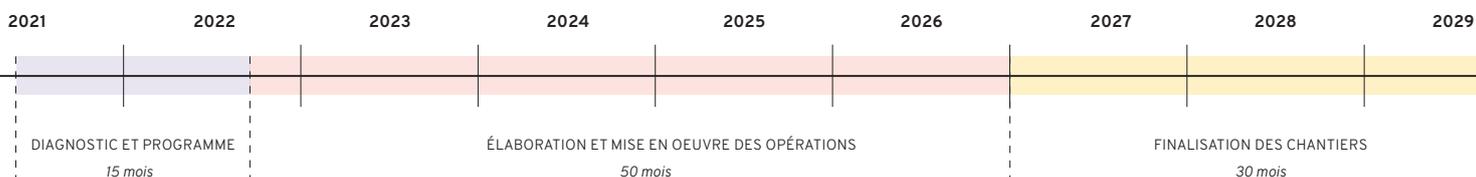
Dans cette perspective de renforcement, les projets menés dans les Contrats de Quartier Durables sont principalement structurés pour répondre à des besoins cruciaux en matière :

- d'**équipements et infrastructures de proximité** (priorité à la petite enfance et la jeunesse) ;
- d'**espaces publics** (convivialité et accessibilité, mobilité « douce », etc.) ;
- d'**actions socio-économiques** (insertion socioprofessionnelle et formation, sensibilisation, soutien scolaire, cohésion sociale, prévention, etc.) ;
- d'**espaces productifs, économiques et commerciaux** (entreprises et commerces de proximité) ;
- de **durabilité et gestion environnementale** (maillage vert et bleu, bâtiments passifs, végétalisation, biodiversité, etc.);
- de **logements** (destinés en priorité aux bas et moyens revenus).

L'ensemble dans une **démarche participative** de concertation, conception et co-construction avec les citoyens.

Plus d'infos : [www.quartiers.brussels](http://www.quartiers.brussels)

Le Contrat de Quartier Durable 2 Cités comprend trois phases réparties comme suit :



Stand d'informations  
et de participation à la  
**Fête du Bempt**, le 11  
septembre 2021.



**Atelier public autour  
de cartes du quartier  
en petits groupes,**  
lors de la première  
Assemblée Générale, le  
20 septembre 2021.



**Marche exploratoire au  
sein de la cité-jardin,**  
avec les membres du  
Comité Cité Forest-Vert,  
le 13 septembre 2021.



# méthodologie du diagnostic

## Intégration du processus de participation dès la phase de diagnostic

Ce CQD concerne un périmètre situé à la lisière d'une centralité publique et paysagère de qualité (le Bempt), qui se caractérise par une part importante de logements sociaux. Y vivent des personnes dont les conditions de vie sont marquées par la précarité et dont les besoins, criants, excèdent les domaines relatifs à une politique de rénovation urbaine. L'enjeu majeur de ce CQD est de parvenir à prendre en compte, dans l'étendue autant que dans les limites de son action, les questions d'inclusion sociale et de qualité de vie.

Il est important de noter que les populations précarisées de ces quartiers ont le sentiment d'être les oubliées des pouvoirs publics: les infrastructures nouvelles qui ont progressivement pris place dans leur quartier ne leur seraient pas accessibles (école, salle de sport, ...), leurs besoins ne seraient pas entendus, rien ne se ferait pour eux. L'étude "Ethnographie du bas de Forest à partir d'ateliers cartographiques" réalisée par le Metrolab en 2018 avait d'ailleurs déjà mis en évidence l'impression des habitants des logements sociaux d'être mis à l'écart des programmes de rénovation urbaine : « *On n'est*

*pas concernés par ça* [les dispositifs participatifs des politiques urbaines]. *Regardez les plans et la façon dont c'est subdivisé : systématiquement les logements sociaux* [ici, les Blocs Jaunes] *sont mis à l'écart.* » [habitants des Blocs Jaunes lors d'un atelier cartographique avec des membres du PCS Bempt dans le cadre de cette étude].

Ces publics doivent donc être l'objet d'une attention accrue pour ce Contrat de Quartier, qui représente un moyen important pour entendre et prendre en compte leurs besoins, et pour leur redonner confiance dans l'action publique. Les acteurs qui travaillent directement avec ces publics demandent une réelle prise en compte, et une transparence dans les processus de décision et d'allocation des budgets, afin que les habitants se perçoivent comme les premiers bénéficiaires, et n'éprouvent pas un sentiment de "braquage" comme cela a pu être le cas dans le passé.

Faire participer ces publics n'est évidemment pas évident pour différentes raisons. D'une part, en raison de cette méfiance envers les politiques publiques; certains acteurs refusent d'ailleurs de mobiliser leurs publics pour ne pas prendre le risque de perdre la confiance qu'ils ont gagnée auprès d'eux. D'autre part, leurs préoccupations premières ne sont

pas directement liées à une politique de rénovation urbaine. Ensuite, ils n'ont pas, pour la plupart, une aisance et une pratique déjà ancrée de l'implication citoyenne. Par ailleurs, de nombreux habitants des logements sociaux (Nouvelle Cité, Huileries) sont de nouveaux arrivés dans le quartier avec un vécu par rapport à celui-ci ne dépassant pas les quelques mois. Enfin, la difficulté de toucher ces publics est également liée aux délais courts pour l'élaboration du programme d'un Contrat de Quartier Durable, qui permettent difficilement d'établir des relations de confiance (nécessaires à leur mobilisation) par une présence assez longue sur le terrain. Notons cependant qu'à l'égard de ces problématiques, la cité-jardin présente un contexte différent ; nombreux sont les propriétaires de maisons qui se mobilisent pour la revalorisation de la cité-jardin, et plusieurs d'entre eux se sont réunis en comité d'habitants.

Hormis pour ces habitants engagés dans des initiatives citoyennes, nous sommes appuyés, pour toucher les différents publics du périmètre, sur les acteurs locaux, c'est-à-dire sur celles et ceux qui chaque jour, travaillent auprès d'eux, écoutent et relaient leurs besoins, et les soutiennent dans les aléas de leur existence quotidienne. Notons à cet



< Carte des acteurs rencontrés implantés sur le territoire

égard que pour la zone Katanga/ Soierie/Waller cette démarche fut impactée par les faibles liens voire l'absence d'acteurs associatifs spécifiquement en contact avec ces habitants.

Nous avons donc mené divers entretiens avec les acteurs locaux, engagés dans différents domaines: suivi scolaire, accompagnement social, aide au logement, travail de rue, accompagnement des jeunes, entrepreneuriat social, sécurité... Les acteurs locaux ayant fait l'objet d'un entretien spécifique ou d'un atelier / marche exploratoire sont les suivants :

- Le Cairn, *une maison de quartier présente depuis 25 ans dans le quartier et implantée dans la ferme du Bempt ;*
- PCS Bempt, *projet de cohésion sociale mis en place par Habitat & Rénovation, centré autour des logements sociaux de na Nouvelles Cité (Blocs Jaunes) et de la cité-jardin.*
- Dynamo, *service d'aide en milieu ouvert destiné aux jeunes dont les travailleurs sociaux de rue sont présents depuis les années 80 à Forest - service de première ligne, en réseau avec les associations forestoises ;*
- APRE Services, *entreprise de travail adapté ;*
- Comité d'habitant Cité-Forest-Vert, *créé en 2008 suite à un appel pour des Projets Durables Citoyens, le comité a bénéficié à deux reprises de subsides permettant de mettre en place différents projets, en particulier liés à la biodiversité et à la signalétique autour de l'histoire et l'identité du quartier ;*
- Maison des Jeunes de Forest, *proposant des activités extrascolaires pour des jeunes de 10 à 26 ans sur l'ensemble de la*

*commune ;*

- No Javel, *asbl récemment implantée dans le quartier et proposant entre autres des paniers alimentaires aux plus démunis,*
- PCS Merlo, *projet de cohésion sociale porté sur les logements sociaux de la cité du Merlo, à Uccle, proche du périmètre du CQD 2 Cités ;*
- Foyer du Sud, *Société Immobilière de Service Public gérant l'ensemble des logements sociaux implantés au sein du périmètre ;*
- Club Séniors Bia Bouquet, *proposant des activités pour les aînés du quartier ;*
- Petit Train à Vapeur de Forest, *club de passionnés de matériel ferroviaire depuis 36 ans dans le parc du Bempt.*

Outre les acteurs locaux, nous avons pu nous concerter à plusieurs reprises avec les différents services communaux (travaux publics, urbanisme, propreté, petite enfance, instruction publique, prévention...) et de police.

Nous avons considéré ces acteurs comme des relais afin de toucher les publics concernés et de comprendre leurs besoins. Nous avons ensuite organisé quelques ateliers et marches exploratoires avec les publics des associations, afin d'entendre directement leur voix. Nous avons également saisi l'opportunité de fêtes et rassemblements organisés sur le site afin d'aller directement à la rencontre de ces publics (Fête du Bempt). Nous avons bien entendu également élaboré les éléments de diagnostics en s'appuyant sur les dispositifs habituels et conventionnels des Contrats de Quartier Durable, telles les

AG et les COQ. Nous avons, lors de ces différents moments de rencontre, travaillé à partir du support cartographique: une carte détaillée et particulièrement lisible du périmètre permettant de repérer aisément les lieux clés, les associations, les équipements qui le constituent. Partant de cette carte, nous avons demandé aux habitants et aux usagers rencontrés à l'occasion des marches et des ateliers de nous raconter leur expérience quotidienne des espaces compris dans le CQD, des lieux qu'ils fréquentent, qu'ils traversent, qu'ils évitent, en pointant ce qui constitue leur caractère agréable, accueillant, autant que ce qui leur paraît problématique.

Le diagnostic ne s'est pas limité à quelques semaines mais a pu se prolonger pendant la phase de récolte des idées et d'élaboration de la vision durant laquelle de nombreuses permanences dans l'espace public se sont tenues. Les constats des habitants fait pendant les permanences dans l'espace public et aux AG et COQ ont donc été ajoutés à la première rédaction du document.

### **Une équipe interdisciplinaire pour la réalisation du diagnostic**

C'est en partant de l'ensemble de ces récits que se base ce diagnostic, qui croise et articule ces données qualitatives à différentes données objectives et quantitatives. Son élaboration est le fruit d'un travail réalisé par une équipe comprenant des architectes, urbanistes, une sociologue et un géographe, amenant chacun, par leur expertise, des outils et des perspectives d'analyse différents et complémentaires.

## MÉTHODOLOGIE

## THÉMATIQUES

Analyses cartographiques

Analyses statistiques

Relevés de terrain

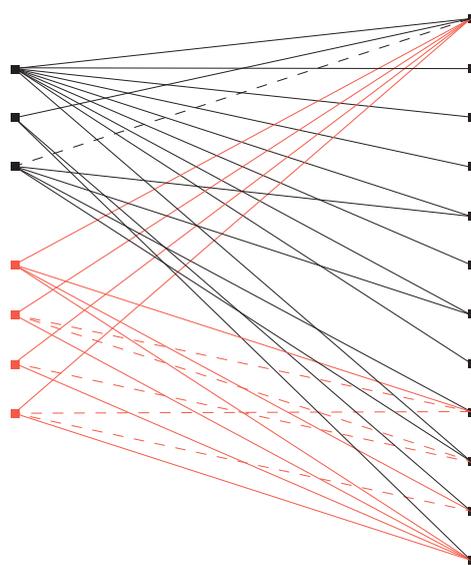
Bilatérales avec acteurs locaux

Marches exploratoires

Assemblées générales et ateliers publics

Permanence mobile

**PARTICIPATION**



Localisation et situation g

Santé et Enviro

Contexte règlementaire

Contexte stra

Patrimoine historique e

Actions et opérations de r

Foncie

Occupation

Espaces pu

Mobilit

Infrastructures socio

Climat so

## structure de l'analyse

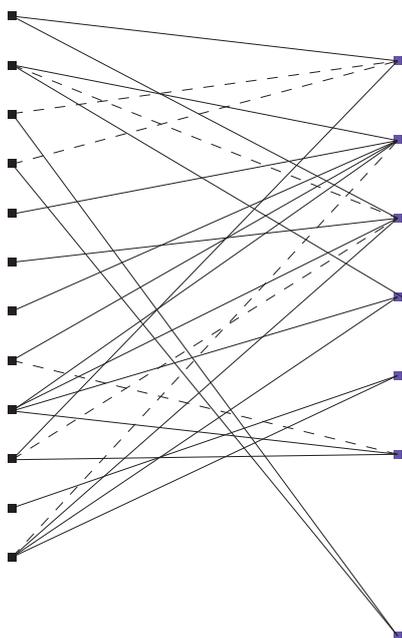
Le présent diagnostic entend répondre au cahier des charges défini par la Région pour les diagnostics réalisés dans le cadre d'un Contrat de Quartier Durable. Il comprend donc des analyses sur l'ensemble des thématiques requises (au milieu sur le schéma). Afin de préfigurer des ambitions pour le quartier et de mettre en lien plusieurs thématiques pouvant

être intimement liées, le diagnostic a été structuré en 6 chapitres problématisés réunissant des données de plusieurs thématiques. Ainsi, une même thématique peut se retrouver dans plusieurs des 6 chapitres de l'analyse. Cette méthodologie a permis de dessiner très tôt des enjeux spécifiques au quartier, ressortant dans les données quantitatives

et objectives mais aussi dans les rencontres avec les acteurs locaux et les habitants : chaque chapitre mêle alors des matériaux très différents issus d'analyses cartographiques, statistiques, de relevés de terrains et d'entretiens avec les participants aux différents moments de participation.

## QUESTIONS

générale du quartier  
aménagement  
environnementale et planologique  
stratégique  
patrimoine et archéologique  
revitalisation urbaine  
mobilité  
qualité du sol  
services publics  
sécurité  
enjeux socio-économiques  
gouvernement local



## ANALYSE

- 1 *En limite de ville, un territoire délaissé ?*
- 2 *Trois identités distinctes, trois environnements de vie différents*
- 3 *Une dépendance forte aux centralités locales*
- 4 *Des espaces publics de proximité délaissés*
- 5 *Des publics fragilisés*
- 6 *Des cheminements doux ne fonctionnant pas en réseau et ponctués de barrières mentales*

## SCENARIO ZERO



# **B**

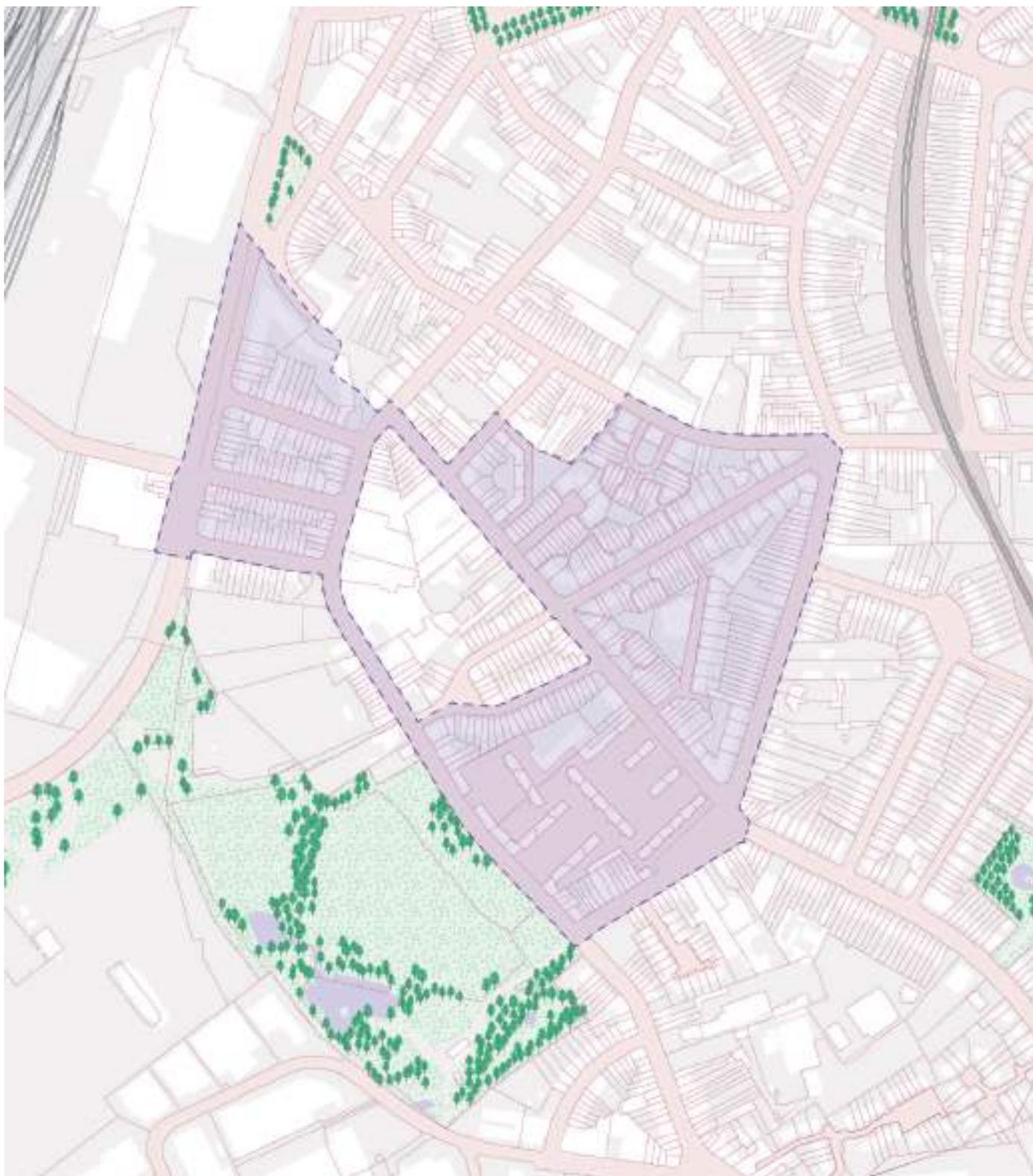
introduction

**analyse**

scénario zéro

conclusion

annexes



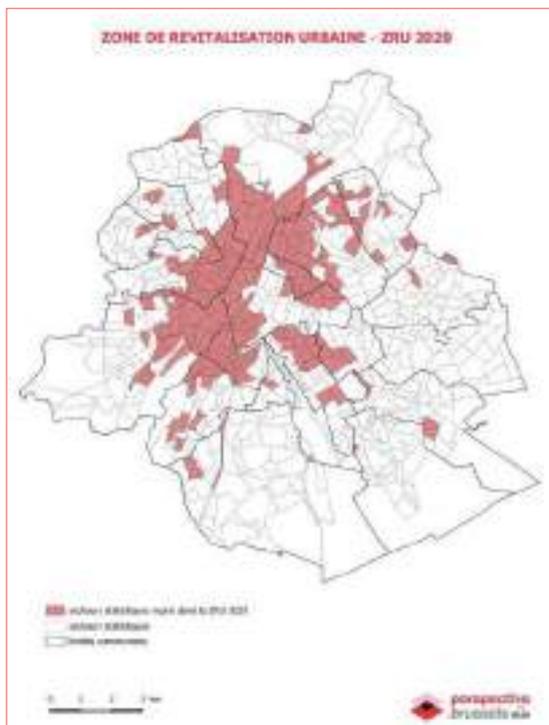
**Liste des rues et numéros concernés par le périmètre :**

Rue de Hal (102-164)  
 Rue Max Waller (1-35 et 2-36)  
 Rue de la Soierie (1-35 et 2-38)  
 Rue Katanga (1-31 et 2-26)  
 Chaussée de Neerstalle (177-199 et 218-246)  
 Rue de la Teinturerie (26-40)  
 Avenue de la Verrerie (26-160 et 75-79)

Rue des Bonnes-Mères (1-5)  
 Avenue de Fléron (1-65 et 2-86)  
 Avenue des Familles (1-25)  
 Avenue du Général Dumonceau (47-111)  
 Avenue Kersbeek (47-111)  
 Avenue du Bempt (107-181)  
 Square Bia Bouquet (1)

Square Manon (1-6)  
 Square Lison (1-4)  
 Square Toinon (1-13)  
 Square Madelon (1-17)  
 Rue Louis Lumière (1-33 et 2-26)

# périmètre du Contrat de Quartier Durable 2 Cités



< ZRU définie par Perspective.brussels, plus d'informations sur

<https://perspective.brussels/fr/projets/perimetres-d'intervention/zone-de-revitalisation-urbaine-zru>

Le périmètre d'un Contrat de Quartier Durable doit s'inscrire dans la Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU), définie par Perspective.brussels sur base de données socio-économiques objectives. La ZRU met en évidence des quartiers en difficulté sur les plans économiques, sociaux et urbains, sur lesquels les actions de revitalisation urbaine doivent se concentrer. Des indicateurs de chômage, de revenu médian et de densité de population et de localisation dans le territoire régional définissent ainsi les secteurs statistiques éligibles à faire partie de la ZRU. Les secteurs statistiques du périmètre du CQD 2 Cités ont intégré pour la première fois la ZRU à sa mise à jour en 2020 : ils étaient considérés auparavant comme trop éloignés.

Une autre règle doit être prise en compte : un périmètre de Contrat de Quartier Durable ne peut se superposer au périmètre d'un autre Contrat de Quartier Durable en cours. La prise en compte de données objectives sur base des secteurs statistiques explique l'aspect «biscornu» du périmètre provisoire du CQD 2 Cités :

- les deux îlots compris entre la chaussée de Neerstalle, l'avenue de la Verrerie et la rue Louis Lumière ne sont pas inclus dans la ZRU car font partie d'un secteur statistique non-éligible (densité de population plus faible dû à la présence de bâtiments industriels) ;
- l'îlot compris entre le boulevard de la Deuxième Armée Britannique, la chaussée de

Neerstalle, la rue Max Waller et la rue de l'Eau est coupé en deux car sa partie nord fait partie du périmètre du Contrat de Quartier Durable Abbaye, toujours en cours, et ne peut donc pas être inclus dans le périmètre provisoire du CQD 2 Cités.

Il est important de noter qu'il s'agit à ce stade d'un périmètre provisoire, et que si des opportunités intéressantes font naître des potentiels projets sur une parcelle adjacente aux limites du périmètre, celui-ci pourra évoluer. Le diagnostic tient donc compte des abords du périmètre, de sorte qu'il resterait pertinent en cas de modification du périmètre.

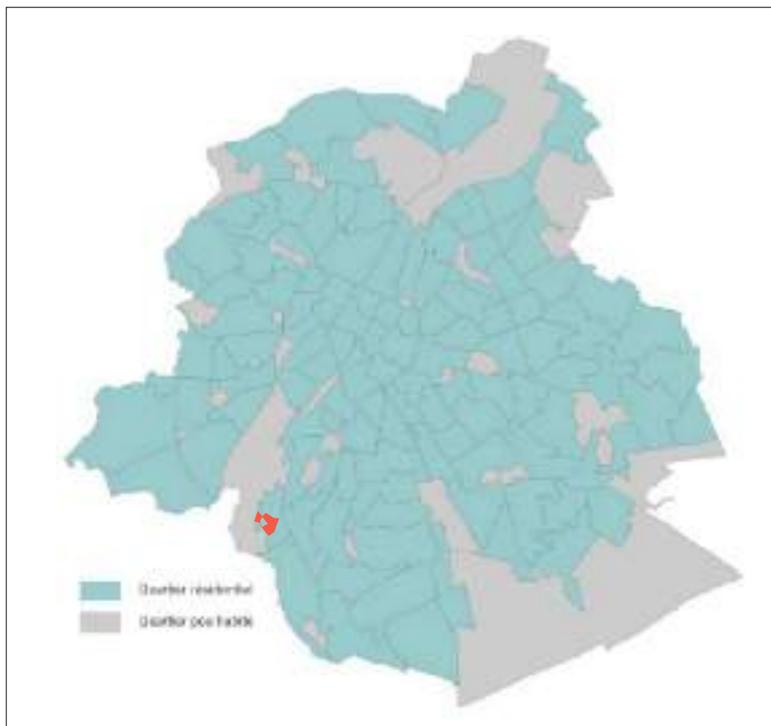


**1**  
—

**En limite de ville, un  
territoire délaissé ?**



^ Densité de population : les chiffres de densité à droite correspondent aux données des secteurs statistiques croisant la ligne blanche en pointillés.  
source des données : *Monitoring des Quartier, Densité de population par quartier.*



< Carte des quartiers résidentiels et des quartiers peu habités à Bruxelles.

Source : Monitoring des quartiers, IBSA

## en limite de ville

### LOCALISATION GÉOGRAPHIQUE

Le périmètre du Contrat de Quartier Durable 2 Cités est situé au sud de la commune de Forest. A l'échelle régionale, le bas de Forest se définit d'abord comme une « zone de transit » et une « entrée de ville » pour accéder au ring de Bruxelles. Pour les habitants extérieurs, c'est aussi une « zone inconnue » (No Javel ASBL) presque absente des cartes mentales et des imaginaires collectifs.

La centralité communale de Saint-Denis, située plus au nord du périmètre, est elle-même perçue comme « lointaine » pour une partie des Forestois. En réalité, c'est principalement pour aller au parc du Bempt, notamment pour ses plaines de jeux, ses infrastructures sportives et aussi le Petit Train, que les Forestois s'y rendent, en passant par

le boulevard de la Deuxième Armée Britannique, ou alors en transports en communs via la chaussée de Neerstalle.

La situation du périmètre en « limite de ville » induit des problématiques spécifiques qui diffèrent de celles des quartiers plus centraux de la Région concernés par la ZRU. Dans un quartier décentralisé par rapport aux noyaux de vie les plus dynamiques, l'accès aux services et aux commerces de base pose davantage question. Certains habitants du périmètre nouvellement installés dans un logement social et venus des quartiers centraux (Marolles, Molenbeek) témoignent d'une déception face à l'éloignement impliqué par ce déménagement : désormais, ils sont éloignés non

seulement de leurs relations sociales mais aussi de l'offre commerciale et de services qui est nettement diminuée : « Il n'y a rien ici. Pour dormir c'est bien, mais sinon... on est loin de tout. ».

Quartier pourtant plus dense que ceux qui l'entourent (15.733 hab/km<sup>2</sup>), il est essentiellement résidentiel. La question de la mixité a ici aussi toute son importance, notamment dans ce contexte où la vie de quartier n'est que peu animée et active. Si le territoire communal se prolonge au sud du périmètre sur près de 800 mètres, jusqu'à la frontière régionale, on peut définir la limite sud du périmètre comme celle de l'espace habité. En effet, au-delà du parc du Bempt - limitrophe au quartier -, la densité résidentielle est très nettement réduite.





◀ Illustration d'un périmètre au bord de l'espace inhabité

## AU BORD DE L'ESPACE INHABITÉ

La carte ci-contre illustre bien la situation du quartier (en rouge) en limite de ville habitée et dense. Plus au sud du périmètre, les grandes infrastructures de mobilité comme les axes ferroviaires et le Ring dessinent la fin de la ville habitée et dense.

A proximité directe du quartier, des infrastructures de plein-air notamment de sport (football, rugby, hockey...) bordent un paysage plus industrialisé. En effet, ces zones semi-industrielles greffées aux grands axes de mobilité et de transport marquent la fin de la ville habitée par un paysage plus opaque lié aux activités productives: on y retrouve les usines Audi, les grandes enseignes commerciales dans des espaces types zoning à Drogenbos, un tissu d'entreprises variées ou encore les entrepôts de la STIB et de Bruxelles Propreté.

Si ces zones ne font pas partie de la ville habitée au sens résidentiel, elles n'en sont pas moins fréquentées par les habitants qui s'y rendent pour y travailler de jour comme de nuit, ou pour faire leurs courses. Certains bâtiments agissent même comme des repères pour les habitants comme l'usine Audi ou encore les entrepôts de la STIB. En réalité, ce paysage productif déstructuré, notamment lié au passé industriel du bas de Forest, fait partie intégrante de l'identité du quartier.

## LE RAPPORT AUX CENTRALITÉS SUPRALOCALES

A grande échelle, le quartier ne fait pas partie des centralités locales reconnues par la Région dans le PRDD. En termes d'offre culturelle et commerciale, la centralité du cœur de Forest (Saint-Denis) est le seul point d'intérêt à proximité, avec le parc du Bempt. Le boulevard de la Deuxième Armée Britannique étant une artère de mobilité plus structurante à l'échelle régionale, c'est principalement par là que passent les « usagers extérieurs » pour se rendre au parc et aux infrastructures sportives. En réalité, la fréquentation du quartier est presque entièrement locale, seuls les habitants ou les personnes travaillant à proximité s'y rendent. Dans les imaginaires collectifs, le quartier ne semble se définir qu'au travers du quartier Saint-Denis, auquel il est régulièrement associé (cf. entretiens d'acteurs travaillant dans le quartier sans y être

implantés). Pour les locaux, ce rapport aux centralités amène un regard plus précis sur le rapport aux centralités régionales. En termes d'accessibilité, les habitants rencontrés sont très satisfaits de la diversité de l'offre de transports et peuvent facilement rejoindre les centralités telles que la gare du midi (15min en tram, 4min en train depuis Forest-Est), Molenbeek (30min en tram), la porte de Hal (20min en tram) ou encore les abattoirs (30min en tram). La proximité à la gare de Forest-Midi est un atout mais sa faible visibilité ainsi que son accès peu sécurisant depuis la rue de la Soierie est un frein pour les habitants. Le quotidien des habitants du périmètre s'organise suivant trois centralités. Au nord, la place Saint-Denis est le noyau commercial le plus proche et le plus fréquenté. La diversité de l'offre commerciale et

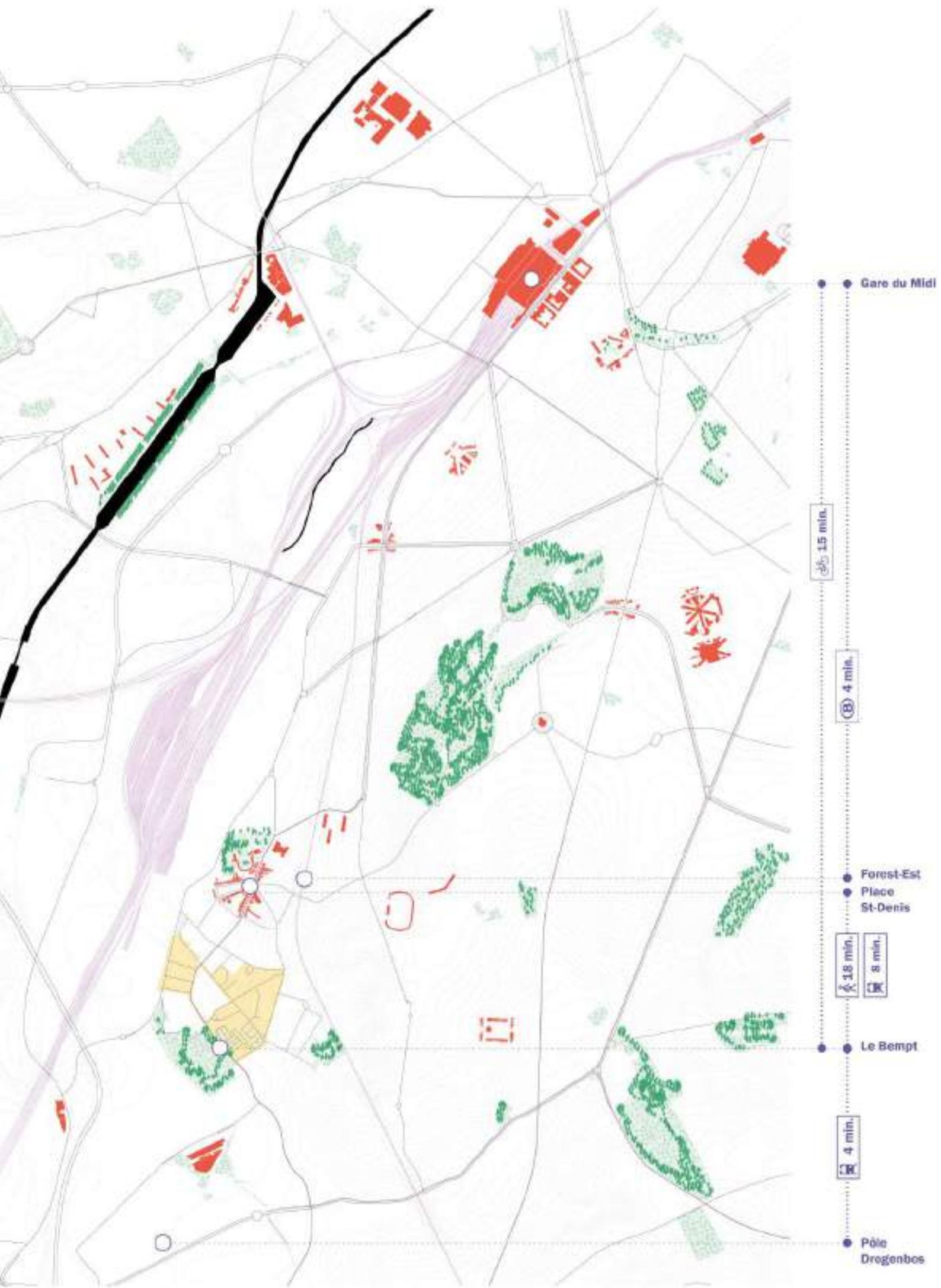
son accessibilité aisée à pied ou en transports en commun depuis le périmètre d'étude en font un point de repère et un lieu de rencontre privilégié pour les habitants. Il regroupe une diversité de services, d'équipements, et de commerces de base. Au sud, le zoning commercial de Drogenbos complète cette offre commerciale par des enseignes très appréciées par les habitants. À l'est, la chaussée d'Alseberg à Uccle est également fréquentée par les habitants pour ses commerces. Au-delà de l'offre commerciale et culturelle et à une échelle plus réduite, le parc du Bempt est autant une centralité pour des personnes venant de quartiers plus lointains que pour les habitants du quartier même. C'est le principal espace public où se retrouvent les mamans et leurs enfants ou encore les jeunes du quartier.

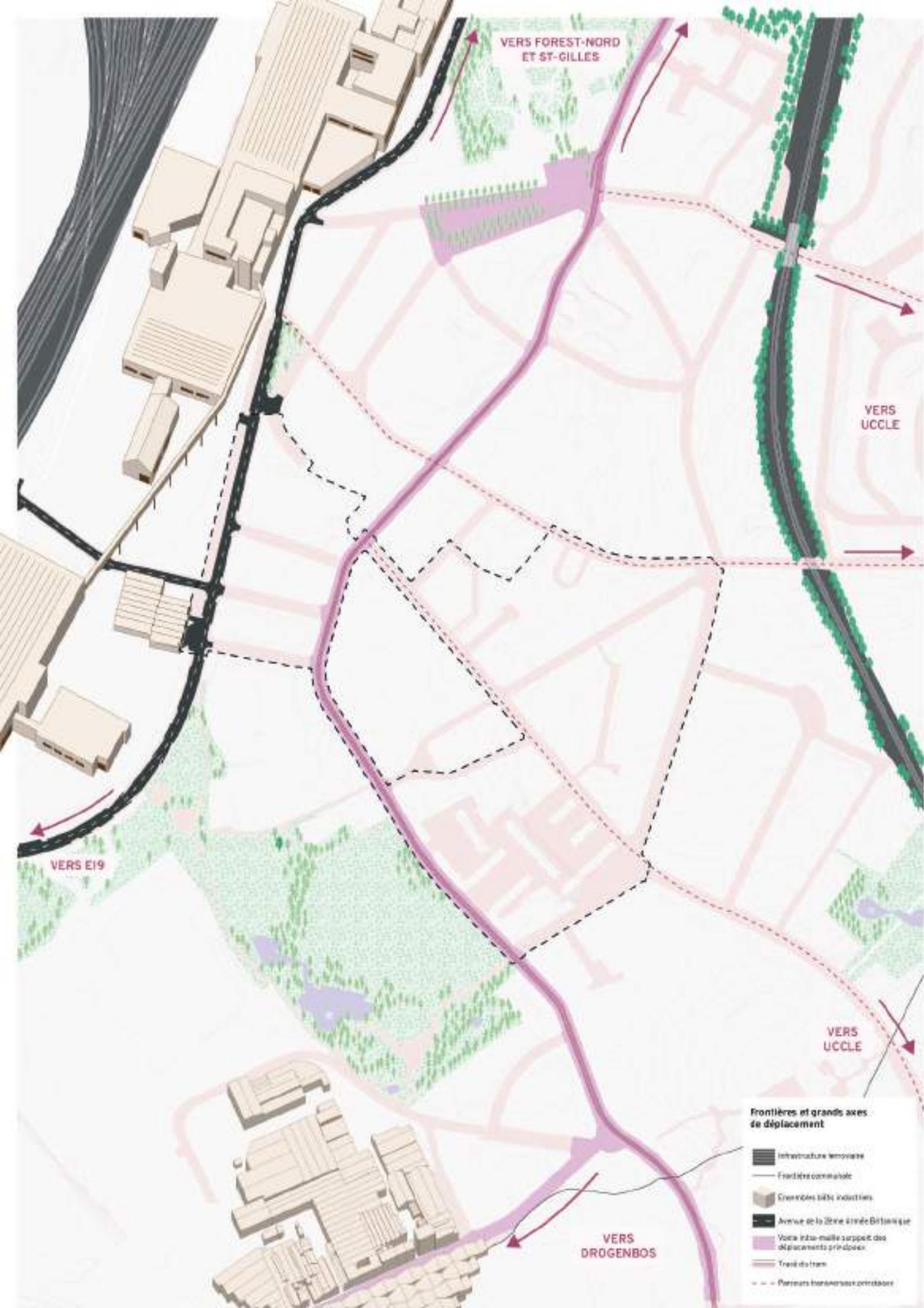
## LES AVANTAGES D'UN CERTAIN ISOLEMENT GEOGRAPHIQUE

Si la localisation du quartier en limite de ville est principalement synonyme d'isolement, elle est aussi un atout. À l'échelle des enjeux de mobilité, les deux axes longitudinaux à savoir la chaussée de Neerstalle et le boulevard de la Deuxième Armée Britannique concentrent à eux deux les flux de mobilité les plus denses et importants. Bien que certains habitants rapportent des problèmes liés au trafic de transit dans les rues adjacentes à ces deux axes, le reste des espaces publics se retrouve épargné des nuisances liées aux voitures. Avec le réaménagement de la chaussée de Neerstalle prévu pour 2022-24, cet axe de mobilité sera d'autant plus apaisé pour les modes actifs et les transports en commun.

Par ailleurs, la simplicité de la trame des voiries, qui se définit par deux axes longitudinaux et des axes perpendiculaires adjacents limités par le passage du chemin de fer, permet de traiter avec une certaine aisance les enjeux liés à la mobilité. Pour les habitants, cet isolement géographique est également gage de tranquillité. Peu de « visiteurs » fréquentent en réalité le quartier. Pour les habitants de la cité Forest-Vert par exemple, c'est justement cette caractéristique qui permet de maintenir cette atmosphère propre à une cité-jardin, c'est-à-dire un environnement serein et « moins urbain ». Dans les Blocs Jaunes, les mêmes habitants ayant récemment déménagé et qui regrettaient la

proximité qu'ils avaient avec leurs proches, trouvent en contrepartie une certaine consolation dans le calme qui règne dans le quartier. Une nuance est à apporter cependant : la reconfiguration de la maille de mobilité engendre des flux nouveaux et les habitants remarquent davantage de passage automobile au sein du quartier, ce qui les inquiète. Le réaménagement de la chaussée de Neerstalle prévu va impliquer une réduction du trafic sur cet axe, reporté sur le boulevard de la Deuxième Armée Britannique, mais certains habitants que le report se fasse également sur les axes intra-quartier (avenue de la Verrerie, avenue Kersbeek).





## *des frontières géographiques qui créent un « effet couloir »*

### **A L'EST ET À L'OUEST, L'INFRASTRUCTURE FERROVIAIRE ET LE PAYSAGE INDUSTRIEL COMME LIMITE DU TERRITOIRE HABITÉ**

L'isolement géographique du secteur du bas de Forest à plus large échelle et sa situation en marge des centralités voisines, est renforcé par des barrières géographiques fortement marquées par quatre axes structurants nord-sud : deux axes ferroviaires datant du 19<sup>ème</sup> siècle reliant à l'ouest Bruxelles à Mons (L56), et Anvers à Charleroi à l'est (L24), et deux axes routiers à savoir la chaussée de Neerstalle dont le tracé remonte au moyen-âge et le boulevard de la Deuxième Armée Britannique finalisé dans les années 70 comme une entrée principale

depuis le Ring de Bruxelles. Historiquement, la chaussée de Neerstalle était en réalité un chemin suivant le Geleysbeek, un cours d'eau parcourant Uccle et Forest en fond de vallée.

La maille de mobilité dans cette partie de Forest est donc essentiellement définie par des parcours nord-sud, les parcours transversaux ouest-est étant limités par un paysage industriel impénétrable à l'ouest, et une ligne de chemin de fer qui, quoique plus discrète dans le paysage urbain en raison de sa topographie encaissée,

n'offre que peu de porosités vers le haut de la Commune. En réalité, ces axes de mobilité dessinent des corridors longitudinaux qui marquent également les imaginaires collectifs (cf. cartes mentales dans l'ethnographie du Bas de Forest - Metrolab 2018).

La chaussée de Neerstalle est aujourd'hui l'axe majeur accueillant la très grande majorité des activités au sein du quartier et de ses abords et est également le support de tous les transports en commun. Elle est ainsi davantage vécue comme un axe rassembleur

que comme une frontière, mais les nuisances provoquées par son trafic (bruit, vitesse) n'ont pas un axe très agréable pour les piétons. La chaussée de Neerstalle est également caractérisé par le rythme créé par les façades sur ses différentes portions, alternant entre :

- des front bâtis activés (par des commerces au nord, par l'école du Bempt) ;
- des fronts bâtis habités ;
- des front bâtis aveugles (entrepôts de l'îlot de la Verrerie) ;
- des espaces ouverts (parc du Bempt, squares des Blocs Jaunes).

Cette alternance crée des caractères urbains très différents le long de la chaussée de Neerstalle, tantôt dorsale support d'une vie de quartier et d'une intensité urbaine, limite des quartiers habités (entre les Blocs Jaunes et le parc) ou encore corridor aveugle. Cet effet corridor est notamment également accentué par le virage dans lequel les façades

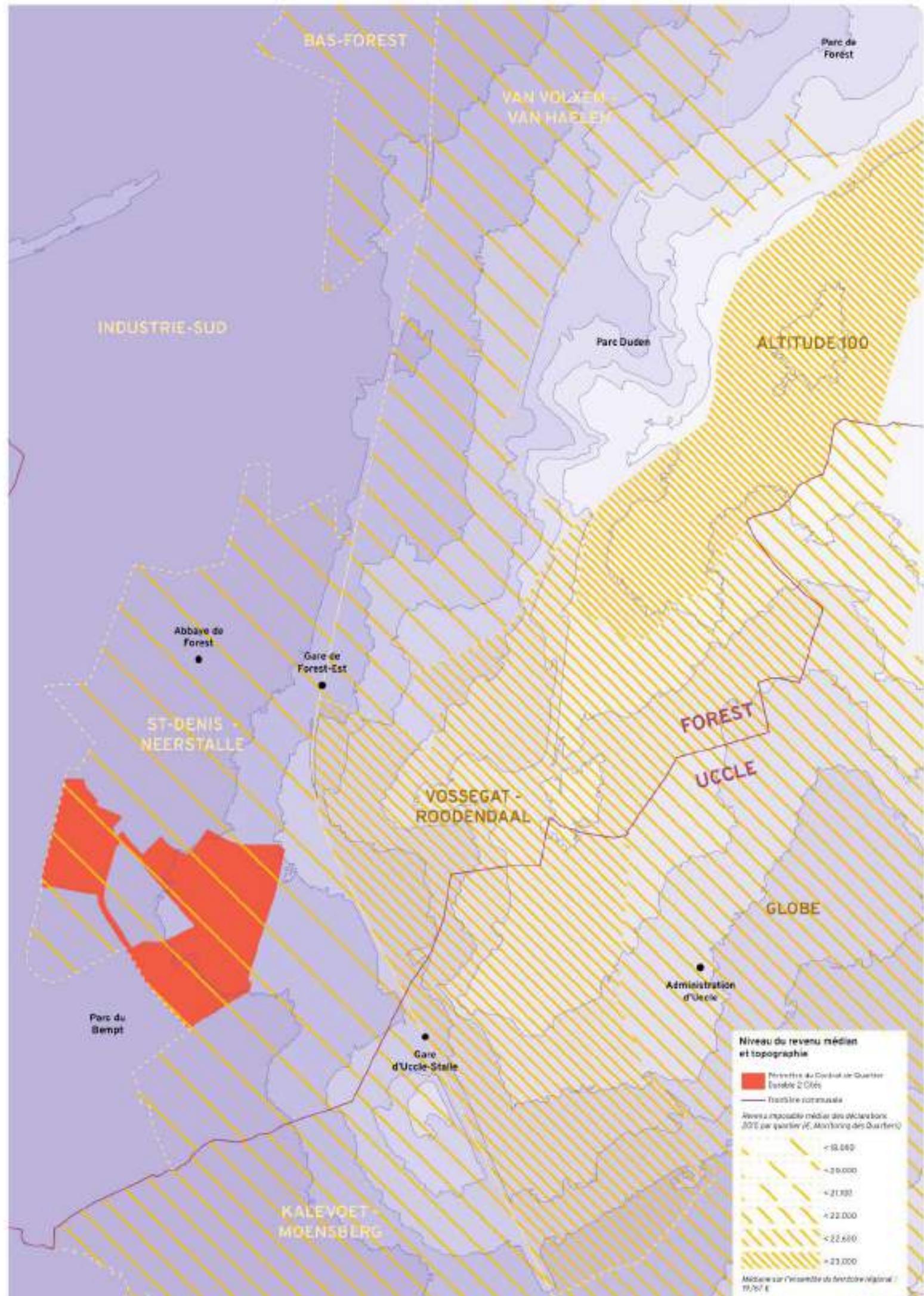
aveugles des anciennes industries Van Roy s'implantent. « Quand tu arrives dans ce quartier, tu arrives en zone inconnue : il y a pas mal de barrières mentales comme l'usine mais aussi les blocs industriels impénétrables même visuellement ». Pour d'autres acteurs locaux rencontrés, le « manque de vie de quartier est également provoqué par les longs murs des anciennes entreprises le long de la chaussée de Neerstalle ».

Outre les murs aveugles, on peut parler d'une véritable rupture dans la rythmique de cheminement de la chaussée de Neerstalle. Celle-ci étant constituée d'un front bâti activé et continu entre la place Saint-Denis et la rue du Katanga pour ensuite faire place à l'ouest à un espace ouvert (potagers et parc du Bempt) et à l'est à un résidu de tissus industriel et surtout les espaces ouverts modernistes et

peu structurant de la Nouvelle Cité. Le front bâti et résidentiel reprend un court instant entre l'avenue du Bempt et la chaussée de Ruisbroek pour retrouver cette asymétrie entre les espaces ouverts d'Uccle Sport à l'ouest et la cité du Merlo à l'est. Cette rupture dans la rythmique de l'axe principal et l'absence d'une structure claire entre espace ouvert et bâti au droit du périmètre du CQD 2 Cités tend à confronter les usagers à une certaine confusion.

A l'est, la topographie accentue la barrière de l'axe ferroviaire et marque une distinction nette entre le Bas et le Haut de Forest. Dans les faits, cette frontière définit également deux morceaux de ville qui ne se rencontrent que très peu et marque une frontière ressentie par les habitants. Elle définit aussi des habitudes de mobilité qui privilégient par conséquent les déplacements nord-sud par facilité.





BAS-FOREST

VAN VOLXEM - VAN HAELEM

INDUSTRIE-SUD

ALTITUDE 100

ST-DENIS - NEERSTALLE

VOSSEGAT - ROODENDAAL

FOREST  
UCCLE

GLOBE

KALEVOET - MOENSBERG

**Niveau du revenu médian et topographie**

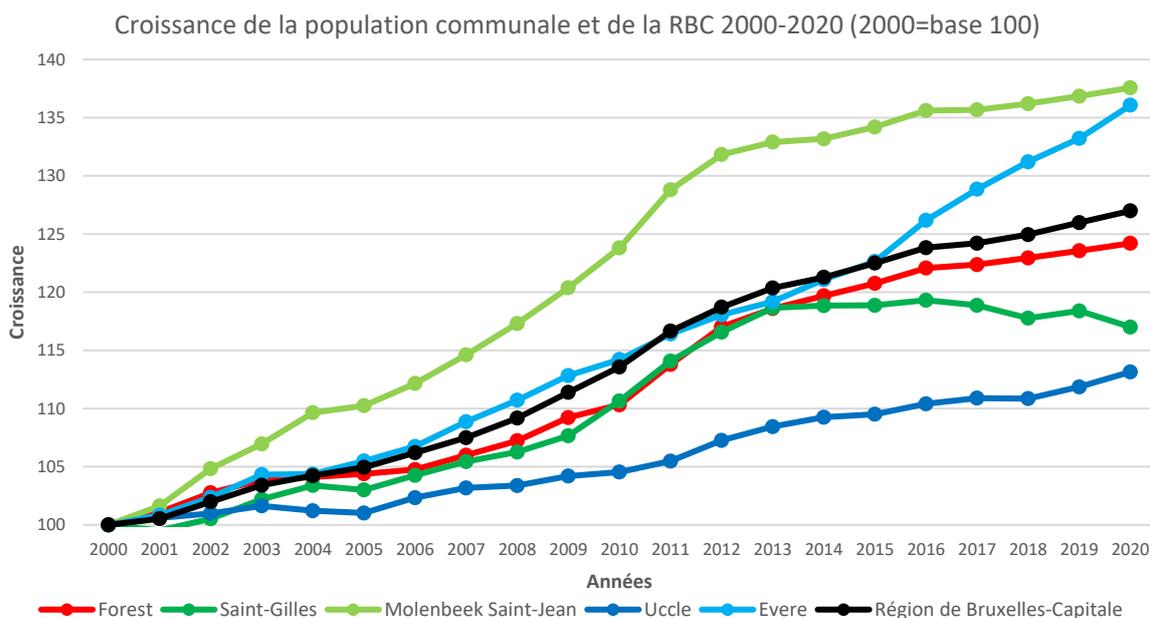
Périphérie du Corridor de Quartier Double 2 Côtés

— Frontière communale

Revenu imposable médian des déclarations 2011 par quartier (€, Montant des Quartiers)

<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #f0f0f0; border: 1px solid black;"></span>	< 19.000
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #e0e0e0; border: 1px solid black;"></span>	< 20.000
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #d0d0d0; border: 1px solid black;"></span>	< 21.000
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #c0c0c0; border: 1px solid black;"></span>	< 22.000
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #b0b0b0; border: 1px solid black;"></span>	< 22.600
<span style="display: inline-block; width: 15px; height: 10px; background-color: #a0a0a0; border: 1px solid black;"></span>	> 23.000

Moyenne sur l'ensemble du territoire régional : 19.767 €



## un paysage socio-spatial marqué par la précarité

### UN TERRITOIRE EN TRANSFORMATION MARQUÉ PAR DES SIGNES DE PRÉCARISATION

#### Le bas de Forest : croissance démographique et « densification résidentielle »

A ce caractère isolé et délaissé du territoire du bas de Forest se joint les conditions de vie précaires de sa population.

Après plus d'un quart de siècle de décroissance démographique à l'instar de la Région de Bruxelles-Capitale, la commune de Forest connaît une croissance depuis le début des années 2000 (TCAM : +1,1%) à hauteur de celle de la

Région de Bruxelles-Capitale (TCAM : +1,2%). Le graphique (figure 1) illustre cette croissance démographique similaire à celle de la Région. Ainsi, entre 2000 et 2020, la population forestoise a augmenté de 24%, à savoir 11.000 habitants supplémentaires pour atteindre 56.581 habitants en 2020. Par ailleurs, tout comme certaines communes bruxelloises de première couronne (Molenbeek et Saint-Gilles, notamment), cette croissance démographique est plus soutenue à la fin de la première décennie (2005-2010). Toutefois, à l'inverse

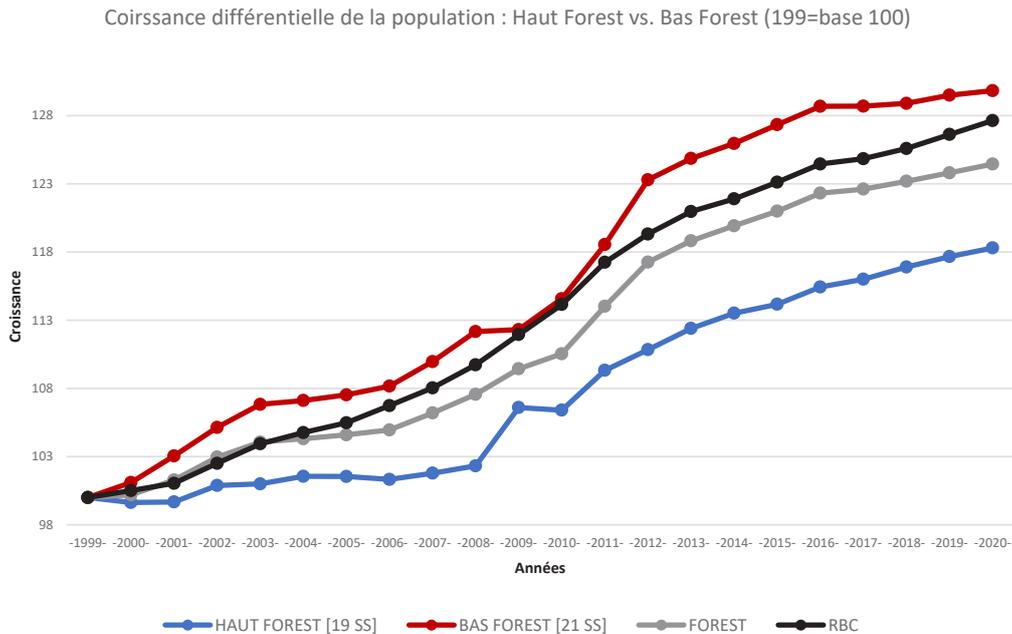
de la commune voisine de Saint-Gilles, sa croissance s'est poursuivie durant la deuxième décennie (2010-2020). Ceci s'explique avant tout par la densité urbaine historiquement très élevée de Saint-Gilles, ainsi que les opportunités foncières à Forest suite à la désindustrialisation.

Cependant, cette croissance démographique n'est pas homogène sur le territoire communal. Les figures 2 et 3 montrent qu'elle est plus importante dans le bas de la commune (TCAM : +1,26%), quartiers plus populaires et désindustrialisés,

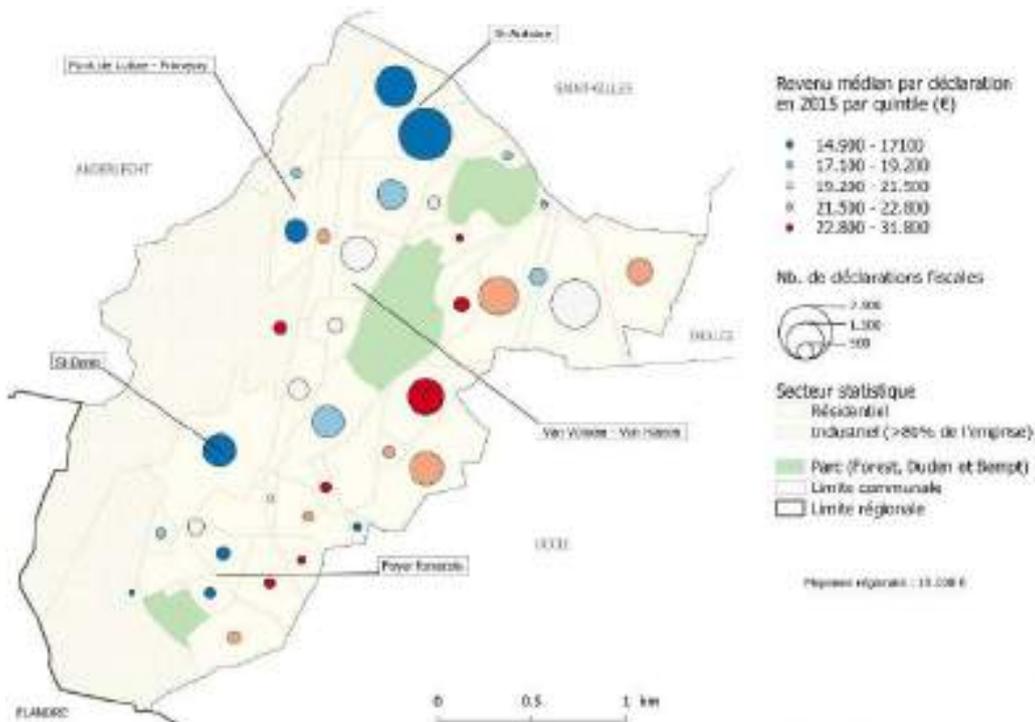
que dans le haut (TCAM : +0,86%), quartiers historiquement plus résidentiels et bourgeois. Nous pouvons également observer que la croissance s'est accélérée au tournant des années 2010 pour ralentir à la fin de cette décennie. La figure 4 illustre cette tendance en

comparant l'évolution de 5 quartiers : alors que les trois quartiers du bas ont une croissance supérieure aux deux autres quartiers du haut, ainsi que la moyenne forestoise, le quartier Saint-Denis – Neerstalle a connu la plus forte croissance jusqu'en 2016 pour finalement

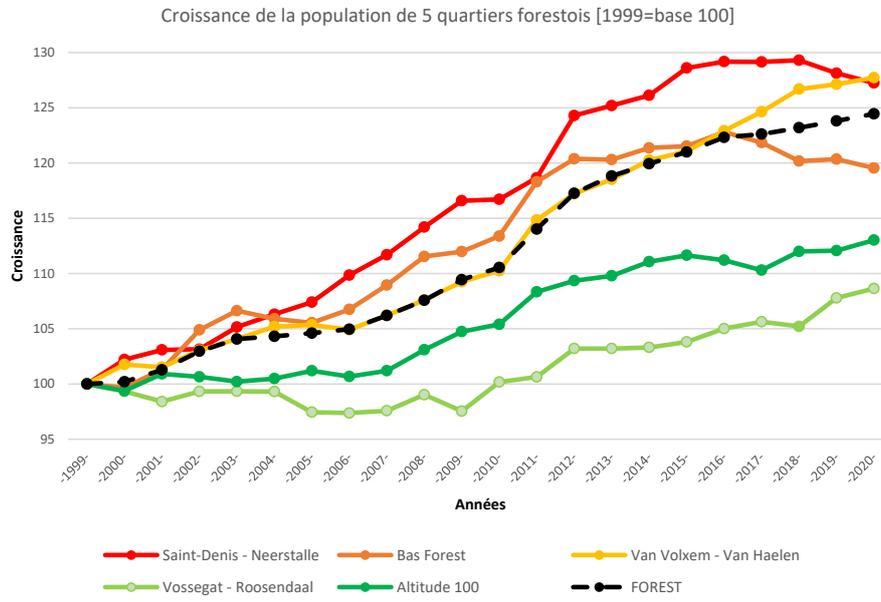
décroître aujourd'hui. Toutefois, comme on peut le voir sur la figure 5, cette relative décroissance s'explique probablement par la dernière phase de relogement des habitants des « Blocs Jaunes » (secteurs Madelon).



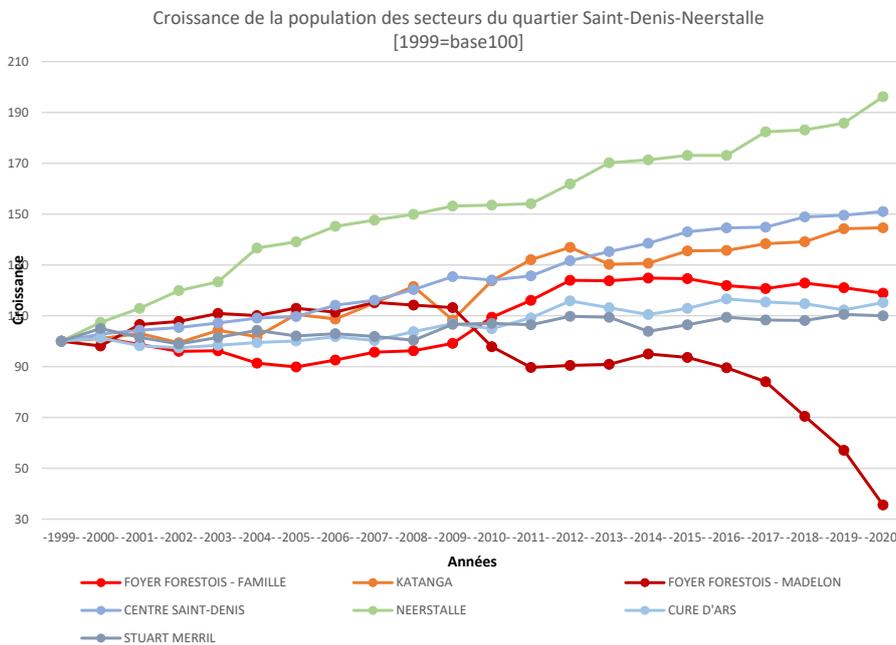
Graphique 1 illustrant la croissance différentielle de la population



Carte 2 de la géographie socio-économique (revenu médian) de la commune de Forest. Source : IBSA 2018



Graphique 3 illustrant la croissance de la population de 5 quartiers forestois

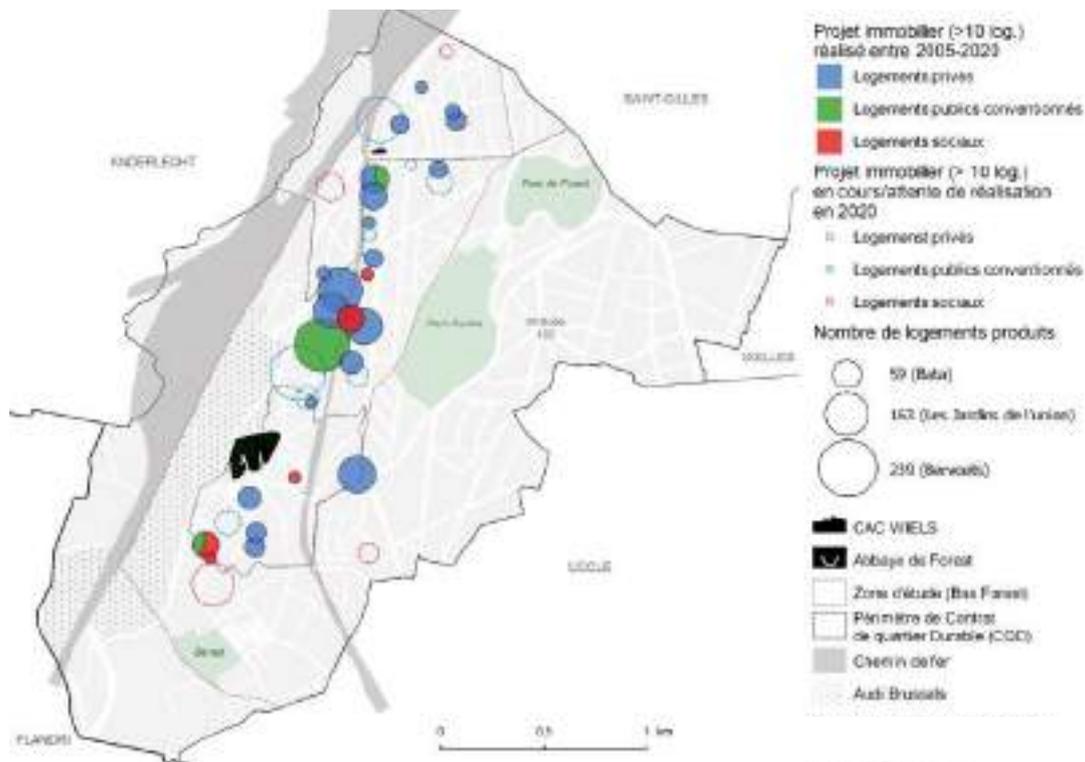


Graphique 4 illustrant la croissance de la population des secteurs du quartier Saint-Denis - Neerstalle

Si l'IBSA avançait en 2014 que cette croissance démographique résultait principalement, à l'échelle communale, d'un solde naturel positif (à l'inverse des soldes migratoires international et national qui s'équilibraient entre eux), elle est également due aux politiques communale et régionale de « densification résidentielle » (réponse au boom démographique régional) – en parallèle à la dynamique immobilière (acquisition des friches industrielles) – lancées dès le début des années 2000 dans le bas de la commune. En effet, de

nombreux projets immobiliers de grande ampleur ont été réalisés, ou sont en cours (construction et/ou attente de permis), dans cette portion de la commune. La carte des grands projets immobiliers (figure 6) nous montre tout d'abord que la production de nouveaux logements privés et publics se concentre avant tout dans le sud de la l'ancienne zone industrielle régionale (e.i. nouveau quartier Bervoets), entre les quartiers Saint-Antoine/Primeurs et Saint-Denis (centre communal autour de l'abbaye). Toutefois, si des projets privés de réhabilitation

d'anciens édifices industriels étaient déjà réalisés dans les années 2010 dans les quartiers Saint-Antoine et Primeurs, aujourd'hui, les grands projets immobiliers tant privés que publics – essentiellement des logements sociaux – se concentrent surtout dans le quartier Saint-Denis, et en particulier le long de la chaussée de Neerstalle vers le Bempt et la frontière sud avec la commune Uccle, également caractérisée de l'autre côté par la présence de logements sociaux (Merlo).



Carte des grands projets immobiliers conçus et en cours entre 2000-2019 dans le Bas de Forest. Source : [openpermits.brussels](http://openpermits.brussels)

### **Quartier Saint-Denis – Neerstalle : évolution et spécificités socio-démographiques**

Le quartier Saint-Denis – Neerstalle (comme défini par le Monitoring des quartiers) se caractérise historiquement par sa morphologie urbaine hétéroclite et sa mixité sociale, en particulier du fait de la proximité entre rues ouvrières dans le bas de la vallée autour de la place communale et de l'abbaye (à proximité immédiate de la zone industrielle) et les rues plus cossues (villas bourgeoises néoclassiques et éclectiques) sur les parties basses du versant de la vallée (e.i. avenue de Kersbeek). De plus, les lotissements plus récents du XXe siècle gérés par la Société immobilière de Service public « Foyer du Sud » au sud du quartier renforcent ce double caractère précité : d'une part, dans les années 1920-30, la cité-jardin Forest Vert dont une partie des logements publics locatifs (maisons

familiales) a été progressivement privatisée (embourgeoisement), et d'autre part, dans les années 1950-60, les barres fonctionnalistes de logements sociaux (lesdits « Blocs Jaunes »), aujourd'hui en cours de rénovation après plusieurs décennies de grande vétusté.

Au niveau des indicateurs socio-économiques (tableau 1), à côté du caractère socialement mixte du centre de la commune, ceux-ci confirment grosso modo une certaine précarisation dans la mesure où ils sont relativement proches des – mais quasi toujours « moins bons » que les – moyennes communale et régionale : un revenu médian (18.705€) de 1.250€ en deçà des moyennes forestoise et régionale et un taux de chômage (21,5%) de 2-3% au-delà des moyennes forestoise et régionale. De plus, au regard des graphiques (figures 7 & 8), on peut observer que ces écarts aux moyennes régionales

se sont accrus sur les dernières années pour les deux indicateurs : de 400€ (2005) à 1250€ (2018) pour le revenu médian, et de 0,5% (2007) à 3% (2018) pour le taux de chômage.

Quant aux indicateurs sociodémographiques, ceux-ci confirment le caractère relativement populaire pour un quartier de deuxième couronne sud : un âge moyen (36,5 ans) d'un an en deçà des moyennes communale et régionale, une part des 0-17 ans (25%) de plus de 2% au-delà des moyennes communale et régionale, un coefficient de vieillissement (46,2) et séniorité (17,5) inférieures aux moyennes régionales et communales (58 et 23, respectivement), et une taille de ménage (2,35) légèrement supérieur aux moyennes communale (2,17) et régionale (2,19). Toutefois, et plus spécifiquement, la pyramide des âges du quartier Saint-Denis –

Territoire / Indicateurs	Saint-Denis - Neerstalle	Comparaison locale		Comparaison supra-locale	
		Bas Forest (St-Antoine – Pt-de-Luttre)	Altitude 100	Forest	RBC
Densité (hab./km <sup>2</sup> ) 2020	10.345	17.142	18.339	8.975	7.500
Revenu médian par déclaration (€/an) 2018	18.705	17.197	23.758	19.940	19.723
Chômage [jeunes] (%) 2018 [2012]	21,47 [45,83]	25,85 [47,78]	14,36 [29,23]	19,43 [42,07]	18,65 [38,09]
Part des demandeurs d'emploi dans la pop. de 18-64 ans (%) 2019	13,08	15,69	9,64	12,85	11,38
Part des jeunes (18- 24 ans) dans les demandeurs d'emploi (%) 2019	8,88	8,72	6,61	8,47	9,63
Âge moyen (ans) 2019	36,44	34,19	41,64	37,72	37,52
Part des 0-17 ans (%) 2019	24,96	26,61	18,71	22,76	22,85
Part des plus de 64 ans (%) 2019	11,53	8,56	19,04	13,35	13,13
Coefficient de vieillesse	46,22	32,17	101,80	58,5	57,5
Coefficient de séniorité	17,49	18,00	27,24	22,7	23
Tailles des ménages (%) 2019	2,35	2,42	1,97	2,19	2,17
Part des étrangers (%) 2019	30,72	39,51	30,84	35,04	34,93
Part des logements sociaux (nb. de logements sociaux pour 100 ménages) 2019	16,19	2,46	0	5,09	7,22

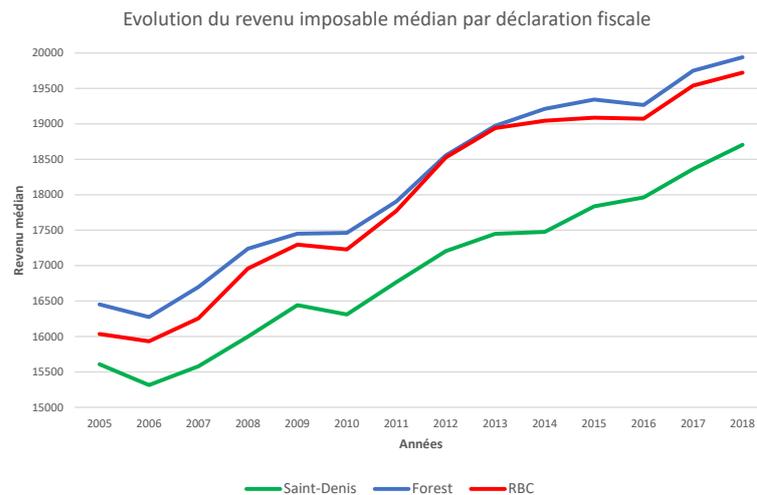
Tableau des indicateurs socio-économiques et sociodémographiques du quartier Saint-Denis - Neerstalle

Neerstalle révèle une certaine mixité générationnelle (relativement stable depuis la fin des années 1990, avec certes un léger rajeunissement) en comparaison à deux autres quartiers forestois (figures 9 & 10). Enfin, au niveau des nationalités, si la part des étrangers (30,7%) est de 4% inférieur aux moyennes communale et régionale, la part des personnes nées à l'étranger (57%) n'est plus que de 1 et 2% en dessous des moyennes communale et régionale, respectivement. Cette diversité culturelle résulte essentiellement des différentes vagues d'immigration (pauvre) de travail depuis la seconde moitié du XXe siècle : méditerranéenne (11% de la population née en Italie, Portugal,

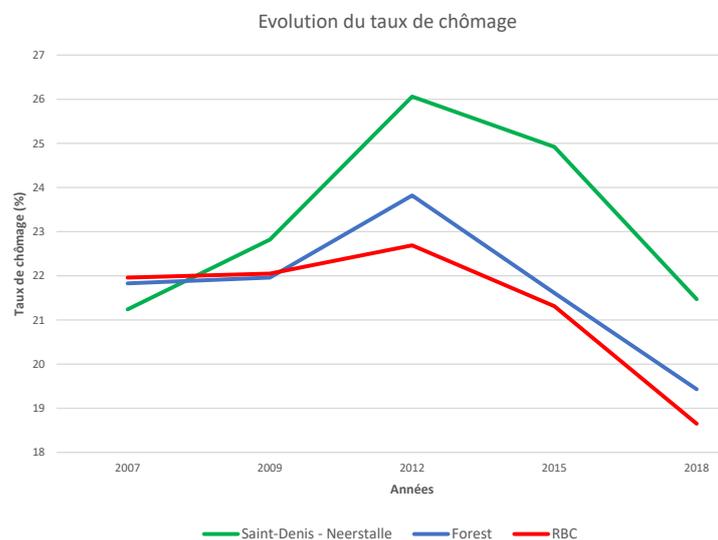
Espagne ou Grèce), marocaine (15%), et plus récemment, d'Europe de l'Est (9%, en particulier de Roumanie et Pologne). Toutefois, on observe, au regard des 22% restants de personnes nées à l'étranger, une diversité croissante des origines (Afrique subsaharienne, Amérique latine, Asie, etc.). Cette diversité culturelle est par ailleurs aujourd'hui visible dans le paysage commercial du quartier.

De manière générale, et en comparaison aux chiffres des quartiers forestois le plus précarisé (Saint-Antoine - Primeurs) et le plus cossu (Altitude 100) (tableau 1), le centre de la commune semble constituer un quartier relativement

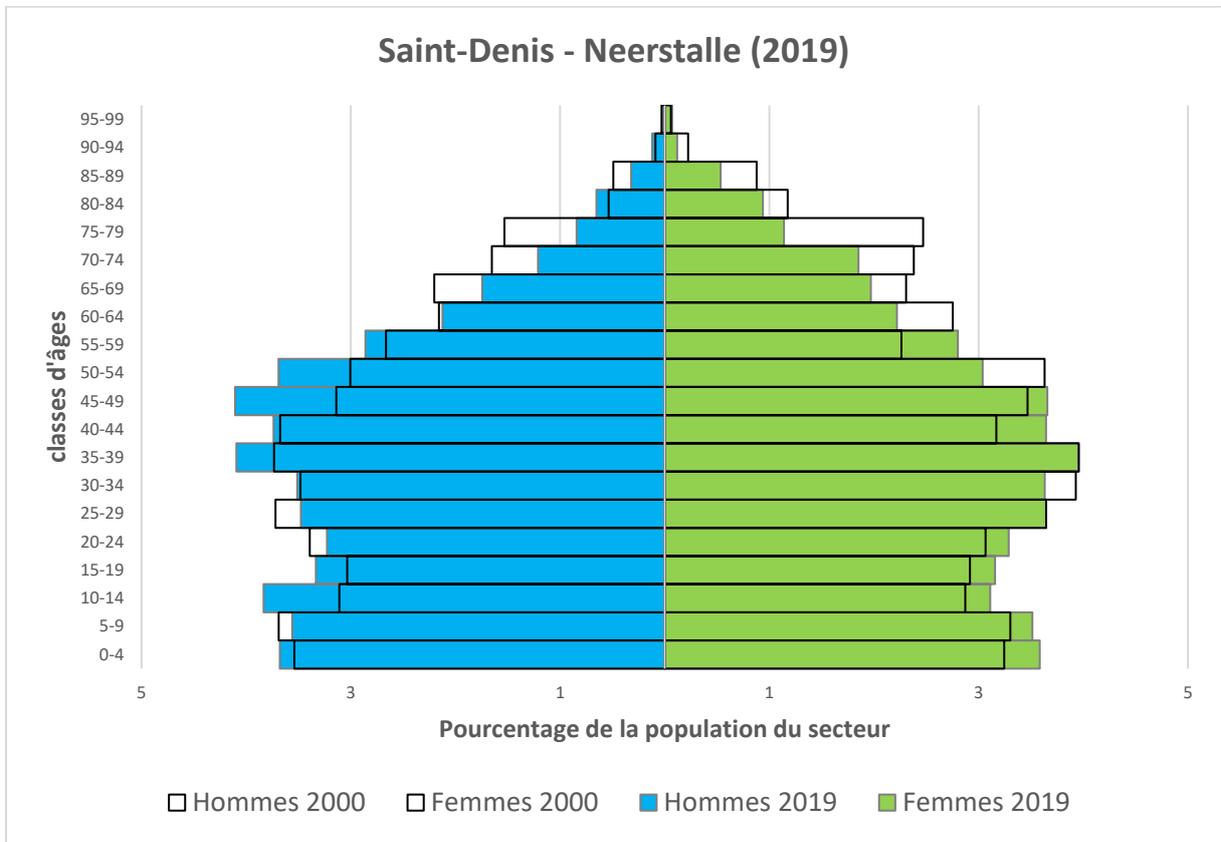
intermédiaire (proches des moyennes régionales), tout en affichant des signes significatifs de difficultés socio-économiques. Toutefois, comme déjà dit et comme nous le montrerons dans le chapitre suivant spécifique au périmètre du contrat de quartier, on observe de très fortes disparités (sur ces mêmes indicateurs) au sein du quartier (entre les secteurs statistiques). Plus généralement, à la suite de Van Hamme et al. (2016), nous le qualifierons de quartier de « deuxième couronne populaire dense » (et ce, malgré une densité relativement faible qui s'explique par la présence d'espaces ouverts : place communale, abbaye, etc.).



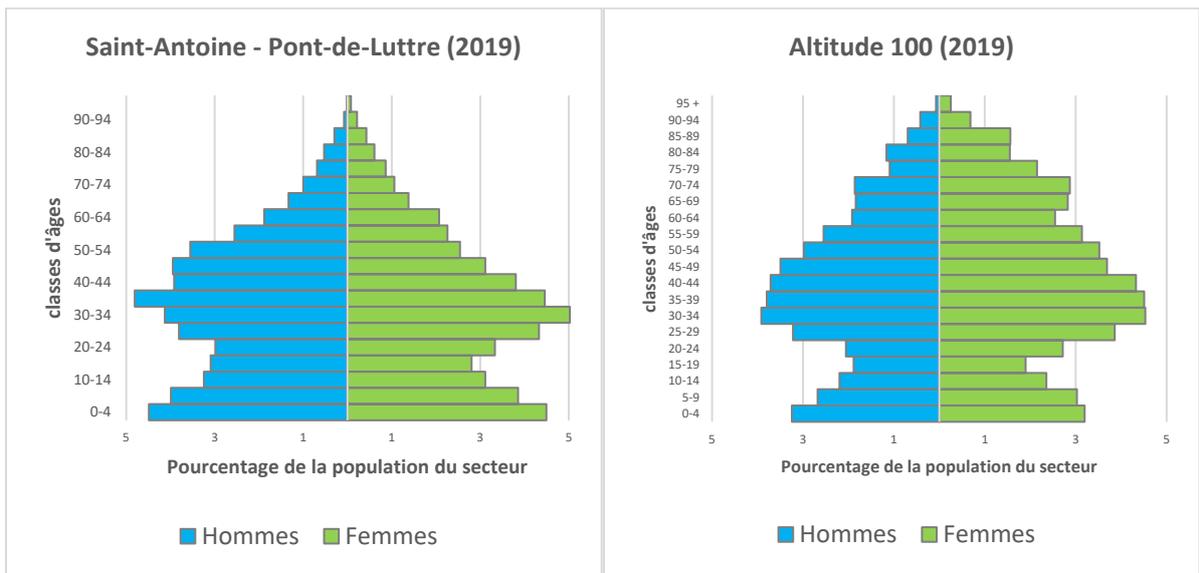
Graphique illustrant l'évolution du revenu médian par déclaration fiscale (Quartier Saint-Denis - Neerstalle)



Graphique illustrant l'évolution du taux de chômage (Quartier Saint-Denis - Neerstalle)



Pyramides des âges comparatives du quartier Saint-Denis - Neerstalle en 2000 et 2019

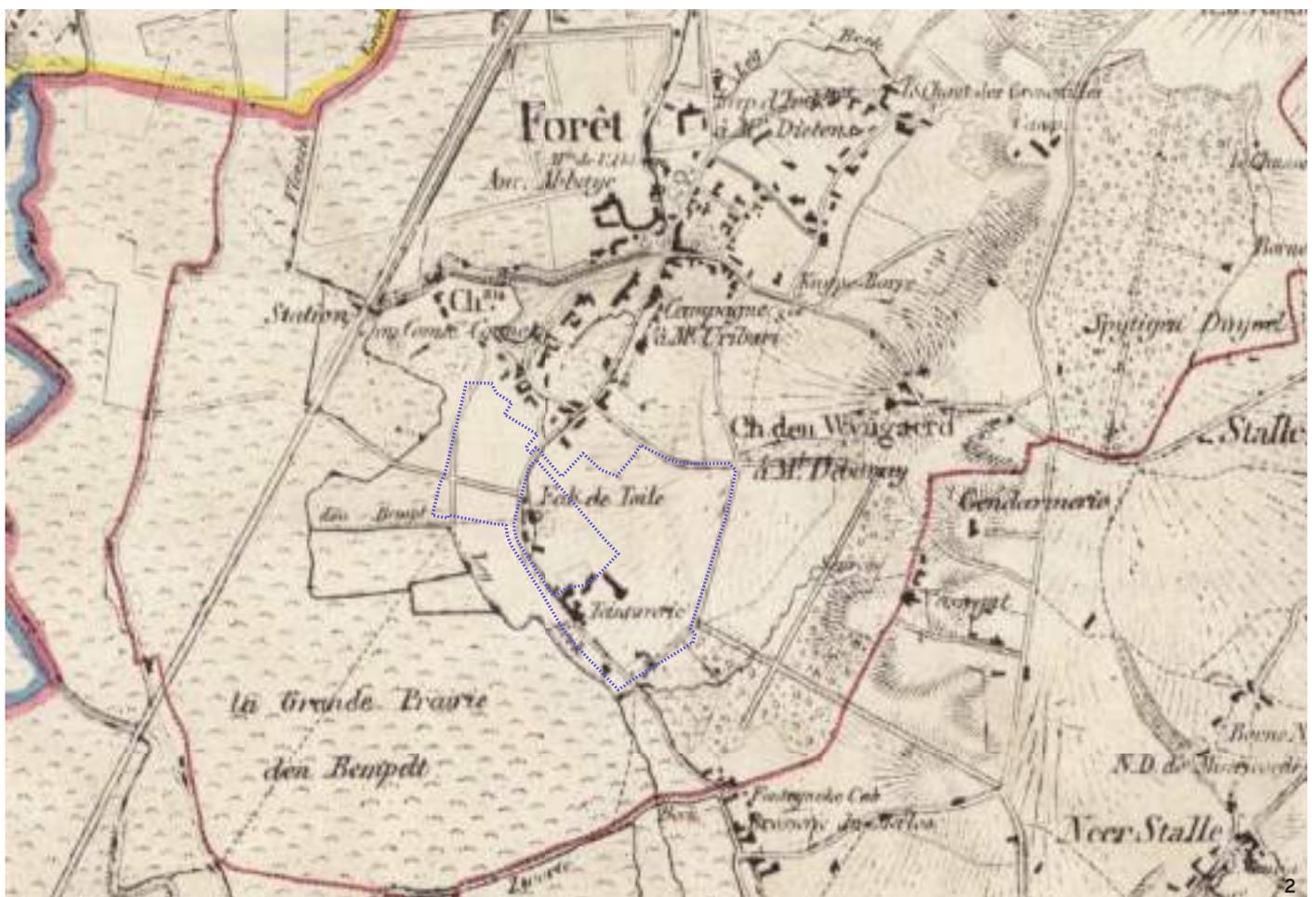


Pyramides des âges des quartiers Bas Forest et Altitude 100



# 2

Trois identités  
distinctes, trois  
environnements  
de vie différents



1. Carte de Ferraris (1770-1778)
2. Carte de Vandermaelen (1846 - 1854)

## *des îlots construits par phases autour de la chaussée de Neerstalle*

### LA CHAUSSÉE DE NEERSTALLE COMME ÉPINE DORSALE DE LA DENSIFICATION DU QUARTIER

Les cartes ci-contre montrent l'importance historique de la chaussée de Neerstalle, autour de laquelle le quartier s'est construit dès le 18ème siècle. Jusqu'au début du 20ème siècle, elle est la principale voie de communication : le bâti s'implante alors en bordure de la chaussée, formant une structure urbaine qu'on peut qualifier de «village-rue». Le cœur de village s'établit aux alentours de l'Abbaye de Forest, au nord du périmètre du CQD 2 Cités. Jusqu'au début du 19ème siècle, on trouve au sein du périmètre essentiellement des auberges et des cabarets, des fermes, des résidences secondaires bordées de grands

jardins appartenant à la bourgeoisie bruxelloise, et quelques petites industries se servant des eaux du Geleytsbeek (ruisseau parcourant le tracé de la chaussée de Neerstalle).

Les années 1800-1850 voient apparaître de plus grosses industries et manufactures exploitant ces eaux (teintureries, puis blanchisseries, brasseries...) et profitant du développement du chemin de fer, créant une forte mixité d'usages industrie - habitat. Des maisons patronales furent érigées sur les sites industriels, dont certaines existent encore aujourd'hui et participent au caractère très mixte et diversifié du bâti dans le quartier

(voir l'inventaire des maisons patronales sur la carte page 46).

La pollution du Geleytsbeek causée par l'activité industrielle conduit à son voûtement à partir de 1885. Les industries et les moulins présents alors dans le quartier disparaissent progressivement, et sont remplacés par des bâtiments résidentiels. Le passé industriel du quartier a laissé des traces dans la toponymie des rues : rue de la Verrerie, de la Teinturerie, de la Soierie... témoignant de la présence d'activités productives aujourd'hui disparues.

## BESOINS NOTABLES EN LOGEMENTS OUVRIERS DU XXÈME SIÈCLE : DEUX MODÈLES DE DÉVELOPPEMENT OPPOSÉS

Le développement résidentiel du quartier est lié aux grands besoins en logements ouvriers. L'industrialisation à l'échelle de la commune et de la région amène les pouvoirs publics et les architectes à penser des modèles de développement massifs de l'habitat capables de répondre aux défis urbains de l'époque.

La construction de la cité-jardin Kersbeek - Forest-Vert entre 1923 et 1927, commande passée par la société de logements sociaux du Foyer Forestois, est l'un de ces modèles. La conception d'un véritable «mini-quartier», avec des maisons aux plans et matériaux similaires permet une économie et une rapidité de mise à disposition des logements, tout en permettant une réflexion globale sur le cadre de vie idéal des habitants : rapport fort à la nature, des espaces publics piétons à l'écart de la circulation et des espaces bâtis communs étaient certains des critères du concours d'architecture remporté par Henry Van Montfort en 1922. Au total, 278 logements ont été construits, dont deux tiers destinés à la classe ouvrière et un tiers à la classe bourgeoise. Les bâtiments (maisons individuelles et petits immeubles de logements collectifs) se répartissent autour d'espaces publics de différentes échelles : rues, placettes, et venelles permettant d'accéder à l'arrière des jardins. Le projet initial prévoyait l'implantation de la Cité-jardin aussi sur une partie du site des anciennes teintureries Momm, soit à l'emplacement de la Nouvelle

Cité mais cette partie du projet ne verra jamais le jour.

La cité-jardin Kersbeek - Forest-Vert constitue aujourd'hui encore un ensemble particulier aux qualités reconnues le distinguant du contexte urbain. Afin de financer des futures opérations de logements sociaux (comme la Nouvelle Cité, voir paragraphes suivants), les maisons de la cité-jardin sont progressivement privatisées : seuls les logements situés dans les petits immeubles sont aujourd'hui encore gérés par le Foyer du Sud.

Les années 1940 -1950 voient les rues du Katanga, de la Soierie et Max Waller se densifier : des petits immeubles subdivisés en deux ou trois appartements se construisent en alignement des rues, conformément au tissu urbain bruxellois du 19ème et 20ème siècle. Des petites maisons unifamiliales (pour la plupart) s'implantent également progressivement le long des rues Louis et Auguste Lumière.

Les besoins croissants en logements sociaux à la sortie de la seconde guerre mondiale amènent une nouvelle phase d'urbanisation intense dans les années 1950-1960 inspirée par le modèle moderniste : la Nouvelle-Cité (aujourd'hui communément appelée «Cité des Blocs Jaunes»), constituée de huit immeubles de type «barre» de 4 à 8 étages et de trois plus petits immeubles construits à front de la chaussée de Neerstalle. Au total, 325 logements sociaux sont construits et gérés par le Foyer

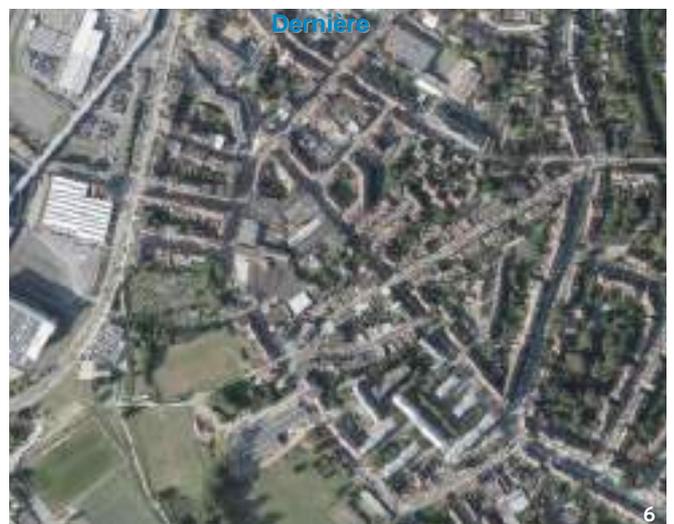
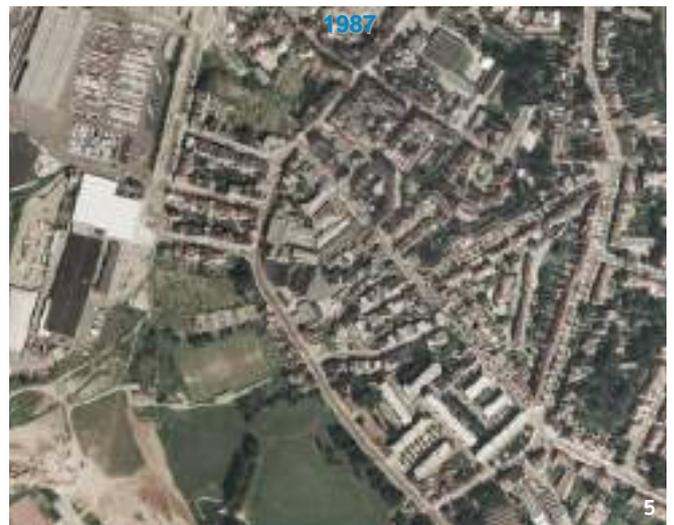
Forestois. Le cadre de vie au sein de cette cité est radicalement différent de celui de la cité-jardin, mais il constitue également un ensemble, sorte de «mini-quartier» ayant son identité propre.

L'évolution de la densification du quartier montrer déjà une structure urbaine du périmètre selon trois zones aux propriétés distinctes :

L'évolution de la densification du quartier montrer déjà une structure urbaine du périmètre selon trois zones aux propriétés distinctes :

- La cité-jardin, modèle urbanistique pensé comme une globalité et offrant un cadre de vie tendant vers un idéal recherché, avec une réflexion qui se tourne vers la recherche d'un équilibre entre la ville et la nature, s'opposant ainsi à la ville industrielle et remettant en cause les principes urbanistiques alors en vigueur ;
- La zone Katanga, formée des rues Katanga, Soierie, Max Waller, Louis et Auguste Lumière, où se côtoient des petites entités indépendantes et apparues progressivement, liées par les règles urbanistiques d'alignement et de gabarits ;
- La Nouvelle Cité, que l'on appellera dans ce document la cité des Blocs Jaunes, ensemble d'immeubles-barres répartis sur un plan libre répondant au besoin urgent de logements sociaux peu coûteux.

1. Photo aérienne, 1944
2. Photo aérienne, 1953
3. Photo aérienne, 1961
4. Photo aérienne, 1977
5. Photo aérienne, 1987
6. Photo aérienne, 2012





**Patrimoine**

- Statut patrimonial**
- Monument classé
- Monument sauvegardé
- Site classé
- Site sauvegardé
- Zone DOCKE
- Zone de protection
- Patrimoine bâti**
- Inventaire inventorié
- Patrimoine archéologique**
- Sites localisés sans plans
- Architecture remarquable**
- Cité de centre
- Milieu de rue

## *peu de bien classés au sein du périmètre...*

La carte ci-contre présente les éléments patrimoniaux notables et/ou bénéficiant de mesures de protection légales. On constate qu'il y a peu de biens classés ou repris à l'inventaire au sein du périmètre. Trois bâtiments sont inventoriés (notice individuelle) :

- la maison patronale avenue de Fléron, 3, villa de style néo-Renaissance flamande construite par la famille Momm pour les institutrices et les gouvernantes en 1893 ;
- une maison bourgeoise de style éclectique des années 1900, avenue de Fléron, 7 ;
- un ensemble de deux maisons de style éclectique, construites en 1914, situées avenues Kersbeek 139-141.

Un arbre est également à l'inventaire au sein de la cité-jardin (avenue

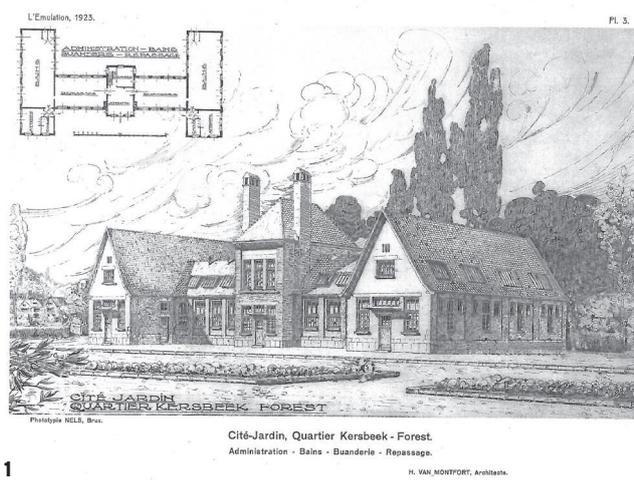
Kersbeek, 131).

Un ancien magasin à bière est repris dans la notice de rue de l'avenue du Bempt avenue du Bempt, 16).

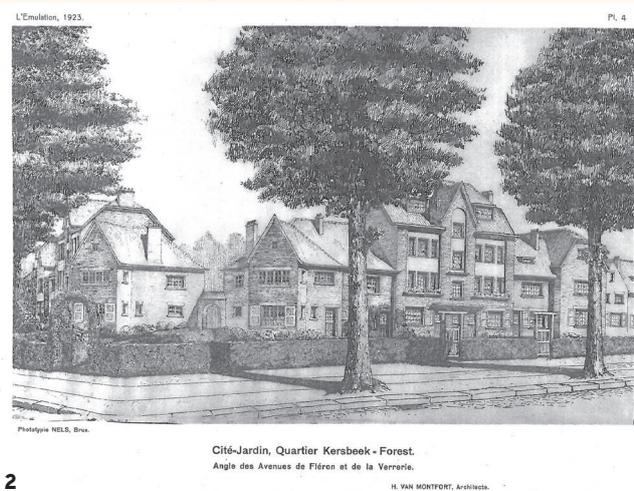
Un bâtiment adjacent au périmètre provisoire est classé : la Villa Trois Fontaines (chaussée de Neerstalle, 327), construite en 1900 pour l'industriel Jean-Baptiste Michiels, propriétaire de la brasserie-malterie des Trois Fontaines. Son périmètre de protection s'étend sur le périmètre du CQD, c'est une donnée importante à prendre en compte pour tout aménagement éventuellement programmé à proximité. La Villa des Trois Fontaines est entourée d'un parc également classé, aujourd'hui en partie intégré au parc du Bempt.

Si le cadre légal de protection patrimoniale sur le périmètre

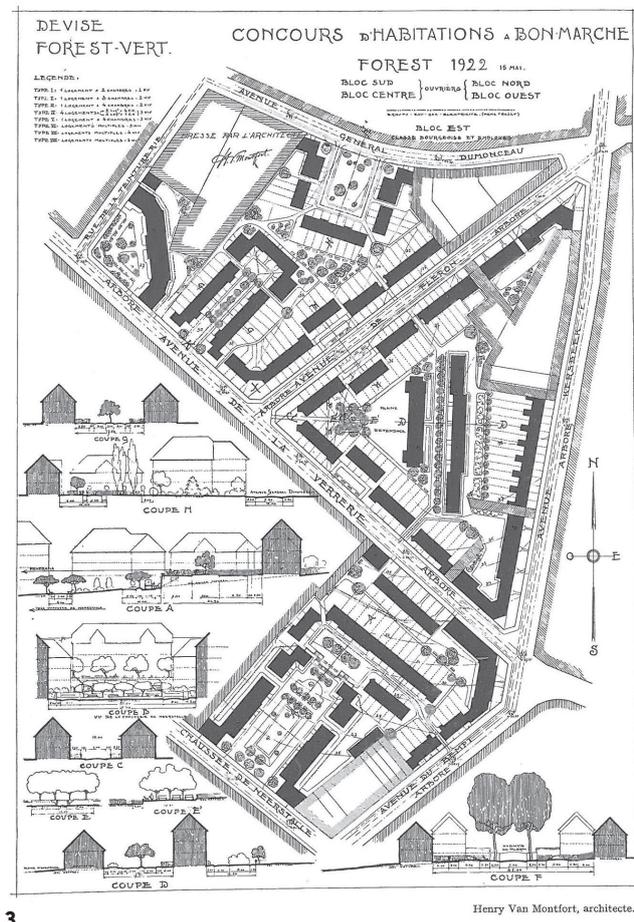
du CQD est peu contraignant, il ne doit pas occulter des qualités patrimoniales non protégées légalement : l'ensemble du bâti composant la cité-jardin notamment est remarquable et a préservé ses caractéristiques d'origine. La cohérence des éléments bâtis entre eux et tout ce qui constitue le «petit patrimoine», comme aiment à l'appeler certains membres du comité Cité-Forest-Vert (comité d'habitants de la cité-jardin) sont des éléments à protéger et à valoriser : corniches, frontons, volets, etc. A l'occasion d'une rencontre avec ce comité, plusieurs membres se sont montrés très concernés par les questions patrimoniales liées à la cité-jardin : une volonté commune de préserver l'identité et l'unicité de l'ensemble est mise en avant.



1



2



3

## Cité Forest-Vert, une cité-jardin des années 1920

La cité-jardin est le résultat d'un concours d'architecture lancé en 1922 par le Foyer Forestois, concernant la création d'un «quartier d'habitations à bon marché», entre l'avenue du général Dumonceau, l'avenue Kersbeek et la chaussée de Neerstalle.

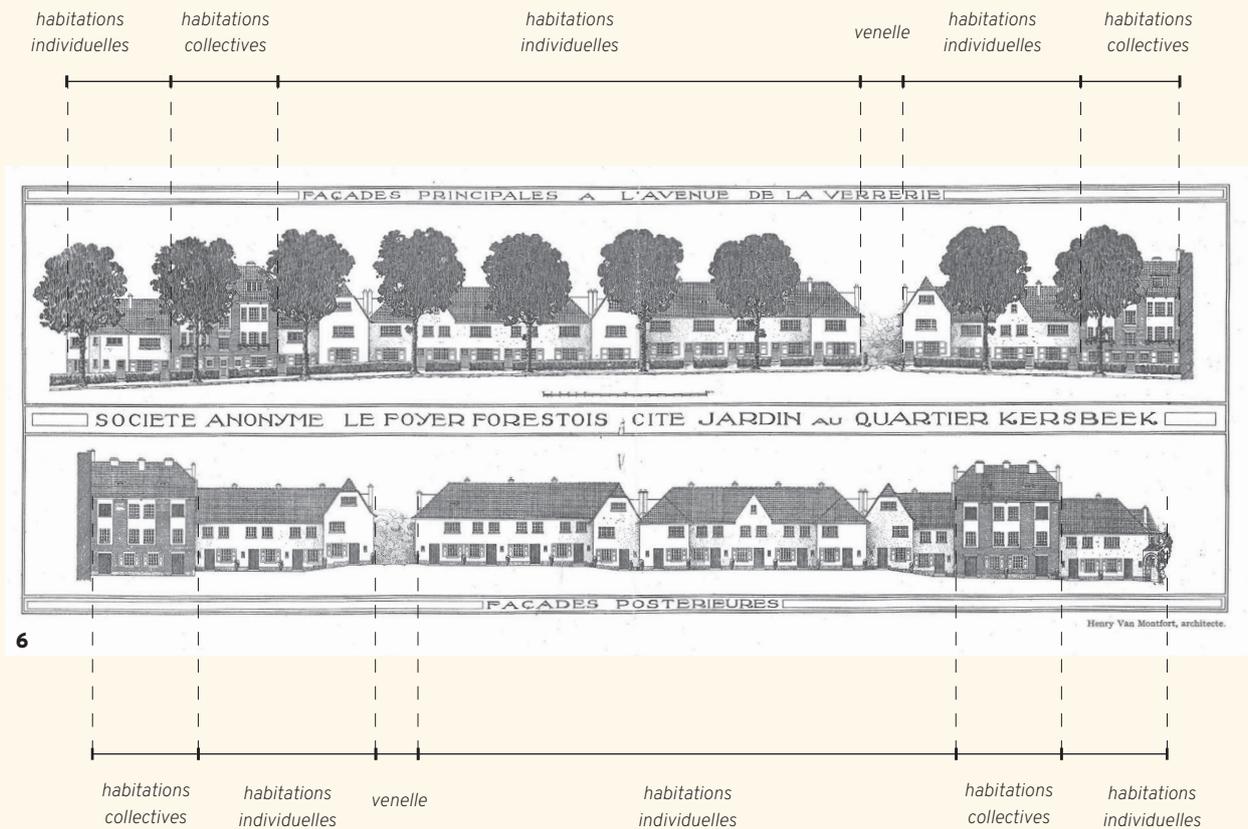
Le programme demande deux tiers d'habitations réservées à la classe ouvrière et un tiers pour la classe bourgeoise, à répartir sur l'ensemble des terrains sous forme de groupement de maisons individuelles ou collectives, et en laissant de la place pour des espaces extérieurs communs à l'écart de la circulation, pensés notamment pour les enfants. L'ensemble doit revêtir un «caractère champêtre» et permettre aux habitants d'être en contact avec la nature. Henry Van Montfort, architecte forestois, remporte ce concours en proposant les plans de la cité-jardin, qui propose une répartition des habitations sous forme de blocs de maisons individuelles mitoyennes en alternance avec des petits immeubles collectifs. L'ensemble est pensé pour proposer un maximum de dessertes individualisées mais de nombreux espaces communs extérieurs : les venelles et les placettes, parcourant les intérieurs d'îlots, sont des espaces d'appropriation et de respiration pour les habitants.

Le projet propose à l'époque un plan intégrant l'îlot aujourd'hui occupé par les Blocs Jaunes, qui seront finalement conçus plus tard par le même architecte.

1. Dessin de l'équipement commun : administration, bains, buanderie, repassage, Henry Van Montfort, Revue l'Émulation, 1923

2. Dessin de l'angle entre l'avenue de Fléron et de la Verrerie, Henry Van Montfort, Revue l'Émulation, 1923

3. Plans historiques de la cité-jardin, Henry van Montfort, 1922



Plusieurs emplacements commerciaux sont prévus dans le projet : deux sont positionnés à l'entrée du square du côté de la chaussée de Neerstalle, et ces deux emplacements se retrouvent aujourd'hui au sein des Blocs Jaunes. L'un des deux est aujourd'hui occupé par le PCS Bempt tandis que l'autre est resté vide et pourrait accueillir une fonction active. Deux autres emplacements étaient prévus, au carrefour entre les avenues Kersbeek et de la Verrerie, et entre les avenues Dumonceau et Kersbeek. Ils ont depuis été transformés en logements. Un bâtiment collectif, pensé pour rassembler les espaces servants (buanderie, douche, conciergerie...) avait été placé au centre de l'îlot est, complété par une plaine d'étendage ouverte à tous. Ce bâtiment a été remplacé par une école communale entourée d'une cour fermée aux habitants.

4 et 5. Plan des habitations individuelles, Henry Van Montfort, Revue l'Emulation, 1923

6. Dessin des façades des habitations, avenue de la Verrerie, Revue l'Emulation, 1923

7. Avenue de Fléron, aujourd'hui





1. Chaufferie et «bloc rouge» au sein des Blocs Jaunes
2. Blocs Jaunes
3. Rue du Katanga
4. Entrée des Huileries
5. Maison de Cité Forest-Vert
6. Immeuble de Cité-Forest Vert, rue des Bonnes Mères
7. Entrepôts, îlot Verrerie
8. Entrepôts, îlot Verrerie



## ... mais une grande richesse patrimoniale dans la variété des typologies bâties

Au delà des éléments identifiés singulièrement comme ayant un caractère patrimonial remarquables, on peut noter une grande richesse dans les typologies bâties au sein du périmètre : en effet, la construction de logements au sein d'ensembles urbanistiques correspondant à des modèles distincts, à différentes époques, a créé une diversité s'exprimant de manière très visible au sein du périmètre.

Il convient alors de considérer cette diversité comme une base de réflexion pour l'amélioration du cadre de vie des habitants : la variété de typo-morphologies au sein d'un périmètre réduit peut permettre de créer des potentiels très divers et complémentaires les uns avec les autres. Sans même compter les quelques bâtiments industriels

(entrepôts, garages), on retrouve dans le quartier des typologies d'habitat variées (petits immeubles de ville, maisons individuelles avec jardin, immeubles-barres, maisons de ville,...) qui créent des conditions d'habitabilité et un rapport au quartier différents. La prise en compte des caractéristiques fines du cadre bâti résidentiel doit nous permettre d'affiner l'identification des besoins et des opportunités liés à l'environnement de vie quotidienne des habitants. Par exemple, on ne peut considérer avec la même priorité la rénovation d'espaces publics à proximité de logements bénéficiant déjà - ou pas - d'un environnement extérieur de qualité (jardin privé, espace commun...). Ainsi, l'analyse des typo-morphologies existantes doit

nous renseigner sur les habitudes de vie des habitants, mais aussi nous permettre d'identifier des besoins prioritaires, pouvant être très différents selon le cadre bâti dans lequel on vit.

On peut identifier trois zones correspondant à des cadres bâtis radicalement différents : la cité-jardin, la cité des Blocs Jaunes et la zone Katanga, qui représentent trois environnements de vie très distincts. Les pages suivantes visent à identifier les caractéristiques urbanistiques, écologiques et socio-démographiques de ces trois identités et à analyser leurs impacts sur les conditions de vie des habitants.



CITÉ-JARDIN  
FOREST-VERT

KATANGA

VERRERIE

BLOCS  
JAUNES



### Les Blocs Jaunes, une cité d'immeubles-barres des années 1960

La Cité des Blocs Jaunes est délimitée au nord par l'avenue de la Verrerie et au sud par la chaussée de Neerstalle et l'avenue du Bempt. Elle comprend les squares Toinon, Lison, Manon, Madelon et Bia Bouquet. Elle est composée de **9 immeubles** et de **325 logements**, dont **100 % de ménages locataires sociaux**.

### Zone Katanga, des îlots bruxellois traditionnels

L'ensemble que nous appellerons « *quartier Katanga* » rassemble les éléments bâtis selon la structure urbaine traditionnelle bruxelloise : une morphologie d'îlots fermés composés de parcelles longues et étroites, sur lesquelles sont implantés de petits immeubles ou des maisons de ville unifamiliales. Les trois îlots délimités par l'avenue de la Deuxième Armée Britannique, la rue Katanga et le passage piéton créé dans le cadre du projet Huileries forment l'élément principal de cette identité. On ajoute également les maisons situées le long de la rue Louis Lumière et celles implantées entre les Blocs Jaunes et l'avenue du Bempt, qui ont des caractéristiques typo-morphologiques semblables aux trois îlots du quartier Katanga.

Cette zone est composée de **128 immeubles** et de **348 logements**, dont **17% de ménages locataires sociaux**.

### Cité Forest-Vert, une cité-jardin des années 1920

Cette zone comprend la cité-jardin Kersbeek - Forest-Vert ainsi que quelques maisons et petits immeubles implantés dans les îlots de la cité-jardin mais ne faisant pas partie de l'ensemble de base. Elle est délimitée au nord par l'avenue Général Dumonceau, à l'est par l'avenue Kersbeek, au sud par l'avenue de la Verrerie et à l'ouest par la rue de la Teinturerie. Elle comprend les avenues des Familles et de Fléron, ainsi que toutes les venelles et les places traversant les îlots concernés.

Elle est composée de **160 bâtiments** (133 maisons et 27 immeubles), et de **361 logements**, dont **68 % de ménages locataires sociaux**.

### Îlot Verrerie, héritage industriel en friche

Les deux îlots compris entre la chaussée de Neerstalle, l'avenue de la Verrerie et la rue Louis Lumière ne sont pas intégrés dans le périmètre provisoire mais peuvent avoir un rôle à jouer en tant que liant des différentes identités. Ils sont moins habités et l'îlot Verrerie en particulier compte de gros bâtiments industriels en friche, temporairement occupés.





^ Secteurs statistiques

## 3 réalités urbanistiques différentes

### UNE HABITABILITÉ DIFFÉRENTE

#### Densités et accès aux logements

Le périmètre est subdivisé en trois secteurs statistiques correspondant globalement aux trois zones identifiées, permettant ainsi de pouvoir analyser certaines données chiffrées à l'échelle des zones.

Le premier indicateur témoignant d'une habitabilité différente au sein des identités est celui de la densité : en effet, on constate de forts écarts entre les données : plus de 8,5 point de différence entre le secteur statistique Foyer Forestois Famille (zone Cité Forest-Vert) et celui de Katanga, beaucoup plus dense. La zone Cité Forest-Vert est donc marquée par une plus faible densité de population que les deux

autres zones, ce qui ne paraît pas étonnant au regard des typologies de logements y étant implantées : une majorité de maisons individuelles avec jardin. On a donc une population plus répartie sur l'ensemble des 3 îlots composant la zone, permettant une alternance de multiples espaces extérieurs (publics, privés, communs) et donc une individualisation et appropriation plus aisée (l'analyse viendra confirmer ce postulat).

Si la densité de population sur les zones Katanga et Blocs Jaunes sont relativement comparables, cette population n'est pas répartie de la même manière au sein des îlots. Dans la zone Katanga, chaque unité bâtie, qui elle-même abrite de 1 à 4

logements indépendants, a un accès sur rue. Le logement positionné au rez-de-chaussée (ou lorsqu'il s'agit d'une maison unifamiliale) bénéficie souvent d'un jardin à l'arrière du bâtiment, séparé des autres jardins par des palissades ou des haies. Cette configuration faite de petites entités permet une individualisation des espaces et des accès assez forte. Au sein des Blocs Jaunes, la population se répartit dans des immeubles comprenant une quarantaine de logements pour la plupart. Ces logements sont accessibles depuis l'espace public par deux ou trois dessertes par immeuble (cages d'escaliers). Cette configuration en regroupement maximal des logements de manière à créer le

TERRITOIRE		DENSITÉ hab/km <sup>2</sup>
PÉRIMÈTRE DU CONTRAT DE QUARTIER DURABLE 2 CITÉS	Foyer Forestois - Famille	16.500
	Foyer Forestois - Madelon	23.000 *
	Katanga	25.175
Moyenne périmètre du CQD		19.776
Quartier Saint-Denis - Neerstalle		10.345
Commune de Forest		8.975
Région de Bruxelles-Capitale		7.500

Source : Monitoring des quartiers (IBSA) - 2020

\* Le chiffre correspondant à l'année 2020 n'étant pas représentatif de la situation future (logements en cours de rénovation donc vides), le chiffre pris dans ce tableau correspond à l'année 2008, c'est-à-dire avant la première phase de relogement au sein de la cité des Blocs Jaunes. Le nombre de personnes accueillies devrait être similaire à la situation passée (pas de grande reconfiguration des logements).

moins d'espace commun intérieur possible correspond au mode de conception des logements sociaux des années 1960, permettant une économie des coûts de construction. Mais il participe à créer un sentiment de dépersonnalisation très forts des espaces : les habitants sont concentrés dans des "immeubles-barres" se ressemblant tous et partageant la même adresse.

### **Imaginaires et typologies**

La typologie des logements évoque également un imaginaire et une expérience différente du logement par les habitants. Cette question est particulièrement importante pour les logements sociaux, qui sont des logements non choisis par leurs occupants. Il est important de

relever l'imbrication des logements sociaux et privés au sein de la cité-jardin, permettant de ne pas constituer un ensemble "100 % logements sociaux" qui peut être stigmatisant pour les habitants et peut participer à accentuer un sentiment d'exclusion. La mixité sociale créée au sein de la cité-jardin permet aussi de faire bénéficier les habitants des logements sociaux des initiatives diverses mises en place par un public plus aisé et plus mobilisé pour l'amélioration de son cadre de vie. Certains habitants des Blocs Jaunes notamment prennent Cité Forest-Vert en exemple d'un habitat et d'un cadre de vie de qualité : "C'est joli, c'est agréable de se promener là ! Ce serait bien de mettre ce genre de choses dans les Blocs".

La rénovation récente d'une grande partie des logements des Blocs Jaunes (tous les immeubles sauf un ont été entièrement rénovés) permet d'améliorer la qualité des logements proposés, jusqu'alors décrite comme très mauvaise par les acteurs locaux. ("Les logements étaient à la limite de l'insalubrité"). Les nouveaux habitants arrivent donc dans un logement assaini, ré-isolé, et bénéficiant pour certains d'un petit balcon. Mais la petite taille des logements, le manque d'espaces extérieurs privés et de qualité et la forte mutualisation des accès implique de considérer le public des habitants des Blocs Jaunes comme prioritaire pour l'amélioration de l'environnement de proximité.



^ Blocs Jaunes



^ Zone Katanga



^ Cité Forest-Vert

## ESPACES PUBLICS DE PROXIMITÉ : DES BESOINS ET POTENTIELS DIFFÉRENTS À PRENDRE EN COMPTE

L'habitabilité doit être comprise à la fois au niveau des logements, mais aussi des espaces qui prolongent le "chez soi". Les espaces publics de proximité participent donc à la qualité de vie de chacun, et on a sur ce point également trois environnements très différents.

Au sein des Blocs Jaunes, la concentration des logements au sein de grands immeubles permet l'existence au sein de l'îlot de grandes surfaces d'espaces publics, appelés ici les Squares. Malgré leur superficie importante (14348 m<sup>2</sup>), leur aménagement actuel ne permet que peu d'appropriation et d'investissement des habitants : aménagés en tant que voirie et parkings, ils ne font que renforcer la dépersonnalisation des espaces et l'image "négative" des Blocs Jaunes, associée aux cités de grands ensembles telles qu'elles peuvent exister en France. On constate également l'absence d'espaces privés extérieurs, qu'ils soient des espaces complètement privatifs ou communs aux habitants des blocs, à l'exception de quelques balcons ajoutés lors de la rénovation de certains blocs situés square Madelon, que l'on peut supposer servir, comme dans de nombreux logements sociaux, de pièce supplémentaire permettant le stockage d'objets encombrant les logements de petite taille.

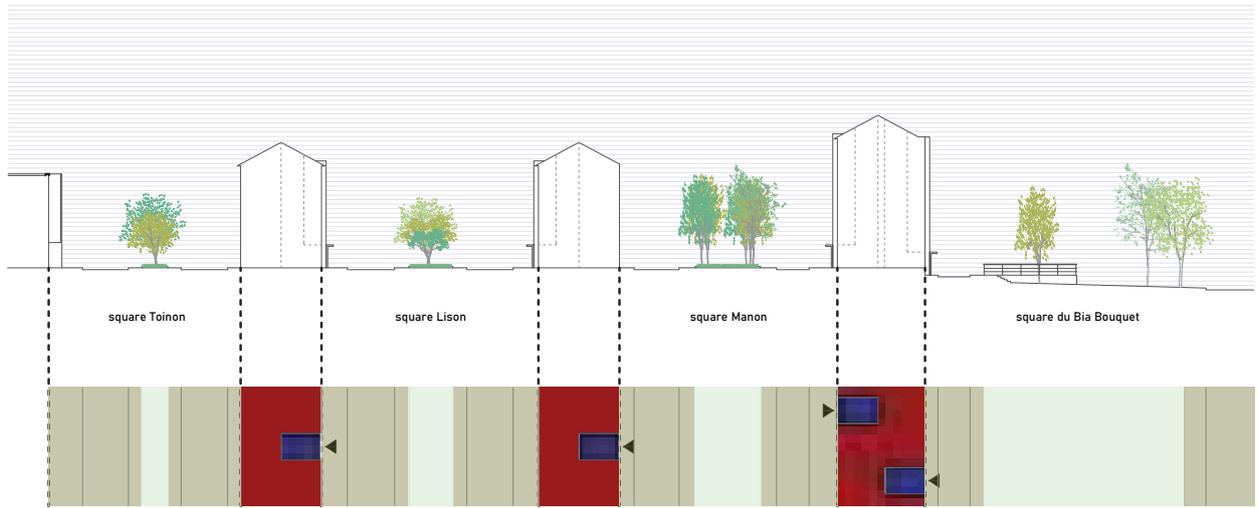
Cité Forest-Vert bénéficie d'une grande variété d'espaces publics dans sa configuration de cité-jardin. La rue de Fléron est l'axe principal de la cité-jardin : *"C'est ici qu'on se croise, qu'on se rencontre"*. Elle

débouche au nord sur une placette faisant l'angle entre l'avenue Kersbeek et l'avenue Général Dumonceau, appelée "place des Voisins" par certains habitants. De multiples venelles ponctuées de placettes traversent les îlots et permettent l'accès à l'arrière des jardins des maisons individuelles. C'est un véritable labyrinthe d'espaces publics et d'espaces communs, dans lequel le promeneur est entouré de la végétation des jardins et des haies et qui accueillent les initiatives du comité d'habitants Cité-Forest-Vert : verger, potager, hôtel à insectes... Alors que la surface des espaces publics est bien moindre que dans les Blocs Jaunes, le paysage formé des venelles et des jardins privatifs compose un ensemble très vert propice à la promenade et la contemplation très apprécié des habitants : *"C'est quand même pas le pire quartier ici !"* lance un habitant en riant.

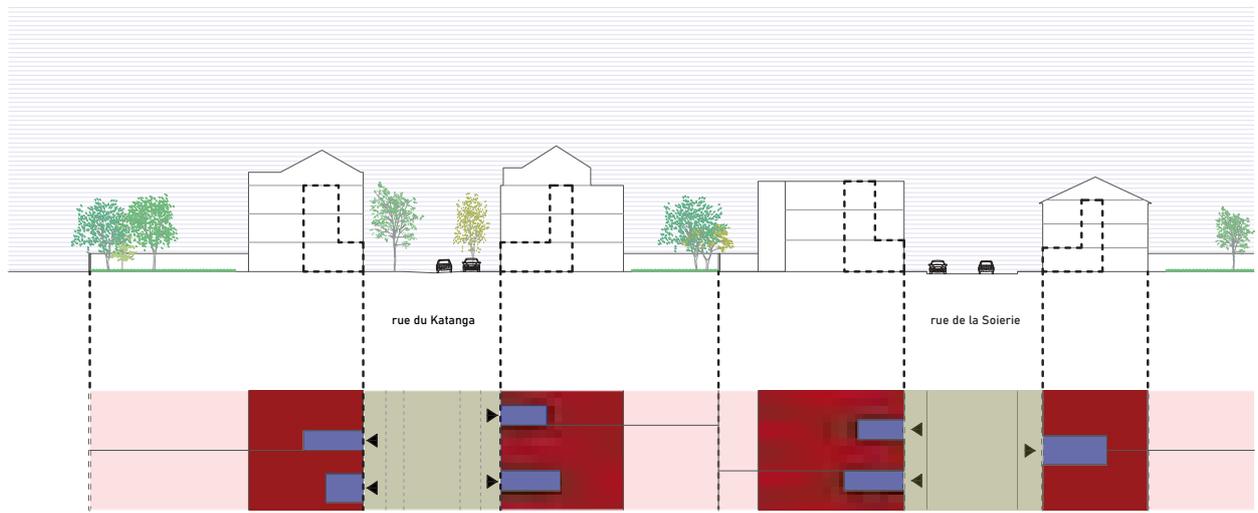
La zone Katanga comporte peu d'espaces publics : ici, l'espace public de proximité est formé uniquement des rues : rues Katanga, de la Soierie, Max Waller et Louis Lumière. Les rues Katanga et Max Waller ayant été réaménagées récemment, elles offrent un profil confortable, et des plantations permettant d'adoucir un environnement très urbain. Bien que le stationnement y soit encore très présent, la rue Katanga est même aménagée en zone résidentielle se terminant en cul-de-sac. Par contre, la rue de la Soierie est le support d'un trafic automobile très important, liant la chaussée de Neerstalle au boulevard de la Deuxième Armée Britannique.

Elle est également le point de passage cyclo-piéton vers la gare de Forest-Midi et la zone industrielle d'Anderlecht, et accueille donc des flux de transit importants. La présence de l'usine Audi, imposant bâtiment industriel, comme trame de fond à cette zone, accentue encore l'atmosphère "dure" de cette zone. Les habitants des deux autres identités ne semblent pas s'y rendre : *"C'est une autre ambiance, plus urbaine, on n'y va jamais et on ne connaît pas grand monde qui habite là-bas"*.

Il est très intéressant de noter que la typo-morphologie de cette zone est la même que celle des îlots implantés un peu plus au nord, entre le projet Huileries et la place St-Denis, et que des initiatives réalisées dans le cadre du CQD Abbaye ont permis de créer des espaces publics de qualité apportant beaucoup au quartier et permettant d'adoucir l'environnement à proximité directe des habitations : le réaménagement du square de l'eau, de la rue du Dries et la continuité piétonne créée par le projet immobilier des Huileries. Ces aménagements considèrent la rue non seulement en tant que support de mobilité et de desserte des logements, mais aussi en tant qu'espace de rencontre commun aux habitants, permettant des appropriations plus diverses et créant un environnement de toute-proximité agréable aux qualités paysagère plus fortes. Il est intéressant de noter que le carrefour des rues Auguste et Louis Lumière, où est implanté le premier jardin de pluie de Forest, offre une configuration qui pourrait être assimilé au square de l'Eau.



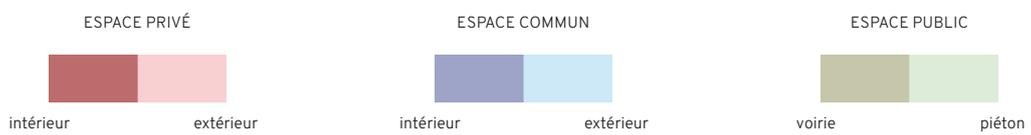
coupe AA'



coupe BB'



coupe CC'





## ESPACES SEUILS, REZ-DE-CHAUSSÉE ET CONTRÔLE SOCIAL

Les modèles architecturaux forts distincts des trois identités créent des imaginaires différents et conditionnent le rapport entre l'espace privé et l'espace public, qui lui-même influe sur la capacité de chacun à trouver sa place dans son quartier, entre besoin d'intimité et création de liens de voisinage.

Au sein des Blocs Jaunes, le modèle de l'immeuble barre implanté sur une dalle (les squares) crée un rapport très frontal entre l'espace privé et l'espace public (voir coupe AA' page ci-contre). On est dedans ou on est dehors, il n'existe presque aucune position intermédiaire, hormis les petites cages d'escalier, seuls espaces communs mais pensées uniquement pour la desserte des logements. Il y a donc naturellement un besoin très fort de la part des habitants d'appropriation des espaces, et notamment des squares, espaces extérieurs de proximité. Cela s'est particulièrement ressenti lors des séances de participation, où de

nombreux habitants témoignent de leur volonté de voir les squares aménagés comme des espaces de rencontre entre voisins, en prolongement de leur logement. *«Pour l'instant j'ai mis des pots de fleurs devant ma fenêtre mais je n'ai pas beaucoup de place, ce serait bien de pouvoir les mettre dehors [dans les squares] ! Ça ferait plus joli quand même»*. Amener du «chez-soi» à l'extérieur, c'est participer à l'humanisation de ces espaces aujourd'hui froids et impersonnels. Cette vision du rapport blocs/square ne saurait cependant traduire la réalité sous toutes ses facettes, et les discussions avec les acteurs nous amènent à nuancer ce constat pessimiste. Plusieurs d'entre eux font état notamment d'un véritable sentiment d'attachement des anciens habitants au quartier, lié aux squares positionnés en retrait des voies de circulation : malgré un aménagement en tant que voirie, les squares étaient très fréquentés par les enfants qui y jouaient, la typologie traversante des logements

permettant aux parents de les surveiller depuis leurs fenêtres.

La zone Katanga fonctionnant sur le modèle rue/petits immeubles, il n'y a ici non plus que très peu de gradation entre l'espace public et l'espace intime. Les logements en rez-de-chaussée notamment sont sujets à un manque d'intimité, donnant directement sur la rue, mais bénéficient par contre souvent d'un jardin à l'arrière du bâtiment. On observe quelques appropriations des pas de portes sur le trottoir (pot de fleurs, objets disposés contre la façade), principalement sur les axes avec peu de trafic routier (Katanga, rue de l'eau). Aux angles des rues, la plupart des oreilles de trottoirs sont très larges, et ont donc le potentiel de jouer le rôle d'espaces intermédiaires entre la chaussée de Neerstalle et le boulevard de la Deuxième Armée Britannique, grands axes fréquentés, et les voies locales du quartier desservant les logements.

La zone de la cité-jardin est extrêmement intéressante sur la question des seuils et des espaces intermédiaires. La coupe CC' (page précédente) montre bien comment la multitude d'espaces extérieurs au statut et au rôle variés (voirie, espace public piéton, jardins privés, espaces partagés...) joue un rôle important dans la place que chacun peut trouver au sein du quartier. La gradation des espaces permet ici de mettre à distance les espaces privés des espaces publics fréquentés et pouvant générer des nuisances (voiries) et

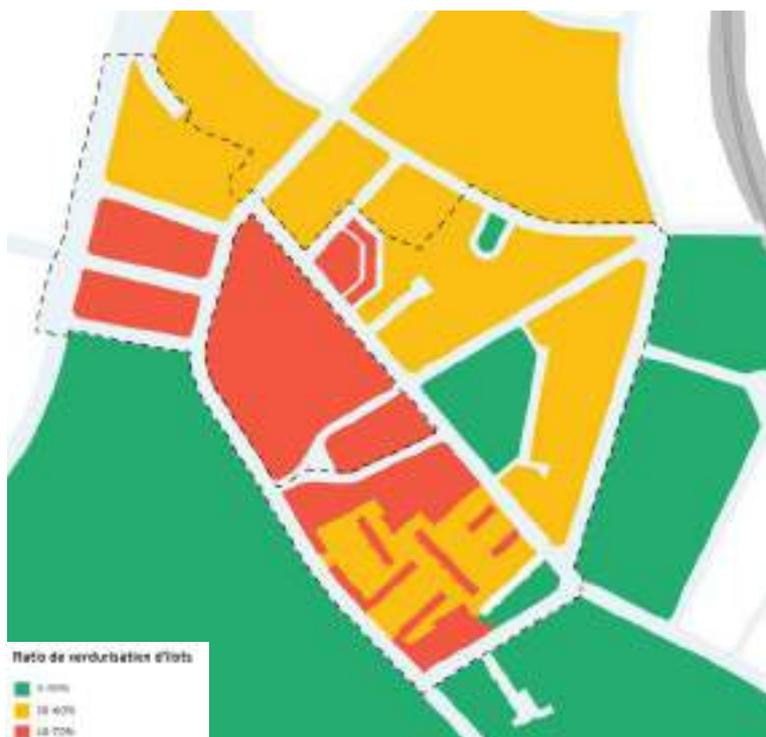
de garantir l'intimité des logements. Elle permet également de proposer des espaces extérieurs partagés entre voisins, publics mais parfois cachés, créant ainsi toute une palette d'espaces appropriables de différentes manières. On a ainsi des séquences graduées : *voirie - espace public piéton de rencontre - jardin privatif ou commun - logement - jardin privatif ou commun - venelle - placette* ... favorisant les liens d'interconnaissance des habitants, sans les rendre toujours visibles les uns par rapport aux autres. La question du contrôle social est

ici aussi à nuancer : le caractère « caché » des espaces publics intra-îlot attire des publics jeunes parfois venus d'autres quartiers, pouvant créer un sentiment d'insécurité chez les habitants, exacerbé par des problèmes d'éclairage des venelles. Il apparaît que pour préserver les qualités de ce système de venelles et placettes, il est nécessaire de mettre en place un entretien suffisant et un aménagement adapté, afin de ne pas renvoyer une image d'espaces « à l'abandon ».



▲ Repérage des photos ci-contre





^ Degré de verdure des intérieurs d'îlots  
Source : Bruxelles Environnement

ZONE	CES
Blocs Jaunes	0.31
Katanga	0.72
Cité Forest-Vert	0.40

^ Occupation des sols : Coefficient d'Emprise au sol par zone

## 3 entités aux caractères écologiques distincts

### UN DÉSÉQUILIBRE DANS LA VERDURISATION

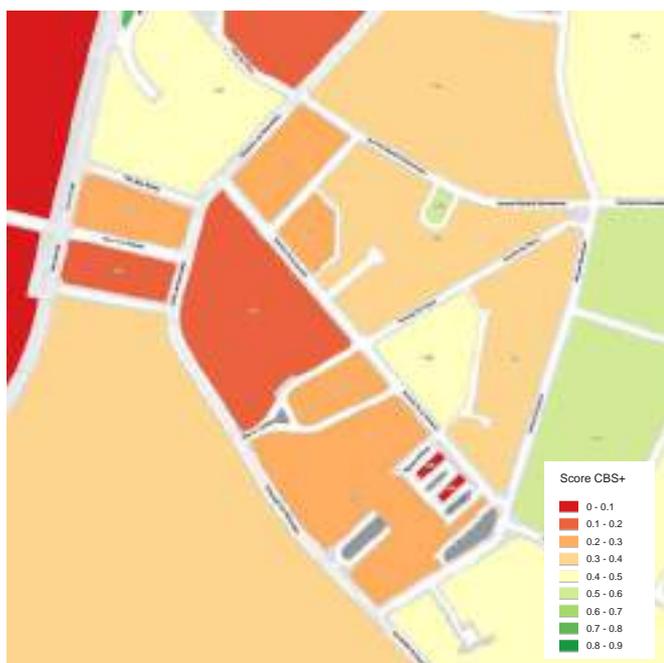
La typo-morphologie des trois identités implique une occupation des sols différentes, et donc une verdure et un potentiel de verdure différents.

Les îlots de Cité Forest-Verts sont naturellement les plus verdurés, notamment grâce aux nombreux jardins privés plantés. Au-delà des jardins privés, les venelles et les placettes (au centre des îlots mais aussi le long des avenues de la Verrerie et du Fléron) représentent des potentiels

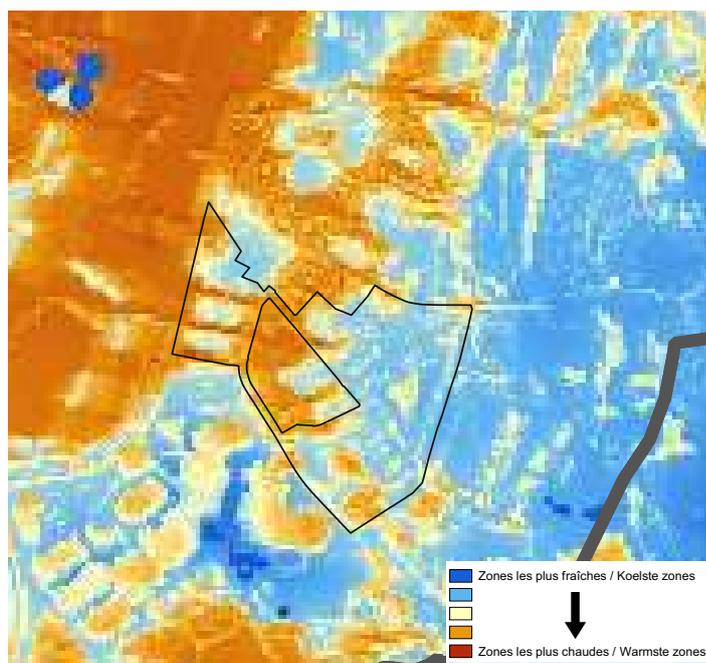
importants de végétalisation. Si la végétation est déjà fort présente au sein de cette zone, la question de l'entretien et de la gestion des espaces verts pour le maintien des réseaux écologiques se posent très souvent, comme en témoignent les habitants : «*Quand quelqu'un vient entretenir le talus, ils ratiboisent tout, donc ça tue toute la biodiversité.*» La biodiversité présente au sein de cette zone étant une des plus riches, et caractérisant spécifiquement la cité-jardin, il est important de considérer son

maintien et son développement comme un enjeu fondamental pour renforcer la verdure du quartier.

Le cas des Blocs Jaunes est très intéressant sur le plan de la végétalisation : on a vu précédemment que la densité de population très élevée cache en réalité une concentration extrême des habitants au sein des blocs, et donc l'existence d'une très grande surface d'espace public. Ainsi, l'emprise au sol au sein de



^ Coefficient du potentiel de biodiversité par surfaces  
Source : Bruxelles Environnement



^ Carte des îlots de fraîcheurs  
Source : Bruxelles Environnement

cette zone est plus faible encore que celle de Cité Forest-Vert et est incomparable avec celle de la zone Katanga, qui a pourtant une densité de population similaire. La verdurisation des espaces ouverts n'est cependant pas à la hauteur du potentiel qu'ils offrent. Si on déminéralisait intensément les squares, alors la verdurisation sur cette zone dépasserait celle de Cité-Forest-Vert. Nous avons là un levier potentiel important de transformation du cadre vie des habitants et de l'apport écologique des espaces du quartier.

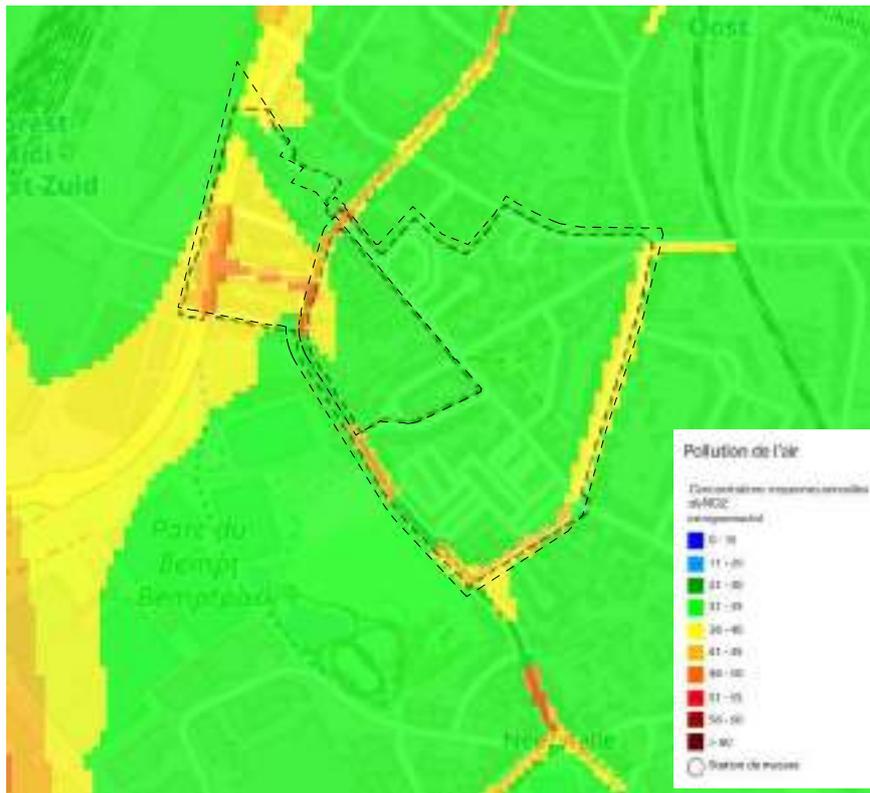
La zone Katanga, de par son tissu urbain typique des tissus de première couronne, a un faible taux de verdurisation et son potentiel de développement est également relativement faible. Les espaces à potentiel de verdurisation dans cette zone sont donc, en dehors des jardins-privés, les rues, à travers l'intégration d'espaces plantés pouvant également créer

des espaces seuils importants dans ce genre de tissu urbain. Il est intéressant de noter que dans le site Huileries, bien que la typologie du bâti se rapproche de celle du quartier Katanga voire des Blocs Jaunes, le traitement des espaces publics se rapproche plus de celui de la Cité-Jardin par une végétalisation importante, une mise à distance entre logements et espaces de circulation et une multiplicité de gabarits des espaces ouverts (potagers, passage sous porche, espace élargi...).

L'îlot Verrerie (hors périmètre) est également très peu verdurisé, occupée sur presque toute sa surface par des constructions, et notamment par des grands entrepôts occupant l'entièreté des parcelles sur lesquelles ils s'implantent. La démolition d'une partie de ces entrepôts et la construction de plusieurs logements au sein de cette zone devra pouvoir améliorer une situation

aujourd'hui problématique, à travers l'aménagement de davantage d'espaces ouverts verdurisés, accessibles au public ou non.

La carte des îlots de fraîcheur résume bien la situation : liée à la verdurisation à travers l'ombrage procuré par les arbres densément feuillus et l'existence de points d'eau, on constate un déséquilibre très important entre l'est et l'ouest du périmètre. Le parc du Bempt constitue une zone-clé pour le rafraîchissement des espaces urbains grâce à ses étangs. On constate en revanche qu'en tant que parc, il a le potentiel de jouer un rôle encore plus important dans le rafraîchissement des espaces urbains : les importantes zones de pelouse non-plantée et donc sans ombre constitue des espaces relativement chauds. Un renforcement de la biodiversité du parc par la plantation d'arbres feuillus devrait permettre d'accroître son rôle.



^ Carte de la pollution de l'air  
Source : Bruxelles Environnement



^ Carte de stratégie de confort acoustique  
Source : Bruxelles Environnement

## EXPOSITION AUX NUISANCES DES VOIRIES

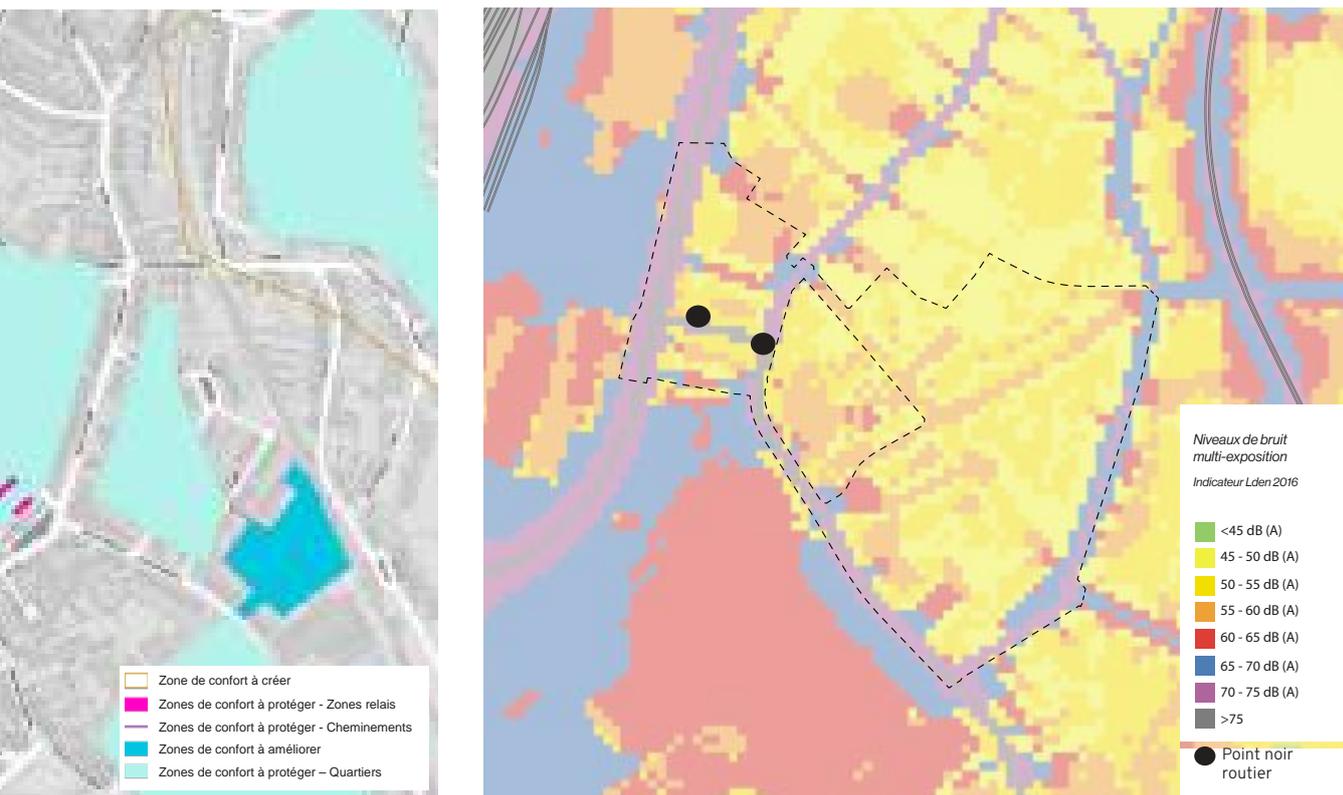
La position des trois zones par rapport à la maille de mobilité crée également des expositions différentes aux nuisances générées par les voiries, notamment les pollutions de l'air et sonore, très liées au trafic routier. Il convient de noter que les cartes ci-dessus ont été produites avant le réaménagement de la chaussée de Neerstalle prévu à partir de 2022. Celui-ci devrait modifier les pratiques liées à la mobilité de transit, impliquant un trafic réduit des automobilistes. L'ensemble des transports en commun empruntant déjà cet axe seront en revanche maintenus. Les données ici présentées devraient ainsi évoluer, et on devrait assister à une baisse de la pollution de l'air et sonore à proximité directe de la

chaussée de Neerstalle. L'analyse montre néanmoins des attentions spécifiques à avoir en fonction des zones.

Les Blocs Jaunes étant positionnés le long de la chaussée de Neerstalle, ils sont concernés en partie par les nuisances sonores : les blocs sud notamment et le square Madelon sont exposés. La pollution de l'air impacte moins cette zone, elle se concentre particulièrement au niveau des voiries où le flux automobile de transit est le plus fort. Certains habitants des Blocs Jaunes relèvent une exposition aux vibrations causée par la circulation des trams et des bus. Le remplacement des rails de tram prévu lors du réaménagement de

la chaussée de Neerstalle pourrait améliorer la situation.

La zone Katanga est de loin celle qui est la plus exposée aux nuisances. Les logements à proximité de la rue de la Soierie et du boulevard de la Deuxième Armée Britannique sont soumis à une pollution de l'air comparable à celle des alentours proches du ring. Les nuisances sonores sont également particulièrement fortes, et l'ensemble devrait s'accroître pour les logements situés en lisière du boulevard de la Deuxième Armée Britannique puisque le transport de transit aujourd'hui présent sur la chaussée de Neerstalle va y être en partie reporté. Deux points noirs acoustiques sont aujourd'hui



^ Carte des niveaux de bruit multi-exposition  
Source : Bruxelles Environnement

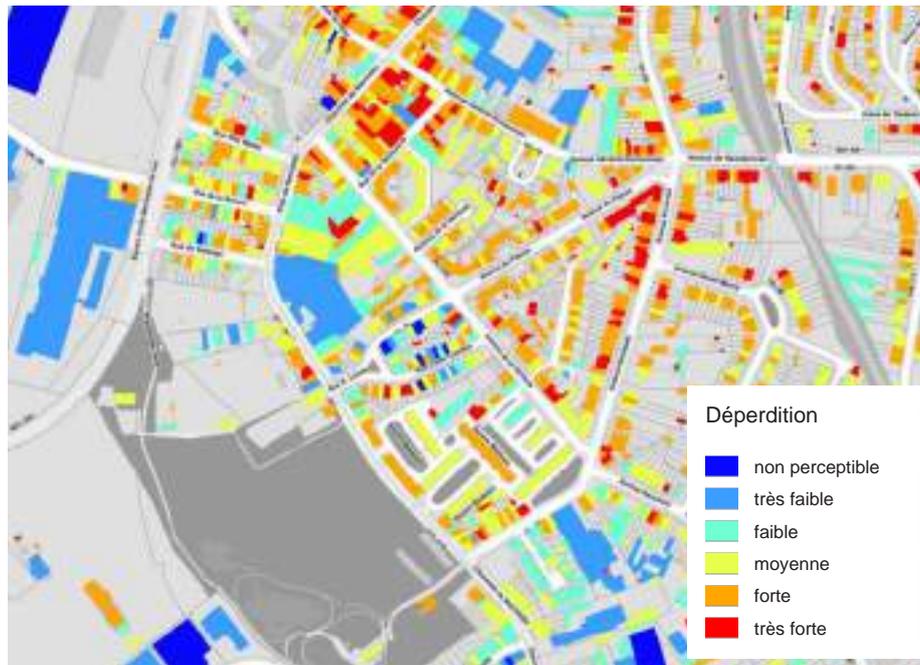
identifiés : au niveau de la rue de la Soierie (du côté ouest au croisement avec le Boulevard de la Deuxième Armée Britannique, et à l'est au croisement avec la chaussée de Neerstalle). Ces données incitent à considérer l'importance de cheminements piétons hors des voiries fréquentées : le projet Huileries et son passage public intra-îlot permet de créer de l'espace public de qualité protégé des nuisances au sein même d'un tissu très exposé.

Cité-Forest-Vert, positionnée en retrait des grands axes routiers et de transport en commun, bénéficie d'une exposition minimale aux nuisances. La verdurisation intense des espaces ouverts joue aussi

certainement un rôle de protection face au bruit et d'assainissement de l'air. Les logements les plus exposés sont ceux positionnés le long de l'avenue Kersbeek (dont une grande majorité de logements sociaux). Une grande partie de la cité-jardin est d'ailleurs reprise dans une « zone de confort à protéger – quartiers », c'est-à-dire une zone où la stratégie « vivre au calme » s'applique : la faible densité de fonctions bruyantes (activités industrielles, de transport, d'Horeca, de commerces) permet d'atteindre un niveau sonore inférieur à un Lden de 55 dB(A). Les zones de relai identifiées dans cette zone (canisite de la rue des Bonnes-Mères et squares Manon et Lison constituent des espaces de respiration à faible niveau

acoustique.

Le parc du Bempt est identifié en tant que « zone de confort à améliorer ». Comme l'a montrée l'étude prospective menée par Bruxelles Environnement et le BRAT en 2010, la sensation de calme pour les habitants d'un espace urbain semble autant, voir davantage liée à la possibilité d'accès à un espace vert de respiration à l'écart des activités urbaines qu'au niveau sonore réel des abords de leur habitation. Aussi le parc du Bempt est-il une zone majeure pour le bien-être des habitants lié au confort acoustique. Le renforcement de sa biodiversité est levier pouvant améliorer sa protection vis-à-vis des nuisances sonores.



▲ Déperditions thermiques des bâtiments, 2008  
Source : Bruxelles Environnement

## ENERGIE

La carte ci-dessus fait état des données de 2008, et donc ne prend pas en compte les rénovations importantes des Blocs Jaunes ainsi que d'autres évolution sur le bâti du quartier.

Sur la zone des Blocs Jaunes, l'ensemble des blocs à l'exception du « bloc rouge » ont fait l'objet d'une rénovation lourde avec ré-isolation totale, permettant une amélioration énergétique importante.

La zone Katanga étant composée d'unités bâties à différentes époques et appartenant à des propriétaires différents, la situation énergétique du bâti est très hétérogène.

La cité-jardin concentre en revanche un bâti mal isolé : construits dans les années 1920, les maisons et les immeubles nécessiteraient une rénovation avec isolation afin d'améliorer considérablement leur performance énergétique. En complément de la rénovation des

Blocs Jaunes, la rénovation des immeubles (correspondant aux logements sociaux par le Foyer du Sud permettrait de positionner les deux cités de logements sociaux comme précurseurs en terme de capacités énergétiques.

La région a fixé des objectifs énergétiques ambitieux (niveau moyen de performance énergétique de 100 kWh/m<sup>2</sup>/an (C+) pour l'ensemble des logements bruxellois en 2050). Atteindre ces ambitions devra nécessairement passer par des rénovations intenses du bâti existant, notamment sur les logements les plus vieux. Afin d'atteindre les ambitions régionales en matière d'énergie, des actions pourraient être menées pour inciter les propriétaires à intervenir sur leur bâtiment. Les membres du comité Cité Forest-Vert, propriétaires de maisons au sein de la cité-jardin, ont indiqué être concernés par ces problématiques de rénovation des logements,

bientôt centenaires. Certains ont déjà lancé des travaux de rénovation, et une action avait été menée par le comité pour informer les autres propriétaires de la possibilité de rénover les maisons tout en respectant le «petit patrimoine» qui fait leur particularité. Une brochure technique avait été créée en lien avec un architecte, mais n'avait pas trouvé beaucoup d'écho par manque de relais. Sur l'ensemble des questions techniques liées au bâti (patrimoine, énergie, verdurisation des façades), les habitants aimeraient bénéficier d'un soutien de la part de la Commune, permettant de reconnaître la cité-jardin comme un ensemble particulier à conserver et à valoriser. La mise en place d'un système de plateforme avec un interlocuteur défini pourrait permettre d'accompagner les habitants dans la mise en place d'initiatives visant à valoriser et tirer parti du grand potentiel de la cité-jardin.



^ Carte de l'état du bâti. La carte reprend tous les éléments de bâti en état moyen, dégradé ou très dégradé du périmètre, ainsi que l'état des éléments de bâti étant identifiés comme opportunité foncière.  
Source : Relevés sur place

## ÉTAT DU BÂTI

Dans le quartier, un relevé sur le terrain de l'état des façades permet de rendre compte en partie d'un état du bâti hétérogène.

Dans l'ensemble, des travaux de rénovation dans les Blocs Jaunes ainsi que dans les logements sociaux du Foyer du Sud au niveau de l'Avenue du Bempt permettent aujourd'hui de remettre en état des bâtiments dégradés voir insablabres.

Toutefois, au sein-même des Blocs Jaunes, l'ensemble composé par l'Ancienne Chaufferie, les garages et les bureaux actuels du Foyer du Sud sont en moyen à mauvais état. Dans la cité-jardin, malgré un état du bâti relativement correct, le mauvais niveau d'isolation confirme le besoin en termes de travaux de rénovation. Dans le quartier Katanga, le bâti est globalement en bon état.

De manière générale, les vestiges de l'époque industrielle, qui se concentrent notamment dans l'îlot Verrerie, sont aujourd'hui vieillissants et dégradés. Ils feront toutefois l'objet de futurs projets de logement qui amélioreront significativement l'état du bâti le long de la chaussée de Neerstalle et de l'Avenue de la Verrerie.

<b>ZONE</b> <i>GEBIED</i>	<b>PART DES LOGEMENTS SOCIAUX</b> <i>DEEL VAN SOCIALE HUISVESTING</i>
Blocs Jaunes	98 %
Katanga	17 %
Cité Forest-Vert	68 %
<b>Total périmètre</b>	<b>69 %</b>
Moyenne Région	7 %

^ Part des logements sociaux au sein des trois identités (Blocs Jaunes, Katanga, Cité Forest-Vert)  
Source : *Monitoring des quartiers*

## trois réalités sociales distinctes

### PROFILS SOCIO-ÉCONOMIQUES DES POPULATIONS DANS LES TROIS SECTEURS STATISTIQUES

Les indicateurs socio-économiques et sociodémographiques à l'échelle du périmètre du CQD 2 Cités (tableaux 1 et 2) révèlent à la fois une précarité importante, mais aussi et surtout, des disparités importantes entre les trois secteurs statistiques constitutifs de ce périmètre :

les secteurs «Katanga», «Foyer-Forestois Famille» qui correspond à l'identité Cité-Forest-Vert, et «Foyer-Forestois Madelon» qui correspond à l'identité des Blocs Jaunes.

On notera tout de même ici qu'étant donné le délogement de trois quarts de la population des « Blocs Jaunes » depuis 2008, les chiffres du secteur « Foyer Forestois – Madelon » sont largement biaisés, et doivent donc être pris ici avec une grande précaution (surtout que la population après rénovation sera entièrement différente de celle d'avant 2008).

Le périmètre du CQD 2 Cités

concerne 2.076 habitants en 2020, c'est-à-dire 3,6% de la population forestoise, et atteindra en 2022 plus ou moins 2.650 habitants après repeuplement des « Blocs Jaunes » (un peu moins de 5% de la population forestoise) – si on se fie à la population du secteur des Blocs Jaunes de 2008 (avant délogement dû à la rénovation). Concernant l'évolution démographique sur les 20 dernières années, et en faisant abstraction du processus de délogement-relogement des Blocs Jaunes (2008-2022), on observe une plus nette croissance du secteur Katanga (TCAM = 1,75%) – accélération au tournant des années 2010 – par rapport aux deux autres secteurs du Foyer du Sud (TCAM autour de 0,75%, nettement inférieure à celui de la commune). Enfin, si la densité de population du périmètre (19.776 hab./km<sup>2</sup>) est relativement élevée pour la seconde couronne, la densité des

secteurs Katanga (25.174 hab./km<sup>2</sup>) et des Blocs Jaunes (estimation à 23.000 hab./km<sup>2</sup>) sont logiquement supérieures à celui de la Cité-jardin Forest Vert (16.449 hab./km<sup>2</sup>).

Au niveau socio-économique, si le revenu médian (17.767€) est plus de 2000€ en deçà de la moyenne forestoise pour le périmètre du CQD, le taux de chômage (24,6%) est de plus de 5% au-delà de la moyenne forestoise. Il est toutefois intéressant de distinguer le secteur Katanga, pour lequel les indicateurs se rapprochent très fortement des moyennes forestoises, des deux autres secteurs (Cité Forest Vert - Blocs Jaunes), pour lesquels les écarts sont très nets : près de 3000€ et 4000€ en deçà du revenu médian forestois, et 6% et 12% au-delà du taux chômage forestois, respectivement. Par ailleurs, les graphiques de l'évolution du revenu médian (figure 2) et du taux de

chômage (figure 1) en comparaison aux moyennes communale et régionale nous montrent que, si la mauvaise situation du secteur des Blocs Jaunes est restée relativement stable dans le temps, la situation du secteur Katanga s'est améliorée entre 2008 et 2018 alors que celle du secteur de Cité Forest Vert s'est légèrement dégradée. En effet, on notera que le taux de chômage des jeunes en 2012 était de 46,5%, à savoir un pourcentage comparable aux quartiers du « croissant pauvre » bruxellois (1ère couronne ouest). De même la part des jeunes dans les demandeurs d'emploi (11%) est en 2019 de 2,5% supérieure à la moyenne forestoise ; et est ici la plus importante dans le quartier de la cité-jardin (15%) alors qu'elle a fortement chuté dans le quartier Katanga (5%). On notera encore que les demandeurs d'emploi de longue durée sont plus importants dans les deux quartiers du Foyer forestois (au-delà de 70%) qu'à Katanga (60%). Enfin, le coefficient de vieillissement des actifs potentiels dépasse les 100% (108%) – plus d'actifs âgés que jeunes, à l'inverse de la commune de Forest (86%) et de la Région (82,5%). Toutefois, cette réalité s'observe dans les secteurs du Foyer du Sud (103,5% et 124%), ce n'est pas du tout le cas pour le secteur Katanga (79%) dont la population active est nettement plus jeune.

Au niveau de la structure d'âges, la population du périmètre du CQD est aujourd'hui de manière générale légèrement plus jeune que celle de la commune de Forest et de la Région. En effet, même si son âge moyen

est supérieur d'une demi-année par rapport aux moyennes forestoise et régionale, son coefficient de vieillissement (53%) est inférieur de 5% par rapport aux moyennes forestoise et régionale (58%). Ceci s'explique avant tout par une part des mineurs de 0-17 ans (26,5%) significativement supérieure à ces moyennes communale et régionale (22,5%). Et vu que, dans le même temps, la part des séniors est relativement identique aux moyennes forestoise et régionale, cela a pour conséquence une part des actifs de 18-64 ans (60%) moins importante que celle de Forest et de la Région (64%). Toutefois, on remarquera qu'il y a d'une part nettement moins de séniors dans le secteur Katanga (11,5%) par rapport aux secteurs de la Cité Forest Vert (14%) et surtout celui des Blocs Jaunes (18%), et d'autre part moins d'adultes actifs (18-64ans) dans le secteur des Blocs Jaunes (55%) que dans les secteurs Katanga (63,5%) et Cité Forest Vert (70,5%). Mais on rappellera ici que les actifs de ce dernier secteur sont vieillissants (cf. supra). En effet, si ce n'est pas le cas pour le seul secteur des Blocs Jaunes (23%), le coefficient de séniorité du périmètre (18%) est plus bas que celui de la commune de Forest (22,5%).

Pour aller plus loin, l'analyse des pyramides des âges à différentes échelles illustre ce qui a déjà été dit plus en détail. Tout d'abord, la pyramide des âges comparative périmètre CQD – Commune de Forest (figure 3) nous montre que le périmètre CQD est structuré : primo, par une plus grande part

d'adolescents et de jeunes adultes (18-24 ans) mais moins d'enfants en bas âge (0-4 ans) ; secundo, une part nettement moindre de jeunes actifs (25-45 ans) – en particulier les classes d'âge des hommes de 30-45 ans – par rapport aux actifs plus âgés (45-64 ans) ; et tertio, une plus grande part de séniors (65-80 ans) que de personnes très âgées (85 ans +). Par ailleurs, la pyramide des âges comparatifs CQD 2011 – CQD 2019 (figure 4) nous montre grosso modo une diminution significative des enfants (0-9 ans) par rapport aux adolescents et jeunes actifs, et une forte diminution des actifs de 30-45 ans (surtout les hommes) et de séniors (65-85 ans). Ensuite, les pyramides des âges à l'échelle des 3 secteurs (figure 5) nous confirment des structures d'âge très différentes entre les quartiers constitutifs du périmètre du CQD : familles « établies » (importance des (pré-) adolescents et actifs plus âgés) et séniors dans le secteur de la cité-jardin, jeunes familles (enfants en bas âge et jeunes adultes) et femmes âgées isolées dans le secteur des Blocs Jaunes, et enfin jeunes actifs isolés et très jeunes familles (grande part des enfants en bas âges par rapport aux enfants et adolescents) dans le secteur Katanga.

L'analyse des ménages permet de compléter ce profil sociodémographique du périmètre du CQD et de ses 3 secteurs constitutifs (898 ménages). La taille moyenne des ménages du périmètre (2,5) est légèrement supérieure à la moyenne forestoise (2,2), mais est logiquement – étant donné la typologie du bâti (cf.

SOCIO- ECONOMIQUE	Périmètre du CQD « 2 CITES »				Forest
	F.F. - FAMILLE	F.F. – MADELON	KANTANGA	MOY. pondérée*	
<b>Revenu imposable médian par déclaration (€/an) 2018</b>	16.998	16.144	19.733	<b>17.767</b>	<b>19.940</b>
<b>Taux de chômage* (%) 2018</b>	25,46	31,83	19,66	<b>24,60</b>	<b>19,43</b>
<b>Taux de chômage des jeunes [18-24] (%) 2012</b>	46,5			<b>46,5</b>	<b>42,07</b>
<b>Part des demandeurs d'emploi dans la population de 18- 64 ans** (%) 2019</b>	13,90	13,68	11,63	<b>13,10</b>	<b>12,85</b>
<b>Part des jeunes dans les demandeurs d'emploi de 18-64 ans (%) 2019</b>	15,08 (13,36 en 2017)	VS**** (6,22 en 2017)	5,06 (11,00 en 2017)	<b>11,04</b> (11,36 en 2017)	<b>8,47</b> (9,00 en 2017)
<b>Part des demandeurs d'emploi de longue durée dans les demandeurs d'emploi (%) 2019</b>	72,97 (69,63 en 2017)	VS**** (71,28 en 2017)	60,28 (61,00 en 2017)	<b>67,86</b> (67,02 en 2017)	<b>64,5</b> (63,78 en 2017)
<b>Coefficient de vieillesse des actifs potentiels 2019</b>	103,64	78,87	124,55	<b>108,04</b>	<b>86,21</b>

Tableau 1 : caractéristiques socio-économiques des 3 secteurs statistiques constitutifs du périmètre du CQD 2 Cités

\* Pondération par la population active (18-64 ans) en 2019.

\*\* L'indicateur « Taux de chômage » mesure, parmi la population active – « en emploi » ou « en recherche d'emploi » sur le marché du travail, la part de celle-ci qui ne trouve pas d'emploi. Le taux de chômage reflète donc les tensions entre l'offre et la demande de travail.

\*\*\* La « part des demandeurs d'emploi dans la population de 18-64 ans » mesure, parmi l'ensemble de cette classe d'âge en âge de travailler, la part qui est inoccupée et effectivement à la recherche d'un emploi (Actiris). La part des DEI reflète donc le taux d'inactivité mais aussi la motivation de la population à rechercher un emploi.

\*\*\*\* Vu le relogement d'un grand nombre d'habitants des « blocs jaunes » (en particulier, les familles avec enfants), l'échantillon n'est plus très représentatif du quartier en 2022 (en-deçà de la valeur seuil de 50 DEI)

infra) – supérieure dans le secteur de la cité-jardin (2,7) et inférieure dans le secteur des Blocs Jaunes (2,1). Concernant la répartition des types de ménages (figure 6 et 7), le périmètre du CQD est composé de 45% de couples (contre 40% pour Forest) – dont 32% avec enfants (contre 25% à Forest) – et 38% d'isolés (contre 43% pour Forest). Mais les enjeux principaux concernent la part plus élevée d'une part des séniors isolés (14% contre 11% à Forest), et d'autre part, des familles monoparentales (15% contre 13% à Forest). Si le premier enjeu est plus prégnant dans les deux secteurs du Foyer du Sud (16% et 24% de séniors isolés) qu'à Katanga (9%), le deuxième enjeu est lui plus important dans le secteur de la cité-jardin (17%) qu'à Katanga (13%) et aux Blocs Jaunes (10%). Enfin, on soulignera que le rapport de masculinité du périmètre du CQD (83%) est inférieur à celui de la commune de Forest (94%) – et ce, en particulier dans le secteur Katanga (77%).

Au niveau des nationalités, si la part des étrangers (23,5%) est nettement inférieure à celle de la moyenne forestoise (35%), celle-ci atteint près de 40% dans le secteur Katanga contre seulement 18% dans le secteur de la cité-jardin. Toutefois, si on prend la part des personnes nées à l'étranger (plus proches des « origines »), celle-ci atteint 59% pour le périmètre du CQD contre 57,5% pour Forest. Et cette proportion est la plus élevée

dans le secteur Katanga (65%), puis dans le secteur des Blocs Jaunes (63%) et enfin dans le secteur de la cité-jardin (53%). Ceci veut dire que si dans le secteur des Blocs Jaunes on observe plutôt des Belges d'origine étrangère, à Katanga on trouve plutôt des étrangers (probablement arrivés en Belgique plus récemment). Le tableau 3 présente les 10 premiers pays de naissance tant pour le périmètre du CQD que pour les 3 secteurs statistiques.

Si le secteur Cité Forest Vert a une diversité culturelle proche de celle de Forest et de la région, le secteur des Blocs Jaunes est légèrement plus marqué par les vagues d'immigration historiques méditerranéenne et marocaine, et le secteur Katanga par les vagues d'immigration récentes aux origines plus diversifiées.

En somme, nous pouvons synthétiser le profil des 3 identités du périmètre du CQD comme suit :

- **Cité Forest Vert** : quartier regroupant essentiellement de relativement grandes familles « établies » avec enfants (mais monoparentalité importante), dont le niveau socio-économique s'est progressivement dégradé ces dernières années et dont l'importante population active est vieillissante. Il est intéressant de relever que la cité-jardin étant une composition de logements sociaux et privés, les habitants forment un public beaucoup plus mixte que

dans les deux autres entités. A l'origine, le ratio propriétés privées / logements sociaux était plus équilibré, l'ensemble des maisons ayant été rachetées ces dernières années.

- **Blocs Jaunes** : quartier précarisé socioéconomiquement, composé à la fois de familles petites et jeunes (un grand nombre de mères seules) mais aussi de nombreux séniors isolés (surtout des femmes), dont la population d'origine étrangère (surtout marocaine) a pour la plupart obtenu la nationalité belge. Il est important de relever qu'au sein des Blocs Jaunes, uniquement composés de logements sociaux, les profils des habitants sont similaires dans la classe sociale, et tendent à se ressembler également dans l'origine culturelle. La non-mixité induite par la configuration en « cité » crée un climat tout à fait particulier qu'il convient de prendre en compte lors de l'élaboration du CQD.
- **Katanga** : quartier qui s'est récemment densifié et rajeuni, plus culturellement diversifié (à travers les nouvelles vagues d'immigration) et socioéconomiquement plus aisé (proches des moyennes forestoises), composé d'une large cohorte de jeunes adultes actifs, tant isolés qu'en couple avec jeunes enfants, et d'hommes actifs isolés plus âgés (40-60 ans).

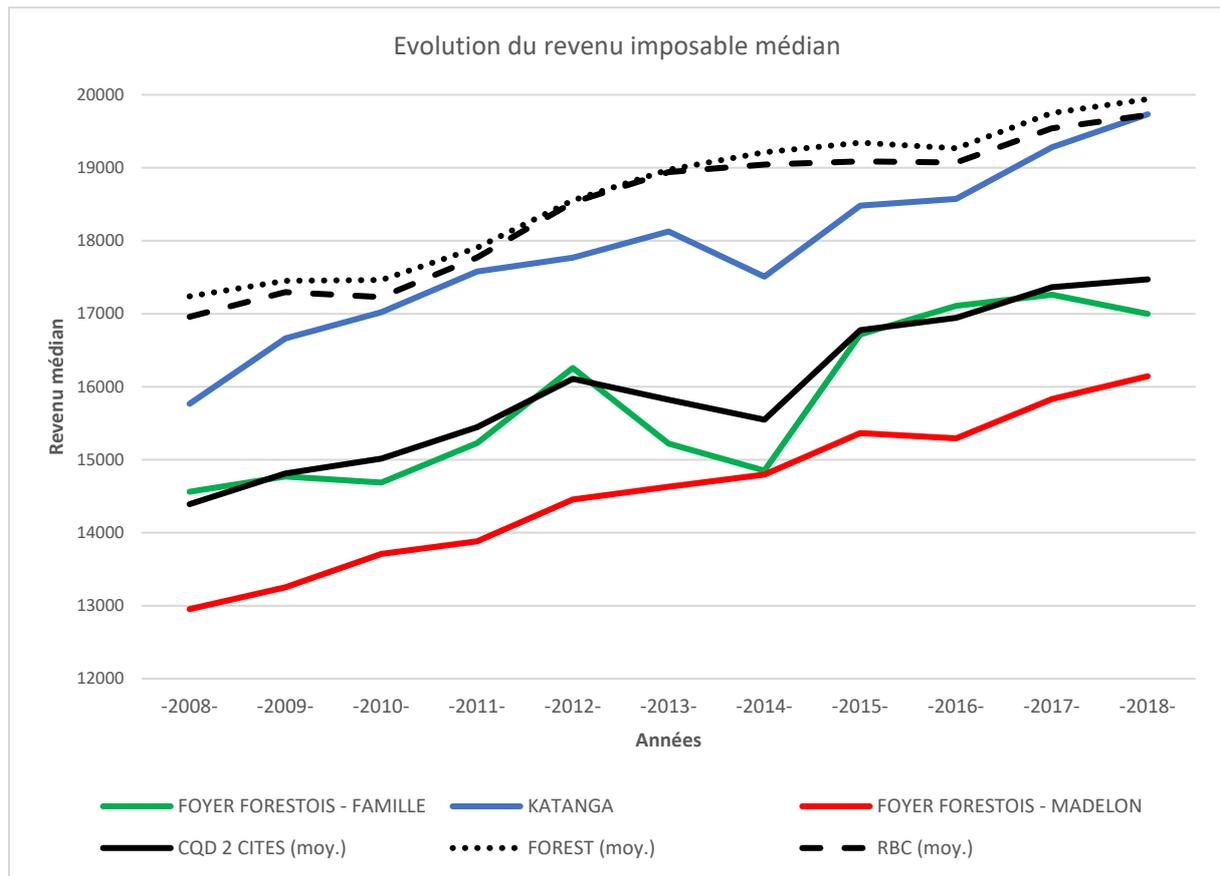


Figure 1 : évolution du revenu médian des 3 secteurs statistiques constitutifs du périmètre du CQD 2 Cités

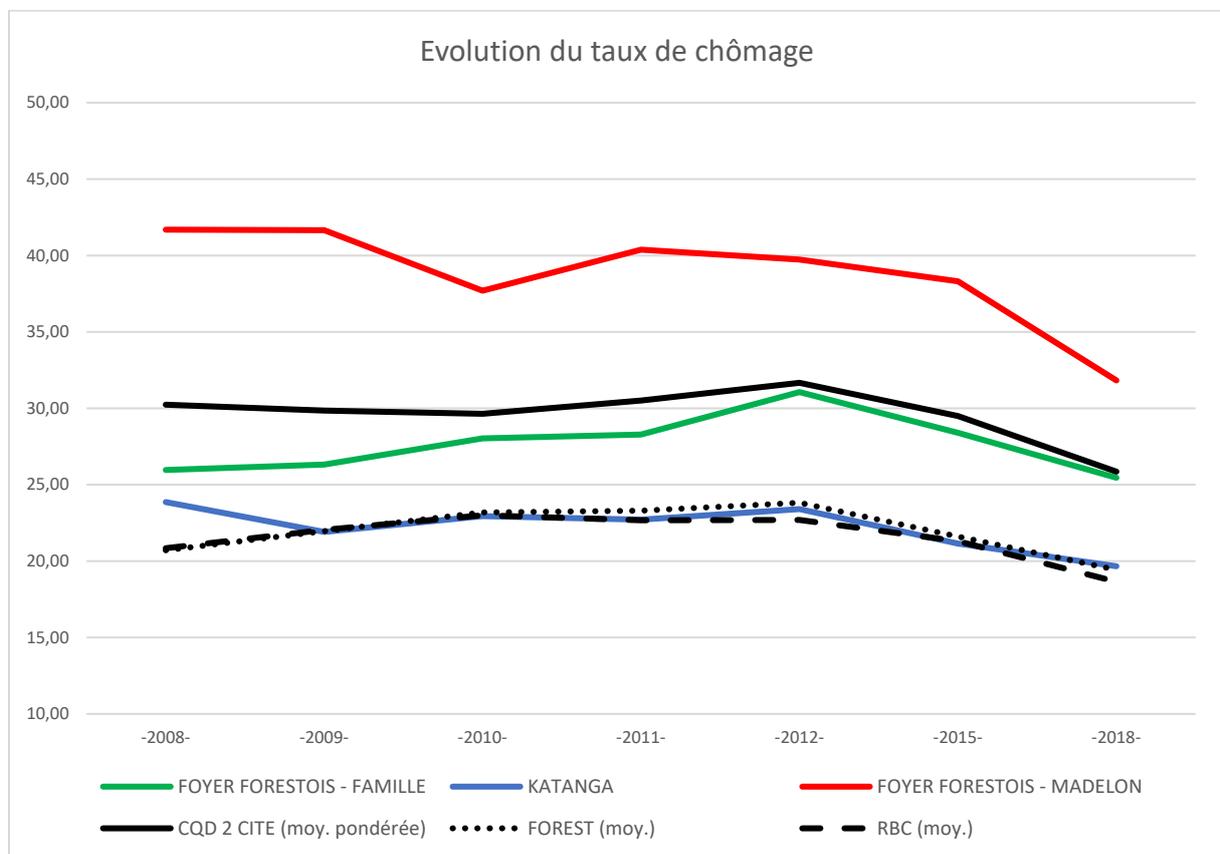


Figure 2 : évolution du taux de chômage des 3 secteurs statistiques constitutifs du périmètre du CQD 2 Cités

SOCIO- DEMOGRAPHIQUE	Périmètre du CQD « 2 CITES »				Forest
	<i>F.F. – Famille</i>	<i>F.F. – Madelon</i>	<i>Katanga</i>	Total/Moy. (pondérée)*	
<b>Population</b> <i>2020</i>	1.102	261 (*) (2008 : 840)	713	<b>2.076</b> (+/- 2.650)	<b>56.581</b>
<b>Densité</b> (hab./km <sup>2</sup> ) <i>2020</i>	16.449	7.125 (*) (2008 : 23.000)	25.174	<b>15.493</b> (19.776)	<b>8.975</b>
<b>Taux de croissance moyen de la population annuel 2014-2019 (%)</b>	-0,61	-9,68 (*)	+2,00	<b>-2,70(*)</b>	<b>+0,65</b>
<b>Âge moyen</b> (ans) <i>2019</i>	37,54	40,29	35,93	<b>38,31</b>	<b>37,72</b>
<b>Population de 0-17 ans</b> <i>2019</i>	26,2	27,21	24,61	<b>26,37</b>	<b>22,76</b>
<b>Population de 18-64 ans</b> <i>2019</i>	70,41	54,65	63,72	<b>59,64</b>	<b>63,89</b>
<b>Population de 65 ans et plus</b> <i>2019</i>	13,9	18,14	11,67	<b>13,99</b>	<b>13,35</b>
<b>Coefficient de vieillessement</b>	53,0	66,5	47,5	<b>53,0</b>	<b>58,5</b>
<b>Coefficient de vieillessement des séniors</b> <i>2019</i>	15,49	22,94	15,45	<b>18,05</b>	<b>22,62</b>
<b>Part des isolés des 65 ans et plus dans le total des ménages privés (%)</b> [parmi les 65+] <i>2019</i>	16,18 [42,95]	23,59 [60,53]	9,00 [31,33]	<b>14,54</b> [47,70]	<b>11,50</b> [39,03]
<b>Tailles des ménages</b>	2,71	2,15	2,46	<b>2,49</b>	<b>2,19</b>
<b>Part des couples avec enfants dans le total des ménages privés (%)</b> <i>2019</i>	33,57	25,22	31,14	<b>30,42</b>	<b>24,86</b>
<b>Part des familles monoparentaux dans le total des ménages privés (%)</b> <i>2019</i>	16,91	12,82	10,38	<b>14,76</b>	<b>12,63</b>
<b>Part des mères seules de 20-49ans (sur les femmes de 20-49 ans)</b> <i>2019</i>	13,22	13,58	10,40	<b>13,03</b>	<b>13,12</b>
<b>Rapport de masculinité (%)</b> <i>2019</i>	83,33	101,42	76,79	<b>83,12</b>	<b>94,09</b>
<b>Part d'étrangers</b> (%) <i>2019</i>	18,27	26,73	39,38	<b>23,58</b>	<b>35,04</b>
<b>Part des nés à l'étranger (%) 2020</b>	53,13	62,93	65,15	<b>58,80</b>	<b>57,64</b>

Tableau 2 : caractéristiques sociodémographiques des 3 secteurs statistiques constitutifs du périmètre du CQD 2 Cités

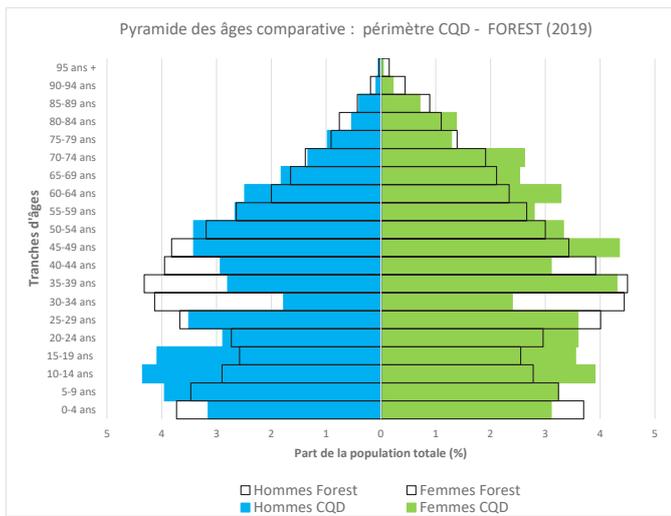


Figure 3 : pyramide des âges comparative entre le périmètre du CQD 2 Cités et la commune de Forest

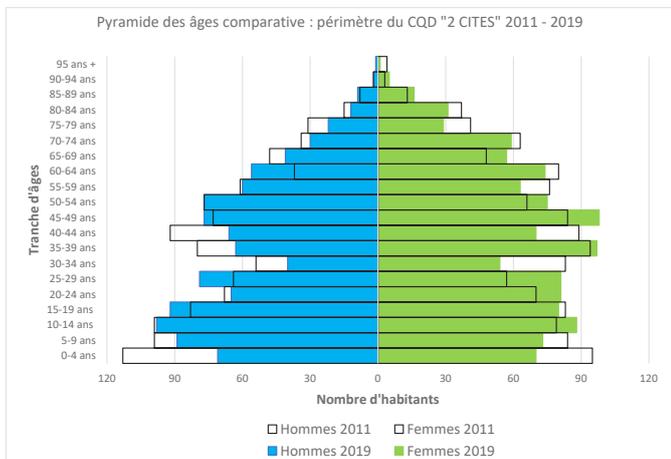


Figure 4 : pyramide des âges comparative du périmètre du CQD 2 Cités en 2011 et 2019

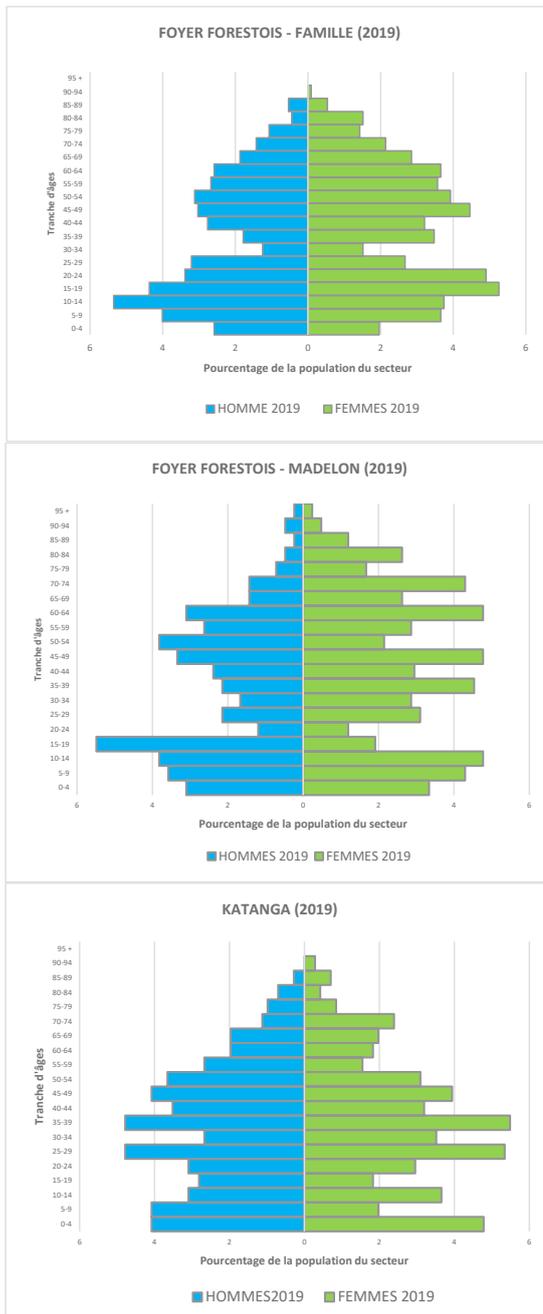


Figure 5 : pyramides des âges des 3 secteurs statistiques constitutifs du périmètre du CQD 2 Cités

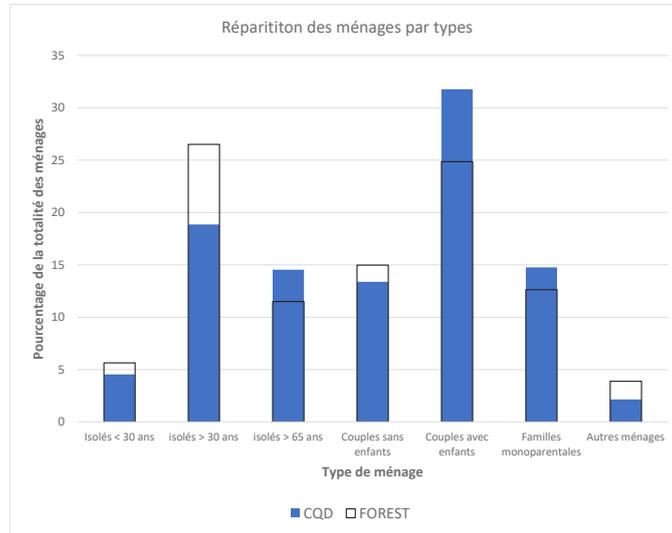


Figure 6 : répartition des ménages par types à l'échelle du périmètre du CQD 2 cités

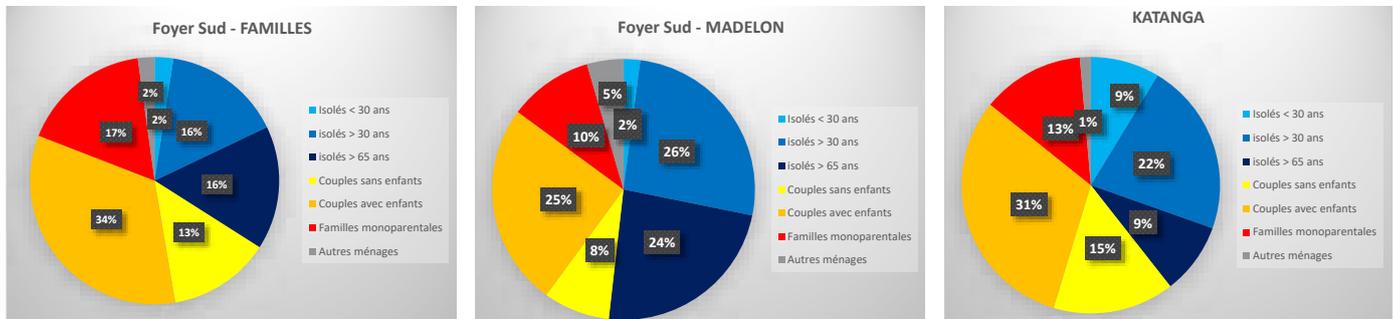


Figure 7 : Répartition des ménages par types des 3 secteurs statistiques constitutifs du périmètre du CQD 2 Cités

TOP 10 - CQD 2 CITES			TOP 10 - FOREST			TOP 10 - RBC		
Région de naissance	Effectif	%	Région de naissance	Effectif	%	Région de naissance	Effectif	%
Belgique	569	41,20	Belgique	15.434	42,36	Belgique	314.889	40,20
Afrique du nord	324	23,46	EU occidentale	8.011	21,99	EU occidentale	147.080	18,78
EU occidentale	188	13,61	Afriques du nord	4.454	12,22	Afriques du nord	89.020	11,36
EU centrale-orientale	104	7,53	EU centrale-orientale	2.877	7,90	EU centrale-orientale	64.621	8,25
Afrique subsah.	86	6,23	Afrique subsah.	2.306	6,33	Afriques subsah.	51.445	6,57
Amérique latine	35	2,53	Amériques latine	992	2,72	Moyen-Orient	33.665	4,30
Asie	26	1,88	Asie	897	2,46	Asie	29.873	3,81
Balkan	24	1,74	Balkan	654	1,80	Balkan	29.199	3,73
Moyen-Orient	22	1,59	Moyen-Orient	584	1,60	Amériques latine	17.455	2,23
Inconnu	3	0,22	Amérique du nord	171	0,47	Amérique du nord	4.800	0,61
			Inconnu	54	0,15	Inconnu	1.327	0,17
<b>TOTAL</b>	<b>1.381</b>	<b>100</b>	<b>TOTAL</b>	<b>36.434</b>	<b>100,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>783.374</b>	<b>100,00</b>
<b>Nés à l'étranger</b>	<b>812</b>	<b>58,80</b>	<b>Nés à l'étranger</b>	<b>21.000</b>	<b>57,64</b>	<b>Nés à l'étranger</b>	<b>468.485</b>	<b>59,80</b>

TOP 10 - FAMILLE			TOP 10 - MADELON			TOP 10 - KATANGA		
Région de naissance	Effectif	%	Région de naissance	Effectif	%	Région de naissance	Effectif	%
Belgique	322	46,87	Belgique	86	37,07	Belgique	161	34,85
Afriques du nord	183	26,64	Afrique du nord	66	28,45	EU occidentale	82	17,75
EU occidentale	69	10,04	EU occidentale	37	15,95	Afrique du nord	75	16,23
Afriques subsah.	38	5,53	EU centrale-orientale	14	6,03	EU orientale	59	12,77
EU centrale-orientale	31	4,51	Afriques subsah.	12	5,17	Afriques subsah.	36	7,79
Amériques latine	15	2,18	Moyen-Orient	5	2,16	Amérique latine	17	3,68
Balkan	12	1,75	Asie	5	2,16	Moyen-Orient	11	2,38
Amérique latine	11	1,60	Balkan	3	1,29	Asie	10	2,16
Moyen-Orient	6	0,87	Amérique latine	3	1,29	Balkan	9	1,95
			Inconnu	1	0,43	Inconnu	2	0,43
<b>TOTAL</b>	<b>687</b>	<b>100,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>232</b>	<b>100,00</b>	<b>TOTAL</b>	<b>462</b>	<b>100,00</b>
<b>Nés à l'étranger</b>	<b>365</b>	<b>53,13</b>	<b>Nés à l'étranger</b>	<b>146</b>	<b>62,93</b>	<b>Nés à l'étranger</b>	<b>301</b>	<b>65,15</b>

Tableau 4 : Les 10 premiers pays de naissance du périmètres du CQD 2 Cités et des 3 secteurs statistiques

**1** - Initiatives de valorisation des espaces ouverts collectifs dans la cité-jardin Forest-Vert

**2** - Espaces publics dans les Blocs Jaunes

**3** - Espaces publics dans la zone Katanga



## VERS TROIS IDENTITÉS QUI FONCTIONNENT ENSEMBLE ?

Les différences en termes de caractéristiques urbanistiques, de qualités écologiques, et de profils socio-démographiques créent trois milieux de vie tout à fait distincts, qui semblent fonctionner de façon assez autarciques.

*« Le problème ici, c'est que les gens ne se parlent pas. Nous ceux qui habitent la-bas [cité-jardin], on ne les connaît même pas ! »*

Un constat majeur fait lors des rencontres avec les acteurs et les habitants est que les publics de ces trois identités se mélangent très peu. On a donc, au sein d'un périmètre réduit, trois mini-quartiers fonctionnant tels des microcosmes

et entretenant peu de liens, les préoccupations quotidiennes des habitants étant parfois très différentes. Certains habitants et de nombreux acteurs locaux souhaitent aller vers plus d'échanges entre les publics : *« On a créé le Carnaval Pour Pas Un Balle justement pour faire se mélanger les habitants. »*, disait un habitant de la cité-jardin. Cette pluralité d'identités de quartiers dans un périmètre finalement assez restreint amène certains habitants à déplorer l'absence d'une identité "globale".

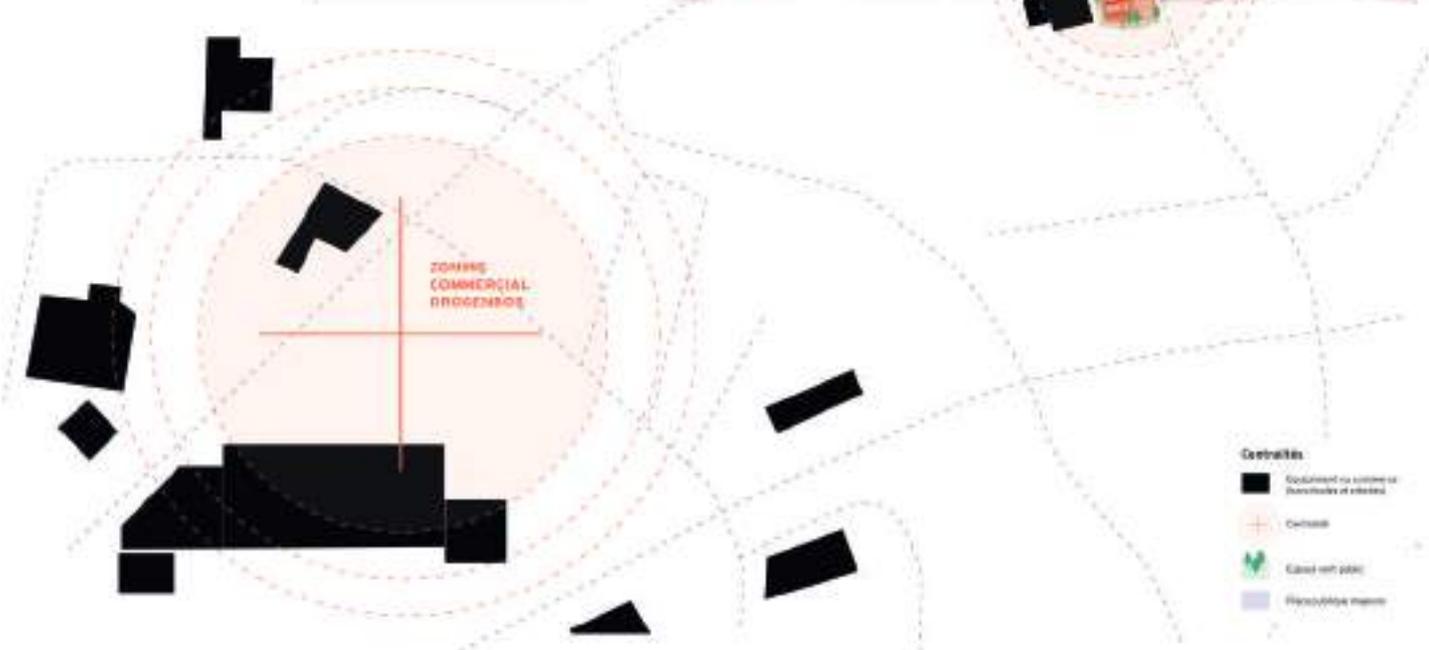
Le CQD 2 Cités doit être l'occasion de favoriser grandement la création de connexions entre ces trois entités et de liens entre les différents

publics qui leur sont associés. Cette analyse ayant montré les distinctions importantes entre ces entités, il convient maintenant de considérer leurs complémentarités et leurs potentiels apports mutuels en vue d'améliorer la qualité de vie de chacun. A travers des opérations socio-économiques ou briques, un enjeu fort sera donc de faire permettre la rencontre entre les différents publics au sein de chacune de ces zones, par exemple en créant des activités inter-groupes sociaux, en améliorant la traversabilité des îlots, en créant des points d'activation aux interfaces des zones, ou encore en valorisant l'image de chacune des identités.



**3**  
**|**

**Une dépendance  
forte aux centralités  
locales**



## des centralités communales à proximité

Le périmètre du CQD est composé à 98% d'occupations résidentielles. La vie quotidienne des habitants est donc rythmée par des sorties inévitables en dehors du périmètre, ne serait-ce que pour faire ses courses et se rendre dans les équipements communaux de services (démarches administratives...).

Afin d'étudier les questions propres aux dynamiques commerciales, au maillage d'équipements et d'écoles ainsi qu'aux espaces porteurs d'emplois, il est nécessaire de dézoomer et de définir une zone d'étude comprenant les centralités locales proches auxquelles le périmètre et ses habitants sont intimement liés.

Les séances de participation avec les habitants et les entretiens avec les acteurs locaux ont été particulièrement représentatives des liens forts entretenus avec les centralités locales suivantes :

- **St-Denis - Abbaye**, qui concentre les petits commerces fréquentés au quotidien et les services administratifs importants ;
- **Drogenbos**, avec sa zone commerciale aux grandes enseignes ;
- le **parc du Bempt**, adjacent au périmètre, qui constitue l'espace vert public majeur très fréquenté par les locaux ;
- à moindre mesure, les **espaces sportifs positionnés devant la cité du Merlo à Uccle**

("Terrain Rouge" et espace de streetworkout), lieu fréquenté principalement par des jeunes garçons mais constituant un point de repère important.

D'autres centralités ont été mises en évidence par les habitants, notamment pour les courses : le Carrefour situé à l'angle des avenues du Globe et Decroly à Uccle, ... On veillera à prendre en compte ces lieux dans les parcours quotidiens des habitants, mais l'analyse se concentrera sur le territoire situé entre l'Abbaye de Forest et le nord de Drogenbos, qui constitue un périmètre de proximité où les déplacements à pied sont acceptables (moins de 15 minutes à pied de l'habitation).



**Commerces et Horeca**

- Commerces
- Commerce d'alimentation générale
  - Pharmacie
  - Boulangerie
  - Boucherie ou poissonnerie
  - Coiffure - Beauté
  - Vêtements
  - Tabac - Journaux
  - Divers - autres
- Horeca
- Bar / Café
  - Restaurant / snack
  - Cell de commerce à vide

## Une intensité urbaine externe au périmètre

### FAIRE SES COURSES : ST-DENIS POUR LES COMMERCES DE PROXIMITÉ, DROGENBOS POUR LES GRANDES ENSEIGNES

La carte ci-contre présente les commerces au sein de la zone d'étude. Le premier constat que nous faisons est le très faible nombre de commerces au sein du périmètre du CQD.

**4 commerces** sont implantés dans la zone du périmètre :

- une **pharmacie** (Pharmacie du Bempt, Av. du Bempt 2) ;
- un **lavoir commercial** (Lavoir SpeedyWash, Av. du Bempt 28) ;
- un **garage** (JL Motor, Rue Max Waller 1) ;
- une **pompe à essence** (Lukoil Vorst, Chau. de Neerstalle 208).

2 Horeca sont également implantés au sein du périmètre :

- un **restaurant** (Ouzeries, Chau. de Neerstalle 177) ;
- un **café-bar** (La Sagitaire, Ch de Neerstalle 206).

Aucun commerce alimentaire n'est implanté dans le périmètre. Une

petite supérette est implantée sur le carrefour des avenues Général Dumonceau et Kersbeek, constituant le commerce d'alimentation général le plus proche pour les habitants de la cité-jardin (184 m à faire à pied depuis le cœur de la cité-jardin) mais aussi pour les habitants des Blocs Jaunes (545 m à faire à pied depuis le cœur des Blocs Jaunes). Les habitants des Blocs Jaunes sont les plus sujets à l'éloignement des commerces de proximité (voir tableau des distances page suivante) ; seuls une pharmacie et un lavoir sont implantés à moins de 300 mètre de chez eux. A Katanga, les cafés-bars implantés en angle de rue sont les seuls commerces de proximité.

Les courses du quotidien se font alors principalement aux alentours de la place St-Denis, noyau

commercial important et semblant adapté aux besoins des populations environnantes. On y trouve des petits commerces de tous types (alimentation générale, boucheries, coiffure, pharmacies, boulangeries, tabac-presse, de nombreux snacks et bars/cafés, et quelques magasins de vêtements/chaussures), orientés vers un public cible à priori populaire, typiques des magasins de deuxième couronne. Les snacks sont pour la plupart «halal». On trouve très peu d'enseignes, hormis un Delhaize et un Aldi (supermarchés de grande distribution très fréquentés par les habitants du périmètre), il s'agit pour la grande majorité de petits indépendants. Les supérettes de type « alimentation générale » vendent pour certaines des produits importés de l'étranger (Afrique du Nord et subsaharienne, pays de l'Est).

On constate également une importante rotation parmi les commerces au sein des cellules-vides de la centralité St-Denis, témoignant de la difficulté de survie de tels petits commerces. Les habitants les plus âgés ayant assisté à l'évolution du cœur commercial de St-Denis en témoignent : « *avant c'était pas comme ça, c'était plus dynamique St-Denis* », « *avant il y avait plus de choses différentes* », « *il y avait même une boîte de nuit sur la place !* ». Quelques uns des nouveaux habitants récemment arrivés dans le quartier et venus d'espaces plus centraux (Molenbeek, Marolles) expriment un regret du dynamisme commercial des quartiers desquels ils viennent, en comparaison avec des commerces dans lesquels ils ne se retrouvent pas à St-Denis.

Le projet de rénovation de l'Abbaye de Forest en centre culturel (projet ABY) prévu pour 2023-25 permettra certainement de participer à la redynamisation de cette centralité, y compris en termes de commerces. Il faudra veiller cependant à ne pas provoquer de remplacement massif des commerces populaires par de nouveaux commerces orientés vers des publics plus aisés, ne répondant plus aux besoins des populations

précaires des quartiers St-Denis, Katanga et Blocs Jaunes.

Pour des courses plus importantes et de manière plus occasionnelle, les habitants (les femmes notamment) ont l'habitude de fréquenter les grandes enseignes de Drogenbos (Carrefour, Action, Dreamland, Sport-Direct,...), au sud du parc du Bempt. La ligne de bus 50 permet de relier la chaussée de Neerstalle à la zone commerciale périurbaine.

Si l'offre commerciale de St-Denis satisfait une majorité des habitants rencontrés, tous regrettent le manque de commerces de toute-proximité. Le même constat est fait par les acteurs locaux : « *Marcher 15 minutes pour aller acheter son pain, c'est quand même pas très pratique, surtout pour des mamans avec enfants ou des séniors* », « *Pour n'importe quelles courses, il faut marcher, sortir du quartier, même pour la base* ».

L'exemple de la boulangerie revient dans toutes les conversations : la fermeture récente des deux boulangeries les plus proches (une vers Max Waller et une au sud des Blocs Jaunes) a provoqué une grande déception pour les habitants.

La boulangerie la plus proche aujourd'hui est celle de l'avenue Vanpé à St-Denis, à 15 minutes de marche des Blocs Jaunes. La forte inégalité en termes d'offre commerciale entre la centralité de Saint-Denis et les quartiers d'habitation plus au Sud se traduit dès lors en un maillage commercial déséquilibré. Certains habitants aimeraient par ailleurs pouvoir se sentir "plus liés" à Saint-Denis en ce sens-là.

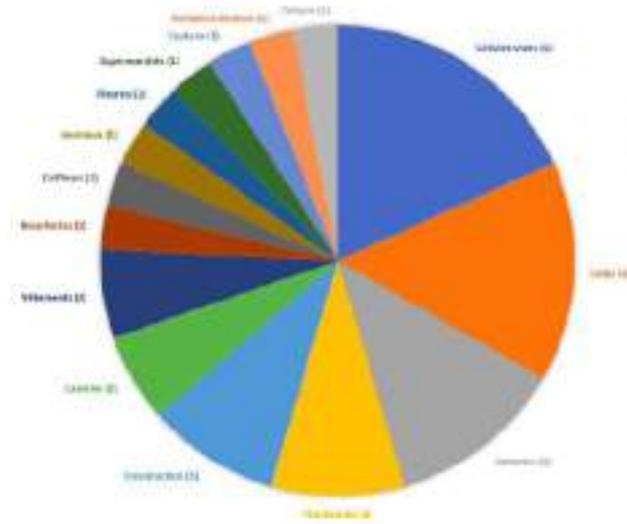
Cette configuration spatiale de l'offre commerciale soulève la nécessité de développer un noyau commercial de toute-proximité avec des commerces essentiels, à moins de 10 minutes de marche pour l'ensemble des habitants du périmètre. Les quelques commerces déjà présents au nord de l'arrêt de tram Max Waller sur la chaussée de Neerstalle (coiffeur, librairie, supérette) pourraient être renforcés afin de créer une micro-centralité commerciale.

Au-delà de l'intérêt "pratique" qu'un noyau d'hyper-proximité peut représenter, c'est aussi, pour certains habitants, un moyen de recréer une vie de quartier animée et mixte.

SECTEUR STAT. TYPE DE COMMERCES	KATANGA	F.F. FAMILLE	F.F. MADELON
Boulangerie	495	418	756
Boucherie	281	289	481
Epicerie	221	143	545
Supermarché (grande distribution)	305	275	469
Café-Bar	152	241	309
Pharmacie	144	149	112
Laverie	207	241	104
Points postaux	259	318	317

^ Distance moyenne habitation - commerce par types de commerces et par secteur statistique

\* Distance moyenne = moyenne des distances (en mètre et à vol d'oiseau) de chaque bâtiment (maison) du secteur au service de proximité (e.i. boulangerie) le plus proche.



◀ Types de commerces implantés dans les environs proches du périmètre provisoire du CQD (zone-tampon de 100m).



◀ Chaussée de Neerstalle



◀ Rue de la Station



^ Place St-Denis

## LA PLACE SAINT-DENIS COMME ESPACE DE SOCIABILITÉ MAJEUR

Au-delà de l'offre commerciale, la place St-Denis a un rôle en tant qu'espace de rencontre majeur pour le quartier. En dehors de la chaussée de Neerstalle et de la rue Jean-Baptiste Vanpé, qui sont principalement des lieux de passage, elle constitue le seul espace public activé de notre zone d'étude - en dehors des espaces verts. La place St-Denis est donc le pôle de sociabilité majeur : « *Tout le monde va à Saint-Denis* », « *J'y suis tous les jours* ».

« *Tous les jeunes vont à Saint-Denis* ». Pour les jeunes du périmètre du CQD, la place St-Denis est le lieu de rencontre le plus important, et surtout pour les garçons. Les snacks sont des points de repère et de retrouvaille importants : « Le

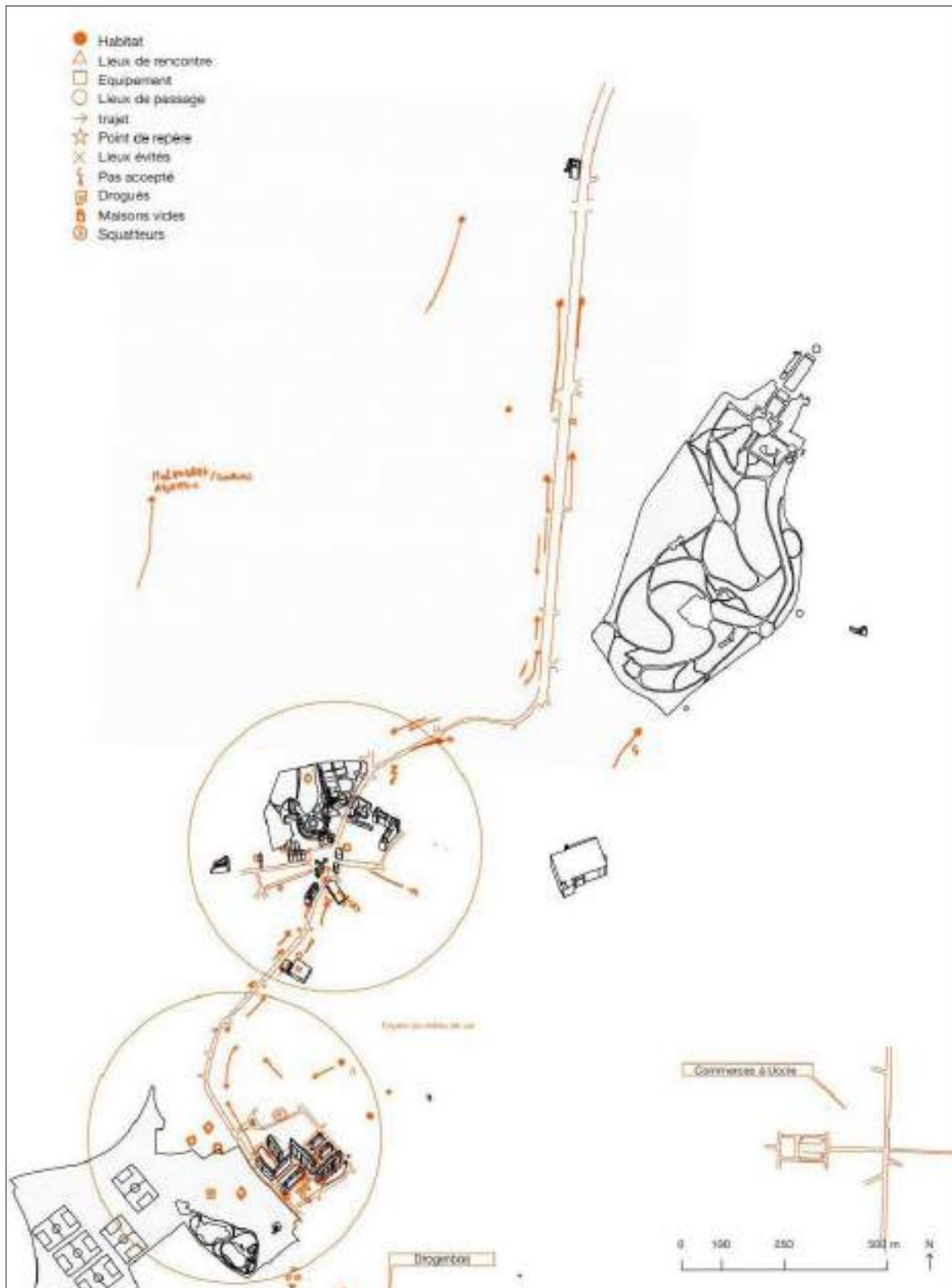
*snack Saint-Denis et Shahinez, c'est le sang* » (adolescente lors de l'atelier cartographique MLB avec Al Malak, 2017). Ils sont les symboles d'un attachement et d'une identité forte liée au quartier.

Le quartier-proche pour les habitants concernés par le CQD 2 Cités n'offrant que très peu d'espaces publics de rencontre et d'activités, le rattachement à la centralité St-Denis est d'une grande importance. Ainsi, pour beaucoup d'usagers extérieurs mais aussi d'habitants, les pôles Bempt et St-Denis forment un seul et même ensemble. La diversité des publics et commerces présents aux abords de la place Saint-Denis en fait également un lieu de plus grande liberté dans lequel un contrôle

social « culturel » est moins présent, notamment à l'égard d'un public de jeunes filles.

La rénovation de l'Abbaye en centre culturel pose à cet égard des questions : selon certains des acteurs associatifs, il faudra veiller à ne pas « *louper le coche* », afin que la place soit un lieu hospitalier aux différents publics qui fréquentent déjà St-Denis ainsi qu'aux nouveaux habitants des logements sociaux.





Extrait de l'enquête « **Ethnographie du bas de Forest** », réalisée par MetroLab (*Louise Carlier, Sarah van Hollebeke, Marine Declève, Simon Debersaques, Marco Ranzato*) à partir des Ateliers Cartographiques.

Cette carte a été produite par un collectif d'habitants faisant partie du conseil de quartier des Blocs Jaunes, en novembre 2017.

## UNE OFFRE CULTURELLE AUJOURD'HUI LIMITÉE ET ÉLOIGNÉE DU PÉRIMÈTRE, DEUX GROS PROJETS CULTURELS EN COURS

On ne trouve dans le périmètre aucun équipement culturel.

Trois acteurs proposent des activités socio-culturelles :

- le PCS Bempt, qui travaillent avec les habitants des Blocs Jaunes de toutes les tranches d'âges sur divers projets ;
- Le Cairn, qui offre des espaces d'apprentissage et de lien social ;
- Zonneklopper, installé temporairement sur le site Van Roy.

Aujourd'hui, le seul équipement culturel à proximité du périmètre (à 15 minutes de marche) est l'antenne de la bibliothèque de Forest, appelée Microbiblif St-Denis, implantée juste devant l'entrée de l'Abbaye. Ouverte uniquement les mardi de 15h à 16h30, et de taille très réduite, elle ne peut avoir de rôle majeur au sein du quartier.

Si la zone est aujourd'hui en manque cruel d'espaces culturels, il faut intégrer à la réflexion deux projets en cours à deux extrémités du quartier :

- le **pôle ABY**, centre culturel et espace événementiel dans l'Abbaye, prévu pour l'horizon 2025, qui accueillera la Bibliothèque communale francophone, des salles d'exposition et des résidences d'artistes du Brass, une salle de spectacle, un espace dédié aux jeunes en partenariat avec la Maison des Jeunes de Forest et l'Espace Information Jeunesse, l'Académie de musique, de danse et des arts parlés et des locaux à destination des associations

locales ;

- le **pôle culturel du Merlo**, qui est actuellement en phase de conception et qui devrait accueillir une bibliothèque (antenne de la bibliothèque d'Uccle), une salle polyvalente et un atelier de réparation de vélos et autres objets (repair-café).

Ce dernier projet est particulièrement intéressant pour les habitants du périmètre : les jeunes habitants des logements sociaux du périmètre du CQD 2 Cités fréquentent pour la plupart ceux de la cité du Merlo, en face de laquelle le projet de bibliothèque et atelier de réparation s'implantera, et le PCS Bempt a l'habitude de travailler en collaboration avec le PCS Merlo, ASBL de cohésion sociale de la cité du même nom. On peut imaginer que des synergies peuvent rapidement se mettre en place, faisant de ce nouvel équipement un espace fréquenté par la population du bas de Forest. La position de cet équipement, à l'interface entre une cité de logements sociaux et un club sportif fréquenté par des populations plus aisées pourrait amener une mixité bénéfique au public des logements sociaux tout en restant dans l'imaginaire de tous d'abord destiné aux locataires sociaux des quartiers alentours. Le pôle ABY permettra d'amener les institutions culturelles communales (aujourd'hui très éloignées des espaces fréquentés quotidiennement par les habitants) au sein du quartier. La création d'une antenne de la Maison des Jeunes de

Forest notamment pourrait faciliter la fréquentation des jeunes du pôle ABY et ainsi créer une mixité.

Les deux nouveaux équipements permettront donc de compenser le manque existant, à condition que les publics du Bempt soient amenés par les associations de quartier à les fréquenter - étant donné le peu de familiarité à l'égard des institutions culturelles classiques (type académie).

A ce titre, différents acteurs soutiennent une dynamique de "démocratie culturelle" plutôt que de démocratisation de la culture - c'est-à-dire qu'il s'agirait moins d'amener les publics au sein des institutions culturelles que d'amener les acteurs culturels auprès des publics en leur proposant des activités artistiques et créatives. D'autres acteurs considèrent une dynamique double : aller auprès des publics pour les amener progressivement à fréquenter des services et infrastructures culturelles éloignées de leur lieu d'habitat. Enfin, certains acteurs soulignent qu'il est important de ne pas toujours installer tout à proximité des publics les plus précarisés mais de les inciter à quitter leur quartier de résidence pour éviter un certain effet de ghettoïsation.

Plusieurs acteurs associatifs relèvent également les frais d'inscriptions (PAF) souvent trop élevés pour les familles précarisées. Le Contrat de Quartier pourrait alors être un levier pour assurer la gratuité de certaines activités.

**CENTRE CULTUREL ET  
ESPACE ÉVÉNEMENTIEL**  
Pôle Abbaye - ABY

EGLISE  
St Denis de Forest

ANTENNE BIBLIOTHÈQUE  
Bibif

SALLE POLYVALENTE -  
MAISON DE QUARTIER

MOSQUÉE  
Al Karam

OCCUPATION TEMPORAIRE  
SOCIO-CULTURELLE  
Zonneklopper

ASBL SOCIO-CULTURELLE  
PCS Bempt

ASBL SOCIO-CULTURELLE  
Le Cairn

OCCUPATION TEMPORAIRE  
SOCIO-CULTURELLE  
La Cheminée

BIBLIOTHÈQUE ET  
SALLE POLYVALENTE  
Projet en cours - Merio

CENTRE ÉVANGÉLIQUE  
Christ l'Eau de vie

**Espaces culturels**

- Centre culturel
- Bibliothèque
- Espace socio-culturel
- Ocupation temporaire socio-culturelle
- Lines de culte

## EQUIPEMENTS ÉDUCATIFS : DES LIEUX D'ACCUEIL POUR LA PETITE ENFANCE INADAPTÉS AUX FOYERS LES PLUS PRÉCAIRES, PAS D'ÉCOLE SECONDAIRE

### Petite Enfance

Le périmètre compte actuellement deux lieux d'accueil pour la petite enfance, deux crèches communales :

- **Le Bercail Forestois**, proposant 48 places (Av. de Fléron 3) ;
- **Les Lutins Forestois**, habituellement implantée au nord de Forest (rue Jef Devos) mais délocalisée au sein du périmètre pendant la durée des travaux (crèche-tampon) accueillant 42 enfants.

Réalisée dans le cadre du CQD Abbaye, une **nouvelle crèche** doit ouvrir ses portes rue de la **Teinturerie** (parcelle adjacente au périmètre), créant ainsi 56 nouvelles places en crèche, apport non-négligeable pour le quartier et la commune. Sans compter la crèche Les Lutins Forestois, implantée sur le quartier de manière temporaire, on compte donc 104 places en crèche pour 2022 au total (ce qui représente environ 35 nouvelles admissions d'enfants par an puisque seulement 1/3 de la crèche se renouvelle chaque année).

Au nord du périmètre, au Rue de la Station 19 (vers la Place St-Denis), la crèche communale Les P'tits Matelots accueille 36 enfants. « Pour les enfants nés entre le 01/01/2019 et le 31/12/2021 (période de 3 ans), sur les 1.550 demandes de places en crèche communale reçues, nous comptabilisons 121 demandes de place en crèche au Bercail forestois et 89 demandes de place à la crèche des P'tits Matelots (soit 210 demandes au total). Ceci étant, dans la majorité des demandes (597, soit 40% des demandes), les parents n'expriment pas de préférence de crèche particulière, il est donc difficile d'identifier au premier coup d'œil dans la liste d'attente, le quartier dans

lequel ils vivent. » (service Petite Enfance de la commune).

On peut également noter la présence d'une crèche privée, La Maison des Mille Couleurs, avenue Général Dumonceau. Globalement, la pénurie de places en crèche ne pourra être endiguée par la création des 56 places rue de la Teinturerie, et les efforts doivent être poursuivis afin d'élargir l'éventail des possibilités d'accueil de la petite enfance.

Mais les acteurs locaux rencontrés formulent une autre problématique, liée au public des logements sociaux (69% de la population totale sur le périmètre) : les familles précarisées ne peuvent s'offrir une place en crèche, financièrement trop coûteuse, et la plupart des habitants de logements sociaux ne travaillant pas, ils ne sont de toute façon pas prioritaires sur les listes d'attente. Pourtant, selon les acteurs du domaine interrogés, la fréquentation d'une crèche par les tout-petits diminuerait le risque d'échec scolaire et permet un premier contact avec les institutions pour des familles s'en sentant souvent très éloignées.

Différents acteurs déplorent le **manque d'espace de manière générale pour les jeunes mamans et la toute petite enfance, des espaces de rencontre autant que des haltes-garderies ou crèches** - pensés comme des espaces d'accueil accessibles aux jeunes mamans qui connaissent des conditions de vie précaires (l'espace à Saint-Gilles "La Récré du Midi" est pris comme exemple à suivre : les mères fréquentent assidûment le lieu, où elles viennent se rencontrer et jouer avec leurs enfants - le lieu serait, devenu "comme une pièce en plus

de la maison"). La flexibilité d'une structure alternative, type halte-garderie ou lieu d'accueil parents-enfants pourrait répondre davantage aux besoins de ces familles.

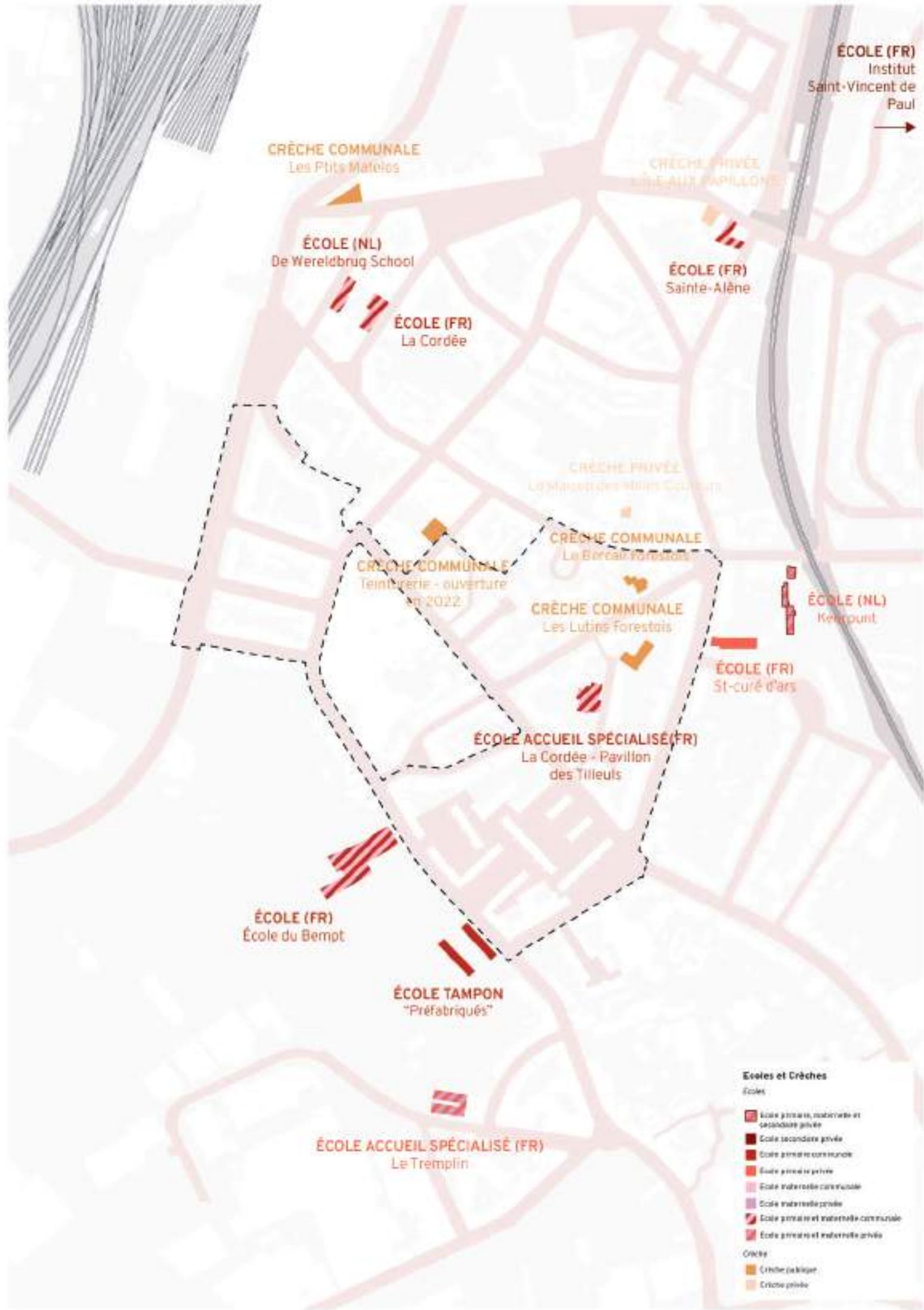
### Ecoles primaires et maternelles

Il existe quatre écoles primaires communales au sein du périmètre et dans ses alentours proches :

- L'école maternelle et primaire francophone **Sainte-Alène** ;
- L'école maternelle et primaire néerlandophone **De Wereldbrug**
- L'école maternelle et primaire francophone **La Cordée** proposant un enseignement individualisé de type 1 et 2 et possédant une antenne au sein du périmètre, avenue des Familles ;
- L'école maternelle et primaire francophone **du Bempt** livrée en 2020, construite en bordure du parc du Bempt.

Trois écoles des filières libres francophones et néerlandophones sont également à prendre en compte dans les alentours du périmètre.

Il est à ce stade assez difficile d'évaluer la mixité créée au sein des écoles, les habitants des Blocs Jaunes n'étant pour la plupart pas encore installés. Il semblerait que l'école du Bempt accueille une moitié environ d'enfants du quartier. A pédagogie active et installée dans un bâtiment tout neuf, elle attire de nombreuses familles venues du haut de Forest. Certains acteurs en contact avec les habitants des logements sociaux (de la cité-jardin et les quelques nouveaux arrivés des Blocs Jaunes) semblent dire à l'inverse que leur public ne se sent pas prioritaire dans ce type d'école, les enfants des logements sociaux se rendant plutôt à Sainte-Alène, où



**CRÈCHE COMMUNALE**  
Les Petits Mafelos

**ÉCOLE (NL)**  
De Wereldbrug School

**ÉCOLE (FR)**  
La Cordée

**CRÈCHE PRIVÉE**  
L'ÎLE AUX PAILLONS

**ÉCOLE (FR)**  
Sainte-Alène

**ÉCOLE (FR)**  
Institut  
Saint-Vincent de  
Paul

**CRÈCHE PRIVÉE**  
Le Mas des Mûres Gourcarts

**CRÈCHE COMMUNALE**  
Teinturerie - ouverture  
en 2022

**CRÈCHE COMMUNALE**  
La Berceuse Forestois

**CRÈCHE COMMUNALE**  
Les Lutins Forestois

**ÉCOLE (NL)**  
Kerfpunt

**ÉCOLE (FR)**  
St-curé d'ars

**ÉCOLE ACCUEIL SPÉCIALISÉ (FR)**  
La Cordée - Pavillon  
des Tilleuls

**ÉCOLE (FR)**  
École du Bempt

**ÉCOLE TAMPON**  
"Préfabriqués"

**ÉCOLE ACCUEIL SPÉCIALISÉ (FR)**  
Le Tremplin

**Ecoles et Crèches**

**Ecoles**

- École primaire, maternelle et secondaire privée
- École secondaire privée
- École primaire communale
- École primaire privée
- École maternelle communale
- École maternelle privée
- École primaire et maternelle communale
- École primaire et maternelle privée

**Crèches**

- Crèche publique
- Crèche privée

ils retrouvent les enfants du quartier St-Denis.

La question de l'ouverture des cours d'écoles a plusieurs fois été évoquée, par les services communaux et un des acteurs locaux rencontrés.

La création d'une plaine de jeux notamment, qui pourrait être liée à une école mais ouverte à tous en dehors des heures de classes, présenterait un intérêt certain et permettrait de mixer les publics. Le réaménagement du Pavillon des Familles, antenne de l'école La Cordée, pourrait être un exemple de réalisation d'une plaine de jeux ouverte sur le quartier. Les habitants de la cité-jardin seraient intéressés par la possibilité d'avoir accès à des aménagements ludiques au cœur des venelles / placettes.

Le service «maillage jeux» de la

commune propose la création d'une plaine de jeux sur le square Madelon, en face de l'école du Bempt, qui pourrait être également une occasion de mixer les publics en amenant les enfants de l'école du Bempt venus d'ailleurs à fréquenter les squares.

### **Et le secondaire ?**

Un des constats liés aux maillage d'équipements éducatifs est celui du manque d'établissements du secondaire dans les alentours du périmètre, mais de manière plus générale, sur l'ensemble du bas de Forest. L'institut Saint-Vincent-de-Paul consitue aujourd'hui le seul établissement des quartiers du bas de Forest. De nombreux jeunes de ces quartiers n'ont alors d'autres

choix que de se déplacer assez loin pour se rendre en secondaire (haut de Forest ou Uccle). Si la mixité créée dans les établissements peut leur être bénéfique, la symbolique est forte : la poursuite d'études se fait au prix d'une délocalisation qui peut être mal vécue par certains jeunes ne se sentant pas à leur place. Cela rejoint une question globale s'appliquant à l'ensemble des services et institutions : faut-il faire venir les institutions dans les quartiers ou le public aux institutions en améliorant la mobilité du public ? La question fait débat au sein des services communaux et des acteurs locaux. « *Dans l'idéal, il faut un peu des deux : avoir des antennes au sein des quartiers, mais qui redirigent et incitent à la mobilité inter-quartiers.* ».

## **SANTÉ : UNE PROBLÉMATIQUE POINTÉE COMME PRIORITAIRE**

### **L'absence d'une maison de santé au sein du périmètre et de ses abords proches**

Comme pour l'ensemble des services, les habitants souhaitant se rendre dans un équipement de santé doivent se déplacer jusqu'à St-Denis, où se trouvent la Maison Médicale de Forest et le Centre de Médecine Spécialisée de Forest. Pour certains acteurs locaux, l'offre ne permet pas de répondre aux besoins dans un tel quartier, dense et précarisé. Le Service Prévention communal souligne l'enjeu fondamental liée à la santé pour les publics les plus précarisés, notamment les locataires sociaux : « *La santé et les soins, c'est la base de la qualité de vie. On se retrouve parfois face à des gens complètement démunis face à des problèmes de santé, il y a un gros travail à faire là-dessus.* ».

Ici encore, le besoin d'amener au sein du quartier un référent capable d'informer et de rediriger les publics paraît important.

### **La santé mentale : un enjeu prioritaire pour les publics précaires**

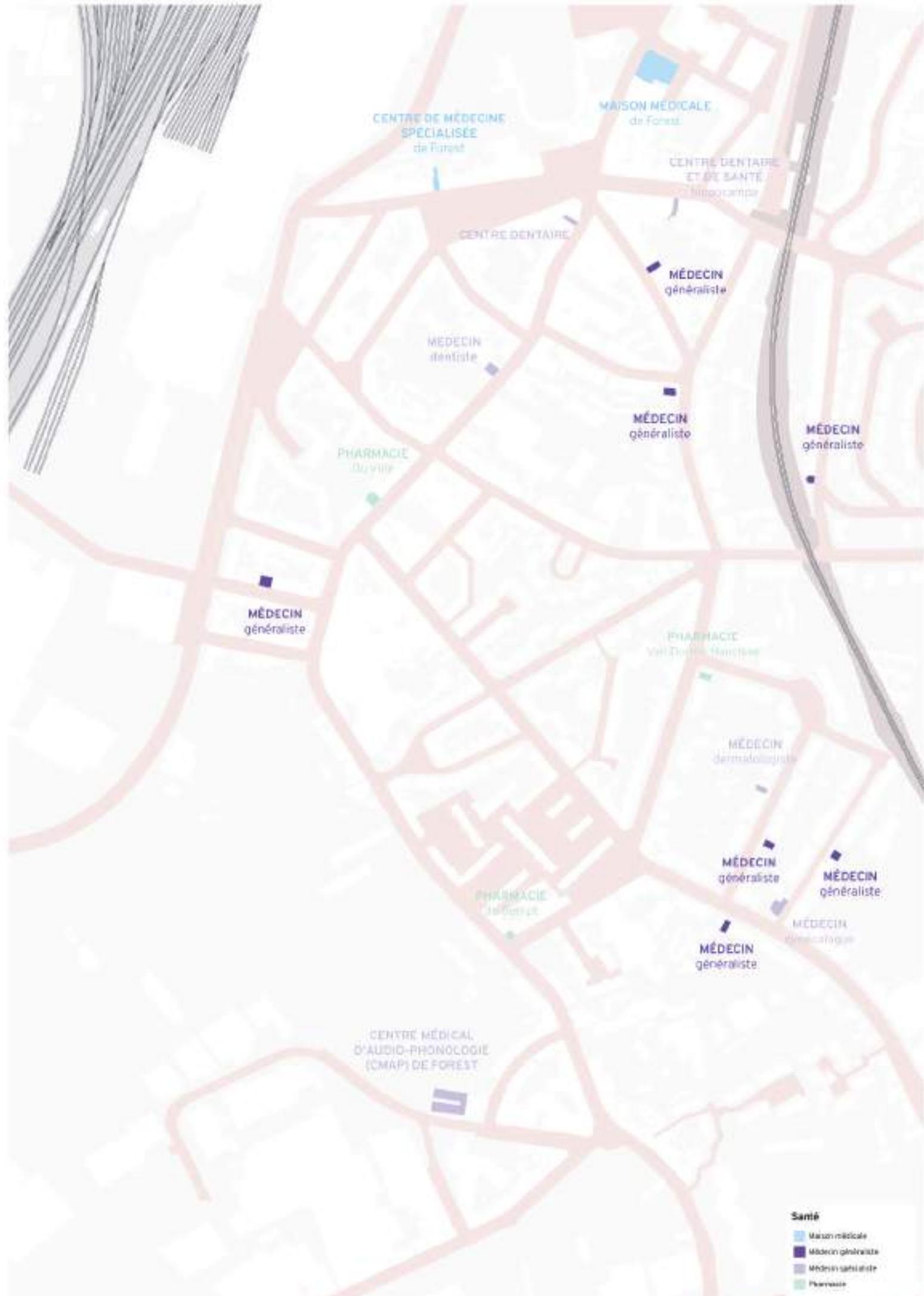
En particulier, certains acteurs pointent le manque de structure de prise en charge des problèmes de santé mentale. « *Les familles précaires sont plus touchées que d'autres publics par les soucis de santé mentale, et cela concerne aussi les jeunes enfants. Il n'y a rien ici, il faudrait un centre de santé mentale dans le quartier, avec des loges, des psys, la possibilité de faire des bilans pour les jeunes...* ».

Le lieu d'accueil La Récré du Midi à St-Gilles est là encore cité comme un exemple, en tant qu'espace «

pré-psychiatrique » accueillant et redirigeant des femmes aux fragilités psychiatriques accompagnées de leurs enfants. Tous les acteurs soulignent l'accroissement des problématiques de santé mentale suite aux multiples confinements liés à la crise sanitaire de la COVID-19, en particuliers pour les enfants de milieux familiaux à tensions. Des besoins liés de manière indirecte à la réussite scolaire se font aussi ressentir : la logopédie apparaît comme un soin important en forte carence sur le territoire.

### **Santé et alimentation**

En lien avec la santé, le thème de l'alimentation est également souvent revenu, tant chez les acteurs dont une des activités premières y est liée (APRE Services qui fait du maraîchage bio, No



**Santé**

- Maison médicale
- Médecin généraliste
- Médecin spécialiste
- Pharmacie

Javel qui distribue des paniers alimentaires bios) que chez les acteurs de cohésion sociale, ainsi que pour le service Prévention de la commune. Ils insistent sur l'enjeu que peut représenter l'alimentation dans la santé en générale, et sur la capacité d'action que l'on pourrait avoir, à travers des projets de mise à disposition d'aliments de meilleure qualité mais aussi par des informations sur les bonnes

pratiques alimentaires et des cours de cuisine.

No Javel témoigne du grand besoin d'information des publics précaires : « *On a souvent dans nos paniers des légumes qu'ils ne connaissent pas et qu'ils ne savent pas cuisiner. Alors on les accompagne, on leur donne des fiches recettes et on leur explique comment faire.* ». L'ASBL reçoit régulièrement des stagiaires nutritionnistes afin de mieux

accompagner les publics vers une meilleure alimentation.

Le Foyer du Sud a également fait par d'un projet destiné, entre autres, à introduire une meilleure alimentation au sein des familles locataires sociales : la création d'une centrale d'achat de produits bio en partenariat avec d'autres communes (et des acteurs tels que GoodFood) pour obtenir des produits à prix faible.

Carte des entreprises et services d'aide à l'emploi >

## TRAVAILLER = SORTIR DU QUARTIER ?

### Peu d'entreprises au sein du périmètre et de ses alentours

L'ensemble du périmètre du CQD 2 Cités est très résidentiel et ne comporte que peu de lieux productifs ou tertiaires. Les abords proches du périmètre n'intègrent pas plus de structures pourvoyeuses d'emplois, à l'exception des commerces de St-Denis et de la chaussée de Neerstalle qui peuvent jouer un rôle dans les dynamiques d'emplois du quartier mais qui sont sujets à un gros turn-over, ne pouvant pour la plupart pas offrir de stabilité.

Deux zones industrielles et logistiques se situent non-loin du périmètre :

La zone de l'usine Audi, qui marque de manière très forte le paysage mais ne semble pas être spécialement pourvoyeuse d'emplois pour les habitants du quartier. Les chiffres de 2018 établissent à 12% le nombre d'employés bruxellois de l'usine (415 bruxellois pour 3450 employés au total), et il n'apparaît pas de liens particuliers entre les habitants du quartier et ce site

industriel.

La zone de Drogenbos et du sud du parc du Bempt, qui comptent plusieurs entreprises de type chaîne commerciale ou logistique. Aucun chiffre disponible ne peut montrer quelle est la part des habitants du périmètre ayant un emploi sur ces sites, mais de même que pour l'usine Audi, il semblerait qu'il n'y ait que peu de liens.

On constate une très faible part d'entreprises du secteur tertiaire au sein du périmètre, mais aussi plus globalement sur l'ensemble de la zone d'étude.

Les acteurs publics sont présents à proximité du quartier et peuvent offrir de nombreux profils d'emplois. Parmi ceux-ci nous pouvons citer l'administration communale de Forest, le CPAS de Forest, l'administration communale d'Uccle, la STIB (dépôt Marconi) et l'Agence Bruxelles Propreté.

Pour travailler, peu importe le secteur, il faut globalement sortir du quartier. La mobilité vers les quartiers externes permettant à tous de se rendre sur de potentiels lieux d'emploi, en priorité via les

transports en commun ou les mobilités actives, est un enjeu important.

### Rapprocher les espaces d'aide à l'emploi et encourager les services à travailler plus en commun

Comme on l'a vu pour de nombreux équipements, l'éloignement des services d'aide à l'emploi constitue une difficulté en soi, tant pour les habitants que pour les travailleurs au sein de ces services, qui ont des difficultés à créer du lien avec les habitants. Le déménagement d'une partie du CPAS dans des locaux situés avenue Général Dumonceau (voir la carte ci-contre) est donc une bonne nouvelle pour le quartier. Par ailleurs, d'autres équipements tels que la Maison de l'Emploi de Forest (rue de la Station) ou la future Maison des Initiatives (mise en œuvre dans le CQD Wiels-sur-Senne) ou la Mission Locale de Forest offrent des opportunités de formation ou d'aide à l'emploi en dehors du périmètre. La question de l'interaction entre ces équipements et les publics du quartier se pose à



MAISON DE  
L'EMPLOI  
de Forest

CPAS  
de Forest

CPAS  
de Forest  
(futurs locaux)

- Entreprises et Emploi**
- Espaces d'accès à l'emploi
  - Entreprises
  - Industrielles, logistiques et de construction
  - Marchés
  - Commerciales
  - Artisans

nouveau.

Le Service Prévention, plus présent sur le terrain que les acteurs d'aide à l'emploi, soulignent la nécessité de travailler davantage en commun pour faire circuler les informations et permettre aux référents de quartiers de mieux diriger les publics. Le dispatchement des acteurs au sein d'espaces différents n'aide pas à cette mise en commun : « *Il faudrait un espace implanté dans le quartier où des référents de plusieurs services peuvent travailler ensemble.* »

### **Une des préoccupations premières pour les jeunes**

L'accès à l'emploi des jeunes constitue une problématique fondamentale dans un tel quartier. De nombreux jeunes se retrouvent sur le marché de l'emploi très tôt, sans diplôme et avec peu d'exemples de travailleurs dans leur cercle social. Selon certains acteurs, la confiance par l'exemple est très importante : voir un jeune adulte trouver un emploi et commencer à gagner sa vie est un encouragement très fort pour les autres jeunes du

quartier : « *ils voient un tel pouvoir s'acheter une voiture, alors eux aussi ils ont envie de s'y mettre.* ».

Les acteurs interrogés parlent d'un « problème structurel » à une échelle plus large que celle du quartier. Quelques pistes d'actions sont cependant ressorties des entretiens.

Afin de créer une dynamique de confiance entre les pouvoirs publics et les jeunes, l'embauche de jeunes du quartier pourrait être un message fort : un acteur déplore qu'aucun jeune de ce type de quartier ne soit actuellement employé à la commune. « *Ils pourraient participer à l'entretien des espaces publics ou autres choses. Il en suffit d'un ou deux pour déjà montrer l'exemple !* » ; « *Il y a certains jeunes vers St-Denis et le Bempt qui ont le potentiel pour devenir des référents de quartier* ». Passer par ces jeunes pour accompagner un travail de prévention par exemple pourrait être un moyen de leur donner du poids et du crédit, voire une première expérience professionnelle. Certains jeunes sont en manque d'une adresse fixe à donner

aux services sociaux, et cela les freine dans leurs démarches administratives pour la recherche d'un emploi ou d'un logement. La Maison des Jeunes de Forest propose de créer une boîte aux lettres commune à plusieurs jeunes (18-25 ans) avec un système de listing des utilisateurs. Cette boîte aux lettres pourrait être reconnue par les différents services communaux et le CPAS.

La formation des jeunes fait également partie des points qui reviennent souvent, mais qui semblent difficiles à appréhender : pour plusieurs acteurs, de nombreux jeunes du quartier ont perdu confiance dans les formations, certains ayant effectué des temps de formation n'ayant débouché sur aucune possibilité concrète d'emploi. Si des formations sont amenées à être proposées aux jeunes, il est nécessaire qu'elles soient accompagnées de mesures permettant de garantir au moins une entrée dans le monde du travail.

Carte des initiatives liées à l'agriculture urbaine, à l'alimentation et à la gestion des espaces verts >

## **DES PISTES POUR UNE ÉCONOMIE LOCALE**

### **Des projets pour une alimentation locale et plus saine**

La production alimentaire locale constitue une opportunité pour le développement d'une économie locale dans le quartier. D'un point de vue stratégique, cet enjeu s'inscrit notamment dans le cadre de la stratégie Good Food qui vise à rendre accessible une alimentation équilibrée produite localement. Différents acteurs ont par ailleurs exprimé l'envie de mettre en place des projets liés à une meilleure alimentation : APRE Services qui souhaiterait lancer un magasin

bio et/ou une cantine sociale bio, Foyer du sud qui souhaite lancer la centrale de marché pour l'achat de produits bio avec l'implication des habitants et No Javel qui travaille déjà à la distribution de paniers alimentaires bio pour les personnes démunies. On note également la présence de plusieurs potagers au sein du quartier et les potentiels d'en créer de nouveaux, liés à une demande de la part d'habitants, notamment locataires sociaux dans les Blocs Jaunes.

### **Les nouveaux métiers de la voirie et des espaces verts**

Le service Développement Durable de la commune de Forest a lancé en 2020 le projet Végétalab, qui consiste en l'implantation d'une pépinière citoyenne dans le parc du Bempt répondant à divers objectifs, notamment celui de production locale d'espèces indigènes étant ensuite plantées dans les espaces verts (parcs, voiries) de la commune. Le projet crée ainsi une boucle de circularité et permet de contrôler certains aspects liés à l'écologie lors des plantations : étant



**POTAGER DES BONNES-MERES**  
potager communal collectif

**NO JAVEL**

**POTAGER DU BEMPT**  
potager communal collectif

**APRE SERVICES**

**JARDINIÈRES TINCTORIALES**  
jardin de plantes tinctoriales

**POTAGER DES FAMILLES**  
potager communal collectif

**POTAGER BIO APRE SERVICES**  
potager d'entreprise souhaitant s'ouvrir au public

**PETIT POTAGER DU BEMPT**  
potager communal collectif

**KALÉIDOGARDEN**  
jardin de plantes tinctoriales

**VÉGÉTALAB**

**Potagers et initiatives liées à l'alimentation ou à la gestion des espaces verts**

- Initiatives liées à l'alimentation
- Jardin collectif de plantes spécifiques
- Potager

auparavant dépendante des filières de plantations aux Pays-Bas, la commune peut désormais contrôler l'engagement écologique (pas de pesticides, etc) de la production. Aujourd'hui, la pépinière est soutenue par Bruxelles Environnement et une personne est employée via un Contrat d'Adaptation Professionnelle. Mais si des moyens sont insufflés dans le renforcement du projet, la pépinière a le potentiel d'accueillir de nouveaux usages liés aux plantations.

La gestion des espaces verts au sein de la commune pose aujourd'hui des questions, liées notamment à une entretien pas adapté et une gestion non-écologique des espaces verts. La pépinière pourrait alors constituer un espace de formation à une gestion écologique des espaces verts, et pourrait être destinée à des jeunes du quartier en recherche de formation qualifiante.

Les communes étant en demande forte de personnel pour la gestion des espaces verts et des voiries, il semblerait qu'il y ait là une opportunité de créer un nouveau système, valorisant la production locale et permettant d'intégrer des jeunes peu qualifiés.

### **Recyclage et gestion des déchets**

On constate la présence d'un recypark au sud-ouest du parc du Bempt, à mettre en parallèle avec les problèmes récurrents de dépôts sauvages au sein du quartier. Un travail de sensibilisation des habitants sur la question de la gestion des déchets, en lien avec le recypark pourrait être un tremplin vers des dynamiques plus durables de mobilisation pour son quartier.

### **Mettre en relation les savoir-faire locaux et les besoins du quartier, pour l'émergence d'une économie de proximité**

De manière générale, le diagnostic met en évidence des besoins qui ne sont pas satisfaits pour les habitants dans différents domaines : commerces de proximité, équipement, services d'aide et d'accompagnement, entretien des espaces verts, gestion des déchets, organisation d'une vie collective et animations, mais aussi petits services (bricolage...) et soutien entre voisins. Des habitants ont d'ailleurs noté l'inexistence de moyens pour offrir de l'aide à ses voisins ou s'échanger des services.

L'arrivée de nouveaux habitants ne va faire qu'accroître ces besoins. Un parallèle est à faire entre l'émergence ou l'intensification de la vie de quartier et des services proposés et la demande d'emplois de proximité. L'ensemble des projets qui seront amenés pourront ainsi proposer d'impliquer directement les habitants et la création de nouveaux emplois devra bénéficier aux habitants du quartier. Pour aller encore plus loin, un système de mise en relation des savoir-faire et compétences des habitants en recherche d'emploi avec les nouvelles activités naissant sur le site ou encore à construire pourra être mis en place, afin de construire des trajectoires d'emploi individuelles directement liées aux besoins du quartier et favorisant une mobilisation pour l'amélioration du quartier. La circularité et le développement de circuits courts sont une piste sérieuse à approfondir pour répondre aux enjeux socio-économiques du quartier.



^ Végétalab, pépinière communale installée dans le parc du Bempt



^ Végétalab, pépinière communale installée dans le parc du Bempt



**PLAINE DE JEUX**  
Forest-Est  
2-5 ans

**PLAINE DE JEUX**  
Jean-Baptiste Boers  
2-5 ans

**POTAGER DES FAMILLES**

**POTAGER DU BEMPT**

**TERRAINS DE FOOTBALL PUBLIC**

**STREET-WORKOUT ET AGORASPACE PUBLICS**

**TRAMPOLINES du Bempt**

**PLAINE DE JEUX**  
du Bempt  
2-7 ans

**PETIT TRAIN A VAPEUR DE FOREST**

**TERRAIN DE BASKET + AGORASPACE PUBLIC**  
Terrain Rouge

**Programmation des espaces publics**

-  Espace vert
-  Site d'eau
-  Potager
-  Terrain de sport public
-  Terrain de street workout public
-  agoraspace
-  Trampoline extérieur
-  Plaine de jeux
-  Petit Train à vapeur de Forest

## au sud du quartier, un espace vert majeur et des équipements sportifs

### AUCUN ÉQUIPEMENT DE PLEIN-AIR AU SEIN DU PÉRIMÈTRE ; LE PARC DU BEMPT EN TANT QU' ESPACE RÉCRÉATIF MAJEUR

Le Bempt se présente comme un espace extérieur important rencontrant différents besoins et accueillant différents usages: activités sportives, activités récréatives, espace de repos et de rassemblement familial, crossfit... Il accueille les différents publics (enfants, ados, familles, seniors...) du quartier, et est l'objet d'une fréquentation intensive. Il permet "d'éponger" le manque d'espaces privatifs ou d'espaces communs de qualité au sein des Blocs Jaunes - sans créer aucune nuisance pour les logements alentours, étant donné son ampleur et sa situation géographique.

On compte au sein du parc 3 aménagements récréatifs :

- une grande plaine de jeux pour des enfants de 2 à 7 ans ;
- trois petits trampolines en libre accès intégrés dans le sol ;
- un parcours de «petit train à vapeur», géré par l'ASBL Petit Train à Vapeur de Forest, unique en région bruxelloise et qui attire des familles venues d'autres quartiers, voire d'autres communes.

- un espace de streetworkout en libre accès avec différents modules de sport.

Le parc est globalement très apprécié par l'ensemble des habitants : « *c'est l'atout du quartier !* ». Parmi les nouveaux arrivants dans les Blocs Jaunes, ceux qui nous avaient fait part d'une déception face à l'arrivée dans un quartier qu'ils qualifient de «dortoir» reconnaissent en revanche la qualité du parc en tant que grand espace vert proche des habitations : «*Ah oui, ça c'est super, tout ce vert, c'est beau. On est contents de ça* ».

La récente installation des trampolines a mis tout le monde d'accord : ce petit aménagement attire des publics très différents : filles et garçons, petits et grands...

Si la présence du parc est très appréciée, il faut noter que sa fréquentation frôle parfois la saturation : «*Dès qu'il fait beau, le parc est rempli ! C'est bien mais il y a trop de monde à la plaine de jeux* ». Par contre en hiver, le Petit Train n'est pas ouvert et la nature « marécageuse » de la vallée de la Senne et l'absence de cheminement

rend parfois difficile l'usage des grandes pelouses. Les habitants de la cité du Merlo à Uccle, proche du parc, ont également pour habitude de s'y rendre, notamment les mamans avec enfants. La plaine de jeux du Bempt répond donc au besoin en aménagements ludiques pour un grand nombre de familles, et la nécessité de compléter cette offre se fait ressentir. La plaine de jeux serait trop petite, et ne permettrait pas de répondre aux besoins des différents âges. Les trampolines seraient trop peu nombreux. Le crossfit, très fortement fréquenté par les jeunes hommes du quartier, mais aussi de la commune voire d'autres communes, ne serait du coup pas disponible ou accessible pour les femmes. Il manquerait un espace pour les ados, contraints du coup de se replier sur des espaces prévus pour d'autres publics, comme la plaine de jeux - "il n'y a pas grand chose pour eux, du coup les 12-15 ans squattent les terrains des plus petits". Plusieurs habitants proposent dans cette optique d'installer un skatepark.



^ Parc du Bempt

## QUELLE VISION À LONG-TERME POUR LE PARC DU BEMPT ?

Les habitants rencontrés évoquent souvent, avec amertume, la diminution de cet espace vert, qui a été "rongé" par la création de l'École du Bempt, et les préfabriqués - *« On a commencé à grignoter de la place du parc du Bempt, il diminue au fur et à mesure... »*; *« On ne doit pas nous priver du Bempt parce que je suis enragée de voir que l'on prend de l'espace ici, on a réduit le parc à un tiers, c'est désagréable. C'est le seul point vert qu'on a ! »* Une partie de cet espace vert, qui constitue leur espace de respiration principal, leur aurait ainsi été retiré. Beaucoup demandent à ce que les prefabs soient enfin retirés, afin de retrouver à la fois de l'espace, et l'ouverture vers le parc qui caractérisait le paysage urbain - *« On aimerait que les containers partent, ça ferme, il faut réouvrir les espaces autour du Bempt »*.

Il est également intéressant de signaler qu'à aucun moment dans son histoire le territoire du Bempt n'a été réellement bâti ni n'a fait l'objet d'une réelle vision par les pouvoirs publics. Preuve en est ses affectations multiples au PRAS,

partiellement repris comme zone de sports ou de loisir de plein air (au centre), d'industrie urbaine (à l'est et au sud), d'habitation (le long de la chaussée de Neestalle) et de parc (à l'est). La raison de cette absence d'urbanisation est certainement à chercher du côté des inondations régulières et parfois de longue durée du site jusque dans les années 1970 voire 80. Cela n'a toutefois pas empêché le Bempt d'être progressivement réduit au fil du temps par l'implantation progressive d'industries au sud et même la création d'un échangeur autoroutier dans les années 70 qui sera démolie dès les années 80 et qui donnera naissance aux implantations sportives. Plus récemment, on notera la construction d'une école. Les services communaux ont également fait part de leur inquiétude vis à vis de la situation réglementaire du parc : le PRAS définit en effet une zone constructible sur l'ensemble du front de la chaussée de Neerstalle. *« Cela vaut peut-être le coup de clarifier cette situation et de définir une vraie vision à long-terme pour le parc*

*du Bempt »*

De plus, le réaménagement du parc avec la construction de l'école a « coupé » un chemin qui permettait jusqu'alors de traverser le parc d'est en ouest. La présence des grillages est fortement dépréciée - autour de l'école, des terrains de foot; ramenée à un aménagement carcéral - *« on a tout cloisonné, ils ont mis des grillages partout. On est dans une prison ou quoi ? »*

Notons que différents acteurs énoncent un manque de mobilier urbain qui permette de mieux accueillir ses publics : bancs, poubelles, tables de pique-nique, points d'eau, toilettes, éclairage... nombreux sont les habitants qui viennent avec leur chaise, leur tapis... pour s'aménager des coins où se poser, à défaut d'aménagements ad hoc (la pelouse est par ailleurs très humide) - *« on apporte toujours nos chaises avec nous »*.

Différents services communaux notent également la faible valeur

écologique de certaines parties du parc, comme les grandes pelouses.  
*«Le Bempt a le potentiel pour devenir un super parc, à grande valeur écologique, ludique et de respiration. Définir une vision paysagère, programmatique et urbanistique serait très intéressant.»*

Par ailleurs, l'inaccessibilité aux habitants de différents équipements et infrastructures implantés dans le parc (terrains de foot, club de pétanque...) a été relevée à différentes reprises, et renforce le sentiment que les politiques de rénovation ne sont pas destinées aux habitants du quartier.

Extrait du PRAS centré sur le parc du Bempt : on peut y constater la présence d'un front constructible sur le parc du Bempt le long de la chaussée de Neerstalle, classé dans la catégorie « Zone d'habitation ». Le reste du parc est une « Zone de sports ou de loisirs de plein-air ».





^ Parc du Bempt : équipements sportifs

## DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS AU SUD DU QUARTIER FRÉQUENTÉS ET APPRÉCIÉS PAR LES JEUNES

Carte des infrastructures sportives >

### Équipements de plein-air

On compte un nombre satisfaisant d'équipements sportifs dans le quartier.

La parc du Bempt propose en libre accès :

- deux terrains de football/rugby ;
- un agoraspace ;
- un espace de streetworkout.

Ces équipements ont beaucoup de succès auprès du public et particulièrement auprès des jeunes garçons, qui les investissent très régulièrement. L'espace de streetworkout, inauguré en 2020, est très apprécié et très fréquenté : «*Quand il fait beau, c'est rempli !*» «*Il y avait besoin d'un truc comme ça à Forest*». Les acteurs locaux qui ont l'habitude de travailler avec les jeunes font également écho d'une fréquentation intense, voire d'un manque encore existant : «*Il y a même des jeunes qui viennent de toute Bruxelles qui y viennent. Il en faudrait plus des espaces comme ça !*» «*Ca fait peut-être un peu le cliché viril, mais en attendant, c'est ça qu'ils veulent les jeunes, et ça peut que être bon pour eux de faire du sport.*»

Le «Terrain rouge», espace sportif aménagé par la commune d'Uccle devant la cité du Merlo fait également partie des espaces

fréquenté par les jeunes forestois du périmètre. Les jeunes garçons côtoient à cette occasion les autres jeunes de la cité du Merlo. Peu de jeunes filles en revanche ne fréquentent ces espaces, «*par désintérêt du terrain sportif en soi mais aussi pour ne pas se mélanger aux garçons*» nous explique un acteur local.

La problématique du genre doit être prise en compte pour tous les aménagements sportifs, afin de permettre particulièrement aux jeunes filles de se sentir à l'aise et de pratiquer aussi des activités sportives dans l'espace public.

### Salles de sport

On dénombre deux pôles sportifs à accès limité proches du périmètre : le complexe du Bempt, lequel accueille pas moins de quatre clubs de foot et un club de rugby avec leurs écoles de jeunes et le Royal Uccle sport qui propose plusieurs activités sportives (tennis, rugby...). Ce dernier ne semble pas être fréquenté du tout par la population du périmètre du CQD, mais par un public plus aisé vivant sur la commune d'Uccle, car il pratique des tarifs non accessibles à tous. Le site devrait par ailleurs bientôt accueillir

le stade national de Hockey. Le complexe du Bempt compte dans ses équipes plusieurs jeunes Forestois, y compris du quartier, mais à priori ne venant pas des milieux les plus précaires, pour lesquels les tarifs peuvent également être inaccessibles. Les acteurs en contact régulièrement avec des jeunes relaient une demande de la part de ces derniers pour avoir accès aux infrastructures en dehors des heures de cours (les terrains de sports des clubs, mais aussi le gymnase de l'école du Bempt, restant vide lorsqu'il n'est pas utilisé par les classes).

Plusieurs adolescents rencontrés ont mentionné en exemple Le Cube, Centre Urbain d'Expression de St-Gilles, implanté temporairement proche de l'arrêt de tram Orban à la frontière avec Forest. Ce centre polyvalent propose différentes salles en libre accès pour tous les plus de 15 ans (salles de musiques et de sport, foyer) ainsi que des ateliers gratuits dans différents domaines (danse, boxe, vidéo, musique...). Les garçons rencontrés fréquentent les ateliers boxes en particuliers. «*On a tout dans notre quartier, sauf une salle de sport comme celle à Orban, en plus ça coûte pas d'argent !*».



- Equipements sportifs**
- Gymnase
  - Salle de sport privée
  - Terrains de sport public accessible à tous
  - Terrains de sport privé (Club)
  - Terrain de street workout public



# 4

---

Des espaces publics  
de proximité  
délaissés



◀ Carte des espaces publics de proximité dans le périmètre d'étude



◀ Carte de l'état des espaces publics de proximité

**Etat des espaces publics**

- Bon état
- Etat moyen
- Dégradé
- Equipement se présente en bon état
- Equipement légèrement dégradé

- ① Venelles et poches vertes de la CFV
- ② Square des Blocs Jaunes
- ③ Square des Blocs Jaunes
- ④ Parc de Dorel
- ⑤ Parc des Mulleries

## les espaces publics de proximité aménagés comme des espaces résiduels

Si le quartier concerné par le périmètre bénéficie d'un espace vert public majeur (le parc du Bempt), il ne faut pas oublier le rôle primordial que peuvent jouer les espaces publics à proximité directe des habitations, notamment dans la création de liens de voisinage et d'une vie sociale de quartier. Le parc du Bempt est fréquenté par des publics dépassant largement les frontières du quartier (nord de Forest et Uccle notamment), et est vite saturé par les jours de beau temps. S'il est résolument inscrit dans la vie quotidienne des habitants du quartier, il n'en reste pas que les premiers espaces de rencontre potentielle entre habitants restent les abords des habitations, c'est-à-dire les rues, les squares, les placettes et les venelles du quartier, au sein du périmètre. Il est d'autant plus important de considérer ces espaces publics de manière prioritaire qu'ils

participent activement à la création d'un imaginaire collectif associé à chaque identité mise en avant dans le chapitre 2 "Trois identités distinctes, trois environnements de vie différents". La diversité des typologies d'espaces publics crée des situations différentes, avec chacune ses carences, ses dysfonctionnements mais aussi ses potentiels. Sur certains espaces en particulier, l'aménagement actuel ou le système de gestion ne permettent pas de créer un environnement fertile à la création de liens positifs de voisinage. Ces espaces publics deviennent alors des barrières, des espaces insécurisants ou encore des simples lieux de passage ne laissant aucune place à l'appropriation habitante.

Ainsi, l'aménagement peu qualitatif des squares est revenu plusieurs fois dans les dires des habitants comme étant une des causes d'un sentiment

d'insécurité aux abords des Blocs Jaunes, tandis que les venelles et placettes de la cité-jardin sont souvent citées en tant que qualité du quartier, bien que leur mauvais entretien crée également un imaginaire mitigé : "*C'est très beau en journée, mais la nuit on évite d'y aller !*". Les rues cristallisent quant à elles de nombreuses tensions entre les usagers à la recherche d'une diminution du trafic et les automobilistes habitant le quartier. Dans ce chapitre, nous analyserons les différents types d'espaces publics au sein du périmètre du Contrat de Quartier Durable afin de mettre en avant les enjeux spécifiques à chacun d'entre eux. En effet, il s'agit de pouvoir comprendre les spécificités de chaque espace public pour pouvoir apporter par la suite une réponse adéquate aux enjeux mis en avant.



▲ Zoom sur l'organisation spatiale des Blocs Jaunes

## AU SEIN DES BLOCS JAUNES, UN RAPPORT VOIRIES / ESPACES PIÉTONS INADAPTÉ

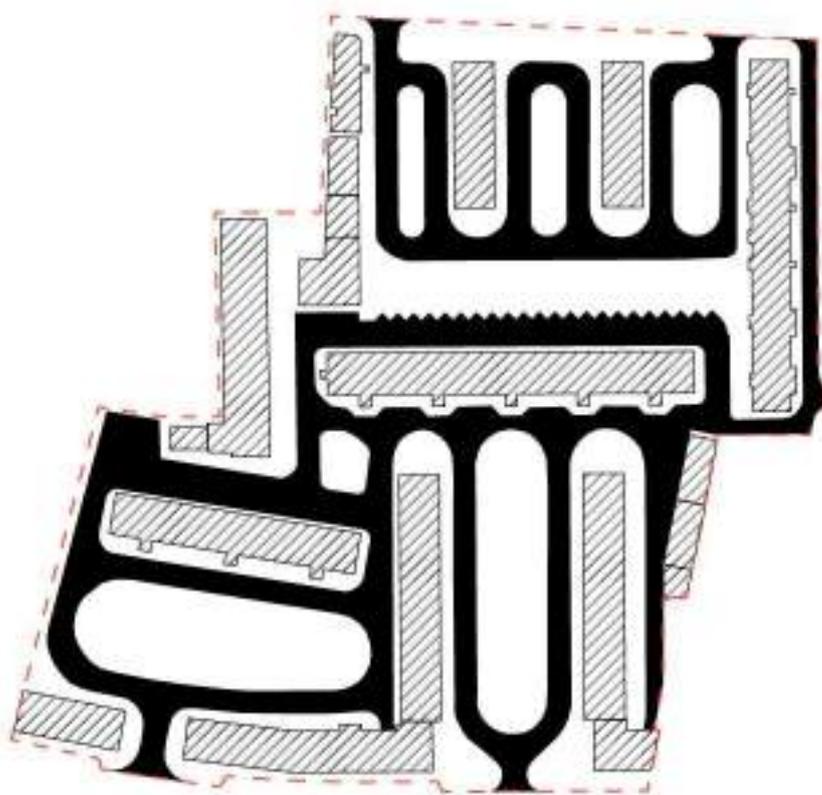
Au sein de l'identité des Blocs Jaunes, la concentration de logements dans des blocs d'habitation libère une surface importante au sol. On retrouve ainsi une grande superficie d'espaces ouverts au pied des blocs mais dont la plupart sont des surfaces imperméables bitumées destinées principalement à la circulation des voitures. Celle-ci s'organise sous forme de boucles de circulation autour de bermes centrales. Ce qu'on appelle des bermes ne sont en réalité que des espaces

résiduels recouverts d'une pelouse et dont les seuls usages se limitent parfois au dépôt de déchets ou de stationnement en bordure de trottoirs.

De plus, ces espaces sont aménagés de manière plutôt classique trottoir/voirie/trottoir, dont la largeur de trottoir est comprise entre 1m50 et 2m et la voirie de 5m de largeur en moyenne. De ce fait, les voiries à destination de la circulation des voitures occupent près de 46% de l'espace public

au pied des Blocs Jaunes. N'étant de par leur organisation pas du tout liées à un trafic de transit, les squares constituent aujourd'hui une dalle de stationnement et de voirie desservant ces places de stationnement.

On note dès lors un fort potentiel de rééquilibrer le rapport voirie/ espace piéton dans les blocs jaunes comme axe majeur pour l'amélioration du cadre de vie des habitants qui y résident.



Rapport entre  
la voirie et les  
trottoirs >



## DES ESPACES RÉSIDUELS AU POTENTIEL INEXPLOITÉ

Les pelouses arborées que l'on retrouve au centre des squares des Blocs Jaunes semblent dès lors ne jouer qu'un rôle mineur dans la vie de quartier. Ces espaces pourtant dotés d'un potentiel de verdisation et d'activation très intéressants sont aujourd'hui inexploités et sont laissés à l'abandon. L'impact écologique de ces espaces pourtant verdurisés est très faible : une pelouse strictement tonduée et entretenue dans un objectif purement esthétique n'a pas d'intérêt écologique, de par la pauvreté de la biodiversité qu'elle amène.

Si ces espaces publics dégagent une même impression d'espace abandonné, il est important de noter que la configuration des différents squares induit des usages qui varient : le square Madelon est l'espace le plus ouvert sur la chaussée de Neerstalle et le parc du Bempt, c'est aussi l'espace le plus traversé et anciennement l'espace le plus animé. Les espaces en retrait comme ceux que l'on retrouve autour du Bloc Rouge sont sous-utilisés, les espaces verts non entretenus, notamment au pied des façades aveugles des blocs sont plus sujettes aux dépôts clandestins. En retrait de la chaussée de Neerstalle, les squares Toinon, Manon et Lison sont des espaces dont le calme semble apprécié mais restent inexploités.

Il est important de noter que la cité des Blocs Jaunes est en période de transition étant donné que les anciens habitants ont été délogés pour les travaux de rénovation, et que les nouveaux habitants sont en train d'arriver. A cet égard, différents acteurs nous font observer que le Square Madelon était "the place to be", une place très animée où les enfants des blocs jaunes se retrouvaient - "*j'aimais bien le square, on faisait du vélo, on jouait au ballon...*". Ils jouaient dans un environnement sécurisé et "bienveillant" en raison de la possibilité pour leurs parents d'avoir vue sur les lieux et de la présence des plus grands ou des adultes à proximité immédiate.

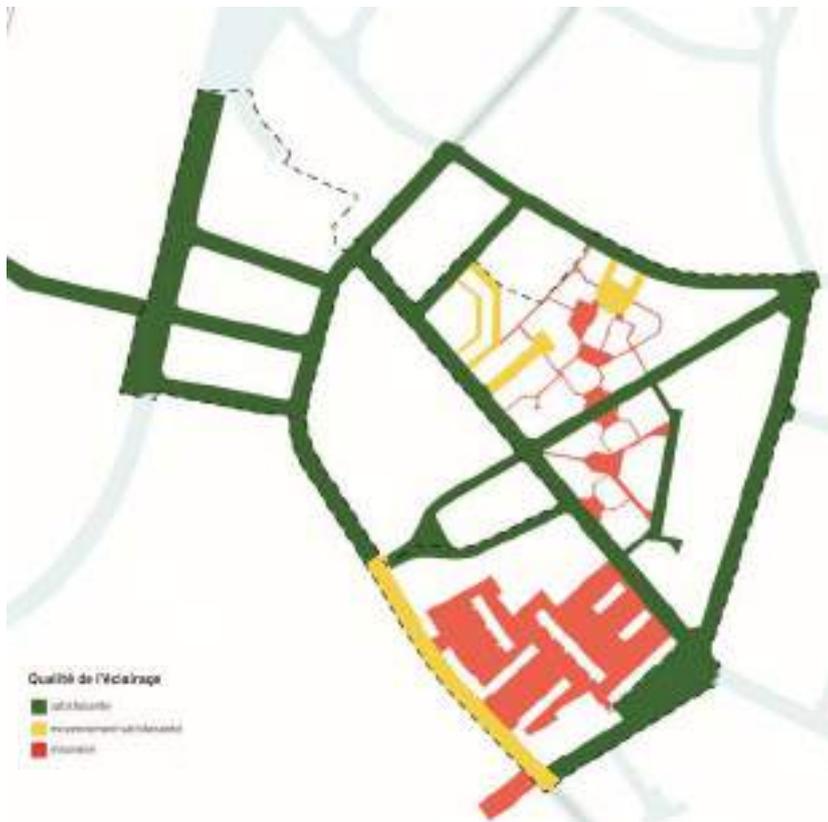
Aujourd'hui, les acteurs observent une dynamique d'appropriation similaire au sein du petit parc Avenue des Huileries, considéré comme un bon exemple d'aménagement d'espace extérieur partagé, sécurisé pour les enfants en raison de sa visibilité depuis les logements

Depuis que les Blocs Jaunes ont été vidés en raison de leur caractère insalubre, les squares ont perdu leur caractère animé. Le sentiment est qu'ils ont été "*abandonnés*" - à la fois désertés des habitants, et délaissés par les pouvoirs publics (en terme d'entretien et de gestion). Le non aménagement des squares donne une impression de saleté: "Les

*gens sont pas encore installés qu'ils sont déjà dans le sale*".

Si le square Madelon fut un espace d'appropriation, de rencontre et de jeu important, il est important de noter que le peu d'aménagements qu'il contient - et qui participe à ce caractère d'espace résiduel - est aussi perçu comme une qualité, permettant de s'adapter à une diversité d'usages et d'activités. A cet égard, s'il manque certains éléments de mobilier urbain (bancs, point d'eau...), il importe de ne pas surcharger l'espace en termes d'aménagements. Par ailleurs, le projet d'aménagement temporaire "C'est mon squarebeek" permettra de tester certains aménagements et usages... En effet, cette étude participative développe justement une stratégie paysagère et ludique de ces espaces qui ont le potentiel de devenir le levier du développement d'une vision positive et d'une amélioration de la qualité de vie dans le quartier. Le réaménagement des espaces publics des Blocs Jaunes donnent également l'opportunité d'impliquer les nouveaux habitants dans un processus de cocréation induisant une appropriation de ces espaces. Il est important de noter que différents acteurs associatifs et habitants ont fortement insisté pour que ce projet, qui a fortement impliqué les habitants, soit pris en compte et valorisé.





← Carte de l'état de l'éclairage

## DES FRONTIÈRES INTERNES ET UN SENTIMENT D'INSÉCURITÉ

De manière générale, le caractère déserté de ces espaces dans les Blocs Jaunes participe à un sentiment d'insécurité et représente pour certains habitants n'habitant pas ces lieux un point noir que certains préfèrent éviter quand ils peuvent emprunter un autre chemin. Ainsi, de nombreux habitants de la cité-jardin - dont le chemin le plus court pour rejoindre le parc du Bempt serait d'emprunter les squares - nous ont confié *“faire le tour”* des Blocs Jaunes, par la rue Louis Lumière et surtout par l'avenue du Bempt. Cette pratique de contournement s'étant pour certains initiée depuis longtemps, elle s'est en tout cas depuis clairement amplifiée à cause de l'implantation des zones de protection des travaux de rénovation des Blocs Jaunes, et semble à ce stade perdurer malgré que le passage soit complètement débouché. Il est certain que l'évitement systématique des squares par les habitants extérieurs

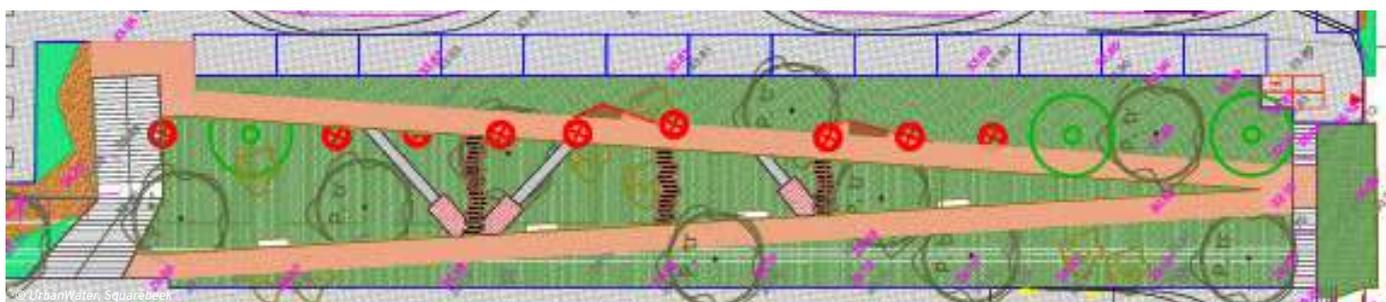
ne favorise pas la mixité sociale au sein de cette identité exclusivement composée de logements sociaux. A ce sujet, plusieurs acteurs locaux ainsi que le service communal de la Prévention mettent en garde : un espace public où on arrive à créer une certaine mixité, et notamment culturelle, sera un espace public d'autant plus accessible à tous. Le contrôle social que cela crée permet notamment aux groupes sociaux ordinairement moins présents dans l'espace public de se l'approprier davantage. *“Les femmes et les jeunes filles se sentent bien quand il y a du monde, et une mixité culturelle, sinon elles ont l'impression d'être surveillées et jugées par les hommes dominant l'espace public.”*

Le manque d'éclairage et de visibilité de certaines poches d'espaces accentue également le sentiment d'insécurité ambiante. Les venelles et placettes de la cité-jardin sont les espaces les plus en carence en

termes d'éclairage : aucun système d'éclairage n'est aujourd'hui prévu. Les chemins sinueux sont donc régulièrement le point de rencontre de quelques groupes de jeunes (venant du quartier mais aussi de l'extérieur), semblant apprécier le côté *“caché”* des venelles. Les haies séparant les jardins des espaces communs ne permettant pas de visibilité, certains habitants de la cité-jardin expliquent ne plus vouloir les emprunter en fin de journée et les assimilent à des *“coupes-gorges”*. La rue des Bonnes-Mère fait également partie des espaces publics pouvant être perçus comme insécurisants : le manque d'éclairage, la très faible (voire inexistante) largeur des trottoirs, l'état du mur de soutènement nord et la mauvaise gestion du talus séparant le potager des Familles de la rue des Bonnes-Mères contribuent à en faire un passage peu attrayant pour les piétons, et notamment le soir. *“C'est une des principales*



© ORG, talus dans les Blocs Jaunes



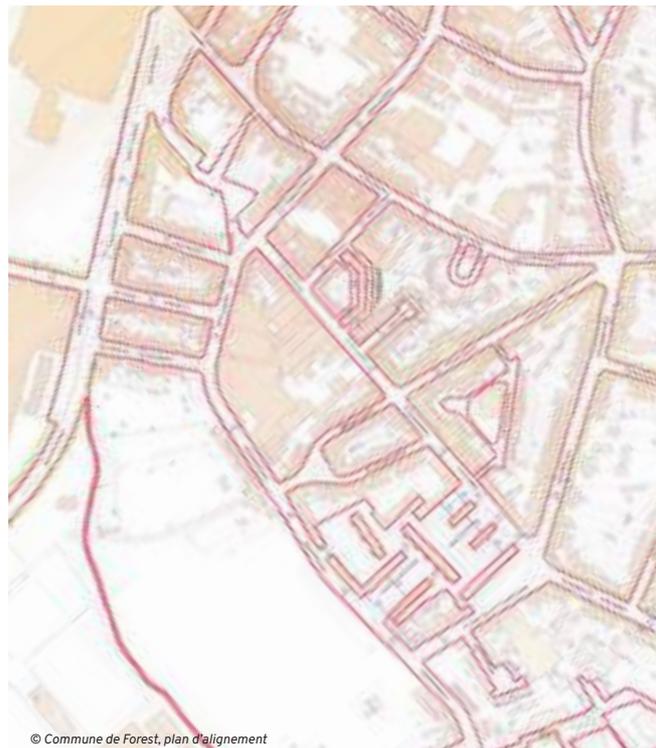
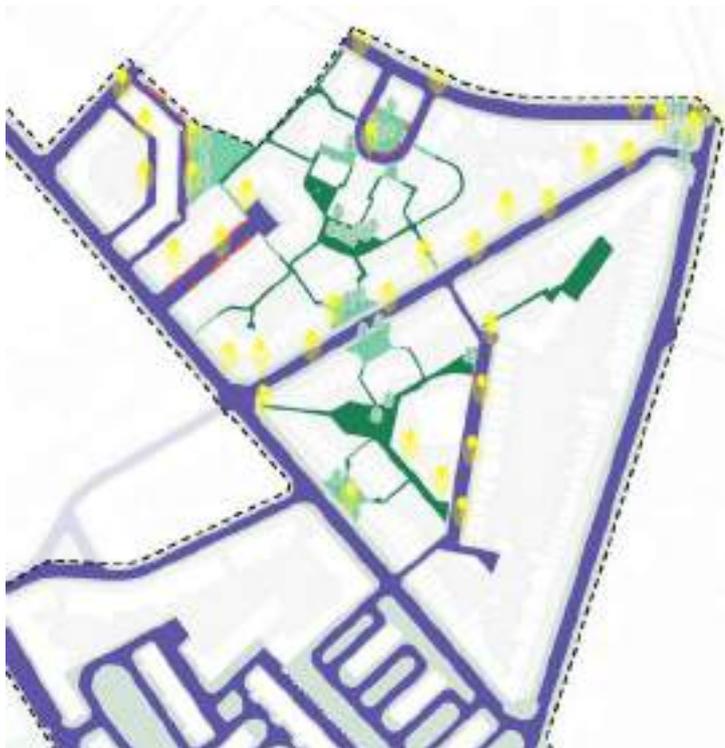
© UrbanWater, Squarebeek

entrées de la cité-jardin et cela va faire partie de l'environnement proche de la nouvelle crèche rue de la Teinturerie, et pourtant c'est dans un état déplorable", remarque une habitante de la cité-jardin. L'entrée du parc du Bempt, entre la Villa Trois Fontaines et les préfabriqués (école-tampon), est également pointée comme un espace très mal éclairé et véhiculant un sentiment d'insécurité. Les mamans des enfants fréquentant l'école des devoirs du Cairn ont confié trouver le trajet entre la chaussée de Neerstalle jusqu'à l'entrée de la fermette du Bempt difficile, à cause d'un manque de lumière en fin de journée créant un sentiment de peur, et également à cause des revêtements

*“complètement inondés dès qu'il a plu”*

La cité des Blocs Jaunes est marquée par une forte différence de topographie entre ses deux zones, séparées par un talus végétalisé bordé de deux petits escaliers liant les deux niveaux. Ce talus constitue une frontière interne marquée : physique d'abord, puisque les publics PMR ne peuvent la franchir, et que cela présente de manière générale une difficulté de parcours pour les publics à faible capacité de mobilité, et notamment les seniors, qui constituent quand même une importante partie des habitants des Blocs Jaunes. Les escaliers étant étroits, formant un angle et étant entourés de murs de soutènement et d'une végétation

parfois abondante, ils constituent également une frontière mentale pour l'ensemble des publics car contribuent à renforcer un sentiment d'insécurité. Des groupes de jeunes ayant l'habitude de se retrouver dans les escaliers ou dans les recoins formés par la structure des escaliers (sans qu'ils ne génèrent forcément de problèmes), certains publics ne se sentent pas à l'aise de les emprunter. Comme mis en avant par le projet “C'est mon Squarebeek”, cet espace est considéré comme un potentiel intéressant en termes de ludicité : en effet, la différence de niveau donne l'opportunité de créer des éléments ludiques de passage d'un niveau à un autre.



© Commune de Forest, plan d'alignement

^ Carte des venelles de la cité Forest-Vert et de leur éclairage

## LES VENELLES DE LA CITÉ-JARDIN À L'ÉPREUVE DES DIFFICULTÉS DE GESTION

Le comité Cité-Forest-Vert, rencontré à l'occasion d'une marche exploratoire au sein du quartier, a été support de nombreux renseignements sur l'organisation de la cité-jardin et les préoccupations des habitants.

Si ces derniers sont globalement très attachés à leur quartier, comme on a pu le voir précédemment, ils mettent aussi en avant des problématiques liées à l'entretien et la gestion des espaces publics, et plus globalement au manque d'une "pensée d'ensemble" sur la cité-jardin.

Historiquement, le Foyer du Sud était propriétaire de tous les espaces communs extérieurs de la cité-jardin. Mais la privatisation de l'ensemble des maisons de la cité-jardin et la non-vocation du Foyer du Sud à gérer des espaces extérieurs ouverts au public a créé une situation de

flou autour de la responsabilité de l'entretien de ces espaces. *"En étant propriétaires, on est responsables de l'entretien des égouts qui passent sous les venelles, qui sont les égouts des maisons privées et non des logements sociaux. Le Foyer du Sud ne peut prendre en charge ces coûts !"*

Le plan d'alignement communal le plus récent (ci-dessus) a inclus dans les espaces publics communaux une partie des espaces : la placette et les venelles liées à la rue des Familles, le cul-de-sac de l'avenue de la Verrerie, la rue des Bonnes-Mères et le "fer à cheval" lié à l'avenue du Général Dumonceau. De même que pour l'ensemble des squares des Blocs Jaunes, un achat pour une somme symbolique a été fait par la commune auprès du Foyer du Sud. Celui-ci reste en revanche propriétaire d'une majorité des

venelles et placettes intra-îlot.

Cette situation a généré des problématiques récurrentes dans l'entretien et l'aménagement de ces espaces pourtant uniques et d'une grande qualité paysagère : les venelles ne sont pas éclairées, très peu aménagées et leur revêtement est en très mauvais état.

Le comité d'habitants Cité Forest-Vert n'a aujourd'hui plus les moyens financiers pour mener des projets de valorisation de la cité-jardin, comme ils ont pu le faire entre 2008 et 2015. Résultat : les venelles sont perçues comme "à l'abandon" par les habitants mais aussi par certains acteurs locaux n'étant pas implantés dans la cité-jardin. Les habitants aimeraient voir se mettre en place des petits aménagements concrets pour améliorer la qualité des espaces ouverts : créer des



© ORG, Cité Forest-Vert



© ORG, Cité Forest-Vert

assises (de type tabouret) sur les placettes, remplacer les clôtures abîmées, refaire certains revêtements, replanter les panneaux d'informations créés par le comité pour faire découvrir aux passants la cité-jardin via un parcours,... Les techniques d'entretien des espaces verts sont aussi visées : *“Quand ils viennent, ils ratiboisent tout !”* “Les ouvriers ne sont pas formés à une gestion écologique des espaces verts, alors de temps en temps on perd toute la biodiversité par une mauvaise gestion”. Afin d'inciter des ouvriers plus qualifiés, *“il faudrait revaloriser les postes au sein de la commune, ou alors apporter une formation aux ouvriers présents”*.

Certaines personnes ont également soulevé un problème d'accès à certaines maisons, notamment celles situées en front des placettes

de l'avenue de Fléron : le mauvais état des placettes ne permettrait pas un accès sécurisé aux entrées des jardinets, notamment pour les personnes âgées. *“On a mis des graviers pour essayer de remplir les trous !”*

Au-delà de ces idées concrètes, c'est surtout un système de coordination avec un acteur tiers que le comité aimerait mettre en place : *“il faudrait avoir au moins une personne de contact au sein de la commune, ou une sorte de plateforme d'échange impulsée par la commune pour mener des actions. Aujourd'hui, on ne sait même pas à qui s'adresser”*.

Si le fait que la cité-jardin ne soit pas reconnue officiellement et ne bénéficie d'aucune protection légale assure une tranquillité aux habitants, cela contribue à la considérer comme une partie de ville ordinaire

et donc à ne pas mettre en place de pensée sur l'ensemble de la cité. Une des préoccupations première des habitants est d'ailleurs la conservation de l'ensemble en tant que patrimoine bâti et paysager de qualité *“c'est un quartier spécifique, on ne veut pas qu'il devienne comme les autres, complètement minéralisé, à l'opposé des idéaux qui ont mené à la construction de la cité-jardin !”*. Une vision sur le devenir de la cité-jardin pourrait permettre de clarifier des ambitions portant sur les questions de patrimoine bâti et végétal, de rénovation énergétique, de valorisation des initiatives de verdurisation ainsi que la mise en place d'informations à destination de tous les habitants pour la préservation de cet environnement spécifique (pour pallier en particulier à la minéralisation des jardins de la part de certains habitants).



▲ Carte des rues dans le périmètre d'étude

## LES RUES SONT-ELLES DE SIMPLES LIEUX DE PASSAGE ?

Nous avons pu passer en revue les différents types d'espaces intra-îlots, qu'il s'agisse des squares des blocs jaunes ou les venelles et poches d'espaces verts dans la Cité-Forest Vert. Il convient toutefois de s'interroger sur les autres types d'espaces publics de proximité, à savoir les rues. En effet, les espaces en intra-îlot témoignent d'une configuration spatiale induisant une réponse qui diffère de celles de la rue "classique" dont les besoins et usages sont différents.

Dans le quartier Katanga par exemple, la rue est le seul espace public de proximité commun aux logements. La question se pose alors : la rue est-elle seulement un espace public de passage ou est-elle un espace public de rencontre ?

En tant qu'espace public, la rue peut être envisagée comme un espace de rencontre, créant du lien et de la discussion, autant pour les personnes qui y habitent que pour les passants. Cependant,

l'aménagement actuel tel que l'on peut l'observer sur certaines rues ne le permet pas forcément puisque la priorité est donnée à la voiture et à la circulation. La rue ne se dessine en effet pas comme un espace habité. Outre l'aménagement de la rue, d'autres facteurs participent à faire de la rue un espace de vie sociale : en effet, adapter une rue ne suffit pas, il faut aussi pouvoir créer de la rencontre. Nous aborderons plus en profondeur ce point par la suite.



## GESTION DES EAUX : DES INITIATIVES À METTRE EN RELATION AVEC LE POTENTIEL DE VERDURISATION

Le réaménagement des espaces publics de proximité dans le périmètre d'étude s'inscrit dans une dynamique déjà en cours dans le Bas de Forest. On retrouve en effet un nombre important de projets achevés ou en cours visant l'aménagement d'espaces de vie sociale et de rencontre : le réaménagement de la place Saint-Denis, le nouveau pocket parc des Huileries, le square du Bia Bouquet, le réaménagement de l'Avenue de la Verrerie ou encore le jardin de pluie au square Louis Lumière. Tous ces projets s'inscrivent dans une même stratégie instaurée par la commune vis-à-vis des enjeux environnementaux notamment au regard du maillage vert et bleu.

D'un point de vue stratégique régional, le Réseau Écologique Bruxellois définit plusieurs zones qui contribuent à différentes échelles à la protection et la conservation de la biodiversité. Comme le montre la carte ci-contre, le périmètre du CQD occupe un emplacement stratégique dans le maillage bleu et vert. En effet, il forme une zone de liaison entre plusieurs zones de développement comme le parc du Bempt, le parc Jacques Brel, le parc de l'Abbaye et le parc Duden. Cette donnée confirme le potentiel fort de verdurisation et désimperméabilisation des sols dans le périmètre du CQD. Les notes d'orientation environnementales transmises par Bruxelles Environnement dans le cadre du CQD identifient déjà plusieurs enjeux:

- Développer des infrastructures vertes de proximité
- Valoriser le potentiel de

végétalisation des abords de bâtiments, dans l'espace public et aux abords des bâtiments du CQD. Développer dans les zones de liaisons des aménagements favorables à la biodiversité.

En termes de maillage bleu, le bas de Forest est fortement vulnérable aux inondations de part sa situation géographique en fond de vallée et à cause du taux important de surfaces imperméabilisées. C'est pourquoi la commune de Forest a mis en place une politique de gestion intégrée des eaux de pluies visant à lutter contre les inondations. En effet, l'objectif est de retourner au cycle naturel d'écoulement des eaux pluviales au travers du développement d'un maillage pluie local permettant de revaloriser le patrimoine naturel. Une étude hydrologique initiée par la commune en 2017 a notamment permis de mettre en avant les zones pouvant potentiellement améliorer la gestion des eaux pluviales en favorisant leur stockage et leur infiltration en surface. Il s'agit dès lors de compléter le maillage pluie local déjà bien inscrit dans le Bas de Forest au travers de projets d'aménagements que nous aborderons dans le Scénario 0, en s'appuyant notamment sur des projets comme "Squarebeek" où ces enjeux environnementaux sont au cœur des aménagements des espaces publics.

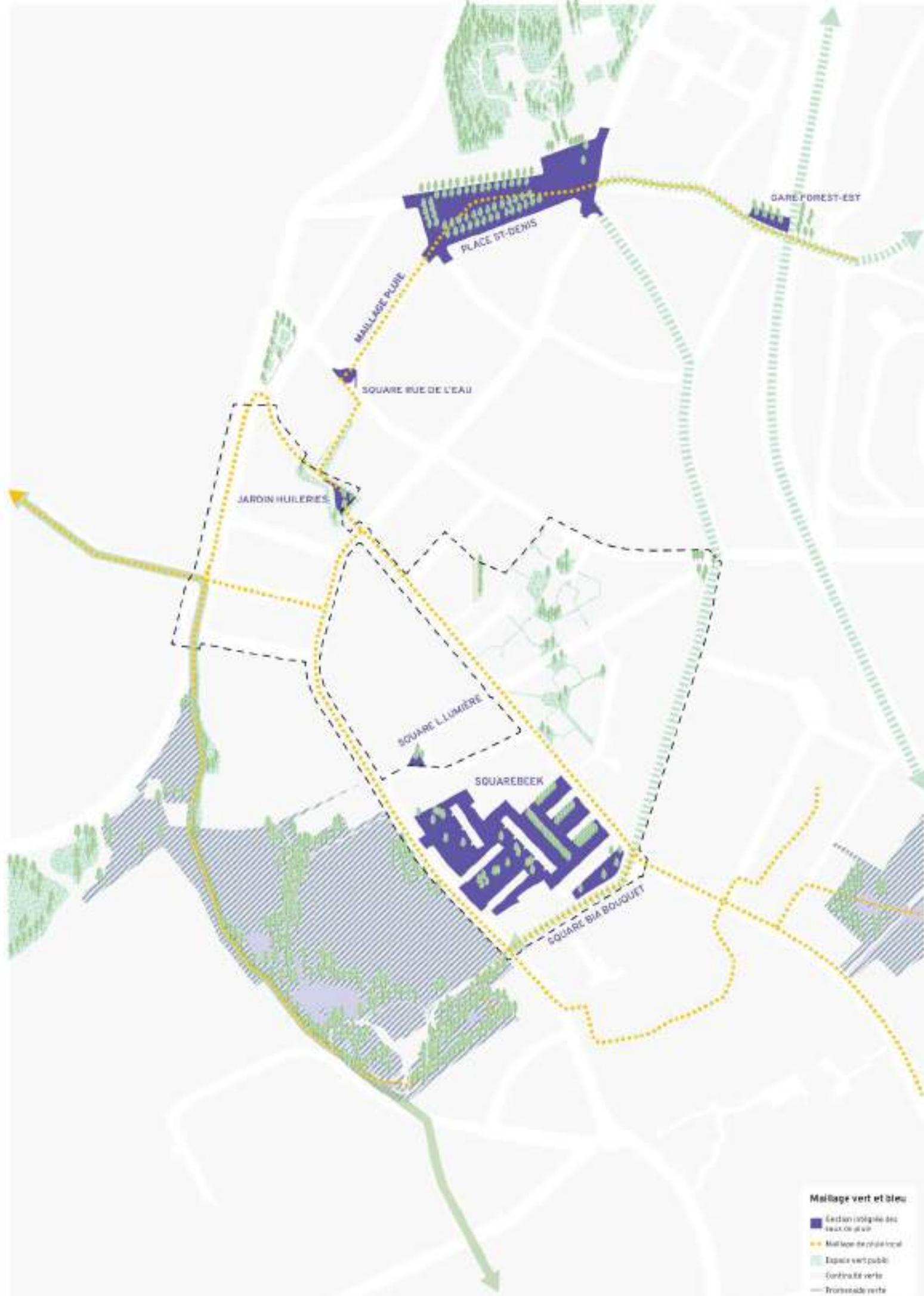
Si d'un point de vue stratégique les réflexions et aménagements liés à ce maillage bleu sont pertinents, la manière dont ils sont vécus par les habitants apporte un regard plus nuancé. En effet, les eaux parfois stagnantes de certains points d'eau

comme dans le site Huileries sont synonymes pour certains habitants de nuisances (insectes etc.) et les empêchent de profiter de cet espace public pourtant récemment aménagé. Aussi, par manque d'informations, certains habitants ne comprennent pas l'intérêt de certains aménagements comme par exemple les jardins de pluie, et les voient par conséquent comme des aménagements dénués d'intérêt. Si la gestion des eaux pluviales dans un contexte aussi vulnérable aux inondations est essentielle, il est également nécessaire de pouvoir accompagner ces aménagements d'informations permettant aux habitants de comprendre leur but.



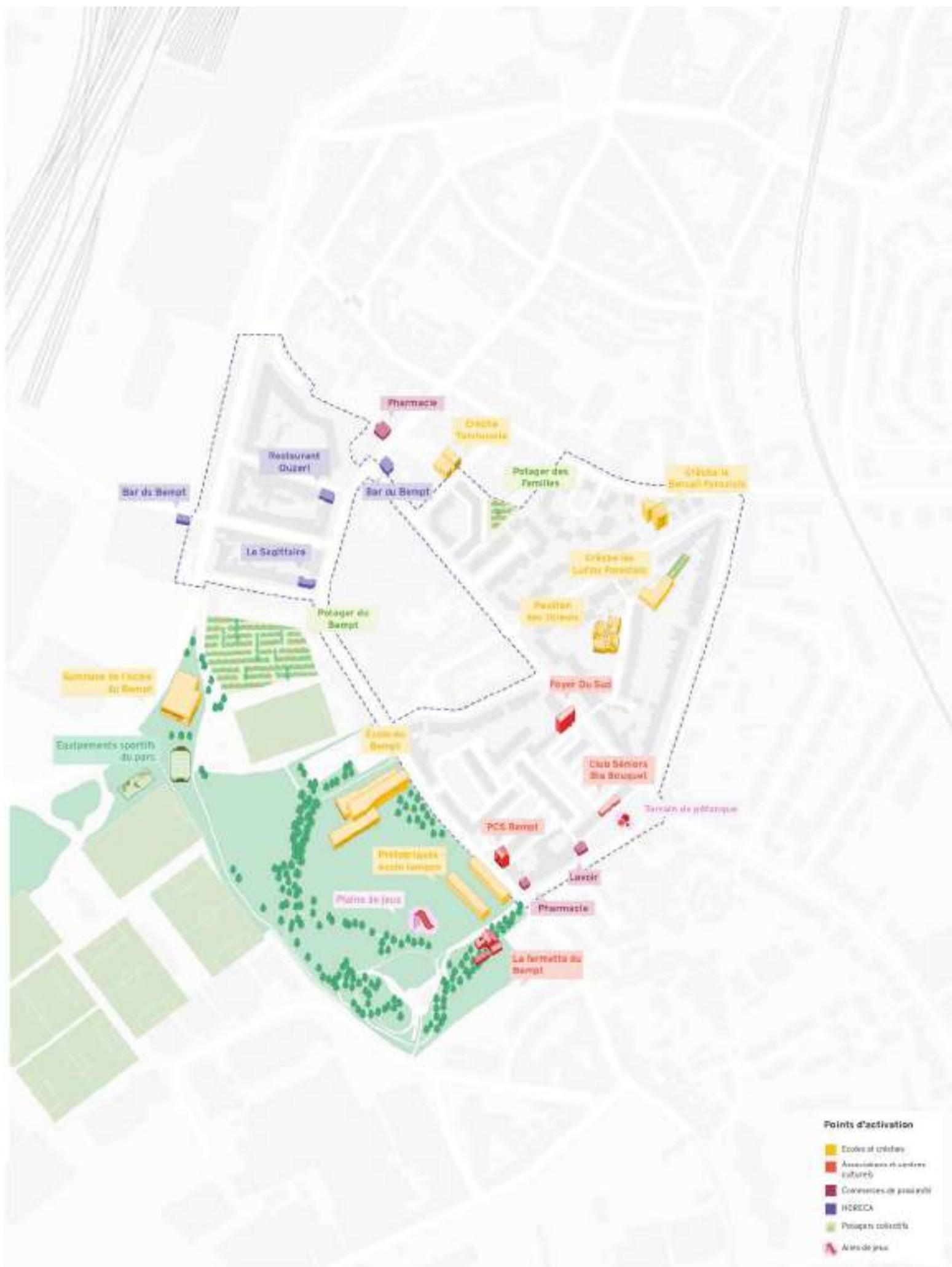
▲ Carte du réseau écologique bruxellois

- Zones centrales
- Zones de développement
- Zones de liaison
- Promenade verte
- Promenade verte
- Continuités vertes (PRDD)
- Continuité verte (PRDD)



**Maillage vert et bleu**

- Section intégrée des eaux de pluie
- Maillage de pluie local
- Espace vert public
- Contraintes vertes
- Tronçons rectifs



## *peu de points d'activation, un contrôle social pas toujours aisé*

Dans les chapitres précédents, nous avons pu mettre en évidence la faible présence d'équipements autour du périmètre du Contrat de Quartier. Hormis ce besoin fortement marqué, le peu de points d'activation dans le quartier est aussi perçu comme insécurisant.

En effet, le manque d'une présence ou d'une figure sécurisante dans le quartier revient souvent dans les propos des habitants. Que cela prenne la forme d'une antenne de police de proximité, d'une présence associative ou encore de commerces de proximité, les points d'activation

sont souvent gages de contrôle social. Le rôle de l'ancien nettoyeur (cf. Foyer du Sud) aujourd'hui pensionné est un exemple d'une figure locale jouant un rôle de contrôle social important.

## LE MANQUE D'ACTIVATION EST-IL TOUJOURS SYNONYME D'INSÉCURITÉ ? LE CAS DES BLOCS JAUNES

La Cité des Blocs Jaunes est composée essentiellement de logements, seul le local PCS accueillant l'aide aux devoirs et la présence du Club Seniors Bia Bouquet assurent une certaine activation. Mis à part ces locaux, les rez-de-chaussée restent des espaces opaques, ponctués par les accès aux logements. D'une part, la configuration de la cité des Blocs Jaunes génère des poches d'espaces sur lesquelles on a très peu de visibilité depuis la rue (exemple de l'espace derrière les Blocs Rouges, les escaliers du talus) et qui constituent de ce fait des points noirs insécurisants. Ce point est à lier au risque d'entre-soi et de ghettoïsation, relevé par différents acteurs, qui invite à orienter des opérations vers la

valorisation des espaces à proximité des blocs, et le renforcement des liens entre les différentes entités urbaines. Les lieux de rencontres et de cohésion sociale au sein même du quartier jouent un rôle d'autant plus important qu'ils permettent d'instaurer une atmosphère de confiance sécurisante. A cet égard, le PCS Bempt constitue l'association de quartier repère pour les habitants de tout âge. Située stratégiquement entre les squares et le parc du Bempt, elle est le lieu de convergence des sociabilités de la cité.

Cependant, force est de constater que la grande majorité des habitants et acteurs associatifs et communaux interrogés considèrent le quartier comme sécurisant, et relativement calme. En effet, les

squares des Blocs Jaunes tiennent leur caractère sécurisant du fait que les habitants ont vue sur ces espaces; cette visibilité est le gage du contrôle social. Cette intimité des squares dans les Blocs Jaunes est induite par la configuration des blocs qui quadrillent l'espace public et permettent donc aux habitants d'avoir constamment vue sur ce qui se passe dans l'espace public (hormis quand il s'agit de points noirs comme nous l'avons mentionné précédemment).

Il y a donc une certaine qualité à la tranquillité conférée par ce manque de points d'activation. Il s'agit dès lors de pouvoir apporter une réponse à cette question de manière spécifique et non invasive.

## CITÉ FOREST-VERT, UNE ENCLAVE DE SÉRÉNITÉ ?

*“Pour vivre heureux, vivons cachés”*. : Le caractère peu fréquenté, voire inconnu, de la cité-jardin est pour certains habitants le gage d'une tranquillité, pour d'autres, la raison de son mauvais entretien et de sa mauvaise gestion par les pouvoirs publics (nettoyage, entretien, éclairage...)

D'une part, ce caractère enclavé de la CFV permet de conserver une position de repli et de tranquillité par rapport au reste du quartier. La configuration des espaces publics dans la CFV comme des venelles et des pockets parcs presque confondus aux espaces privés des habitations permet d'assurer un certain contrôle

social, auquel participe également la forte appropriation des espaces publics par les habitants. La sécurité octroyée par cette configuration permet également d'en faire un espace de jeu pour les enfants: *“L'espace de jeux c'est la rue”*

Toutefois, le manque de programmation et d'aménagement au sein de ces espaces, notamment des venelles, en font des espaces de passages plutôt que des espaces de séjour : *“Les venelles on peut s'y promener mais pas s'y poser”*.

D'autre part, cette morphologie d'espaces imbriqués les uns aux autres génère également d'autres

usages synonymes de nuisances : dépôt clandestin de déchets, deals de drogues etc.

De plus, malgré la présence d'établissements scolaires dans la Cité Forest Vert, sa délimitation aussi bien physique que mentale dénote d'un certain risque d'entre-soi. Il est dès lors important que les points d'activation soient pensés aussi bien de manière à apporter plus d'apaisement au sein de ces espaces qu'à créer des interfaces de rencontres capables d'ouvrir la Cité Forest Vert aux autres habitants sans pour autant briser cette atmosphère de sérénité.



## DÉCHETS DANS L'ESPACE PUBLIC, UNE PROBLÉMATIQUE RÉCURRENTÉ

### Un problème étendu à l'ensemble du quartier

La question de la gestion des déchets est apparue dans toutes les discussions, autant avec les habitants (de toutes classes sociales) qu'avec les acteurs locaux et le service communal en charge de la propreté.

L'ensemble des interrogés relèvent une fréquence importante de dépôts sauvages au sein des espaces publics du quartier, et notamment dans les squares des Blocs Jaunes, à l'entrée du projet Huileries (vers l'arrêt de tram Max Waller) et dans les venelles (de manière moins fréquente). Il semblerait que les dépôts sauvages soient l'oeuvre d'habitants du quartier majoritairement, même si certains habitants dénoncent des actes venus de personnes extérieures au quartier : *“il y en a parfois qui sont venus avec leur camionnette pour déposer leurs ordures. Mais ça commence d'abord par les habitants d'ici... peut-être que si ce n'était pas sale dès le départ, les*

*autres ne viendraient pas.”.*

Il est intéressant de constater que la question des déchets dans l'espace public impacte d'autres problématiques, comme celles du sentiment de sécurité, de l'appropriation de l'espace public et de la cohésion sociale, et qu'elle est jugée comme prioritaire par de nombreux habitants de milieux et de tranches d'âge très différents. Ainsi, pour les habitants ayant exprimé un avis plutôt positif sur le quartier (à l'égard des équipements proposés, du cadre, des commerces, de la vie collective), la question des déchets serait LE problème du quartier, impactant la qualité de vie et empêchant les espaces publics de proximité de devenir de vrais lieux de rencontre. D'autres encore expliquent ne pas se sentir à l'aise dans les squares des Blocs Jaunes *“à cause des déchets partout... ça me donne l'impression que c'est pas sécurisé !”.* Si des habitants des Blocs Jaunes rencontrés à l'occasion de permanences au square Madelon se plaignent d'abord de l'incivilité de la part d'autres habitants, (*“il y en a ici*

*qui sont très mal élevés, qui ne trient jamais et qui balancent tout dehors. C'est un vrai problème ici.”*), certains notent que la petite taille des logements et le système de gestion (ramassage des ordures 2 fois par semaine) ne permettent pas aux familles nombreuses de bien traiter leurs déchets : la faible fréquence des ramassages et la non-flexibilité des horaires amèneraient certains à déposer leurs sacs poubelles en dehors des jours et heures autorisés.

Cette problématique en entraîne une autre sur le plan de la propreté : le service propreté signale une invasion de rats au sein du quartier, notamment aux alentours du parc du Bempt et aux Huileries. Les rats seraient attirés par les déchets entreposés trop longtemps au sein de l'espace public, ou par le pain jeté aux oiseaux par des habitants. Les gardiens de la paix proposent à ce sujet de travailler sur de la prévention et une sensibilisation générale au développement durable, au tri et au respect des espaces ouverts.



© ORG, square Toinon

### **Des pistes de solution ?**

La question de l'entretien et la propreté des espaces publics doit être placée comme un enjeu prioritaire pour le quartier, car elle semble conditionner le rapport à l'espace public des habitants : un réaménagement d'espace public devra ainsi être accompagné d'une action en faveur d'une meilleure gestion individuelle et collective des déchets.

L'arrivée massive de nouveaux habitants au sein des logements

sociaux doit également alerter sur la nécessité d'entreprendre un travail de sensibilisation auprès des habitants, ceci afin de mettre en place une dynamique positive dès la première année après leur arrivée. Le Foyer du Sud a d'ailleurs déjà mis en place des réunions à destination de leurs locataires sur le sujet de la propreté, et le PCS Bempt entend également travailler avec son public sur le sujet. Un soutien envers de telles actions encourageant à une mobilisation des habitants doit être amené.

Des acteurs locaux et habitants demandent également la mise en place de dispositifs visant à améliorer la gestion communale des déchets : l'implantation de bennes de tri souterraines dans lesquelles les habitants pourraient déposer leurs sacs poubelles au moment choisi, ou la mise en place de containers fermés devant les immeubles concernés par de tels problèmes.



# 5

## Des publics fragilisés



59

47

6

25

100

44

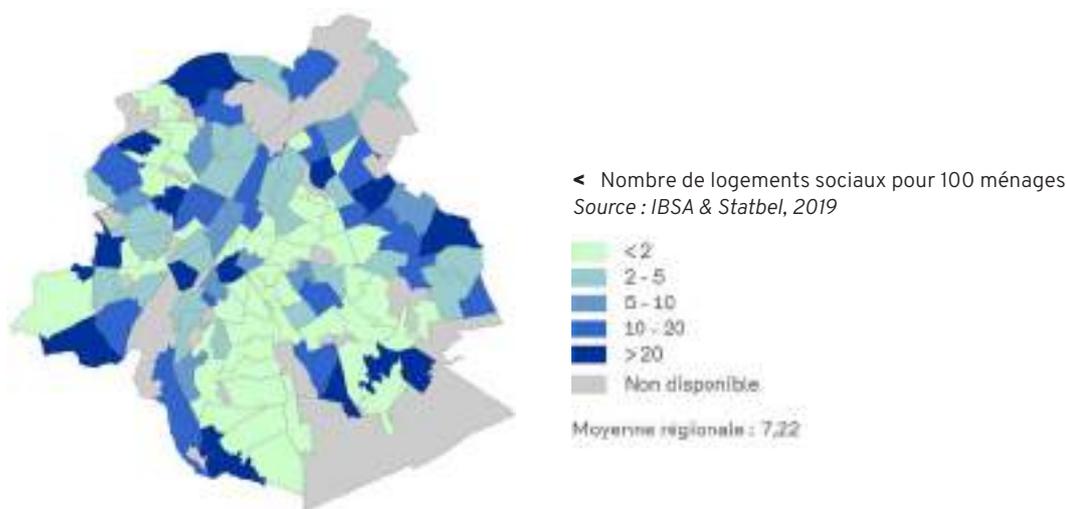
53

313

32

39

< Carte des logements sociaux au sein du périmètre



## Une large part de logements sociaux

### PRÈS DE 70 % DE LOCATAIRES SOCIAUX AU SEIN DU PÉRIMÈTRE

Comme évoqué précédemment, le périmètre du Contrat de Quartier inclut deux ensembles de logements sociaux et a vu se construire récemment un troisième ensemble, plus petit, via le projet des Huileries (qui rassemble des logements sociaux et communaux). Les chiffres du Monitoring des quartiers permettent d'établir que la part de logements sociaux dans le périmètre d'étude est de 69%. Ce chiffre tend à augmenter d'autant plus que l'on retrouve aux abords du périmètre un nouveau projet conséquent de logements sociaux (environ 100 logements sont prévus), le projet Verrerie.

Ce taux de logements sociaux très important doit alerter sur des besoins spécifiques de la part des

habitants locataires sociaux et sur les situations de précarité, voire de grande précarité, auxquelles ils sont confrontés.

L'implantation de nouveaux logements sociaux au sein du périmètre a pu susciter ces dernières années des réactions de mécontentement de la part d'habitants, exprimant leur incompréhension face à la concentration de ce type de logements "toujours dans les mêmes quartiers". Ce constat est cependant à nuancer : le quartier est effectivement confronté à une densification résidentielle importante du fait de foncier disponible (construction sur terrains en friche, démolition d'entrepôts

abandonnés, etc.), mais les projets à venir (et incluant les Huileries) comptent plus de logements privés que de logements à vocation sociale.

En revanche, l'ajout de logements sociaux au sein du quartier dans le cadre du Contrat de Quartier Durable 2 Cités devra impérativement passer par un projet ayant un apport pour les habitants du quartier. Le travail sur des formes alternatives de logements sociaux devrait être privilégié, afin de répondre à des besoins identifiés au sein du quartier ou de participer à une plus grande mixité (vie des logements intergénérationnels, et/ou intégrant des espaces communs ou des locaux associatifs, etc.).

## DES PROBLÉMATIQUES SPÉCIFIQUES AU LOGEMENT SOCIAL

Les logements sociaux repris dans le périmètre sont en majorité des petits logements (à l'exception des logements sociaux donnant sur l'avenue Kersbeek, qui intègrent 6 chambres).

La petite taille des logements (parfois non adaptée à la taille du foyer) et le manque d'espaces privatifs extérieurs génèrent ainsi un besoin accru d'espaces complémentaires au logement, notamment pour les foyers avec enfants, comme en témoignent des habitants rencontrés à la fête du Bempt : *“mes enfants ils veulent toujours jouer ou courir, alors ils vont dehors parce qu'il n'y a pas la place chez moi !”*. Si le parc du Bempt

répond aux besoins d'espaces extérieurs de respiration, le besoin de locaux intérieurs de rencontre se fait ressentir. Les adultes de milieux différents (locataires sociaux, propriétaires des Blocs Jaunes) ont exprimé le besoin d'un espace intérieur facilement accessible à tous. La mutualisation d'un local entre habitants pourrait donner l'opportunité à ces derniers de se retrouver dans des espaces complémentaires à leur “chez soi”, afin d'organiser des petits événements de quartier ou familiaux.

La petite taille des logements implique aussi un besoin spécifique lié à la mutualisation d'espaces dits

“servants” : la buanderie, l'entrepôt des poubelles, les garages à vélos, le stockage d'objets (cela vaut aussi pour des acteurs locaux). Ces espaces servants mutualisés pourraient avoir un rôle bien plus important que celui d'espace fonctionnel : dans un contexte où on trouve très peu d'espaces d'activation ou tout simplement d'espace de rencontre, ils pourraient être considérés comme des lieux de vie, accueillant des fonctions résidentielles essentielles mais étant couplés à d'autres usages, plus collectifs et destinés à intensifier la vie de quartier et développer les liens de solidarité.

Tableau de la répartition des types de logements par chambres (avant rénovation des Blocs Jaunes)

	1 chambre	2 chambres	3 chambres	4 chambres
<b>Blocs Jaunes</b>	60	2	1	0
<b>Cité Forest-Vert</b>	82	77	60	27

## UNE ARRIVÉE MASSIVE DE NOUVEAUX HABITANTS

Le fragile équilibre des liens sociaux entre les habitants des trois quartiers, mis en avant dans le chapitre 2, est d'autant plus accentué par l'arrivée de nouveaux habitants. En effet, on estime entre 600 et 1200 le nombre de nouveaux habitants au total, se répartissant dans les différents projets de logements à court-terme :

- le projet Huileries déjà achevé mais qui continue à accueillir de nouveaux habitants ;
- les Blocs Jaunes récemment rénovés et dont les habitants

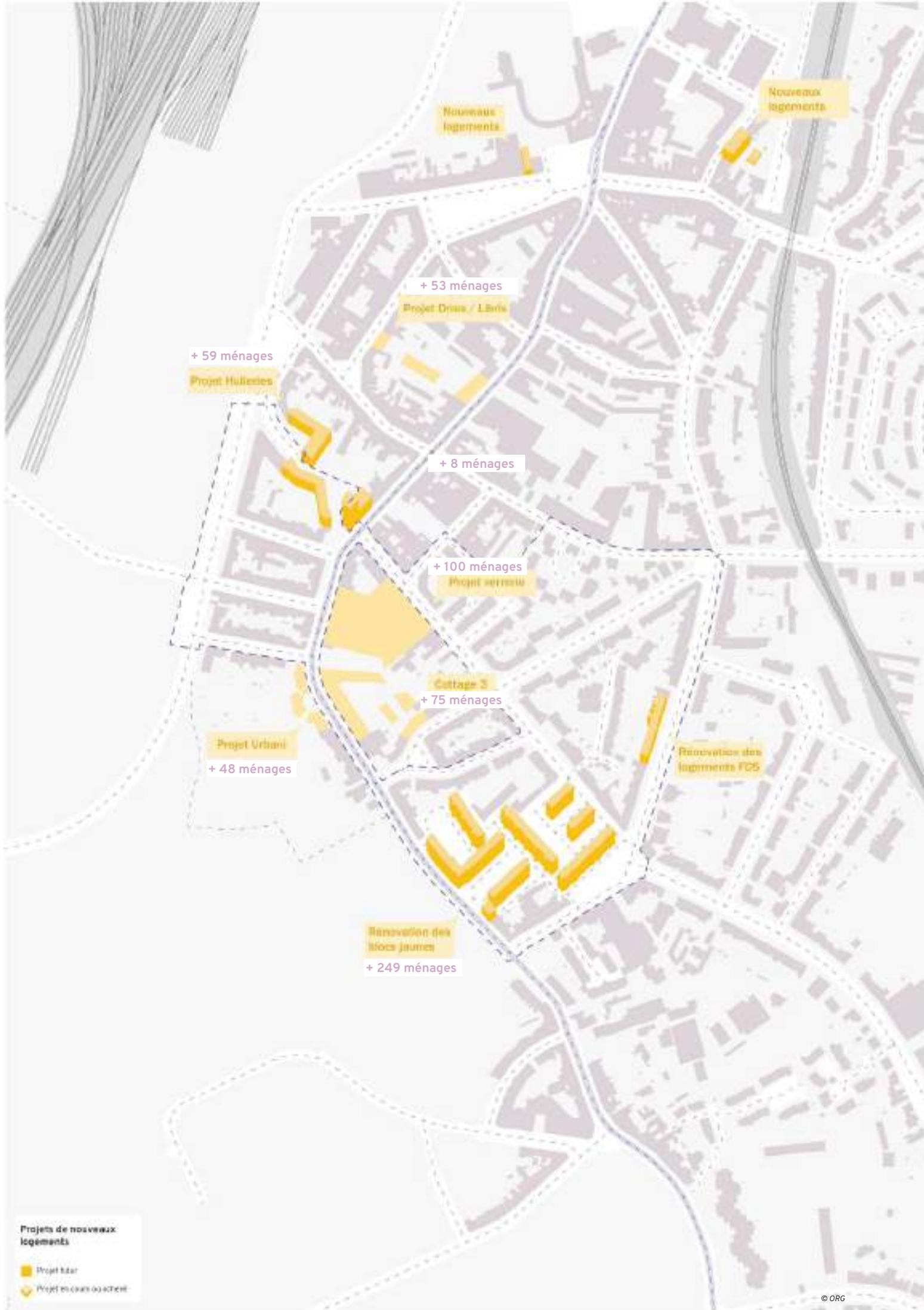
sont renouvelés ;

- le projet de logements sociaux par le Foyer du Sud dans l'îlot Verrerie ;
- Les projets immobiliers privés Cottage 3, Urbani, Dries/Libris.

Étant donné la répartition entre logements sociaux et privés, on peut estimer les profils socio-économiques des nouveaux habitants. Globalement, étant donné le peu de services et d'équipements au sein du quartier, l'arrivée de nouveaux habitants n'implique pas spécialement la

création de nouveaux besoins, mais vient surtout renforcer les besoins existants. Il faut toutefois savoir que, selon le Foyer du Sud, 90% des futurs locataires sont des candidats nouvellement éligibles à la location de logements sociaux.

Si l'arrivée de ces nouveaux habitants est déjà à l'origine d'une certaine méfiance voire stigmatisation de la part des habitants les plus anciens du quartier (quelques faits d'intimidation par des jeunes



**Projets de nouveaux logements**

- Projet futur
- Projet en cours ou à court terme

habitant le quartier depuis plusieurs années envers de nouveaux habitants ont été rapportés par le foyer du Sud), il sera d'autant plus important de travailler sur le renouvellement des liens sociaux entre les habitants au niveau micro et selon un processus d'inclusion

sociale. En ce sens, les espaces publics de proximité, lieux de partage et de sociabilisation, jouent notamment ce rôle de vecteur d'un lien entre les habitants, mais aussi entre ces derniers et leur environnement au travers par exemple d'un processus

d'appropriation. Certains lieux soutiennent ainsi la cohabitation entre les différents groupes sociaux qui vivent le quartier.

## UN ATTACHEMENT AU QUARTIER À RECONSTRUIRE

L'attachement au quartier des habitants est nuancée en fonction des profils et des identités, et elle est particulièrement difficile à évaluer pour les locataires des Blocs Jaunes, dont la majorité (parmi les habitants rencontrés) sont arrivés très récemment au sein du quartier. Les habitants de Cité Forest-Vert expriment pour la plupart un très bon attachement au quartier, tant chez les propriétaires que chez les locataires, du fait de la qualité paysagère de l'environnement proche des habitations et du calme offert par la configuration spatiale de la cité-jardin. Cet attachement au quartier est d'ailleurs un levier de l'engagement citoyen des habitants. Parmi les quelques habitants de Katanga rencontrés (il a été difficile d'atteindre ce public en particulier, peu fédéré au sein d'associations et non-mobilisés de manière individuelle), il semblerait que l'attachement au quartier se construit à travers un lien mental fort avec la place St-Denis, et donc un rattachement non pas au reste de la zone du périmètre, mais au centre de Forest, créant ainsi davantage de sentiment de "faire partie de quelque chose, d'un quartier".

L'attachement des habitants des Blocs Jaunes au quartier peut s'évaluer à partir des témoignages des habitants restés pendant la durée de la rénovation (habitants du "bloc rouge", qui sont principalement

des seniors installés depuis de nombreuses années) et des acteurs locaux ayant connus les résidents précédents. Les premiers, pour la plupart installés dans le quartier depuis plus de 30 ans, expriment un sentiment positif à l'égard du quartier sur le plan spatial et des services (squares arborés, parc du Bempt, transports en commun et commerces à St-Denis) mais expriment une grande méfiance à l'égard du remplacement progressif de la population des Blocs Jaunes par de nouveaux habitants. Quelques-uns admettent que le manque d'événements et de lieux rassemblant les publics ne les amènent pas à tisser du lien avec les nouveaux habitants. Au cours des rencontres avec des aînés, ceux-ci ont exprimé un sentiment de regret *"de l'époque où tout le monde se mélangeait, on descendait en bas des immeubles, les hommes jouaient aux cartes sur des tables, les femmes tricotaient, les enfants couraient. C'était très convivial"*.

Les acteurs associatifs font plus ou moins le même constat. Sur le plan spatial, les habitants se sentent "bien logés" en raison de la qualité paysagère du quartier : on ne trouverait pas, à Bruxelles, de cité de logement social dont l'environnement serait aussi qualitatif qu'il ne l'est au Bempt, ou à Cité Forest Vert. La qualité de cet environnement compenserait

les limites en termes de confort et d'habitabilité des logements sociaux. Par ailleurs, la rénovation des Blocs Jaunes a considérablement amélioré la qualité des logements. Les acteurs associatifs nous font part de la tristesse qu'a engendré, pour les anciens habitants qui ont dû quitter les lieux, le déménagement en dehors des Blocs Jaunes dans le contexte de leur rénovation. Les anciens habitants étaient très attachés à leur quartier - différentes personnes rencontrées et interrogées dans le cadre d'activités organisées dans le quartier sont d'ailleurs d'anciens habitants, qui continuent à fréquenter les lieux et qui poursuivent leur vie de quartier - une ancienne habitante des Blocs Jaunes habitant maintenant Saint-Gilles nous dira ainsi "ca fait 40 ans que je viens ici. Je change d'appartement mais pas de quartier". On retrouve une nostalgie des anciens habitants partagée quelque soit leur âge, leur genre.

Les nouveaux habitants débarquent quant à eux dans un environnement qu'ils ne connaissent nullement et envers lequel ils n'ont encore développé aucun lien. C'est là un élément essentiel à prendre en compte pour penser l'hospitalité du quartier à l'égard des nouveaux habitants, qui n'ont pas choisi d'y vivre (pour les locataires sociaux), et qui n'ont aucunement connaissance de leur nouvel environnement de vie.

## LE NÉCESSAIRE LIEN ENTRE HABITANTS ET ACTEURS LOCAUX À RECRÉER

Les nouveaux habitants qui vont progressivement s'installer dans le quartier ne connaissent pas, pour la plupart, leur nouvel environnement, les acteurs associatifs et les services dont ils peuvent bénéficier (que ce soit dans les domaines du logement, de l'emploi, de la santé, de l'éducation, de la culture...). Il s'agit pourtant de populations marquées par la précarité, dont l'accès aux services est fondamental; mais qui éprouvent pourtant certaines difficultés à y accéder. Ces difficultés doivent être comprises à deux niveaux: à la fois en termes

d'information et de mobilité. La condition d'un bon accueil de ces nouveaux habitants suppose dès lors de leur faciliter l'accès aux services en travaillant sur ces différents niveaux. L'ensemble des acteurs associatifs ou communaux pointent l'importance d'une présence directe dans le quartier, afin d'entrer en contact avec les publics, de les informer des services dont ils peuvent bénéficier et de les relayer vers ces derniers, et afin d'établir des liens de confiance - souvent nécessaires pour leur apporter un soutien. Or, la situation actuelle

présente d'importantes lacunes à ce propos: présence faible des services communaux liée à l'absence de points d'ancrage (or, "*tant qu'il n'y a pas d'espace, il n'y a pas de lien*"); et offre associative limitée et saturée face à une demande très importante. Certains nouveaux habitants relèvent également leur difficulté à s'informer et à accéder aux services disponibles: "*on a beaucoup de mal à trouver des informations sur le quartier, les écoles de devoirs, les ASBL...*"



- 1 Etang du parc du Bempt
- 2 Cité Forest-Vert
- 3 Fête du Bempt

# Un quartier hospitalier, pour toutes et tous ?

## DES QUESTIONS DE CLASSE

La mixité relative au sein du quartier est particulièrement visible au sein de la cité-jardin, qui combine logements sociaux et privés. Ainsi, alors qu'on fait le constat que les habitants des différentes identités ne se rencontrent que peu, la cité-jardin fait office d'espace d'observation des interactions entre groupes sociaux.

Différents éléments ressortent particulièrement :

- L'environnement verdoyant et l'imbrication des deux types de logements apportent un cadre positif permettant des rencontres entre les différents publics. Les initiatives de verdurisation y contribuent également. « *Ces projets ont vraiment créé du lien. Entre nous, mais aussi avec l'ensemble des habitants : un cadre vert, ça apaise les tensions !* ».
- Cependant, une méfiance certaine de certains propriétaires des maisonnettes

existe envers le public des logements sociaux, mais elle semble se diriger principalement vers les jeunes, qui "trainent" dans les espaces publics et communs et participent d'un sentiment d'insécurité pour des habitants, notamment les plus âgés.

- La **mixité s'opère réellement via les jeux des enfants**, qui investissent les venelles, placettes et rues pour courir, jouer, faire du patins à roulettes ensemble, sans distinction de milieu social. Les liens entre locataires sociaux et propriétaires se font donc plus naturellement pour les familles avec enfants.
- Les **quelques événements et activités locales ont souvent vocation à rassembler l'ensemble des publics**, mais le pari n'est pas toujours réussi, notamment du fait de pratiques culturelles différentes ou de

sentiment d'illégitimité. Un exemple donné par un acteur local proche des locataires sociaux : les mamans des familles marocaines qui cuisinent des plats pour les brocantes organisées par les habitants de la cité-jardin (propriétaires), mais qui n'osent pas rester pendant l'évènement. Le travail mutualisé entre acteurs locaux ciblant des groupes sociaux différents et l'intensification des activités proposées à tous doivent permettre de soutenir plus aisément leur communication.

Par ailleurs, il est important de préciser que la grande majorité des habitants propriétaires investis dans le processus de participation citoyenne (Commission de Quartier, ateliers, permanences) sont **soucieux de l'inclusion des locataires sociaux** et de leur avis dans le CQD.

## DES QUESTIONS DE GENRE

Les **espaces publics sont plus investis par les jeunes adultes de sexe masculin** que féminin, et peu de mixité de genre s'y observe. Cette problématique invite à penser des aménagements invitant à une meilleure mixité - mixité qui serait privilégiée lorsque les espaces accueillent différents types d'usagers, favorisent déjà une mixité

qui ne se limite pas à celle du genre, selon certains acteurs.

Un exemple peut être donné avec le streetwork du Bempt: alors que certaines jeunes filles aimeraient utiliser ces infrastructures, le fait qu'elles ne soient pas situées dans un **espace de visibilité accueillant une mixité de publics** empêche leur usage (interdiction de fréquenter

des espaces "cachés" marqués par une présence importante de jeunes hommes) - "*il faut des streetworkout visibles pour que les filles s'y sentent en sécurité*". Il en est de même pour les femmes - l'une d'elle nous dira: "*Il n'y a rien pour les femmes. Quand je cours je ne peux pas aller là (là où se trouve le crossfit) parce c'est systématiquement des jeunes gens et*

*je suis jamais à l'aise. C'est pareil pour mes nièces. C'est dommage qu'il n'y ait rien pour les femmes. Près d'une plaine de jeux ce serait plus facile, là c'est trop à l'écart."*

Un autre exemple concerne les cafés, perçus comme des lieux masculins. Ainsi, les cafés-bars implantés en angle de rue sur la Chaussée

de Neerstalle sont fréquentés principalement par des hommes. A cet égard, relevons que la guinguette de l'Abbaye apparaît comme un lieu plus hospitalier pour les femmes, en raison aussi de la qualité de son environnement: *"C'est génial l'abbaye, les enfants peuvent courir et on peut même boire un verre. Les*

*femmes sont plus à l'aise parce qu'il y a plus de mixité"*. Des espaces plus cosmopolites semblent permettre aux jeunes femmes de se sentir plus à l'aise.

Un autre point souvent soulevé pour rendre les espaces plus sécurisants pour les femmes est une amélioration de leur éclairage.

## DES QUESTIONS DE GÉNÉRATIONS

La principale tension alimentant un sentiment d'insécurité (en dehors des faits réels d'insécurité, dont on reparlera) est celle d'une **méfiance envers les jeunes** (adolescents et jeunes adultes), notamment de la part des seniors (locataires sociaux ou non) ou des mamans avec jeunes enfants.

De nombreux acteurs (associatifs ou communaux) ont parlé d'un cercle vicieux favorisant les mécontentes : les jeunes investissent beaucoup l'espace public et sont à la recherche de lieux à la fois "intimes" (protégés des regards) et ouverts (où chacun peut venir à n'importe quelle heure et où un flux peut se faire). Il sont particulièrement friands d'espaces "intermédiaires", à l'entre-deux entre l'intérieur et l'extérieur ou à l'interface entre deux endroits : les venelles de la

citée-jardin, les escaliers du talus des Blocs Jaunes, les halls d'entrée des immeubles, ou les bancs des arrêts de transport en commun sont autant d'espaces investis par les jeunes garçon en particuliers, venant s'y installer en groupe. L'impression de "désœuvrement" des groupes de jeunes dans l'espace public (inhérent à l'âge, mais aussi accentué par le manque d'activités et d'infrastructures leur étant ouvertes dans le quartier) s'allie à une impression de sur-appropriation exclusive de l'espace par ces jeunes. Des soucis de consommation régulière de stupéfiants par des groupes de jeunes à certains endroits ont été relayés tant par la police que par des habitants, alimentant encore le sentiment d'insécurité de certains. Si certains habitants âgés expriment

un souhait d'avoir des espaces où les jeunes ne pourraient s'installer, d'autres habitants (adultes actifs, hommes et femmes) expliquent ne pas s'inquiéter car *"on connaît ces jeunes, c'est les jeunes du quartier ! On les a vu plus petits alors ils ne nous font pas peur..."*.

Favoriser la création de liens d'interconnaissance entre les générations doit être un axe de travail important pour diminuer les conflits de générations dans le quartier. L'intensification des activités et l'ouverture des infrastructures existantes aux jeunes et l'implication des ces derniers dans des projets de quartier constituent aussi des pistes d'actions permettant de créer une dynamique plus positive.

## DES BARRIÈRES À L'INTÉGRATION

Les caractéristiques culturelles ou linguistiques définissent également à leur tour une barrière à l'intégration de certains habitants, notamment d'origine étrangère, qui peut contribuer à cultiver un sentiment d'exclusion. La langue représente pour beaucoup

d'habitants un frein qui conduit dans certaines situations à un certain entre-soi, mais aussi à un éloignement de la vie active dans le quartier notamment dans la vie de tous les jours : *"même quand je vais chez le médecin j'emmène mon fils avec moi, c'est lui qui traduit"*

Il paraît dès lors impératif de mettre en place des moyens permettant d'atténuer certaines barrières culturelles et linguistiques pour soutenir l'inclusion sociale de l'ensemble des habitants. Des cours de langues, des formations, une mise à disposition d'espaces

pour l'accueil des enfants dont les parents suivent une formation, sont autant de conditions nécessaires à l'émancipation des habitants freinés par ces barrières culturelles. Les rencontres avec des habitants ont permis de constater que de nombreuses femmes (notamment les femmes d'origine maghrébine) ne tissaient des liens de voisinage presque uniquement par les activités liées à leurs enfants. Une certaine méfiance, un sentiment d'illégitimité envers les services publics et des

pratiques familiales et culturelles les amènent à concentrer leur vie sociale autour des enfants et des lieux fréquentés par ces derniers. Ainsi, un atelier de participation pour le Contrat de Quartier Durable a pu être organisé avec les mamans d'enfants fréquentant l'école des devoirs du Cairn pendant que les enfants étaient pris en charge : cela a permis de rencontrer des femmes qui ne seraient pas venues en dehors d'un moment comme celui-ci. L'ensemble des activités et lieux

fréquentés ainsi que tous les besoins qu'elles ont exprimé étaient liés à leur enfants.

“Je vois des amies parfois, quand j’emmène les enfants quelque part.” Ce constat doit alerter sur l'importance d'organiser des activités orientées vers l'enfance, en les développant de telle sorte qu'elles soient aussi bénéfiques pour les parents, en créant des liens de proximité qui pourront ensuite être le support d'autres activités.

## INSÉCURITÉ ET SENTIMENT D'INSÉCURITÉ

Un sentiment d'insécurité pour certains habitants est clairement identifié, et on a pu voir qu'il est lié à des problématiques variées : l'entretien et la gestion des espaces publics, la qualité de l'éclairage au sein des espaces publics et communs, la capacité d'appropriation et de contrôle social des espaces publics, ainsi qu'une vie collective assez pauvre ne permettant pas de créer les liens de proximité indispensables à une bonne cohabitation.

Les rencontres avec des habitants faites dans le cadre d'évènements locaux (fête du Bempt, entrée et sortie des activités pour enfants au PCS Bempt ou au Cairn) ont en revanche fait état d'un sentiment de sécurité au sein du quartier. Dans ces moments, la majorité des habitants et acteurs rencontrés ont considéré le quartier comme sécurisant, et relativement calme. Beaucoup, hommes ou femmes, diront alors qu'il n'y a pas d'endroit où ils et elles ne se sentent pas en sécurité. Une jeune fille nous dira “on est à l'aise partout parce qu'on connaît tout le monde”.

La qualité paysagère des espaces ouverts (grands arbres dans les squares, parc du Bempt, cité-jardin)

participent au caractère apaisé du quartier.

Pour autant, il ne faudrait pas renvoyer l'insécurité à un sentiment détaché de toute réalité. Il faut premièrement souligner que la situation d'il y a quelques années (environ 10 ans) est décrite par plusieurs acteurs, habitants, gardiens de la paix et policiers comme problématique, et qu'elle s'est globalement améliorée mais que cette amélioration est à prendre avec des pincettes : le départ d'une majorité des habitants des Blocs Jaunes pour leur rénovation ne permet pas de comparer les époques de manière objective. Ainsi, le service prévention et la police expriment une inquiétude quant à l'évolution possible de la criminalité du quartier avec l'arrivée des nouveaux habitants “ce qu'on veut à tout prix éviter, c'est que ça reparte comme il y a 10 ans, quand c'était catastrophique.”

Les agents de quartier expliquent que face à des faits de violences encore réguliers il y a 3 ans, ils ont accru leur présence au sein du quartier. Aujourd'hui, ils ne font état d'aucune violence “en tout cas

pendant nos heures de service, donc pendant la journée ! Mais parfois quand on revient le lendemain matin, on trouve des déchets et des débris de bouteille, signe qu'il y a sûrement des groupes qui se réunissent tard le soir ou la nuit, et qui potentiellement causent plus de problème. En tout cas, notre visibilité en journée a calmé les choses.”

Ils expliquent également que les incivilités ne concernent pas uniquement des jeunes du quartier : “il y a des groupes qui transitent d'un site à l'autre.”, attirés par le trafic de stupéfiants du quartier. Les services de sécurité forestois travaillent d'ailleurs en lien avec ceux de la commune d'Uccle sur cette question.

Le service prévention attire l'attention sur la proportion de jeunes (adolescents) allant augmenter avec les nouveaux arrivants des Blocs Jaunes, accentuant les craintes d'un retour à une situation problématique. Un focus doit être fait sur ce public : il s'agit selon les acteurs locaux de leur faire une place et de leur proposer des activités. A cet égard, si des infrastructures existent au sein du quartier (notamment les infrastructures sportives),

de nombreux jeunes n'en ont aujourd'hui pas l'accès, pour des raisons financières mais aussi pour des questions organisationnelles (bâtiments communaux non-mutualisés entre acteurs, par exemple le gymnase de l'école du Bempt). Cette inaccessibilité entraîne des frustrations et parfois un désengagement des activités associatives de la part de nombreux jeunes et renforce un sentiment d'exclusion. Tandis que les acteurs locaux, pour leur part, manquent d'infrastructures pour proposer des activités adéquates aux jeunes.

L'ensemble des acteurs locaux en contact avec les jeunes ainsi que le service prévention et la police proposent d'ailleurs d'aller sur ce point vers 3 types d'actions :

- comprendre quels sont les problèmes récurrents de non-mutualisation des locaux publics à Forest et tenter d'apporter une réponse organisationnelle durable.
- créer des actions concrètes pour permettre aux jeunes du quartier de fréquenter les structures privées (pass d'entrée

en salle de sport via les acteurs locaux, etc).

- renforcer l'offre d'équipement de sport de plein-air de type fitness urbain, particulièrement appréciés par les jeunes.

Les différents services mettent en avant une entrave à l'efficacité de leur action : le manque de coordination entre service et le manque de liens créés avec la population du périmètre, faute d'une proximité suffisante.

La création d'une infrastructure partagée entre services et intégrant une antenne de police pourrait permettre de créer ce lien inter-acteurs et avec les habitants. L'exemple d'une antenne de type LISA est mis en avant, mais l'antenne pourrait également intégrer des espaces plus communautaires destinés à la vie collective du quartier.

De manière générale, le manque de référents de quartier au sein de la police posent des problèmes d'efficacité de l'action mais aussi de stigmatisation pour certains habitants, se faisant contrôlés très régulièrement car non-

reconnus par les services de police. Beaucoup de jeunes ont un rapport à l'espace public difficile en raison des contrôles de police dont ils sont l'objet, et qui induit chez eux un sentiment d'insécurité et de menace. A la présence forte de la brigade - dont les membres tendent à agir comme des "cowboys" nous diront plusieurs acteurs - répond la faible présence des gardiens de la paix et d'une police de proximité, privilégiant l'établissement de relations de confiance aux rapports de force.

Les statistiques de criminalité montrent effectivement sur l'année 2020 une criminalité plus axée sur l'atteinte aux personnes et moins sur l'atteinte à la propriété que dans l'ensemble du territoire communal. Les chiffres analysés correspondent cependant à l'année 2020, année sous crise sanitaire liée au COVID-19 ayant fait l'objet de plusieurs confinements, reflétant une réalité toute particulière (de nombreuses infractions et contrôles de police sont cette année liés à la crise sanitaire).

	2020		2021	Grand TOTAL
	Semestre 1	Semestre 2	Semestre 1	
<b>PV - événement - infractions - code pénal</b>	<b>69</b>	<b>55</b>	<b>87</b>	<b>211</b>
Infractions contre la propriété	48	42	53	143
Infractions contre les personnes	13	9	19	41
Infractions contre les valeurs morales et sentiments	3	1	5	9
Infractions contre la famille et le statut de l'enfant		1	7	8
Infractions contre l'autorité publique	4		1	5
Infractions contre la foi publique		2		2
Infraction contre les mœurs	1		1	2
Infractions contre la sécurité publique/de l'état			1	1
<b>PV - événement - loi spéciale</b>	<b>77</b>	<b>51</b>	<b>24</b>	<b>152</b>
Santé publique	47	24	4	75
Carte d'identité & Registre de la population	18	14	7	39
Drogues	8	8	2	18
Législation sur les étrangers	1	3	8	12
Armes et explosif	3	1	1	5
Protection de la jeunesse		1	1	2
Pratiques commerciales			1	1
<b>PV - Règlement Général de Police</b>	<b>20</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>25</b>
<b>Grand TOTAL</b>	<b>166</b>	<b>109</b>	<b>113</b>	<b>388</b>

◀ Total des infractions judiciaires non-roulage par grandes catégories - 2020-2021 (semestre 1) enregistrés par la Zp Midi sur le périmètre - ISLP  
Source : Zone Police Midi

Infractions contre la propriété : 37% des infractions  
Infractions contre les personnes : 11% des infractions

Santé publique : 10% des infractions - il s'agit des infractions liées à la réglementation mise en place pour lutter contre la pandémie de COVID-19.



## **des acteurs associatifs limités** **par des faibles moyens** **matériels et humains**

Les acteurs associatifs et communaux rencontrés font tous part du manque de moyens humains, mais également matériels, pour faire face à l'importante demande des habitants en termes de suivi scolaire, d'accompagnement social et juridique, d'activités récréatives et culturelles... : "“On s’est rendu compte qu’il n’y avait pas grand-chose dans ce quartier” (No Javel à propos des associations d’aide aux démunis)  
Le périmètre en lui-même est assez peu fourni en termes d’offre

associative, mais est couvert par des associations implantées en dehors (St-Denis notamment). Par ailleurs certains services sont simplement inexistant à l’échelle du périmètre: aide à l’insertion socio-professionnelle, centre de santé, institutions culturelles...

Une limite récurrente au travail des acteurs est celle de la mise à disposition de locaux. Certains acteurs dénoncent un manque en espaces ludiques, culturels ou sportifs, extérieurs mais aussi

intérieurs (type maisons de jeunes, salle de sport, espaces de rencontre). La rue prend alors le relais. Etant donné que le public d’enfants et d’adolescents est très important dans cet espace qui abrite beaucoup de familles nombreuses, il manque certains équipements pouvant répondre aux besoins de ces publics - particulièrement la toute petite enfance, et les enfants ayant dépassé la tranche d’âge à laquelle correspond la plaine de jeux du Bempt (les + de 6 ans).

- A. Dynamo ASBL
- B. No Javel ! ASBL
- C. APRE Services OISP
- D. Foyer du Sud
- E. Club Séniors Bia Bouquet

- F. PCS Bempt - Habitat et Rénovation
- G. Le Cairn
- H. Club du Petit Train à Vapeur de Forest
- I. PCS Merlo



1 Fermette du Bempt, occupée par l'ASBL Le Cairn

2 Local du PCS Bempt, projet de cohésion sociale porté par Habita et Rénovation

## DES ASSOCIATIONS ORIENTÉES VERS LES ENFANTS ET LES JEUNES ACTIVES EN MANQUE DE MOYENS

Les acteurs associatifs soulèvent une demande très forte pour un suivi scolaire (principalement en primaire) dans le quartier, à laquelle les différentes écoles des devoirs ne peuvent répondre actuellement en raison d'un manque d'équipements et de personnel. La problématique scolaire est particulièrement importante dans le quartier du Bempt, où les publics d'enfants et d'adolescents se trouvent confrontés à des processus de relégation. Certains acteurs nous diront "qu'il faut autant de places à l'école qu'à l'école des devoirs": lorsque les parents connaissent des conditions de vie marquées

par la précarité, ils se trouvent très souvent "désarmés" devant l'école. L'école des devoirs assure du coup un relai. La lutte contre l'exclusion - qui marque les conditions de vie de nombreux habitants des logements sociaux- passe en priorité par un renforcement conséquent du soutien scolaire. La plupart des acteurs et de nombreux habitants soulèvent le manque criant de place à l'école des devoirs.

Il est également important de relever la très faible qualité de ces équipements, comme en atteste tout particulièrement le Cairn: le bâtiment est dans un état qui

frôle l'insalubrité - fuites d'eau, humidité, fenêtres cassées, manque d'éclairage extérieur, problèmes d'accès, pas de pièce où accueillir les parents en attendant leurs enfants...

Alors même qu'ils accueillent un public précaire dont les besoins sont manifestes, et qu'ils fonctionnent comme un équipement social essentiel pour le quartier, il ne présente que faiblement des qualités d'hospitalité - qualités qui ne reposent que sur le personnel qui y travaille.

## ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Différents acteurs énoncent la très grande nécessité du travail social auprès des publics habitant le périmètre, et la faiblesse des moyens matériels et humains qui permettent de répondre à la demande. Ils s'accordent sur la nécessité de rapprocher les services des lieux d'habitats - mission locale, aide au logement, assistance sociale et juridique, cours d'alphabétisation, CPAS... Les associations fonctionnent souvent comme relais auprès de ces services. La présence de ces derniers sur le

territoire faciliterait leur accès pour les publics directement concernés - et permettrait également de leur (re) donner confiance dans les pouvoirs publics. Par ailleurs, notons le besoin énoncé d'une meilleure coordination et transversalité entre les acteurs associatifs et communaux dans le domaine du travail social. En ce sens, l'installation du futur siège social du CPAS au niveau de l'avenue Général Dumonceau permettra d'assurer la proximité de certains services aux habitants.

Notons que différentes associations relèvent également le manque d'activités pour adultes permettant de nourrir le lien social (activités sportives, ateliers cuisine, etc.). Enfin, l'absence de centres de santé mentale offrant un accompagnement psychologique et logopédique est également perçue comme problématique - de même que l'absence de centre de santé global et de prévention, et d'espace ONE.

## INSERTION SOCIO-PROFESSIONNELLE

Si la lutte contre l'exclusion passe par le soutien scolaire, elle passe également par l'insertion socio-professionnelle des habitants du quartier - et notamment des jeunes qui, lorsqu'ils suivent une formation et acquièrent un emploi, changent matériellement et symboliquement de statut, et peuvent alors devenir des référents pour leurs pairs.

Différents acteurs soulignent l'importance de donner des perspectives aux jeunes du quartier, par l'accès à des programmes de formation et d'insertion socio-professionnelle (mission locale, maison de l'emploi) - accès qui suppose un relais entre les publics et ces programmes, relais assuré par un travail social de proximité.

Différentes associations relèvent le manque d'associations visant l'insertion socio-professionnelle dans le quartier, alors même que le public majoritaire qui l'habite est directement confronté à cette difficulté. Le besoin d'espaces publics numériques a également été évoqué.

## DE LA NÉCESSITÉ D'UN CANAL DE COMMUNICATION COMMUN

La diversité des groupes sociaux qui caractérise le quartier ne se traduit pas en réalité en un quartier mixte puisque chacune de ces réalités semblent se côtoyer sans jamais réellement se rencontrer et communiquer. Certains habitants regrettent qu'il n'y ait pas plus d'événements de quartier leur permettant justement de se rencontrer et d'être "tous ensemble" : "on ne se réunit que quand ça ne va pas". Un des enjeux les plus récurrents concernant les événements de quartier type fête des voisins par exemple, et d'une

part le manque d'information et de l'autre un manque de soutien organisationnel. On nous rapporte que certains habitants n'osent tout simplement pas organiser des événements de ce type qui demandent un investissement important. Le manque d'un relais clair et accessible aussi bien pour communiquer qu'apporter un soutien pour ces événements est un enjeu récurrent. Il est toutefois nécessaire de préciser qu'un événement ayant pour but de réunir les habitants entre eux ne se traduit pas

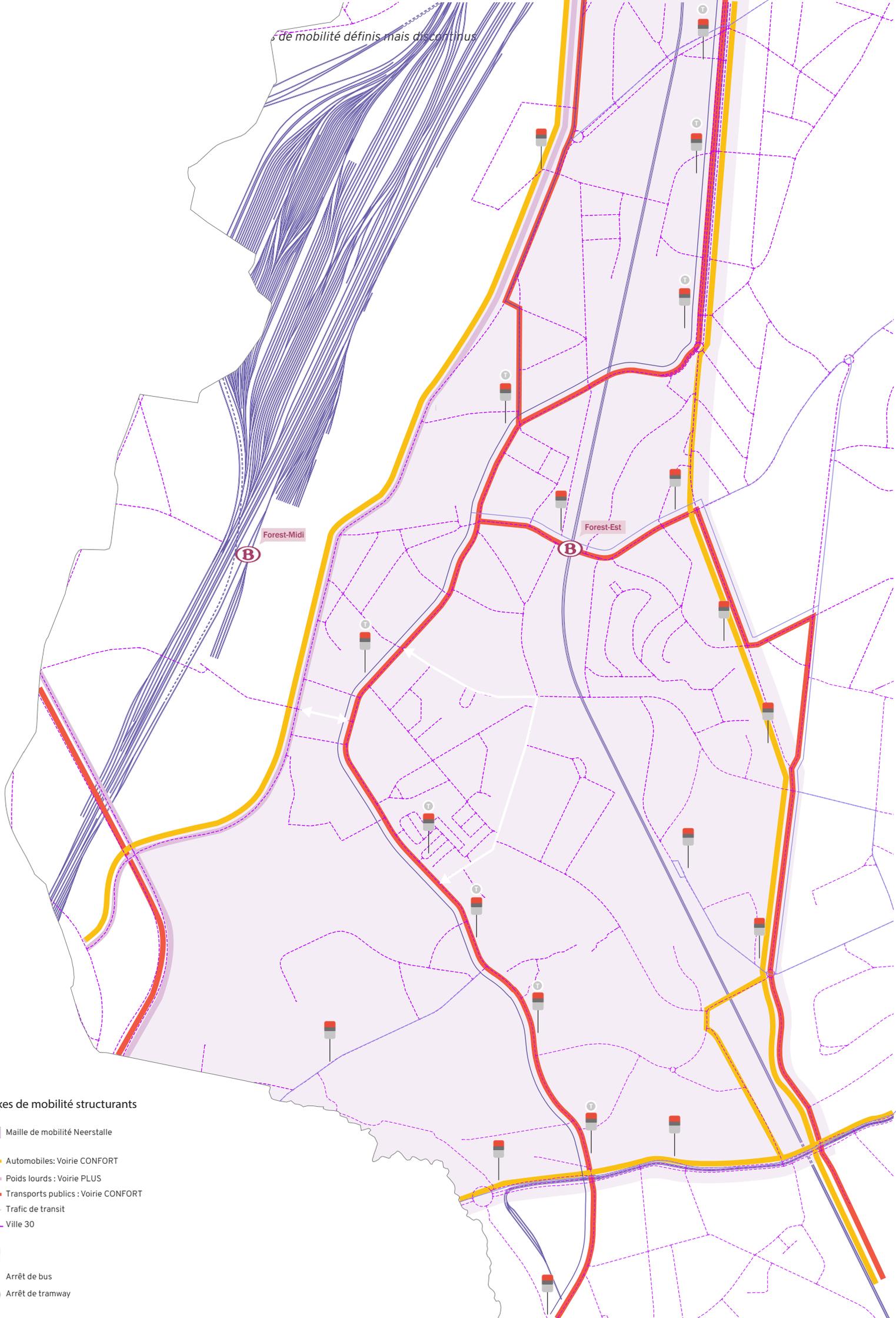
nécessairement et directement en une meilleure cohésion et mixité sociale. Un des exemples illustrant le mieux ce constat est celui d'habitantes du quartier qui ramènent parfois des plats aux fêtes de quartier et repartent directement après. Ainsi, la nécessité d'un canal de communication commun va de pair avec l'importance de mettre à disposition des moyens de pouvoir accéder à l'information et de créer les conditions nécessaires à une vie de quartier mixte et inclusive.



# 6

---

Des parcours de  
mobilité définis  
mais discontinus



### Axes de mobilité structurants

- Maille de mobilité Neerstalle
- Automobiles: Voirie CONFORT
- Poids lourds: Voirie PLUS
- Transports publics: Voirie CONFORT
- Trafic de transit
- Ville 30

- Arrêt de bus
- Arrêt de tramway



## la chaussée de Neerstalle, axe liant et structurant

### L'ITINÉRAIRE PRIVILÉGIÉ DES TRAJETS QUOTIDIENS VERS LES CENTRALITÉS LOCALES...

Dans un quartier où différents acteurs ont relevé la faible mobilité des habitants du quartier, le fait qu'il s'agit d'un public qui sort difficilement de ses lieux de vie quotidien, et de sa commune, la mobilité est un enjeu d'autant plus important.

La chaussée de Neerstalle est le point de convergence de différents itinéraires de mobilité, autant pour les piétons, les transports en communs, que pour les voitures. C'est en effet un axe privilégié et structurant pour un grand nombre d'habitants, notamment lorsqu'il s'agit d'accéder aux centralités

locales et supra-locales comme définies dans le chapitre 3. La chaussée agit également comme un élément structurant clairement défini dans l'imaginaire collectif (extrait de l'ethnographie du Bas de Forest) qu'il s'agisse de personnes âgées, de jeunes allant à l'école ou de mamans allant faire leurs courses. En tant qu'épine dorsale Nord-Sud, toutes les connexions d'Est en Ouest se greffent à la chaussée de Neerstalle, dont notamment la rue du Katanga, de la Soierie, Max Waller, l'Avenue Général Dumonceau, de la Verrerie et du Bempt.

En termes de transports en communs, différents acteurs ont relevé la bonne connectivité du quartier, le fait qu'il soit bien desservi par différentes lignes de trams (32/82 et 97) et de bus (50). La ligne de tram 82/97 définit les déplacements principaux des publics des associations rencontrées. La ligne de bus relie la gare du Midi à la gare de Lot vers Hal. La ligne 32 quant à elle relie Drogenbos à Da Vinci vers Haren. La ligne 82 relie Drogenbos à la gare de Berchem et enfin la ligne 97 Louise à Dieweg.

## ... MAIS PEU CONFORTABLE POUR LES USAGERS FAIBLES

La forte fréquentation de la chaussée de Neerstalle n'est pas gage de sa qualité. En effet, pour les habitants, c'est aussi une frontière fortement marquée par la densité de flux qui la traversent. Elle est dès lors perçue comme "*trop dangereuse*" notamment pour les enfants qui ne peuvent pas traverser la chaussée pour se rendre seuls au parc du Bempt pour le foot par exemple ou à l'école des Devoirs.

Cette densité de flux est principalement dûe à la surcharge de la chaussée de Neerstalle, pourtant définie dans le plan Good Move comme une voirie de quartier, c'est-à-dire au même titre qu'une voirie comme la rue Louis Lumière par exemple. De plus, des comptages réalisés en 2017 ont permis de mettre en évidence que la chaussée de Neerstalle était sujette au trafic de transit,

renforçant ainsi son effet barrière et insécurisant. En effet, en tant que voirie de quartier, la chaussée ne devrait accueillir essentiellement que le trafic "à destination". L'avenue de la Verrerie, la rue de la Soierie, l'Avenue du Bempt et l'avenue Général Dumonceau sont également concernées par cet enjeu lié au trafic de transit. Le densité du flux est également à l'origine de nuisances sonores ayant un impact important sur la qualité du cadre de vie autour de la chaussée.

En termes d'aménagement, la chaussée de Neerstalle est peu qualitative pour les piétons. En effet, les trottoirs sont parfois trop étroits, bordés de part et d'autre de places de parking. La voirie à double sens juxtapose quant à elle les voitures, les bus, les transports en communs, et les vélos. L'objectif de ce constat n'est toutefois pas d'encourager

la sectorisation des différents modes de transport. Un autre constat rapporté par les acteurs est l'insécurité des traversées piétonnes, notamment au niveau du croisement chaussée de Neerstalle / Rue de Katanga. On constate ainsi que ces traversées piétonnes insécurisantes représentent un frein à la mobilité des habitants, notamment de part et d'autre de la chaussée de Neerstalle. Certains habitants rencontrés affirment tout simplement que c'est une rue où "*on ne se sent pas à l'aise*".

Un autre constat relevé par les acteurs est la vitesse excessive des transports sur la chaussée. Qu'il s'agisse des voitures ou des transports en commun, la vitesse pratiquée participe à accentuer l'enjeu de l'insécurité routière (cf. APRE ASBL).

## LA RECONFIGURATION DE LA MAILLE : UNE CONNEXION PLUS APAISÉE

Dans le cadre du Contrat de Mobilité "Maille Bruxelles-Neerstalle", un projet de réaménagement de la chaussée de Neerstalle vise à améliorer la qualité de vie et d'aménagement urbain le long de la chaussée. Il s'agit d'atteindre les objectifs de maille apaisée telle que définie par le plan régional de mobilité Good Move, en améliorant l'aménagement de la rue pour les modes de déplacements doux et l'efficacité pour les transports

communs, et ce dans un cadre de desserte de proximité.

Les nouveaux aménagements prévus devraient en principe apaiser la circulation sur la chaussée de Neerstalle en mettant en œuvre des moyens pour rabattre le trafic de transit sur le boulevard de la 2ème Armée Britannique. Il s'agit également d'améliorer les espaces dédiés aux piétons et aux cyclistes tout en favorisant la mixité des

modes de déplacement. En termes de mobilité des transports en communs, le projet vise à améliorer la vitesse commerciale des transports en commun, renouveler les rails de trams et améliorer les arrêts STIB. Dans l'optique d'intégrer les réflexions communales liées au maillage pluie et d'augmenter la perméabilité des sols, des jardins de pluie sont prévus le long de cet aménagement. La mise en place d'un plan plantation permet d'augmenter



^ Carte de la verdurisation des voiries  
 Source des données : Bruxelles Environnement, 2008



© ORG, ch. de Neerstalle

Code	Territoire	Part de la population à proximité d'un arrêt de transport en commun (3 modes confondus) (%)	Part de la population à proximité d'un arrêt de bus (250m) (%)	Part de la population à proximité d'un arrêt de métro (500m) (%)	Part de la population à proximité d'un arrêt de tram (400m) (%)
		2018	2018	2018	2018
Moyenne des territoires affichés					
Total RBC		-	-	-	-
Moyenne régionale		94,62	74,25	30,04	63,62
21007A03-	FOYER FORESTOIS - FAMILLE	100,00	61,50	0,00	100,00
21007A06-	KATANGA	VS	100,00	0,00	100,00
21007A04-	FOYER FORESTOIS - MADELON	VS	100,00	0,00	100,00
* ND: non disponible					
* VS: valeur soumise au seuil		< 200 habitants	< 200 habitants	< 200 habitants	< 200 habitants

© Monitoring des quartiers

la verdurisation de la voirie, améliorant d'une part le cadre de vie et minimisant d'autre part les îlots de chaleur en augmentant la surface de la canopée.

La première phase du projet, prévue pour Mai 2022, concerne le tronçon qui va depuis la chaussée de Neerstalle/ chaussée de Ruisbroek au Sud vers la chaussée de Neerstalle/ Rue André Baillon au Nord. Si de nombreux habitants ont

fait part de leur inquiétude quant aux nuisances générées par les travaux, il sera important que des alternatives soient prévues pour faciliter les parcours de mobilité durant la période de travaux.

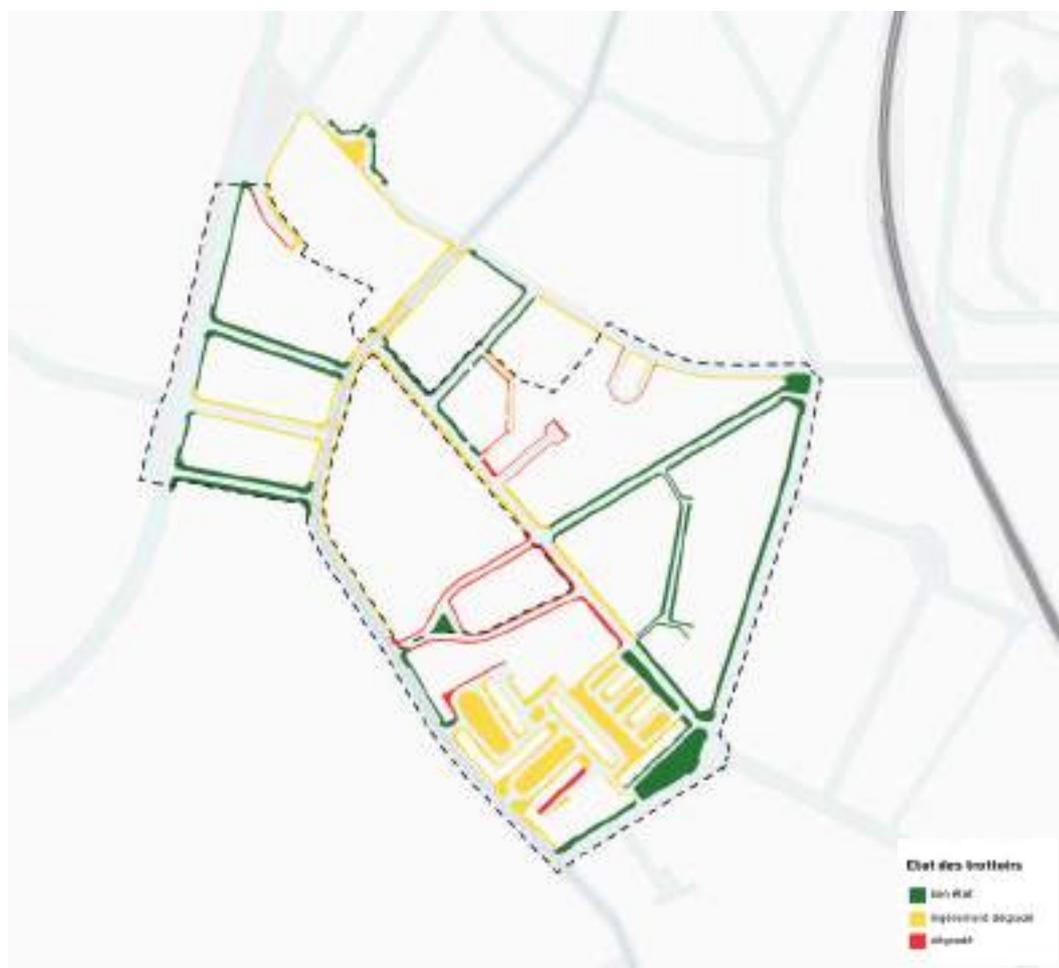
En termes de stationnement, le projet vise également à réduire le nombre de stationnement sur la chaussée.

Si certains habitants font déjà part aujourd'hui d'un manque de

stationnement et de garages, cette offre pourrait encore plus se saturer avec l'arrivée de nouveaux habitants. Il devient dès lors nécessaire de pouvoir mettre en place des alternatives efficaces à l'automobile. Si on ne retrouve dans le périmètre d'étude qu'une seule station de voitures partagées sur l'Avenue Général Dumonceau, une autre station est prévue à proximité des Blocs Jaunes et une deuxième au niveau de la rue de l'Eau.



◀ Carte des itinéraires piétons principaux



◀ Carte de l'état des trottoirs  
Source : Relevés

## *Des itinéraires piétons confortables mais une maille décousue*

### DES PARCOURS APPRÉCIÉS ET VALORISÉS

Les parcours piétons ainsi que la diversité des typologies des cheminements sont en général appréciés par les habitants. D'un point de vue stratégique, le plan Good Move définit la rue du Katanga, chaussée de Neerstalle, avenue du Bempt, de Kersbeek, Général Dumonceau et de Fléron comme des axes piétons "Confort". Il est à préciser qu'en ce sens, la plupart de ces voiries (trottoirs compris) ont fait ou feront l'objet de projets de réaménagement.

La carte ci-contre permet de faire un état des lieux de l'état des trottoirs, évaluant ainsi le niveau de confort des piétons dans le périmètre d'étude. La situation au sein du quartier est mitigée : une

majorité de trottoirs est dans un état satisfaisant, une partie est en très bon état et a fait l'objet d'une rénovation récente (rues Max Waller et Katanga, avenue des Familles, de Fléron et de Kersbeek et la partie est de l'avenue de la Verrerie), mais certaines rues sont sujet à une dégradation importantes : c'est le cas des rues Louis et Auguste Lumière (trottoirs étroits et très dégradés), du fer à cheval de l'avenue Général Dumonceau (trottoirs extrêmement fins ne constituant pas des cheminements piétons acceptables), du cul-de-sac de l'avenue de la Verrerie (très étroits et dégradés) et de la rue des Bonnes-Mères (très étroits). Les trottoirs de la rue de la Teinturerie doivent également

être redimensionnés au regard de l'implantation de la future crèche. L'avenue de la Verrerie est également à questionner : étant un axe de déplacement majeur (pour les modes actifs ou non), elle est aujourd'hui pointée du doigt par plusieurs habitants, se plaignant de la vitesse excessive des véhicules et des trottoirs dont certaines portions ne sont pas confortables ou dégradées.

Hormis ces rues principales, on retrouve un maillage piéton plus fin en fonction des différentes entités, résultant en différences fortes en termes de traversabilité et en une maille piétonne décousue.

## UNE MAILLE PIÉTONNE INTRA-ILOT CARACTÉRISTIQUE

### Les venelles de Cité Forest-Vert : imbrication des espaces publics, communs et privés

Les venelles de la Cité-Forest Vert témoignent d'une typologie caractéristique de la cité jardin, c'est le support d'un réseau de cheminements secondaires destiné uniquement aux modes doux. Il s'agit en effet de petits cheminements dont la largeur est variable mais reste restreinte, et où la végétation est omniprésente. Ils donnent accès à différents types d'espaces imbriqués les uns aux autres de manière organique. Les espaces privés, communs et publics sont reliés par un maillage de venelles et de passages mais où celui qui n'est pas familier se perd: "C'est exotique, tu as l'impression d'être dans un labyrinthe". En effet, la typologie du maillage piéton dans la Cité Forest Vert définit en réalité différentes strates d'intimité qui limitent l'accès à certains espaces. Un piéton qui n'habite pas la cité aura plus tendance à emprunter les rues plus larges comme l'Avenue de Fléron ou l'Avenue des Familles, tandis qu'un habitant connaissant les lieux pourra emprunter certains raccourcis pour accéder à son habitation ou aux espaces communs comme les potagers par exemple. On note toutefois que le manque d'éclairage dans ces espaces parfois très étroits est perçu comme insécurisant. Il est à préciser que les venelles de la cité jardin, au même titre que les cheminements piétons du parc du Bempt constituent un réseau de voies lentes. Cette configuration caractéristique de la maille piétonne

propre à la cité-jardin s'arrête dès que l'on franchit les "portes" de la cité, elle ne se prolonge pas au-delà.

### Le potentiel de traversabilité des Blocs Jaunes

Si dans la CFV la maille piétonne se caractérise par une finesse des venelles piétonnes, elle est tout à fait autre dans la cité des Blocs Jaunes. En effet, comme abordé précédemment, les espaces publics au pied des blocs de logements sont beaucoup plus vastes et ouverts, et restent peu définis en termes d'usages. Seuls les trottoirs bordant les blocs et les squares définissent les parcours piétons. Etant donné la place occupée par la voiture, les parcours piétons se limitent aux trottoirs bordant les immeubles. La frontière interne du talus représente sans doute l'obstacle le plus important dans les parcours piétons puisqu'il n'autorise que peu d'opportunités de passages, si ce n'est via deux escaliers étroits peu visibles. La longitudinalité des blocs fait également du bâti un obstacle à détourner et n'offre finalement que peu d'opportunités de passages pour traverser la cité. C'est principalement la difficulté de la traversée des blocs d'Ouest en Est à pied comme à vélo, qui revient dans les propos des habitants: "*c'est compliqué de passer par là*". Pourtant, le potentiel de traversabilité des squares est important. En effet, sa localisation stratégique aux portes du parc du Bempt en fait un espace d'articulation et de lien stratégique entre les logements de la cité-jardin et le parc, donnant

ainsi l'opportunité de prolonger les venelles de la cité-jardin.

### De nouveaux cheminements intra-îlots

Les cheminements intra-îlots définissent une forte identité des parcours piétons autour du périmètre d'étude. Ils forment également un maillage de parcours plus apaisés, ponctués parfois de lieux de rencontres, dans un environnement plus intimiste par rapport aux rues principales. Ces parcours sont valorisés et appuyés par différents projets en cours. En effet, le projet Huileries, récemment achevé, crée un nouveau cheminement intra-îlot reliant la rue de l'Eau à la chaussée de Neerstalle via un parcours plus apaisé et ponctué d'un pocket parc intégrant un jardin de pluie. Les deux projets de logements prévus dans les anciennes usines Van Roy permettent de connecter dans ce même esprit la chaussée de Neerstalle à l'Avenue de la Verrerie et au square Louis Lumière. Quant au projet de logements Urbani, il permet également de relier la chaussée de Neerstalle à la promenade verte traversant le parc du Bempt. Ces nouveaux cheminements intra-îlots créent des opportunités de poches d'espaces publics ponctuant les parcours piétons. Ce sont aussi des cheminement inter-quartiers, favorisant le côtoiement entre les habitants des différents ensembles de logements.



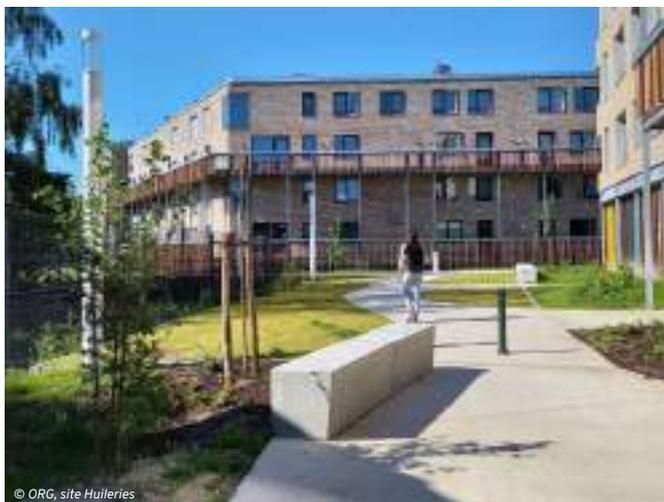
▼  
Carte des cheminements piétons  
en voirie et en intra-ilôt



© ORG, Cité Forest-Vert



© ORG, Cité Forest-Vert



© ORG, site Hulleries



© ORG, Cité Forest-Vert



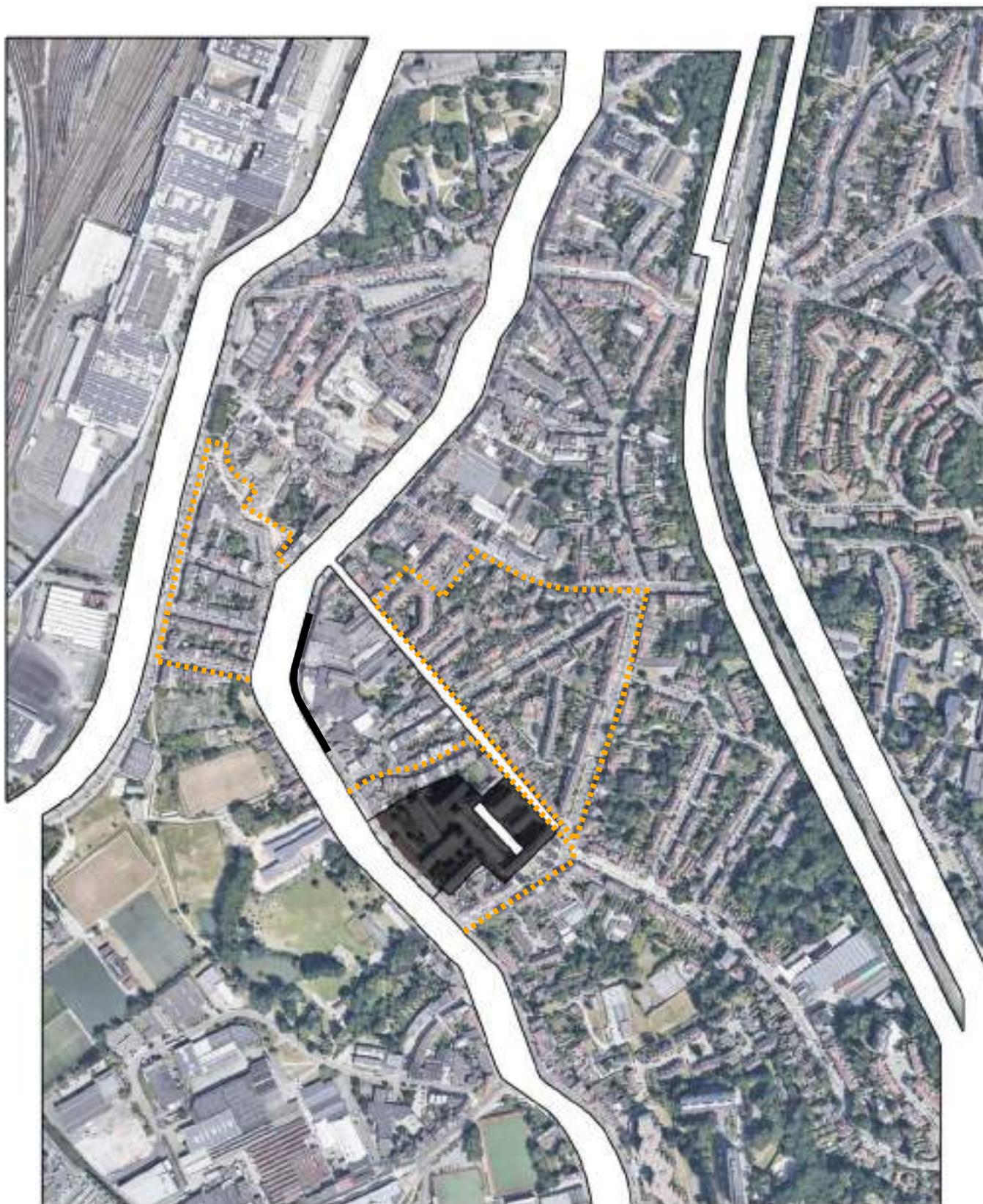
## DES PARCOURS PIÉTONS DISCONTINUS

### Des barrières physiques et mentales

Plusieurs barrières, qu'elles soient physiques et/ou mentales, posent un frein aux cheminements piétons tels que décrits et ne permettent pas d'établir une maille piétonne continue et fluide. De manière générale, les axes de mobilité longitudinaux à savoir le boulevard de la 2ème Armée Britannique et la chaussée de Neerstalle sont des obstacles pour les piétons en raison de la densité des flux qui les traversent et des traversées piétonnes peu sécurisantes. A l'Est, le talus des chemins de fer est une frontière délimitant également les parcours piétons. La topographie croissante vers l'Est est également contraignante pour de nombreux habitants qui privilégient dès lors les déplacements Nord-Sud.

A plus petite échelle, d'autres rues attenantes à la chaussée de Neerstalle sont perçues comme peu sécurisantes. La rue de la Soierie est par exemple vue comme un espace "sinistre", ce qui ne valorise pas les trajets menant à la gare de Forest-Est. Aussi, l'îlot industriel formé par les anciennes industries Van Roy participe à un effet barrière par des façades opaques et une faible occupation. D'autres axes de mobilité comme l'Avenue de Kersbeek et l'Avenue du Bempt sont une barrière pour les piétons, notamment à cause de la vitesse des voitures qui l'empruntent. En effet, ces deux avenues sont notamment sujettes au trafic de transit lorsque la chaussée de Neerstalle est congestionnée : "La rue de la Verrerie c'est devenue une autoroute aujourd'hui".

Quant aux Blocs Jaunes, ils sont presque considérés comme un "point noir" dans les parcours piétons. Lorsqu'ils le peuvent, certains habitants préfèrent faire un détour, même si celui-ci est plus long, pour éviter de passer par les Blocs Jaunes: "Pour rejoindre le Bempt, on contourne les Blocs Jaunes, on passe le long de l'avenue Kersbeek depuis la cité-jardin." , "C'est une zone 30, mais aménagée en ligne droite, donc les voitures vont super vite. Il faudrait un vrai aménagement de Zone 30. Aujourd'hui c'est une frontière entre la cité-jardin et les Blocs Jaunes." Ainsi, les barrières mentales et physiques définissent des habitudes de mobilité qui ont parfois pour conséquence de renforcer la stigmatisation de certains espaces, ainsi que les logiques d'entre-soi.



^ Carte des ruptures et frontières spatiales

## L'ENJEU DES ESPACES D'INTERFACES

Certains habitants ont rapporté qu'ils ne se rencontraient pas. Dans un enjeu de continuité des différents types de mobilités douces et de mixité sociale, certains espaces apparaissent dès lors comme des points clés, des points stratégiques pour la création de lien social au sein des quartiers. Ces espaces, qui sont en réalité des interfaces, sont par définition une limite commune à plusieurs ensembles ou systèmes. Ils ont une fonction sociale car ils agissent comme des seuils qui définissent dans l'imaginaire collectif les limites d'un ensemble ainsi que ses points d'entrées; ils jouent une fonction de délimitation autant que de liaison. D'un point de vue fonctionnel, ils jouent également un rôle important en termes de lisibilité urbaine.

Ces espaces d'interfaces, lorsqu'ils sont correctement aménagés permettent de créer une porosité capable de générer des interactions sociales entre les habitants des

différents quartiers, et de favoriser la présence d'autres usagers. Plus concrètement, on peut identifier différents types d'espaces d'interfaces. La chaussée de Neerstalle est par exemple une interface entre les Blocs Jaunes du parc du Bempt, de part et d'autre de l'Avenue de Kersbeek on retrouve la façade de la Cité-Jardin et celle des Blocs Jaunes. Il est intéressant de constater que ces mêmes axes que nous avons présenté comme des barrières physiques et mentales aux cheminements piétons sont également une opportunité de développer le réseau de voies lentes qui existent déjà à la Cité Forest Vert ou dans le parc du Bempt par exemple, et qui créent du lien entre les quartiers.

D'autres espaces jouent ce rôle à plus petite échelle. Les oreilles de trottoirs, comme par exemple au croisement de la Rue Max Waller et de la Chaussée de Neerstalle,

sont justement des espaces seuils qui séparent ici en l'occurrence l'intérieur d'îlot des Huileries et la chaussée de Neerstalle. Actuellement occupé par un garage, cet espace se trouve pourtant à l'intersection de plusieurs entités : L'ensemble de logement des Huileries, le quartier Katanga, l'Avenue de la Verrerie reliant cet espace aux deux cités, ou encore au projet de logement au niveau des anciennes industries Van Roy. Un autre espace à la morphologie similaire se situe au croisement de la chaussée de Neerstalle et de la rue Louis Lumière à proximité de la station essence. D'autres espaces stratégiques aux portes des quartiers constituent de réelles opportunités dans le cadre de ce CQD: Le bâtiment du Foyer Du Sud à la frontière entre les Blocs Jaunes et la Cité-Jardin ou encore le local du PCS entre le parc du Bempt et les Blocs Jaunes en sont des exemples.





© GoodMove, spécialisation multimodale des voiries pour les vélos



© ORG, avenue de la Deuxième Armée Britannique

## *vers des mobilités douces :* *des difficultés matérielles*

### **L'AVENUE DE LA 2EME ARMÉE BRITANIQUE : L'ITINÉRAIRE PRIVILÉGIÉ PAR LES CYCLISTES**

L'Avenue de la 2ème Armée Britannique est définie par le plan Good Move comme "Plus" pour les itinéraires cyclables. Il s'agit d'un itinéraire cyclable régional (ICR) permettant l'accès à la Gare du Midi. En effet, c'est, d'après les habitants, l'itinéraire vélo privilégié. Si on ne note pas une réelle carence en termes d'aménagements cyclables, certains habitants font toutefois part

du besoin de sécuriser les pistes cyclables. On ne retrouve pas d'autres itinéraires cyclables balisés dans le périmètre, toutefois, il est à noter que le Plan Communal de Mobilité prévoit de définir la rue Auguste Lumière et l'Avenue de Fléron en voirie vélo "Confort". En termes de services partagés, on retrouve des stations Villo,

notamment à l'entrée des Blocs Jaunes. La proximité de ces installations ne garantit toutefois pas leur utilisation par les habitants. En effet, le prix de location et le fonctionnement du système de partage (nécessitant d'avoir accès à internet) ne sont pas accessibles à tous.

## STATIONNER SON VÉLO : UN FREIN AU DÉVELOPPEMENT DE LA MOBILITÉ CYCLABLE?

A l'heure actuelle, on ne retrouve qu'un seul box à vélo situé au carrefour Kersbeek-Dumonceau mettant à disposition 5 emplacements, et 34 emplacements dans des arceaux à vélos dans le périmètre étudié. Des acteurs interrogés soulignent le besoin d'un grand parking à vélo pour les locataires des Blocs Jaunes (autres que des box à vélos). Les parents conduisant leurs enfants à la crèche font également part d'un grand besoin de box à vélo sur la voie publique, pour mettre à l'abri leur vélo et surtout les mettre en sécurité (cf. Maison de la Petite Enfance). Pour l'instant, ces mêmes parents laissent leurs vélos dans le local poussette de la crèche qui n'est pas prévu pour en termes de capacité.

Le Masterplan Stationnement Vélo établi par la Région estime les besoins en termes de stationnement vélo (riverains + visiteurs) entre

50 à 2 000 places. Le Masterplan prévoit aussi de profiter de la mise en place du CQD pour convertir certains locaux (commerces vacants et parkings de bureaux non occupés repérés) en parkings vélo. L'objectif est de créer à travers le CQD 1000 emplacements de stationnement vélos pour 2030.

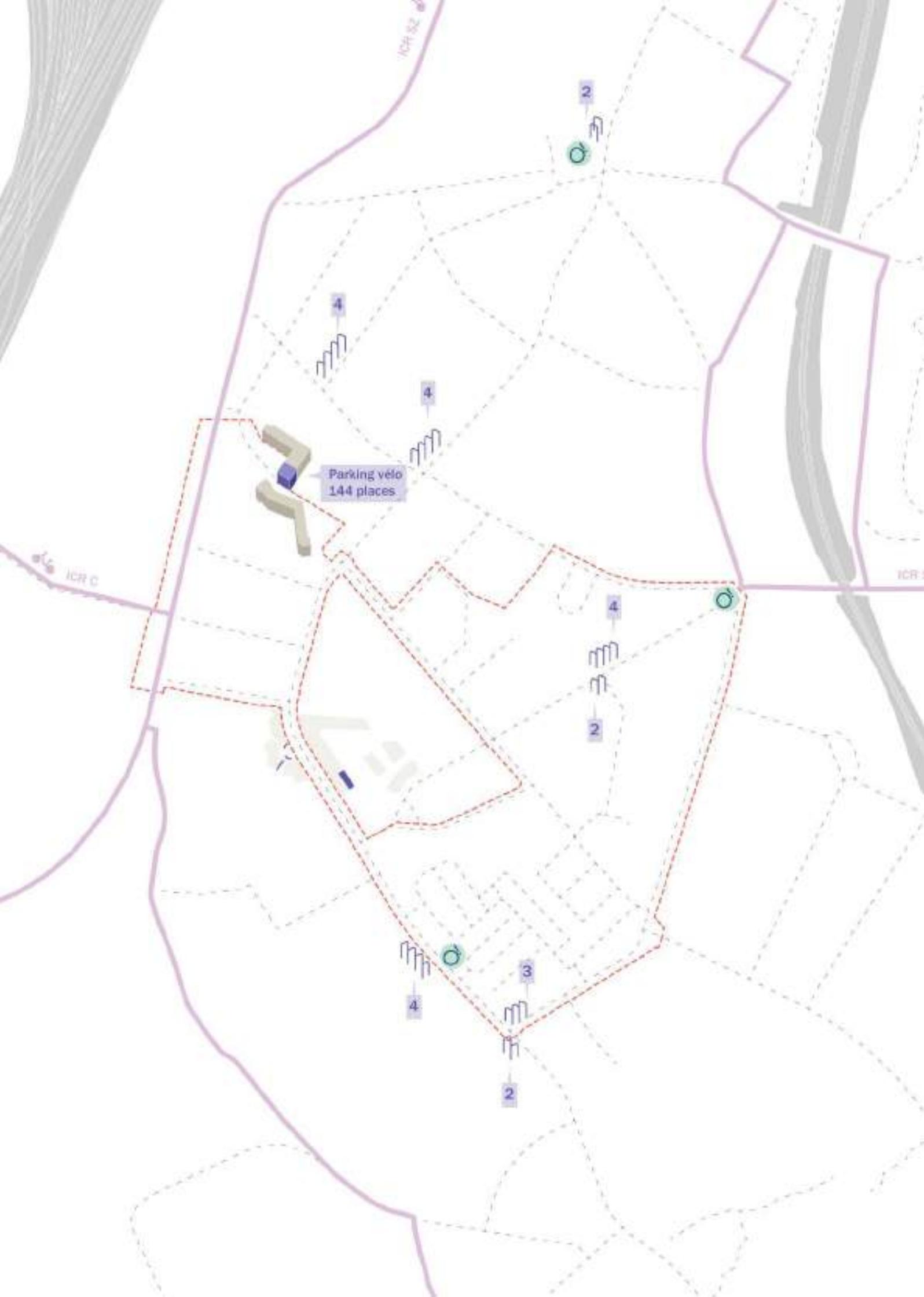
En effet, la commune compte pour l'instant 6 à 11 demandes introduites pour l'installation de box vélos. Il faut toutefois nuancer cette faible demande de box à vélos puisque ces box sont payants (20€/an) et leur demande nécessite d'effectuer des démarches administratives. Ils ne sont donc pas forcément accessibles à tous.

Avec la rénovation de près de 700 logements dans le périmètre d'étude, ce besoin sera d'autant plus renforcé et important. Le projet de réaménagement de la Chaussée de Neerstalle prévoit également 26

emplacements de stationnement vélos en plus.

Des services de bibliothèques de vélos d'occasion existent également à Bruxelles mais ne sont pas disponibles dans le périmètre. Ce service permet en effet de louer un vélo à un moindre coût.

Mentionnons également que les projets de logements au niveau des Huileries ou encore le long de la chaussée de Neerstalle prévoient respectivement un garage vélo et des emplacements vélos. Ces locaux étant essentiellement privés, il serait intéressant de penser à une mutualisation des garages à vélos lorsque cela est rendu possible.





**C**

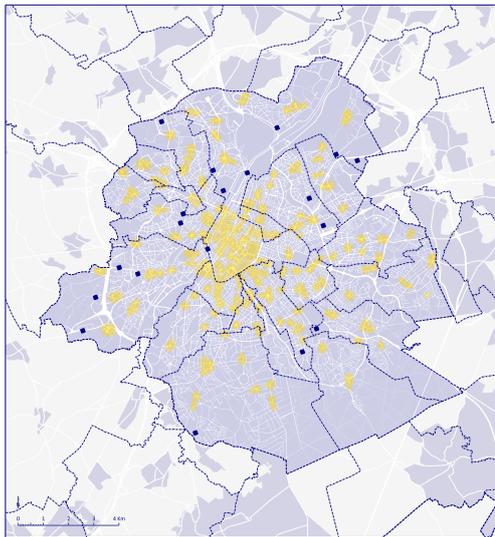
introduction

analyse

**scénario zéro**

conclusion

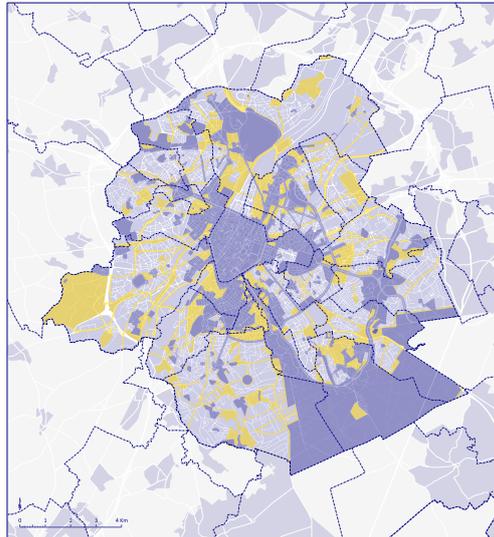
annexes



Noyaux d'identité locale 5 Lokale identiteitskern

Limite régionale  
Limite communale  
Réseau viarie  
Noyau d'identité locale  
Noyau d'identité locale à créer

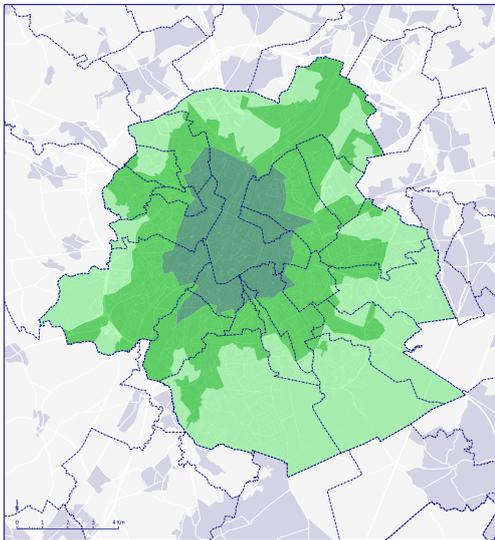
Gewestsgrens  
Gemeentegrens  
Wegennet  
Lokale identiteitskern  
Te creëren lokale identiteitskern



Zones patrimoniales 7 Erfgoedgebieden

Limite régionale  
Limite communale  
Réseau viarie  
Projet de Périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine

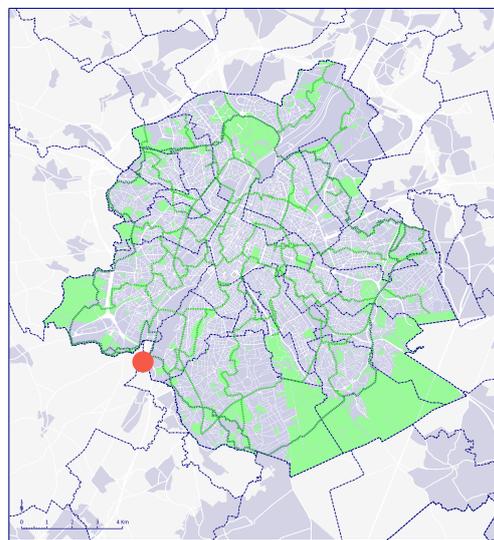
Gewestsgrens  
Gemeentegrens  
Wegennet  
perimeter voor verfraaiing en herwaardering van het erfgoed  
Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement (ZICHEE (PRAS))  
Gebied van culturele, historische of esthetische waarde of voor stadsverfraaiing (GEBEWS) (GEP)



Zones de verdoement 10 Vergroeningszones

Limite régionale  
Limite communale  
Réseau viarie  
Zones de verdoement  
Zone prioritaire de verdoement

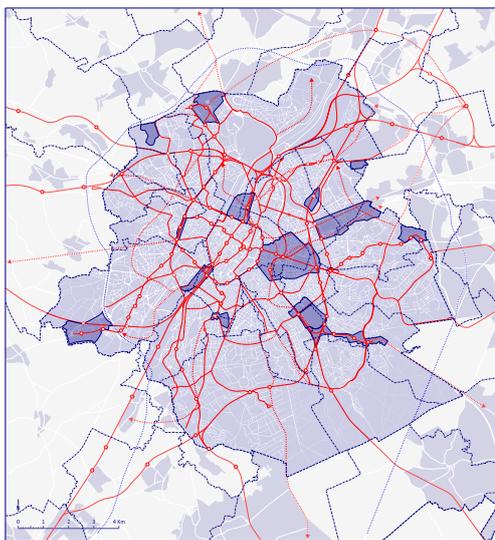
Gewestsgrens  
Gemeentegrens  
Wegennet  
Vergroeningszones  
Prioritaire zone voor begroening  
Zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot  
Zone de protection de la ville verte  
Zone de protection de la seconde couronne  
Zone met versterking van het groen karakter van de binnensteden van bouwblokken  
Zone met bescherming van de groenstrook in de tweede kroon



Éléments du Maillage vert 11 Groen netwerk

Limite régionale  
Limite communale  
Réseau viarie  
Zones vertes (PRAS)  
Promenade verte  
Continuité verte

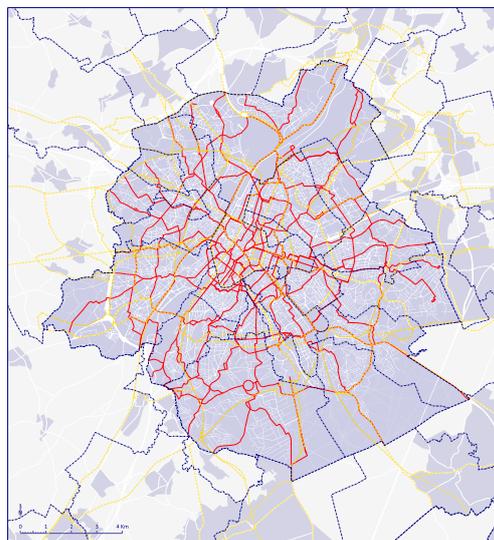
Gewestsgrens  
Gemeentegrens  
Wegennet  
Groengebieden (GBP)  
Groene wandeling  
Groene verbinding



Réseau structurant de transport en commun 18 Structureerend openbaar vervoersnet

Limite régionale  
Limite communale  
Réseau viarie  
Pôles prioritaires  
Réseau de transport en commun de haute capacité  
Openbaar hoge capaciteitsvervoersnet

Gewestsgrens  
Gemeentegrens  
Wegennet  
Prioritaire ontwikkelingszones  
Ligne de TC à haute capacité à créer ou à étudier  
Gare/halte (station/metro) (chemin de fer et métro)  
Ligne de TC à haute capacité à étudier sur le Ring  
Te bestuderen of te creëren openbare hoge capaciteitsvervoerslijn  
Te bestuderen of te creëren (station/metro)  
Te bestuderen openbare hoge capaciteitsvervoerslijn op de Ring



Réseaux cyclables 22 Structureerend fietsnet

Limite régionale  
Limite communale  
Réseau viarie  
T itinéraire cyclable régional (ICR)  
RER vélo

Gewestsgrens  
Gemeentegrens  
Wegennet  
Structureerende fietsroute  
Fiets-GEN

Cartes du PRDD :

1. Noyau d'identité local
2. Zones patrimoniales
3. Zones de verdoement
4. Éléments du Maillage vert
5. Réseau structurant de TC
6. Réseaux cyclables

## contexte stratégique régional

### DES ENJEUX A L'ÉCHELLE RÉGIONALE

L'objectif de ce chapitre est de dresser un état des lieux des projets achevés, en cours ou prévu autour du périmètre du Contrat de Quartier.

Il s'agit également d'identifier les différentes dynamiques de projets et comprendre leur impact sur le quartier. Ainsi, le scénario 0 dessine le tableau de ce à quoi ressemblera le quartier dans quelques années. Le Plan Régional de Développement Durable est un document élaboré par la Région qui définit une vision globale stratégique pour 2040.

Le périmètre d'étude est concerné par différentes mesures identifiées:

Noyau d'identité local: La place de Saint-Denis est identifiée comme un noyau d'identité local, défini par le PRDD comme un élément centralisant et névralgique qui regroupe un

grand nombre de services de proximité autant à l'échelle du quartier que d'interquartier.

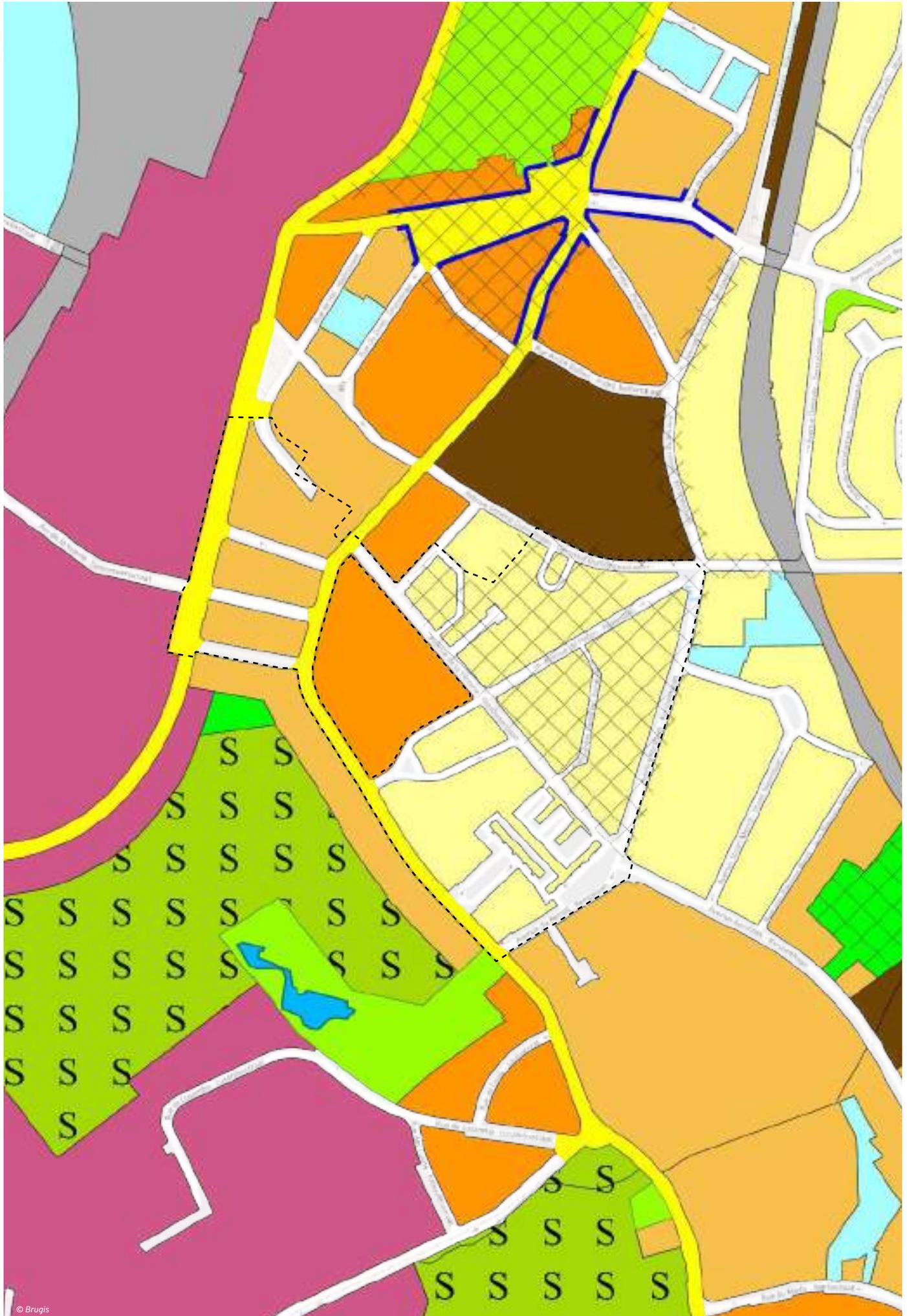
Zones patrimoniales: L'ensemble formé par la chaussée de Neerstalle, le Parc du Bempt et quelques axes adjacents sont définis comme sujets au projet d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine. Quant à la Cité Forest-Vert, elle fait partie des ZICHEE, au même titre que la place Saint-Denis et l'Abbaye de Forest.

Zones de verdoiemnt: Le périmètre d'étude est compris dans une zone de renforcement du caractère vert des intérieurs d'îlot à l'Ouest et dans une zone de protection de la ville verte de seconde couronne.

Éléments du maillage vert: Les continuités vertes telles qu'identifiées dans le PRDD permettent de définir les voies ferrées comme un support paysager et structurant en termes de continuités vertes.

Réseau structurant de transports en commun: Le périmètre d'étude se situe entre 3 axes structurants à savoir à l'Ouest et à l'Est par les voies ferrées et la chaussée de Neerstalle au centre.

Réseaux cyclables: Le PRDD confirme le statut de l'Avenue de la 2ème Armée Britannique comme un axe structurant pour les vélos. On retrouve également le projet du RER vélo le long de la voie ferrée à l'Est (Projet détaillé par la suite dans le Scénario 0)



<b>Espaces structurants</b>	 Espaces structurants	 Zones vertes
<b>Affectations</b>	 Eau	 Zones vertes de haute valeur biologique
 zones d habitation a predominance residentielle	 Zones de parcs	 Domaine royal
 Zones d habitation	 Zones de sports ou de loisirs de plein air	 Zones de cimetières
 Zones mixtes	 Zones forestières	 Zones agricoles
 Zones de forte mixité	 Zones d intérêt régional	 Zones de réserves foncières
 Zones d industries urbaines	 Liserés de noyau commercial	 Liserés de noyau commercial
 Zones d activités portuaires et de transports	 Zichée	 ZICHEE
 zones administratives		
 Zones d équipement d intérêt collectif ou de service public		
 Zones d entreprises en milieu urbain		
 Zones de chemin de fer		

&lt;

Plan Régional d'Affectation des Sols et légende

## contexte réglementaire

### PRAS - AFFECTATION DES SOLS

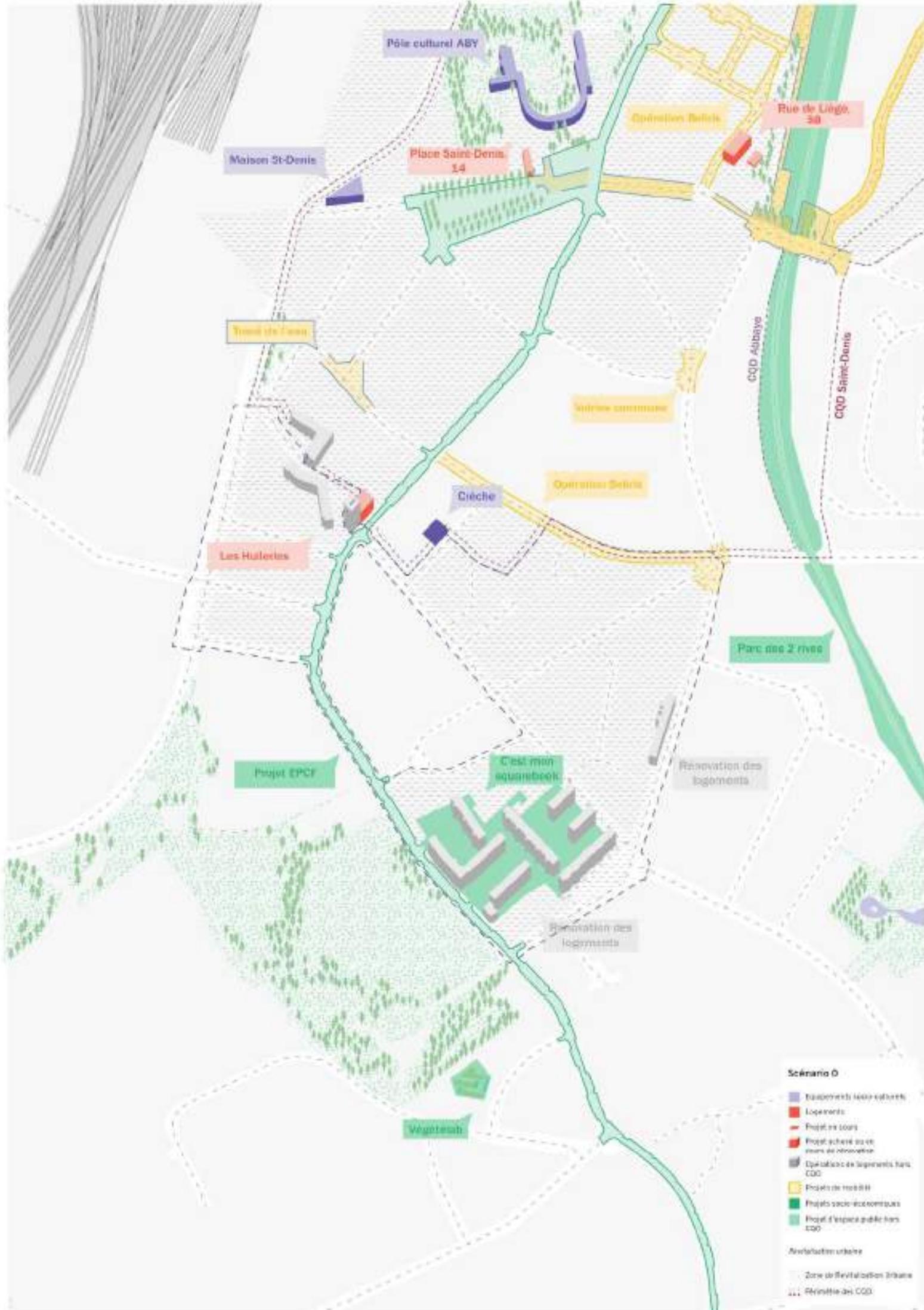
Le Plan Régional d'Affectation des Sols divise la Région de Bruxelles suivant différentes zones en fonction des activités qui y sont admises. Une première analyse de la carte confirme la position du périmètre d'étude en limite de ville puisqu'on retrouve à l'Ouest une zone d'entreprises en milieu urbain urbaine et une zone de de sports et de loisirs en plein air, faisant référence au parc du Bempt. A l'Est, le périmètre d'étude est compris dans une zone d'habitation à prédominance résidentielle et/ ou de mixité.

Au sein du périmètre, le quartier Kantaga est défini comme une zone d'habitation, tandis que la Cité des Blocs Jaunes et la Cité Forest-Vert sont identifiées comme des zones d'habitation à prédominance résidentielle.

Les hachures en surimpression définissent la cité Forest-Vert comme une ZICHEE (Zone d'Intérêt Culturel, Historique et d'Embellissement).

Un des enjeux majeurs liés aux affectations définies par le PRAS concerne le parc du Bempt. En effet, une grande partie de la façade avant

du Bempt est définie comme étant potentiellement constructible. Pour les habitants et acteurs locaux, c'est un risque de voir encore le parc se réduire. De plus, la définition du parc en tant que zone de sports et de loisirs révèle aussi le risque que des installations sportives d'ampleur s'installent dans le parc.



- Scénario 0**
- Équipements socio-culturels
  - Logements
  - Projet ex coars
  - Projet échelé ou en cours de rénovation
  - Opération de logements hors COO
  - Projets de mobilité
  - Projets socio-économiques
  - Projets d'espace public hors COO
- Aménagement urbain**
- Zone de revitalisation urbaine
  - Périmètre des COO

## *Initiatives et processus en cours*

### LES OPÉRATIONS DE REVITALISATION URBAINE

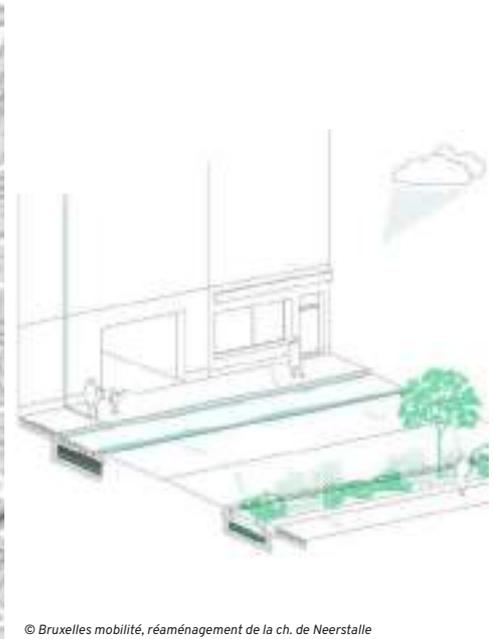
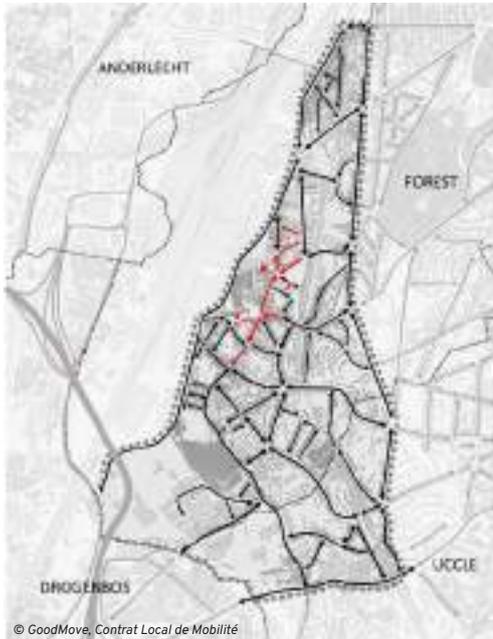
Les opérations réalisées dans le cadre des zones de revitalisation urbaine visent en particulier les quartiers en difficulté. Principal outil de la revitalisation urbaine à Bruxelles, le Contrat de Quartier Durable est mis en œuvre dans une zone de Revitalisation Urbaine. Le Bas de Forest a pu faire l'objet de deux contrats de quartiers: le contrat Saint-Denis (2006-2010) et le contrat Abbaye (2014-2018). Chacun de ces deux contrats de quartiers ont pu mettre en place une série d'enjeux et de programmations

qui se sont traduits par la production d'espaces communs, mais aussi de logements.

Parmi les projets issus du contrat de quartier Saint-Denis, on retrouve : La construction de la maison de l'emploi Saint-Denis, incluant une crèche de 36 places, le construction de 11 nouveaux logements passifs sur le site des Huileries, 14 logements passifs situés rue de Liège, ainsi que des opérations de mobilité liées au réaménagement de plusieurs voiries à savoir la Rue de Barcelone, du Curé, de l'Ancienne Cure, de Liège, la

Rue Saint-Denis, des Carburants et la Rue du Texas, l'Avenue de Monte Carlo mais aussi l'Avenue Général Dumonceau.

En ce qui concerne les projets issus du contrat de quartier Abbaye, on note: le nouveau pôle culturel ABY, la rénovation de logement public sur la place Saint-Denis, de nouveaux logements et une crèche de 56 places sur la chaussée de Neerstalle/Rue de la Teinturerie, et enfin la rénovation d'espaces publics le long du projet "tracé de l'eau".



## DU CORRIDOR DE MOBILITÉ À DES LIEUX D'INTERFACES ET DE COHÉSION HIÉRARCHISÉS

### Avenue de la deuxième Armée britannique comme artère principale

L'Avenue de la Deuxième Armée Britannique est définie par le PRDD comme une entrée de ville à requalifier puisqu'elle permet notamment d'accéder plus loin au Ring. L'étude de la maille Neerstalle accentue le rôle de cette Avenue en tant que corridor de mobilité relativement dense, notamment avec le projet visant à apaiser la chaussée de Neerstalle et qui rabat dès lors une partie du flux sur l'Avenue de la deuxième Armée Britannique.

Cette avenue est également l'interface entre la ville industrielle et la ville habitée et qui longe notamment le parc du Bempt au Sud du périmètre d'étude.

### La chaussée de Neerstalle, une connexion apaisée à la centralité de Saint-Denis ?

Le réaménagement de la chaussée

de Neerstalle est réalisé dans le cadre d'un projet plus large nommé EPCF, "Espaces Publics du Coeur de Forest et Neerstalle", initié par Bruxelles Mobilité, et en partenariat avec la commune de Forest, la STIB, Perspective, Bruxelles Développement Urbain, Hub Brussels et Bruxelles Environnement. Le projet prévoit pour 2022:

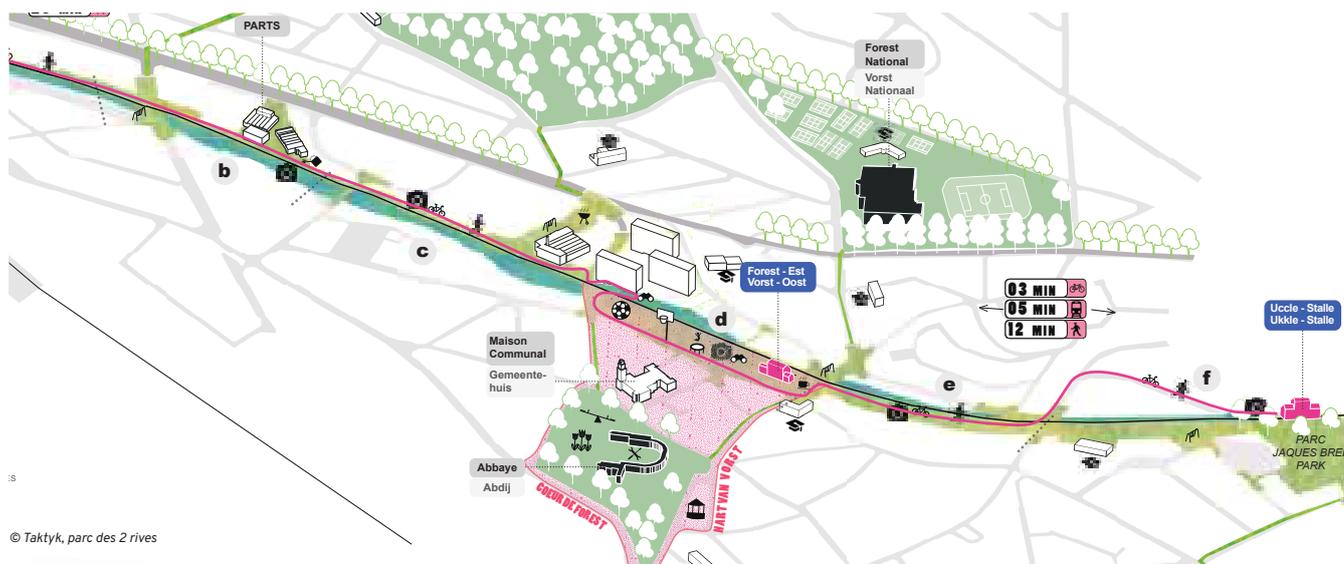
Le réaménagement des espaces publics entre le carrefour de la Rue Saint-Denis/ Rue des Abbesses et Rue Caporal Trésignies/ André Baillon. Par la suppression de la circulation automobile sur les axes Nord et Sud de la place St-Denis, le projet entend étendre la place Saint-Denis de façade à façade, permettant ainsi une accessibilité piétonne aisée à l'Abbaye, ainsi que la possibilité d'activation des RDC.

Le projet s'inscrit dans la continuité des réflexions liées au maillage bleu et vert, par une gestion intégrée des eaux pluviales comme développée

dans le projet "Tracé de l'eau" issu du Contrat de Quartier Abbaye.

Le réaménagement de la chaussée de Neerstalle entre les carrefours rue Caporal Trésignies/ André Baillon et Ruisbroek: Étant donné la charge de trafic sur la chaussée de Neerstalle, le projet vise un apaisement de la voirie par une réduction du trafic de transit (mise à sens unique entre rue André Baillon et Avenue Général Dumonceau), une plus grande fréquence de tramway et une amélioration du cadre de vie par la diminution de places de parking au profit de trottoirs plus confortables, de jardins de pluie et d'un plus grand nombre d'arbres (espacé de 10 à 15m chacun) permettant d'augmenter la canopée et de diminuer l'îlot de chaleur identifié le long de la chaussée de Neerstalle.

Par son réaménagement en faveur d'une accessibilité piétonne plus agréable et sécurisée, la chaussée



de Neerstalle s'affirme désormais non plus comme une rupture spatiale mais comme un lieu d'interface majeur, attractif pour les commerces et connectant le Sud de Forest aux centralités environnantes.

En termes de phasage, le projet est prévu pour Mai 2022 et démarrera par le renouvellement des voies de Tramway sur la chaussée de Neerstalle.

#### La voie ferroviaire dans le rapport du haut et bas de forest, un cheminement doux alternatif

Au fil de la lecture paysagère abordée précédemment, l'axe linéaire formé par la voie ferroviaire connectant Bruxelles-Midi, Forest-Est et Uccle-Stalle participe à un effet couloir et à une rupture socio-spatiale entre le haut et le bas de Forest. Les lignes ferroviaires étant reconnues depuis 2016 par le gouvernement

Bruxellois comme support de développement de la nature en ville, le PRDD définit dès lors cet axe comme structurant dans le maillage vert

Le projet du Parc des 2 rives initié par la commune de Forest et porté par la Région, induit quant à lui une nouvelle lecture spatiale pertinente à l'échelle de notre étude. En effet, le tracé ferroviaire apparaît dès lors comme un axe linéaire paysager, support de biodiversité mais aussi comme une épine dorsale complétant le maillage vert de Forest et créant ainsi une continuité entre différentes typologies d'espaces verts (boisés comme le parc Duden et le parc Jacques Brel ou encore les plaines comme le parc du Bempt), relative à la ville-parc.

Ce nouveau parc urbain linéaire alterne sur 2,4 km une rive parc

et une rive biodiversité depuis le Wiels jusqu'au Parc Jacques Brel. Il donne l'opportunité de renforcer et de mettre en place de nouveaux usages et programmes, connectant différents paysages forestois au travers d'une maille piétonne et cyclable connectant la ville-parc. Le projet d'aménagement d'un ICR Avenue Kersbeek, définie comme axe structurant dans le maillage vert par le PRDD, et reliant la place de Saint-Denis au parc des 2 rives et au parc du Bempt, participe également de ce propos.

A noter également qu'il est intéressant d'aborder les axes linéaires de la chaussée de Neerstalle et de la ligne ferroviaire comme des lieux d'interfaces paysagers qui prennent de l'épaisseur au travers des espaces publics qu'ils longent.





© A practice, réaménagement de la place Saint-Denis



© A practice, une place plus apaisée et sécurisée

## UN RAPPORT A LA CENTRALITE DE SAINT-DENIS QUI S’AFFIRME

Dans le cadre du CLM Bruxelles-Neerstalle, le projet “Espaces Publics au Coeur de Forest & Neerstalle” vise à renforcer le rôle d’espace public centralisateur de la place en encourageant différents usages (marchés, brocantes, jeux) au sein d’un parvis élargi, verdurisé et sécurisé, en continuité avec l’Abbaye et intégrant une dimension ludique.

De plus, le projet du pôle culturel ABY, prévu dans le cadre du contrat de Quartier Abbaye, accueillera dans l’ancienne Abbaye l’académie de musique, la Biblif, des salles d’expositions du BRASS, des salles de spectacles et aussi des espaces dédiés à la jeunesse. Le projet prévoit également de mettre à disposition des locaux pour des

initiatives locales. Nous avons par ailleurs mentionné dans notre diagnostic le manque d’équipements culturels dans le quartier étudié. Il sera donc important de travailler sur la complémentarité de l’offre culturelle permettant ainsi de rééquilibrer le maillage formé par ces équipements.



## DE NOUVEAUX LOGEMENTS SUR LA CHAUSSÉE DE NEERSTALLE

Plusieurs projets de logements le long de la chaussée de Neerstalle induisent l'arrivée d'un grand nombre de nouveaux habitants, mais aussi de nouveaux programmes participant à l'activation des RDC le long de cet axe.

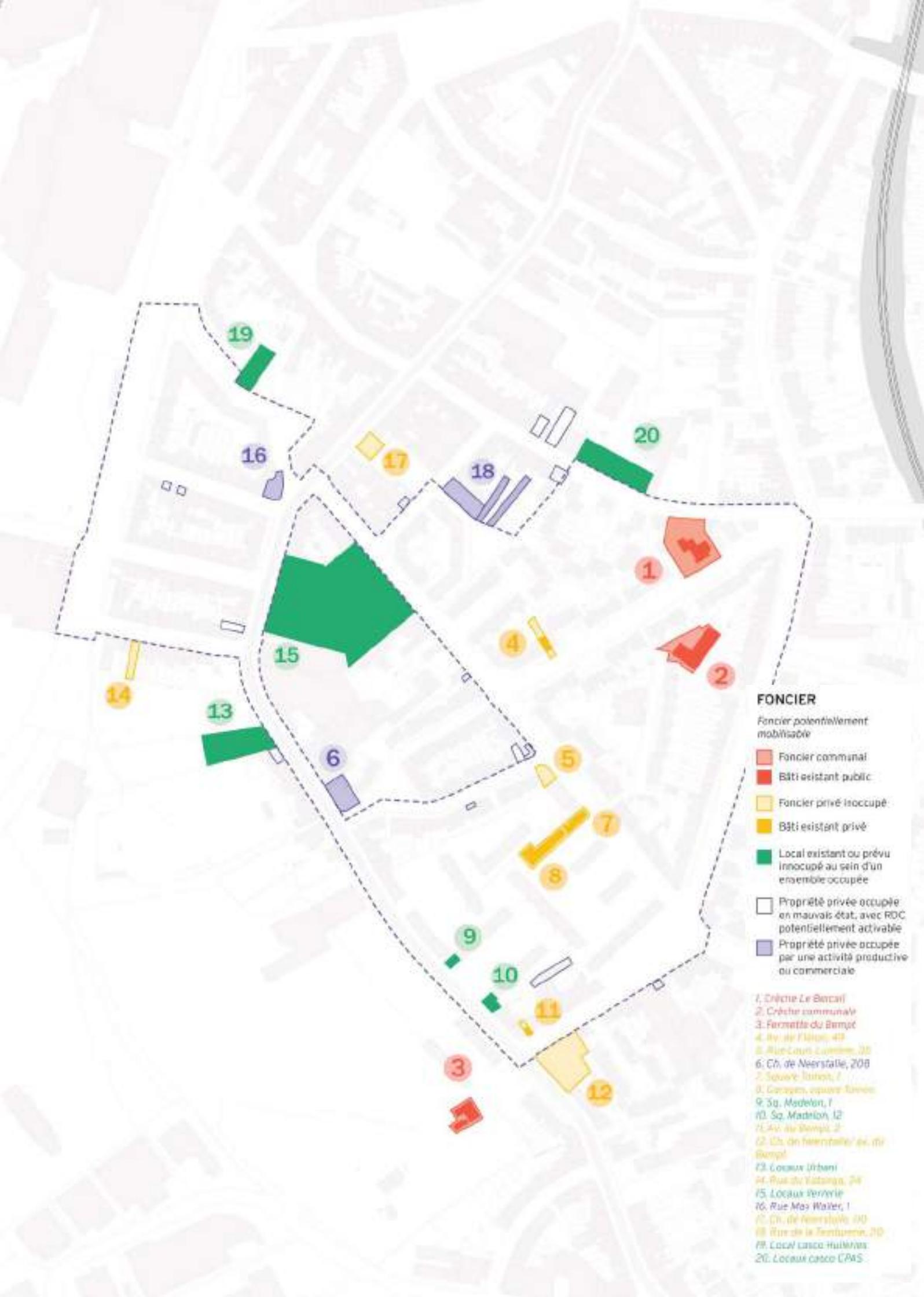
- Le projet Cottage 3 prévoit l'implantation de 75 unités de logements et 460m<sup>2</sup> de commerces et un local vélo. Il permet d'accéder via 2 entrées depuis la chaussée de Neerstalle au square lumière, en traversant un intérieur d'îlot végétalisé.
- Le projet Verrerie compte 100 nouveaux logements sociaux et prévoit 2000 à 3000m<sup>2</sup> d'équipements collectifs.
- Le projet Huileries, initié par la SLRB et achevé en 2020, compte

35 logements sociaux, 24 logements moyens ainsi qu'une crèche.

- Le projet Urbani prévoit 46 nouveaux logements. Il est traversé par un passage public reliant par un escalier la chaussée de Neerstalle à la promenade verte et aux terrains sportifs.
- Le projet Dries Libris construit 53 nouveaux logements sociaux.
- Dans les Blocs Jaunes, 284 logements sont en rénovation. Une partie des travaux entrepris par la SLRB ont été récemment achevés et concerne 5 blocs de logements situés square Lison, Manon, Madelon et Avenue du Bempt, ce qui fait un total de 184 logements déjà prêts et accueillant déjà de nouveaux habitants. La deuxième

partie des travaux est toujours en cours, elle concerne le reste des blocs de logements, excepté le bloc rouge, et totalise 100 nouveaux logements.

De par leur configuration en intérieur d'îlot traversable, ces projets permettent de compléter le maillage piéton par des cheminements permettant d'accéder à certains espaces publics autrement que par la chaussée de Neerstalle. En effet, cet axe fortement marqué par sa longitudinalité ainsi que par un flux de circulation important, se retrouve dès lors ponctué par des intérieurs d'îlots végétalisés permettant d'accéder transversalement à des rues "arrières".



**FONCIER**

Foncier potentiellement mobilisable

- Foncier communal
- Bâti existant public
- Foncier privé inoccupé
- Bâti existant privé
- Local existant ou prévu inoccupé au sein d'un ensemble occupée
- Propriété privée occupée en mauvais état, avec RDC potentiellement activable
- Propriété privée occupée par une activité productive ou commerciale

- 1. Crèche Le Barail
- 2. Crèche communale
- 3. Fermette du Bempst
- 4. Rue de l'Église, 49
- 5. Rue Louis Lammé, 20
- 6. Ch. de Neerstalle, 208
- 7. Square Jostens, 7
- 8. Garage, square Jostens
- 9. Sq. Madelon, 7
- 10. Sq. Madelon, 12
- 11. Av. du Bempst, 2
- 12. Ch. de Neerstalle/ av. du Bempst
- 13. Logeur Urbain
- 14. Rue du Vatabois, 24
- 15. Locaux Verrière
- 16. Rue Max Walter, 1
- 17. Ch. de Neerstalle, 100
- 18. Rue de la Tentourie, 20
- 19. Local casco Hulthnes
- 20. Local casco CPMS

## DES OPPORTUNITES FONCIERES

La carte ci-contre dresse un inventaire des différentes opportunités foncières identifiées selon trois catégories. Chacune d'entre elles donne l'occasion de créer de nouveaux points d'activation dans le quartier. La première catégorie regroupe les opportunités foncières publiques potentielles à savoir la crèche Le Bercail, la crèche communale ou encore la fermette du

Bempt.

La deuxième catégorie comprend quant à elle tous les fonciers privés inoccupés comme des dents creuses, des bâtiments abandonnés ou prochainement inoccupés/disponibles. Cette catégorie reprend notamment les locaux polyvalents prévus dans le projet Verrerie (16) et Urbani (14).

La troisième et dernière catégorie

rassemble les locaux situés au rez-de-chaussée qui sont aujourd'hui occupés principalement par des garages privés ou encore par une station-essence (8). Leur acquisition est soumise à des conditions plus complexes en comparaison aux autres catégories mais démontre un fort potentiel en termes d'activation des rez-de-chaussée dans le périmètre.



© Urban water, projet "Squarebeek"



## LES PROCESSUS DE COCRÉATION COMME VECTEURS DE COHÉSION SOCIALE

### Projet “C’est mon squarebeek” 2021

Le projet vise à travailler en coopération avec les nouveaux habitants, notamment via des ateliers et des aménagements temporaires, pour questionner le réaménagement des squares des Blocs Jaunes, sous le spectre de la gestion des eaux et du développement de la biodiversité. L’espace public au pied des blocs jaunes est envisagé comme un lieu d’accueil et de rencontre extérieur pour les anciens habitants, les nouveaux mais aussi pour les habitants des quartiers voisins.

Le réaménagement des squares prévoit la diminution des places de stationnement au profit de la circu-

lation piétonne, centralisant l’usage de la voiture suivant des boucles de circulation uniques, et encourageant la mobilité cyclable notamment avec l’installation d’arceaux. Le projet prévoit également un récupérateur d’eau de pluie, de jardinières en bacs, de mobilier végétalisé ainsi que des ateliers de sensibilisation à des pratiques plus durables.

Le projet s’appuie notamment sur des initiatives existantes : végétalab, pépinière communale, potagers collectifs, site d’APRE etc. Parmi les partenaires soutenant cette initiative : H&R, le Foyer Du Sud, Dynamo, le BRASS, le Cairn ainsi que certains services communaux.

Le projet d’aménagement temporaire sera bientôt lancé, mais le projet ne dispose aujourd’hui d’aucun financement pour passer de l’étude préliminaire au projet définitif.

### Projet “Végétalab” 2022-2023:

Le Végétalab a introduit un nouvel appel d’offre pour l’année 2021. Le projet vise à la création d’espaces test monitorés pour la production locale de vivaces. Il permettrait de ce fait de fournir des plantes pour les citoyens désireux notamment de végétaliser l’espace public. Enfin, le projet donne aussi la possibilité de développer une filière de formation pour les éco-jardiniers.

## LA VILLE LUDIQUE COMME OUTIL DE DÉVELOPPEMENT DES ESPACES PUBLICS

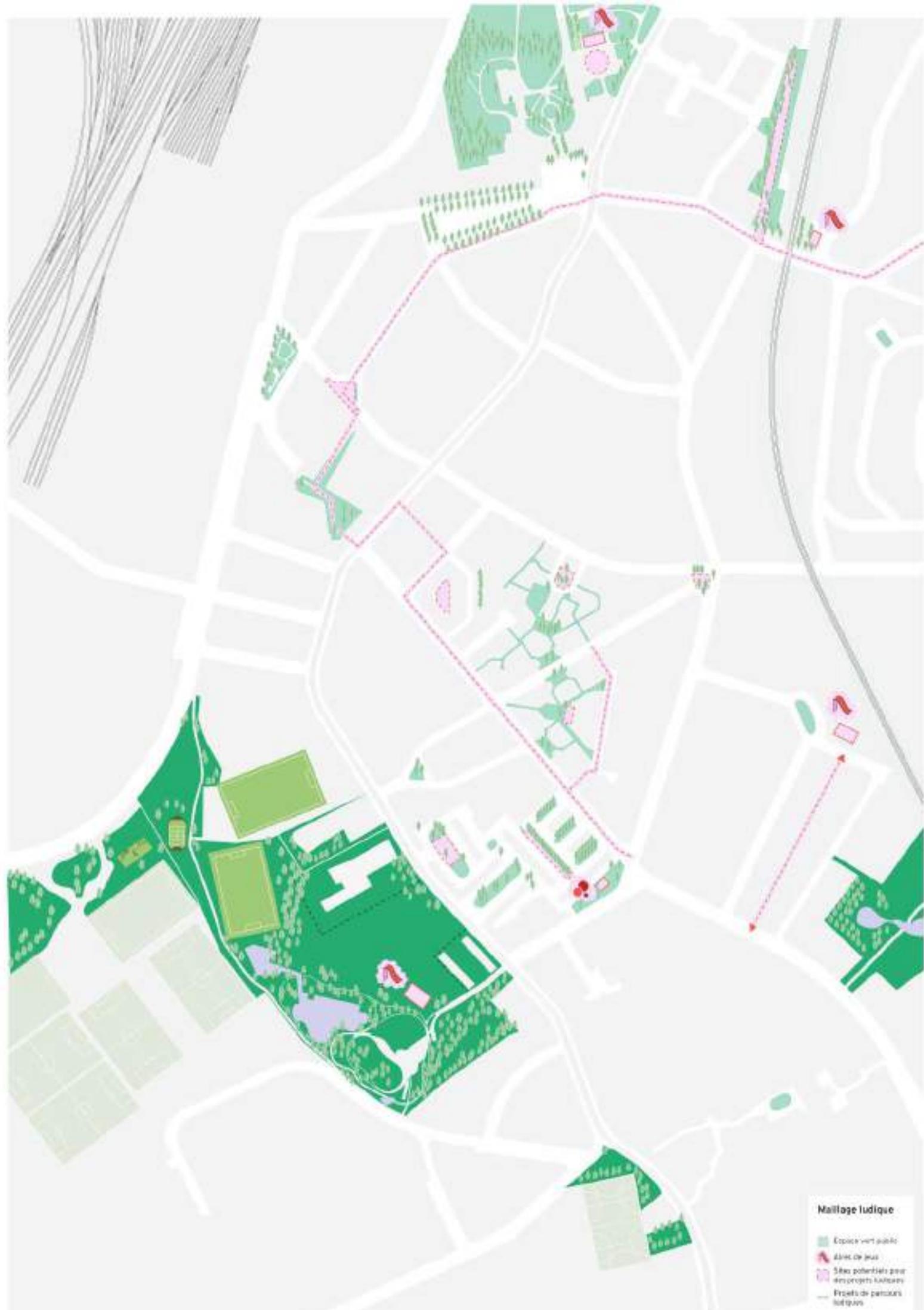
La commune de Forest prévoit de mettre en place un plan guide communal pour 2025 pour le développement du maillage de jeu. Ce projet s'inscrit notamment dans le cadre de la Politique de la Ville. Il s'agit en effet d'améliorer le cadre de vie des habitants au travers d'une maille d'infrastructures liées à des espaces de jeux, de culture et de sport accessibles à tous.

Il est intéressant de noter que l'amé-

nagement de nouveaux espaces de jeux inclus dans une démarche transversale la thématique environnementale. En effet, les espaces ludiques apparaissent comme un point clé, un support, dans les réflexions liées à la gestion des eaux de pluie, de la diminution des îlots de chaleur, notamment dans le cas du périmètre du contrat de quartier où ceux-ci sont importants, mais aussi de cohésion sociale entre les habitants des différents quartiers ou

ensembles de logements.

Au vu du manque d'espaces de jeux, le plan guide prévoit notamment l'implantation de 5 nouvelles aires de jeux dans des zones jugées stratégiques au vu de leur proximité avec les écoles/ crèches et de certains espaces sportifs. (montrer sur carte) : le jardin dumonceau-Fléron, la place Dumonceau-Fléron, le jardin des tilleuls, Fléron cité jardin, pocket parc rue des Bonnes Mères.



## LE MAILLAGE PLUIE AU COEUR DU RÉAMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Comme abordé dans le diagnostic, l'élaboration d'un maillage pluie local est au cœur des préoccupations en termes d'aménagements d'espaces publics. Plusieurs projets achevés et en cours permettent aujourd'hui de compléter cette maille.

Le projet "Tracé de l'Eau", élaboré dans le cadre du Contrat de Quartier Saint-Denis, est à l'origine de l'aménagement de plusieurs espaces publics où la gestion des eaux devient une opportunité de développer un parcours ludique ponctué d'espaces publics depuis la gare de Forest-Est, à la place Saint-Denis, au square situé rue de l'Eau, au jardin de pluie dans le site des Huileries.

Plus loin, le square Louis et Auguste Lumière a fait l'objet d'un projet d'aménagement d'un jardin de pluie en 2016/2017, dans le cadre du projet "Les chemins de l'eau et de la biodiversité" initié par la commune.

Le réaménagement d'un tronçon de l'Avenue de la Verrerie, de l'Avenue

de Kersbeek, de l'Avenue du Bempt et du square Bia Bouquet s'inscrit dans les zones de déconnexion potentielles définies par une étude hydrologique élaborée en 2017. Les jardins de pluie aménagés le long de ces avenues permettent d'agir comme des micro-sites de stockage des eaux de pluies et permettent par la même occasion de développer et entretenir la biodiversité et le patrimoine paysager dans le quartier.

Le projet "Squarebeek", retenu en 2017 dans le cadre de la mise en œuvre de projets environnementaux durables portés par Bruxelles Environnement, vise initialement à étendre le maillage vert et bleu par la mise en place d'un système de récupération des eaux pluviales dans les espaces verts au pied des Blocs Jaunes.

Dans ce même objectif de gestion intégrée des eaux de pluie, la rue de Lisala est réaménagée en 2018. Entre autres, le projet de

réaménagement de la chaussée de Ruisbroek par Bruxelles Mobilité prévoit une gestion différenciée des eaux pluviales. Sur la chaussée de Neerstalle, le projet de réaménagement prévu pour 2022 intègre dans cette même optique des jardins de pluie le long de la chaussée.

Un permis a récemment été déposé en Juillet 2021 pour l'aménagement du parc du Bempt pour la revalorisation du parc protégé des Trois Fontaines ainsi que du patrimoine naturel du Bempt (réaménagement des berges et d'une zone d'inondation plus étendue, développement de la faune) Une étude de faisabilité est également réalisée pour analyser les potentiels de poursuivre le maillage pluie depuis le site des Huileries vers la Rue de la Soierie jusqu'à l'arrière de la gare de Forest-Midi pour se connecter potentiellement à la Senne.



GARE FOREST-EST

PLACE ST-DENIS

RUE DE L'EAU

SQUARE RUE DE L'EAU

JARDIN HUILERIES

VERS LA SENNE

SQUARE LUMIERE

AVENUE DE LA VERRIERE

SQUARE KERSEBECK

CHAUSSEE DE HERESTALLE

AVENUE DU BEMPY

GESTION DE PLUIE  
DANS LE PARC DU  
BENPT

GESTION DE PLUIE  
DANS LE PARC DES  
FONTAINES

AVENUE KERSEBECK

**Maillage pluie**

- Projet de gestion des eaux de pluie dans l'espace public
- ▨ Projet de gestion des eaux de pluie dans les espaces de mobilité
- ⋯ Maillage de pluie local



**D**

introduction

analyse

scénario zéro

**conclusion**

annexes

# synthèse par chapitre

## CHAPITRE 1 EN LIMITE DE VILLE, UN TERRITOIRE DÉLAISSÉ ?

La localisation du quartier en limite de ville, voir en « zone inconnue » induit des **enjeux d'accessibilité et de mixité** caractéristiques.

L'analyse de la situation du quartier par rapport aux centralités environnantes permet d'en comprendre les spécificités :

- Situé au Sud de la commune, le quartier est presque **absent des cartes mentales des habitants des autres quartiers de Forest**. Si la centralité de Saint-Denis est un repère pour beaucoup d'entre eux, la zone qui s'étend au-delà de celle-ci reste inconnue. Seul le **parc du Bempt attire certains bruxellois** pour ses infrastructures sportives et l'attraction du Petit Train.
- **Au bord de l'espace habité**, le quartier est en effet bordé plus au Sud et à l'Ouest par des infrastructures ferroviaires et zones industrielles et logistiques

qui longent la Grande Ceinture.

- Cette situation du quartier **en marge des pôles commerciaux** les plus attractifs dessine une dépendance à des centralités locales comme la place Saint-Denis ou encore le zoning commercial de Drogenbos.
- Si pour certains habitants un quartier décentré est synonyme d'isolement géographique, pour d'autres, c'est aussi un **gage de tranquillité**.
- A plus petite échelle, les **couloirs de mobilité** (les deux axes ferroviaires et le boulevard de la Deuxième Armée Britannique) sont plus ou moins vécus comme des frontières géographiques, voire sociales comme c'est le cas avec le talus de train à l'Est qui sépare le Haut du Bas de Forest.
- Si les nouveaux projets immobiliers génèrent une densification résidentielle, le

Bas de Forest reste un **territoire marqué par la précarité**. Les indicateurs socio-économiques démontrent des signes significatifs de **difficultés économiques** en comparaison aux quartiers voisins, notamment les plus aisés dans le Haut de Forest.

Le diagnostic met donc en avant plusieurs points d'attention. D'une part, l'**isolement géographique nécessite de pouvoir être rééquilibré par une vie de quartier animée et mixte** qui puisse répondre aux besoins des habitants en termes d'offre de services et d'équipements de proximité. D'autre part, la précarité socio-spatiale renforce la **nécessité d'un soutien et d'un accompagnement social** auprès des habitants du quartier, mais souligne aussi le **besoin d'accessibilité aux services publics**.

## CHAPITRE 2 TROIS ENVIRONNEMENTS DE VIE DIFFÉRENTS, TROIS RÉALITÉS SOCIALES DISTINCTES

Le développement historique du quartier est marqué par la construction de **deux ensembles de logements sociaux**, la cité-jardin Cité Forest-Vert en 1922 et la Nouvelle Cité (aujourd'hui communément appelée Blocs Jaunes), qui constituent ensemble

les deux-tiers du périmètre. Si peu d'éléments bâtis au sein du périmètre font l'objet d'un statut de protection légale, le quartier n'est pas dénué d'intérêt patrimonial : les **typologies bâties et d'espaces ouverts résultants de construction d'ensembles à différentes époques**

**constituent un potentiel** très intéressant et à valoriser. On peut délimiter **trois identités** au sein du périmètre.

- La **cité-jardin Forest-Vert**, qui est composée de propriétés privées et de petits immeubles locatifs sociaux, a la particularité

d'offrir de nombreux espaces ouverts communs verdurisés (venelles et placettes), permettant d'apporter une **forte qualité paysagère** et d'offrir des espaces appropriables aux habitants, et notamment aux enfants. La **mixité au sein de cet identité est relativement bonne** et la configuration des espaces permet aux habitants de se rencontrer, notamment à travers les jeux des enfants ou l'investissement des espaces verts. La cité-jardin est en revanche sujette à un vieillissement de ses espaces, tant ouverts que bâtis, et à des conflits de gestion récurrents liés à un flou autour de la responsabilité de leur entretien.

- Les **Blocs-Jaunes** sont formés de blocs d'habitations implantés sous le modèle d'une **petite « cité de grands ensembles »**, sur une dalle libre. Ils sont constitués entièrement de logements sociaux gérés par le Foyer du Sud. Les typologies de logement sous forme de blocs semblables les uns aux autres et l'aménagement des squares ne laissant aucune place à l'appropriation des habitants contribuent à créer un **sentiment de dépersonnalisation des espaces**, favorisant également un **sentiment d'insécurité et en l'état peu propice à l'émergence d'une vie**

**collective**. La présence de grands arbres dans les squares et la proximité directe du Bempt permet quand même d'amener une qualité paysagère appréciée par les habitants. Les Blocs-Jaunes constituent le site sujet à **la plus grande précarité** et dont les besoins en termes d'accompagnement social se fait le plus sentir.

- La **zone Katanga** est située entre le boulevard de la Deuxième Armée Britannique et la chaussée de Neerstalle, et sa typo-morphologie est semblable aux îlots du quartier St-Denis. La zone est composée de petits immeubles en front de rue disposés en îlots fermés. Il s'agit de la zone perçue comme la plus urbaine et la plus « dure ». Comprenant peu de logements sociaux, cette zone est relativement mixte, plus jeune, plus active et moins familiale que les deux autres identités. Au sein de cette identité, les rues constituent les seuls espaces publics, et elle est aussi soumise aux **plus mauvais taux de pollution sonore et de l'air**.

Les publics des différentes identités semblent peu se côtoyer, et certains espaces sont sujet à une mauvaise réputation dans les représentations des habitants ou des personnes extérieures au quartier, créant ainsi des zones évitées où le sentiment d'insécurité grandit.

Le Contrat de Quartier Durable doit être l'opportunité de **soutenir une vie collective reliant les identités** différentes et permettant à tous de profiter des potentiels offerts par les différentes configuration des espaces, ceci également afin de créer **davantage de mixité et de liens de voisinage** entre des habitants de différents milieux sociaux et culturels.

Concrètement, les pistes d'actions sont :

- **créer des espaces d'activation aux interfaces entre les identités**, afin de créer des points de rencontre communs et d'activer les portes d'entrées des identités;
- **créer des cheminements qualitatifs intra-îlots**, permettant d'éviter les axes majeurs mais qui invitent surtout d'entrer au sein des différentes identités, afin d'éviter les logiques de repli;
- **rendre appropriables et apaisés les cœurs d'identité**, qui doivent pouvoir offrir à tous un cadre de vie de proximité convivial, hospitalier et sécurisant. L'implantation d'éléments ludiques pensés pour des âges et genres différents en cœur d'îlots dans les Blocs Jaunes et la cité-jardin sont des moyens concrets de favoriser un contrôle social familial et d'encourager à une mixité au sein de l'espace public.

## CHAPITRE 3 UNE FORTE DÉPENDANCE AUX CENTRALITÉS LOCALES

Le périmètre est composé à **98% d'occupation résidentielle**. **Pour tous les besoins de la vie quotidienne, les habitants doivent sortir du quartier**, et fréquentent ainsi beaucoup les centralités communales à proximité : la place St-Denis et ses abords directs , le parc du Bempt, Drogengbos et d'autres centralités commerciales à Uccle.

- Sur le plan des commerces, on note l'**absence totale de commerce du quotidien au sein du périmètre**. Les habitants expriment tous le regret de la fermeture d'un des derniers commerces de proximité. Tous fréquentent la place St-Denis pour l'essentiel de courses du quotidien, parfois Drogenbos ou Uccle pour des plus gros achats. L'absence de commerces de proximité est un problème pour les personnes à mobilité réduite, les séniors ou les familles avec jeunes enfants, mais elle contribue aussi à renforcer l'impression du quartier dortoir, sans vie collective.
- Même constat sur le plan culturel, il n'existe que très **peu d'espaces et initiatives culturelles ou récréatives** dans le quartier, en dehors des activités proposées par le PCS Bempt ou Le Cairn. L'arrivée de deux nouveaux pôle culturels aux deux extrémités du site (ABY et pôle bibliothèque ou

café du Merlo) vont permettre de renforcer considérablement l'offre, mais une **attention à l'accessibilité** et au sentiment de légitimité quant au fait de fréquenter des lieux culturels institutionnels des habitants doit être portée.

- Le périmètre est plutôt bien doté en écoles et en crèches comparé à d'autres quartiers, mais la grande précarité du public amène des **besoins spécifiques liés à l'enfance et la petite enfance** qui ne sont aujourd'hui pas satisfaits. Le besoin de flexibilité et de tarifs adaptés pour l'accueil de la petite enfance, d'accompagnement à la parentalité et à l'aide à la scolarité des enfants nécessite de repenser l'offre proposée en fonction des besoins réels du publics prioritaire, à savoir les locataires sociaux.
- **L'ensemble des services publics, dans tous les domaines, sont situés hors du périmètre**. La santé en fait partie, et il ressort un manque d'accompagnement et de prévention dans les domaines de la santé mentale, de la logopédie, de la pédiatrie et de l'alimentation au sein du périmètre, en particulier après la crise sanitaire de la COVID-19.
- Très **peu de structures pourvoyeuses d'emploi** sont implantées dans le quartier ou

dans ses abords proches.

- Des structures sportives et des locaux appropriables par des acteurs locaux et leur public existent, mais le plupart ne leur sont pas accessibles, entraînant une frustration de nombreux habitants et notamment des jeunes qui se sentent exclus des infrastructures existantes ;
- Le parc du Bempt constitue l'espace de rencontre majeur du quartier, et contribue pour beaucoup à l'habitabilité du quartier. Fortement apprécié par tous, il est en revanche souvent saturé et ne permet pas, en l'état, de satisfaire l'ensemble des besoins. Son avenir est aussi perçu comme incertain par les habitants et acteurs, qui aimeraient le voir se pérenniser et se renforcer.

Le CQD 2 cités doit être l'opportunité d'amener à une échelle d'hyper-proximité les services nécessaires à la vie quotidienne des habitants et un accompagnement pour les publics les plus précaires. Lorsque les infrastructures adaptées existent déjà (au sein du quartier ou de ses abords), il est essentiel de d'abord travailler sur une mutualisation des ces locaux plutôt que sur la création de nouveaux équipements, afin de favoriser une mixité des publics, une plus grande mobilité et de ne pas doubler les infrastructures similaires.

## CHAPITRE 4 DES ESPACES PUBLICS DE PROXIMITÉ DÉLAISSÉS

Si la proximité du Bempt en tant qu'espace public récréatif majeur est un atout pour le quartier, le rôle des espaces situés au plus proche des habitations n'en est pas moins important. Aujourd'hui délaissés, ces espaces publics présentent pourtant de nombreux atouts. Leur analyse permet de mettre en avant des enjeux spécifiques à chacun.

- Le caractère résiduel et négligé des espaces publics de proximité participe grandement à la construction d'un imaginaire collectif négatif associé à ces espaces.
- Dans les Blocs Jaunes, les espaces publics aux abords des blocs sont peu qualitatifs puisqu'ils sont principalement dédiés à la circulation de la voiture et ne laissent que peu de marge à la déambulation piétonne. Les squares sont quant à eux inutilisés et sont souvent sujets à des problèmes d'entretien et de propreté. Toutes ces caractéristiques combinées génèrent la vision d'un espace peu sécurisant et que les habitants des quartiers extérieurs préfèrent dès lors

éviter.

- Dans la cité-jardin Forest-Vert, la question est toute autre. A l'opposé des Blocs Jaunes, les espaces publics de proximité sont fortement investis par les habitants. Le réseau formé par les poches d'espaces communs et de venelles sont toutefois à l'épreuve des difficultés de gestion. Celles-ci sont liées d'une part au flou qui réside quant au service en charge de l'entretien de ces espaces, et d'autre part, au manque d'une vision d'ensemble sur la valorisation du patrimoine de la cité-jardin.
- Dans le quartier Katanga, la rue est le seul espace public de proximité. Pourtant, leur aménagement ne permet pas d'en faire aujourd'hui un espace de rencontre et de sociabilité pour les habitants.
- De manière générale, les enjeux liés au manque d'éclairage, de propreté et de points d'activation sont transversaux aux trois quartiers. Les problématiques liées à la gestion des déchets sont récurrentes

et conditionnent fortement le rapport des habitants à leur quartier. Enfin, la faible programmation des espaces publics de proximité ne permet pas aujourd'hui d'en faire des espaces de séjours permettant à la fois de créer un lieu de rencontre pour les habitants et d'assurer un certain contrôle social.

Le diagnostic établi sur les espaces publics de proximité permet d'entrevoir plusieurs pistes qui vont dans le sens d'une amélioration de l'habitabilité du quartier par :

- Un aménagement et une programmation adaptée et sécurisante dans les espaces publics ;
- Des espaces publics de proximité de séjours plutôt que de passage ;
- Une gestion plus écologique et durable des espaces verts ;
- Un éclairage plus adapté dans les espaces publics ;
- Une meilleure gestion individuelle et collective des déchets.

## CHAPITRE 5 DES PUBLICS FRAGILISÉS

Une des particularités importantes de ce périmètre est la forte proportion de logements sociaux : on compte près de 70% de ménages locataires sociaux au sein du périmètre, alertant sur une grande précarité d'une majorité des habitants du périmètre. La rénovation récente de nombreux logements sociaux ainsi que la construction à venir de plusieurs projets immobiliers publics ou privés vont amener de nombreux nouveaux habitants au sein du quartier dans les prochaines années. Ces deux éléments invitent à considérer plusieurs enjeux liés aux populations du quartier :

- des problématiques spécifiques aux logements sociaux apparaissent, liés à la petite taille des logements, l'absence d'espaces extérieurs privatifs et au non-choix du quartier qui conditionne l'accès au logement des locataires sociaux ;
- Un besoin d'accompagnement social (et à la scolarité, à la parentalité, à la santé...) particulièrement fort et aujourd'hui pris en charge par des acteurs locaux en manque de moyens ;
- Un lien à construire entre les acteurs locaux et les nouveaux habitants ainsi qu'entre l'ensemble des habitants du quartier afin de recréer une vie collective que plusieurs habitants estiment avoir "perdue"
- Un besoin fort d'espaces de rencontre vecteurs d'une vie collective et de liens de solidarités.
- Le diagnostic met également en avant des problématiques liées à des inégalités d'accès à

l'espace urbain ou d'intégration au sein du quartier ainsi que des dynamiques de conflit entre certains groupes sociaux :

- En termes de genre : l'espace public semble aujourd'hui plus occupé par des groupe masculins que féminins, notamment à cause de sentiment d'insécurité, de manque de visibilité de certains espaces ou d'un manque de mixité culturelle ;
- En termes de générations : une méfiance des jeunes de la part de certains séniors ou adultes liés à des faits d'incivilité réels ou à une occupation trop exclusive de l'espace public de groupes des jeunes garçons cristallise des rapports tendus entre les publics ;
- Des barrières culturelles (langues, pratiques, analphabétisation, barrière numérique...) met à l'écart certains habitants de la vie de quartier et des services publics ;
- Des faits réguliers d'incivilité ou de délinquance (deal et consommation de stupéfiants, violence ou vols) et des rapports parfois compliqués entre les jeunes du quartier et les policiers intervenant sur le terrain alimentent un sentiment d'insécurité de la part de nombreux habitants, souhaitant voir mis en place un service de proximité avec une présence de policiers plus soutenue et une méfiance de la part de nombreux jeunes vis à vis des services de sécurité. Ces derniers regrettent de ne pas pouvoir créer de liens avec les habitants, faute d'une présence régulière sur place et de référents fixes identifiables par tous.

Afin de répondre aux besoins primaires de ces publics fragiles et de recréer du lien entre habitants, mais aussi avec les acteurs locaux et services publics, il est nécessaire de :

- Créer un espace dédié à la vie de quartier, pouvant répondre aux besoins d'accompagnement, avec une présence accrue de services publics (prévention, sécurité, scolarité...) et pouvant être appropriable par les habitants pour l'organisation de petits évènements ;
- Permettre une inclusion de l'ensemble des publics dans la vie du quartier, par des actions amenant une émancipation des publics précaires et/ou marginalisés ;
- Créer un contrôle social familial au sein des identités, par l'intégration d'éléments ludique donnant une grande place à l'enfance et aux jeunes adolescents avec une attention particulière au genre ;
- Rapprocher les services de sécurité et identifier des référents de quartier capables de relayer les informations aux autres acteurs et services afin de permettre une meilleure prise en charge des situations familiales préoccupantes et des faits d'incivilité ;
- Travailler sur un aménagement des espaces publics de proximité permettant des appropriations diverses par les habitants ;
- Répondre aux besoins de moyens des acteurs locaux accompagnant les habitants dans leur vie quotidienne, leurs démarches, et leur proposant des activités de cohésion sociale.

## CHAPITRE 6 DES PARCOURS DE MOBILITÉ DÉFINIS MAIS DISCONTINUS

Un diagnostic des parcours de mobilité dans le quartier met en avant la bonne connectivité du quartier. Le quartier étant bien desservi en termes de transports en communs notamment, l'analyse de ces parcours met en avant des ruptures qui impactent fortement les habitudes et les usages liés à la mobilité des habitants et usagers.

- La chaussée de Neerstalle, qui sera prochainement réaménagée, constitue aujourd'hui l'itinéraire privilégié des habitants vers les centralités locales. Aujourd'hui peu confortable pour les modes actifs, c'est aussi une frontière fortement marquée entre les habitations et le parc du Bempt situés de part et d'autre de la chaussée.
- L'Avenue de la Verrerie et de Kersbeek, la rue de la Soierie, voir même les Blocs Jaunes sont autant de barrières physiques et/ou mentales qui créent une rupture dans les parcours de mobilité. La rue de la Soierie

qui représente l'accès principal à la gare de Forest-Midi, est peu sécurisante aujourd'hui et n'encourage pas les habitants à l'emprunter pour aller à la gare notamment.

- Les itinéraires piétons reposent en partie sur un maillage de cheminements locaux intra-ilots diversifiés et très appréciés par les habitants. Dans un périmètre où les gens ne se côtoient que très peu, ces cheminements permettent de dessiner une continuité qualitative entre les espaces publics des différentes identités.
- La mobilité cyclable quant à elle reste peu développée. Certains itinéraires définis comme « confort » par le plan GoodMove restent très peu adéquats pour les cyclistes. De plus, le manque de stationnement vélos constitue aujourd'hui un frein au développement de la mobilité cyclable.

Pour assurer un bon aménagement et une continuité des parcours de

mobilité, notamment pour les modes actifs, plusieurs pistes de réponse sont envisageables :

- Le réaménagement des axes perçus aujourd'hui comme peu qualitatifs et sécurisants a le potentiel d'encourager les habitants à « sortir » de leur quartier, notamment pour accéder à des services extra-quartiers/ extra-communaux, et aussi profiter de la proximité de la gare de Forest-Midi ;
- Les espaces situés à l'interface des différentes identités de quartiers sont des opportunités pour améliorer la traversabilité des quartiers et favoriser le lien social entre les habitants ;
- L'amélioration et la création de nouveaux cheminements intra-ilots ;
- L'amélioration de la mobilité cyclable, notamment par la mise en place de places de stationnement pour les habitants est nécessaire.

## SCÉNARIO ZÉRO

Le scénario 0 permet d'identifier les dynamiques en cours autour du périmètre d'étude et dessine la manière dont le quartier évolue et à quoi il ressemblera dans plusieurs années. Autant au niveau des ambitions stratégiques régionales et communales qu'au niveau des projets à plus petite échelle, différents impacts/recommandations concernant le quartier d'étude sont à prendre en considération :

- En termes de maillage vert, les stratégies régionales (PRDD et réseau écologique bruxellois) vont dans le sens d'un renforcement de la verdurisation du quartier en misant notamment sur sa position stratégique au nœud des continuités vertes structurantes.
- Les corridors de mobilité tels que définis dans le chapitre 1, notamment la chaussée de Neerstalle et les voies ferroviaires à l'Est tendent à se transformer en axes structurants et paysagers connectant des espaces publics qualitatifs et accessibles aux habitants .
- L'affectation des sols telle que définie par le PRAS est un enjeu primordial au niveau du parc du Bempt, notamment au regard de la zone constructible située en front de rue.
- Les deux Contrats de Quartier précédents (Saint-Denis et Abbaye) ont permis d'implanter entre autres deux nouveaux équipements culturels à savoir le pôle culturel ABY et une nouvelle crèche. Le nouveau pôle culturel affirme le rapport à la centralité de Saint-Denis qui est déjà bien marqué aujourd'hui, ce qui amène à rééquilibrer l'offre culturelle et commerciale.
- Les nouveaux projets de logements autour du quartier mettent en avant l'enjeu du lien social entre les habitants, les nouveaux arrivants et les acteurs locaux, mais aussi la nécessité de répondre aux besoins autant actuels que futurs en termes d'équipements collectifs.
- Les opportunités foncières identifiées permettent en ce sens de créer de nouveaux points d'activation dans des endroits stratégiques et répondant aux besoins identifiés par le diagnostic.
- En termes d'équipement de plein-air, l'étude du maillage ludique, sera également à mettre en relation avec les réflexions et besoins identifiés dans le diagnostic.





# E

introduction

analyse

scénario zéro

conclusion

**annexes**

## localisation et situation générale

---

N°	Carte Ferraris 1777 et carte Vandermaelen 1846	page 45
N°	Photos aériennes	page 45
N°	Photos historiques	page 49
N°	Périmètre définitif	page 21
N°	Topographie	page 33
N°	Frontières	page 27
N°	Centralités urbaines	page 83
N°	Limites des monitoring districts	en annexe
N°	Limites des secteurs statistiques	en annexe

---

## santé et environnement

---

N°	Sols potentiellement pollués	en annexe
N°	Pollution de l'air	page 66
N°	Gestion des eaux et perméabilité des sols, risque d'inondation	en annexe
N°	Biodiversité	page 122
N°	Energie, îlots de chaleur	page 68
N°	Pollution sonore	page 68

---

## contexte règlementaire et planologique

---

N°	PRAS démographique	page 169
N°	PPAS	en annexe
N°	Permis de bâtir	en annexe

---

## contexte stratégique

---

N°	PRDD	<i>page 167</i>
N°	GoodMove	<i>page 150</i>
N°	Maillage vert et bleu	<i>page 122</i>
N°	Agriculture urbaine et alimentation	<i>page 98</i>

---

## patrimoine historique et archéologique

---

N°	Statut légal et registre	<i>en annexe</i>
N°	Patrimoine bâti	<i>en annexe</i>
N°	Patrimoine naturel	<i>en annexe</i>
N°	Patrimoine archéologique	<i>en annexe</i>

---

## revitalisation urbaine

---

N°	Opérations issues des CQD, CRU	<i>en annexe</i>
N°	Opérations privées	<i>en annexe</i>

---

## foncier

---

N°	Foncier potentiellement mobilisable	<i>page 179</i>
N°	Propriétés publiques	<i>page 179</i>
N°	Etat des bâtiments	<i>page 69</i>
N°	Parcelles et bâtiments en vente	<i>en annexe</i>
N°	Permis d'urbanisme	<i>en annexe</i>

---

## occupation du sol

---

Occupation du sol

*page 64*

---

## espaces publics

---

Voiries et trottoirs

*page 150*

Utilisation de l'espaces public

*page 103*

Proximité d'un espace vert

*en annexe*

Activation des rez-de-chaussée

*page 126*

---

## mobilité

---

Plan de circulation - déplacement

*en annexe*

Plan de déplacement - usagers faibles

*page 150*

Niveau d'accessibilité du quartier en transport en commun

*page 149*

Statut administratif des voiries

*en annexe*

---

## infrastructures socio-économiques

---

Commerces

*page 85*

Entreprises

*page 96*

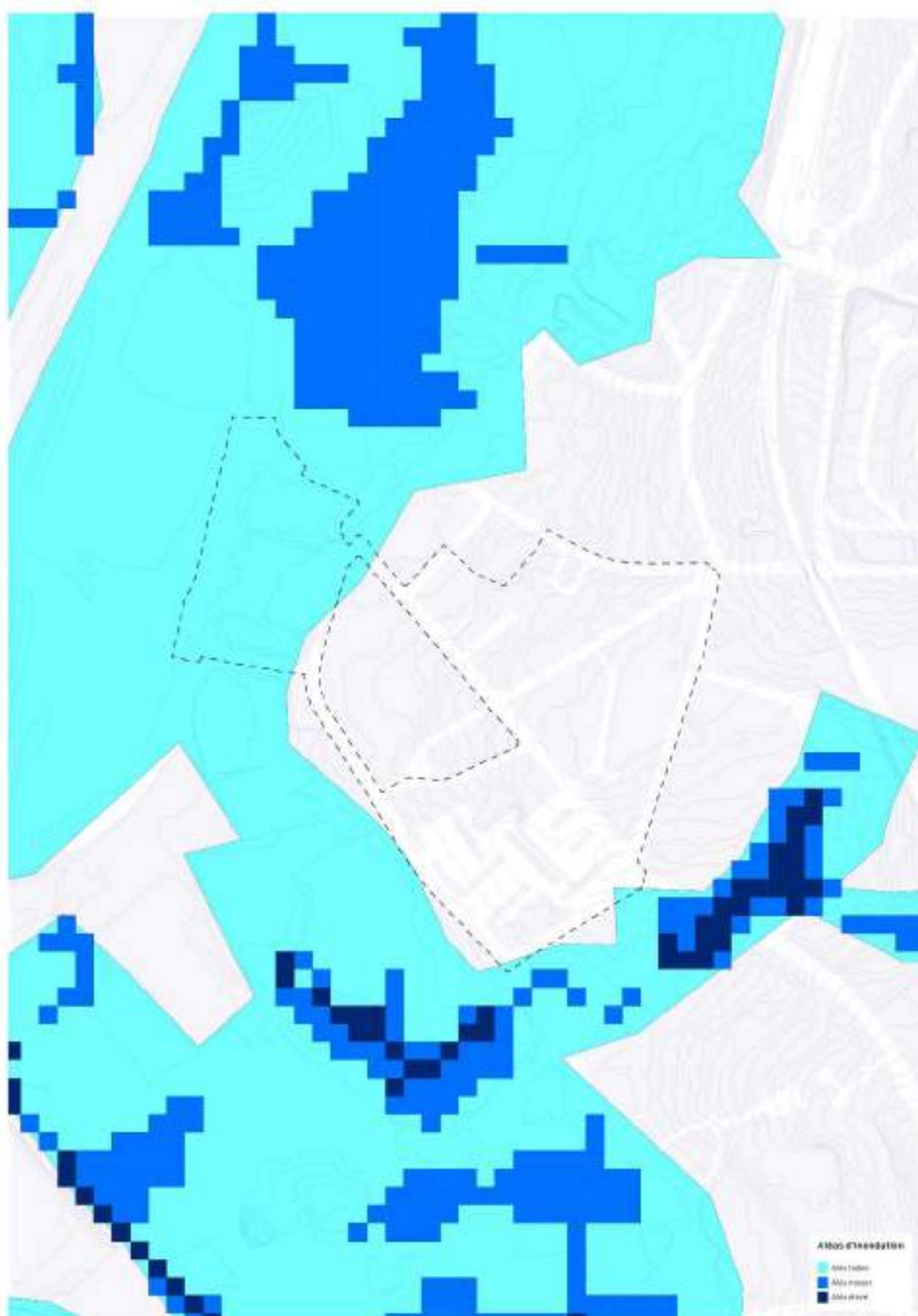
Equipements

*page 92, page 94, page 90, page 106*

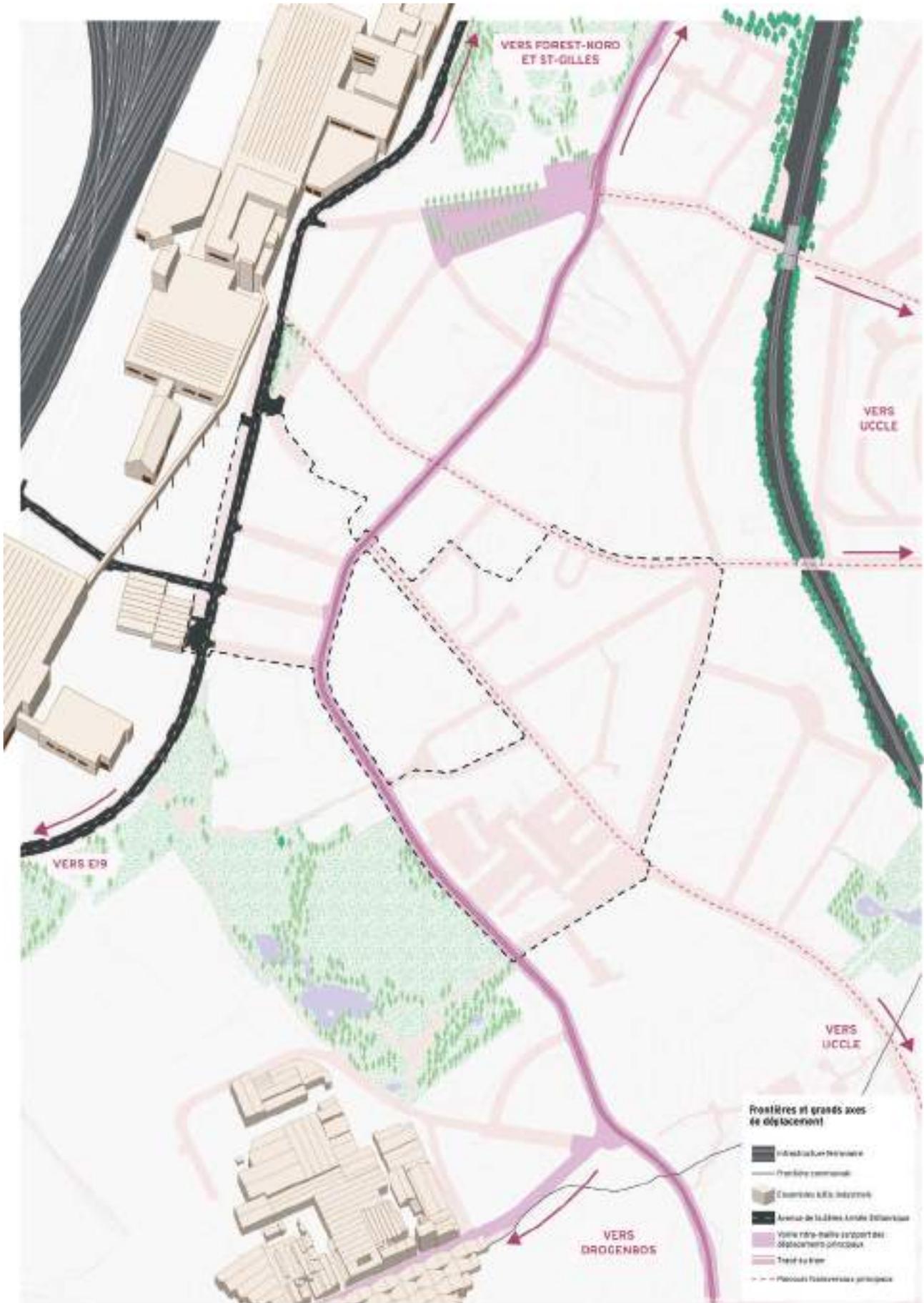
---



Topographie



*Alés d'inondation*



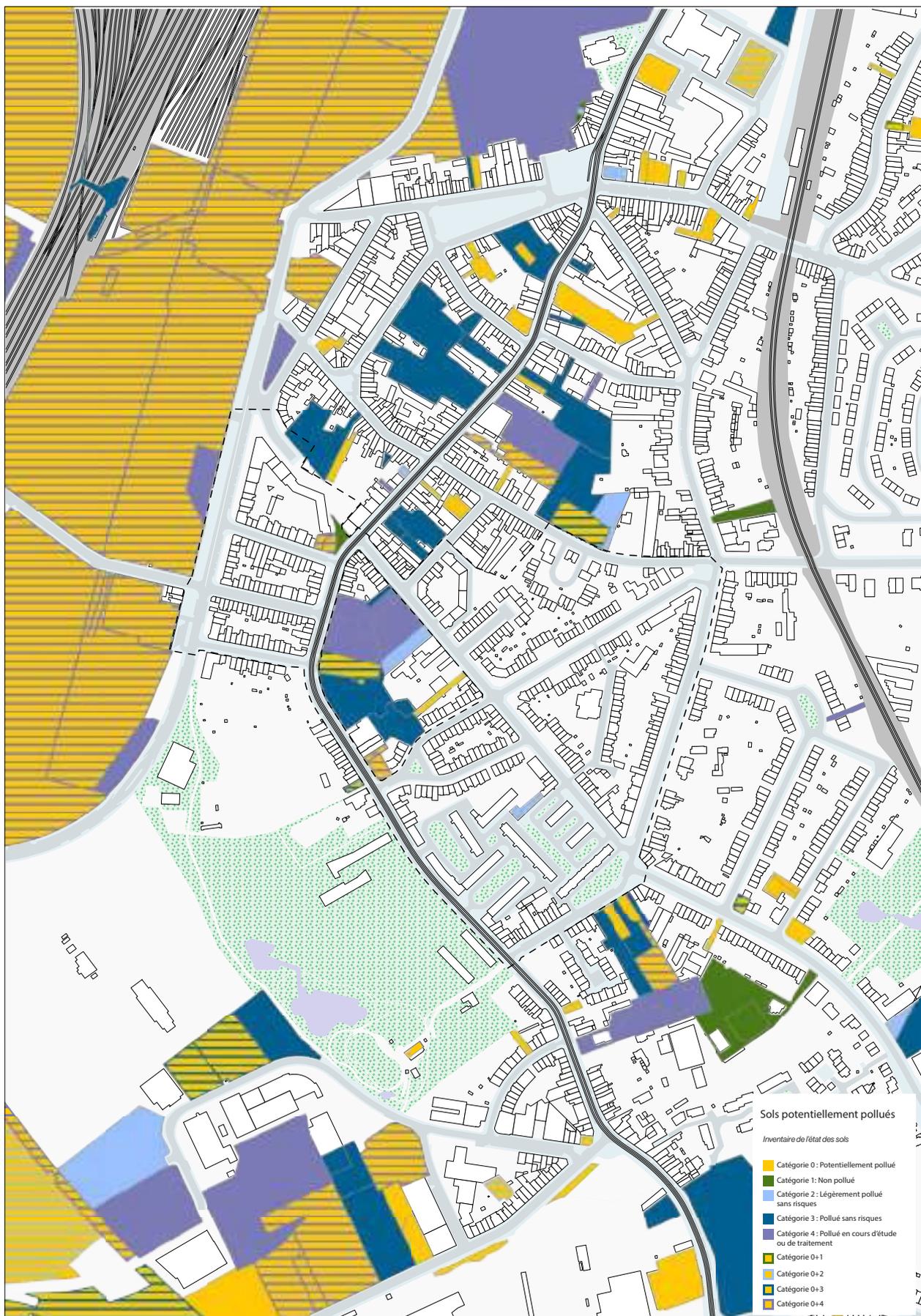
Frontières



Limite des monitorings districts



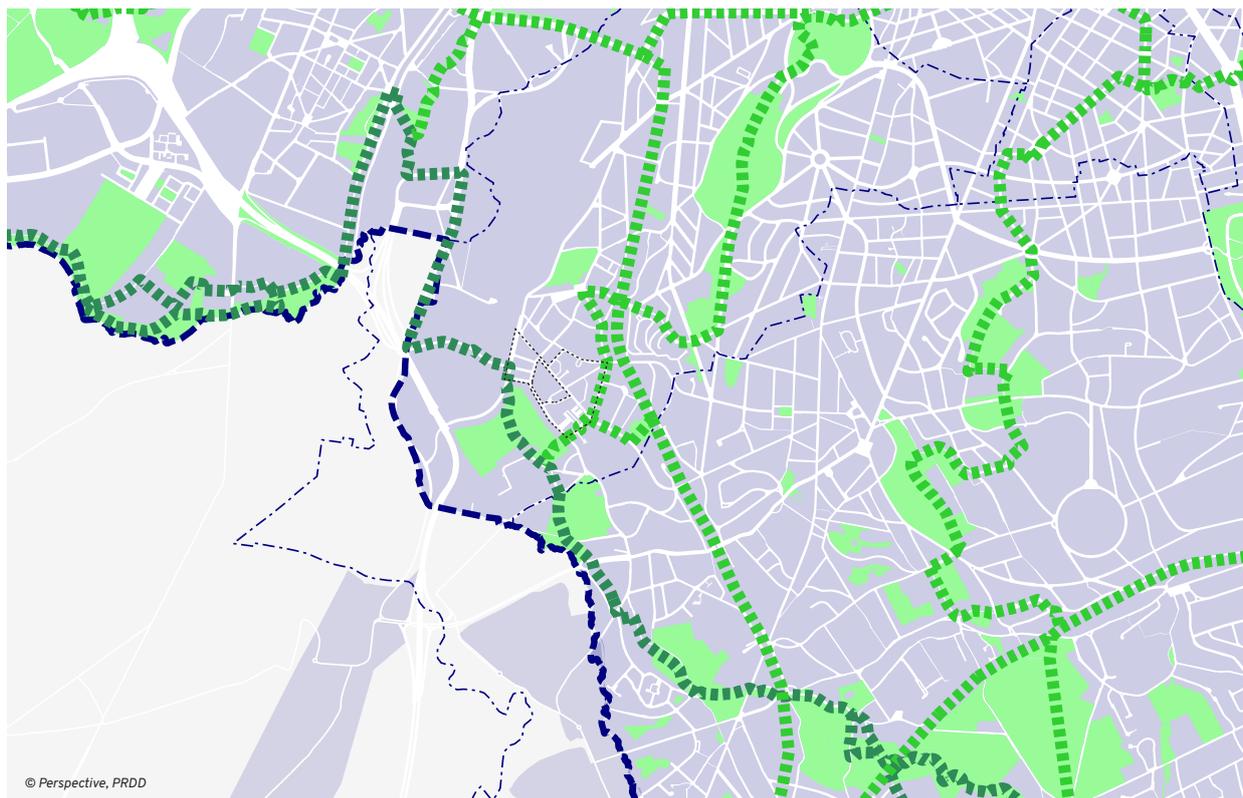
**Limites des secteurs statistiques**



## Sols potentiellement pollués



PPAS



### Eléments du maillage vert (PRDD)

- |                     |  |                     |
|---------------------|--|---------------------|
| Limite régionale    |  | Gewestgrens         |
| Limite communale    |  | Gemeentegrens       |
| Réseau viarie       |  | Wegenet             |
| Zones vertes (PRAS) |  | Groengebieden (GBP) |
| Promenade verte     |  | Groene wandeling    |
| Continuité verte    |  | Groene verbinding   |



### Réseau écologique bruxellois

- |  |                           |
|--|---------------------------|
|  | Zones centrales           |
|  | Zones de développement    |
|  | Zones de liaison          |
|  | Promenade verte           |
|  | Promenade verte           |
|  | Continuités vertes (PRDD) |
|  | Continuité verte (PRDD)   |



Permis de lôtir



Service Prestation  
Urban Prestation  
v. 2023-03-08

--- PLUS  
 --- COMFORT / COMFORT  
 --- QUANTITE / NUIS  
 [ ] Limites de la RBC / BKG gemein  
 Zones d'affectation du PLUS / Bestemmingsgebieden van het GMP  
 [ ] Eau / Water  
 [ ] Zones vertes et zones de parc / Groengebieden en parkgebieden  
 [ ] Zones forestières / Bosgebieden  
 [ ] Zones de chemin de fer / Spoorweggebieden



Service Prestation  
Urban Prestation  
v. 2023-03-08

--- PLUS, Magistrate / Aangegewezenverre  
 --- PLUS  
 --- COMFORT / COMFORT  
 --- QUANTITE / NUIS  
 [ ] Limites de la RBC / BKG gemein  
 Zones d'affectation du PLUS / Bestemmingsgebieden van het GMP  
 [ ] Eau / Water  
 [ ] Zones vertes et zones de parc / Groengebieden en parkgebieden  
 [ ] Zones forestières / Bosgebieden  
 [ ] Zones de chemin de fer / Spoorweggebieden



Service Prestation  
Urban Prestation  
v. 2023-03-08

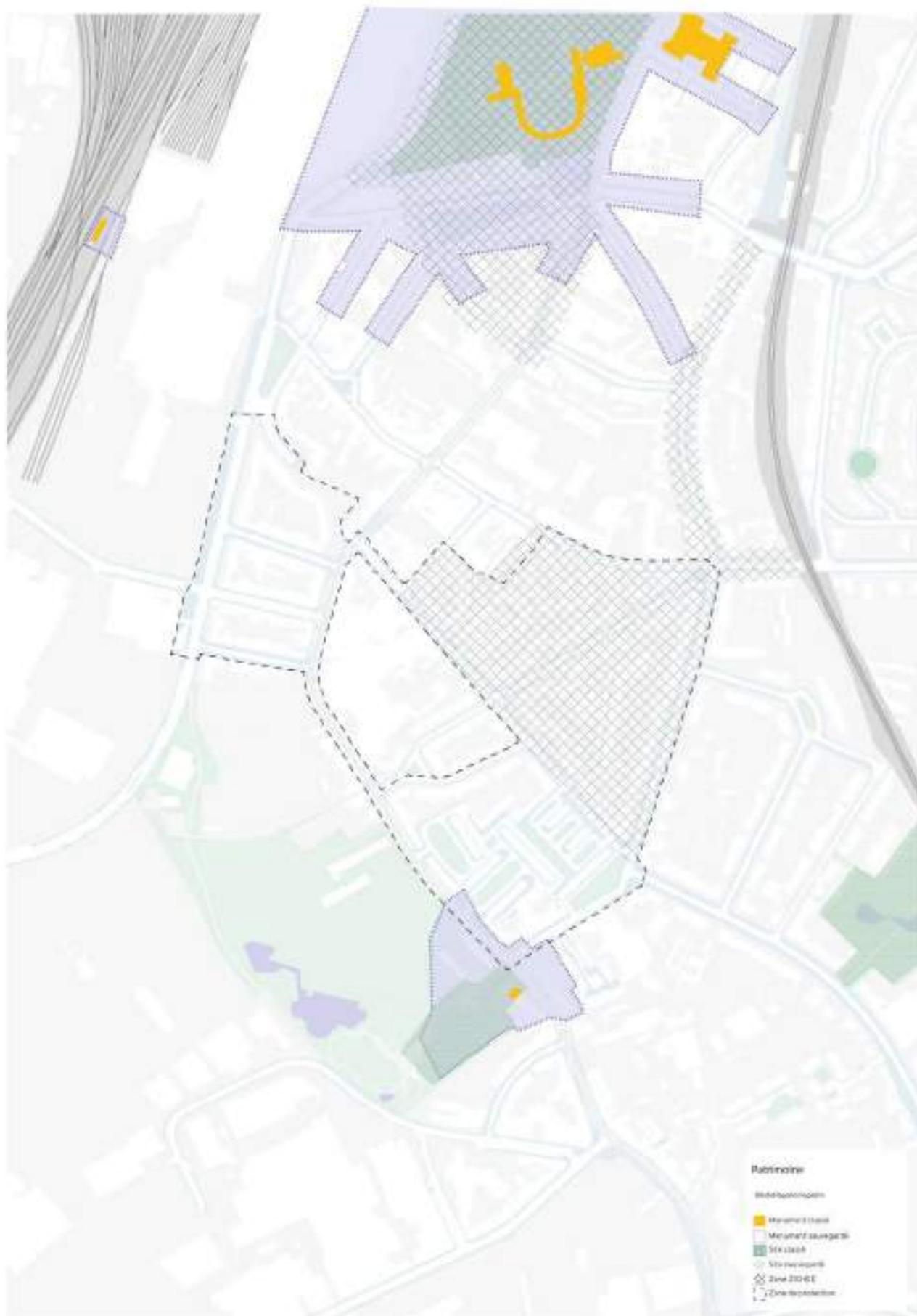
--- PLUS  
 --- COMFORT / COMFORT  
 --- QUANTITE / NUIS  
 [ ] Limites de la RBC / BKG gemein  
 Zones d'affectation du PLUS / Bestemmingsgebieden van het GMP  
 [ ] Eau / Water  
 [ ] Zones vertes et zones de parc / Groengebieden en parkgebieden  
 [ ] Zones forestières / Bosgebieden  
 [ ] Zones de chemin de fer / Spoorweggebieden



Auto  
Service Prestation  
Urban Prestation  
v. 2023-03-08

--- PLUS  
 --- COMFORT / COMFORT  
 --- QUANTITE / NUIS  
 [ ] Limites de la RBC / BKG gemein  
 Zones d'affectation du PLUS / Bestemmingsgebieden van het GMP  
 [ ] Eau / Water  
 [ ] Zones vertes et zones de parc / Groengebieden en parkgebieden  
 [ ] Zones forestières / Bosgebieden  
 [ ] Zones de chemin de fer / Spoorweggebieden

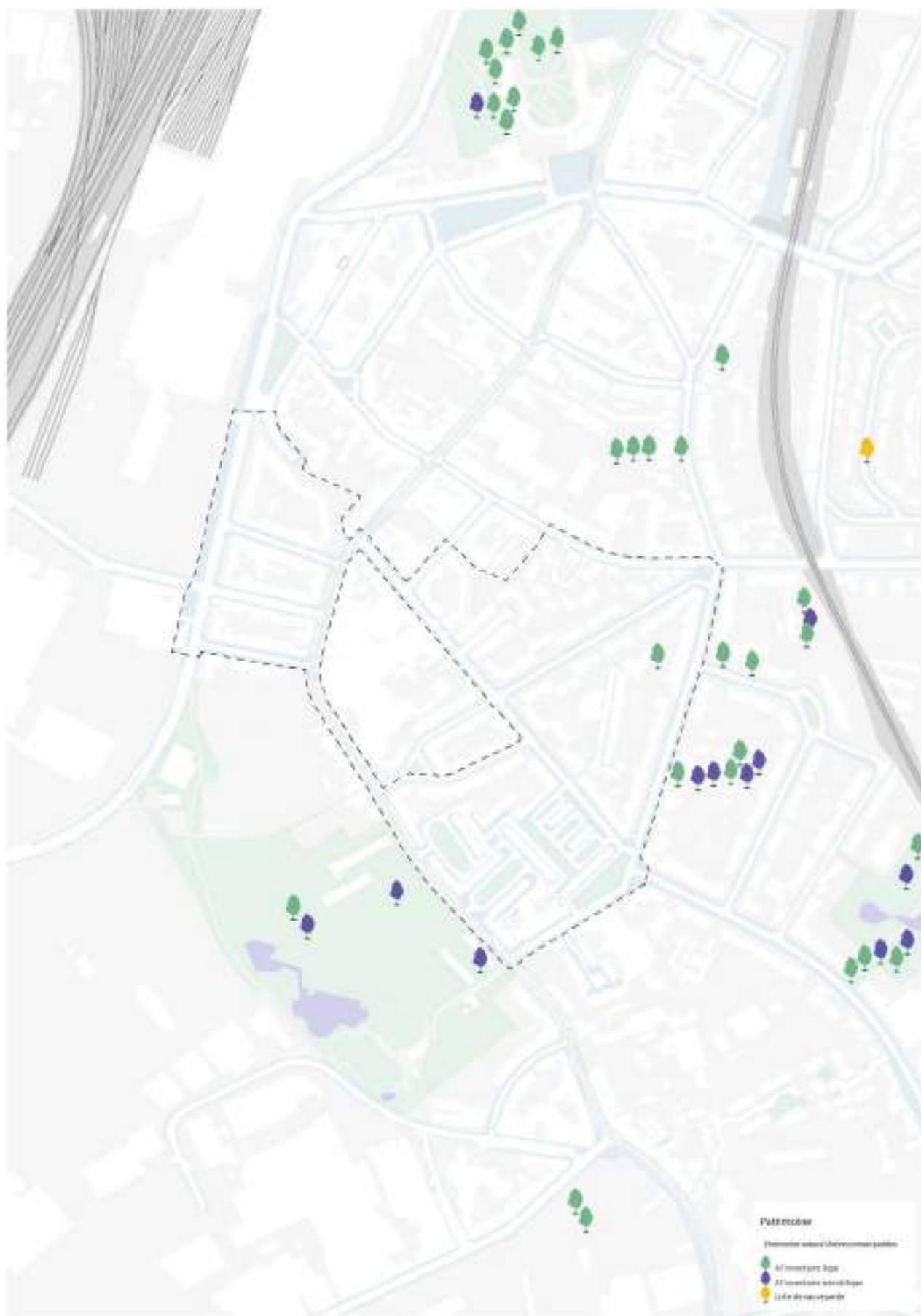
**Plan Good Move**



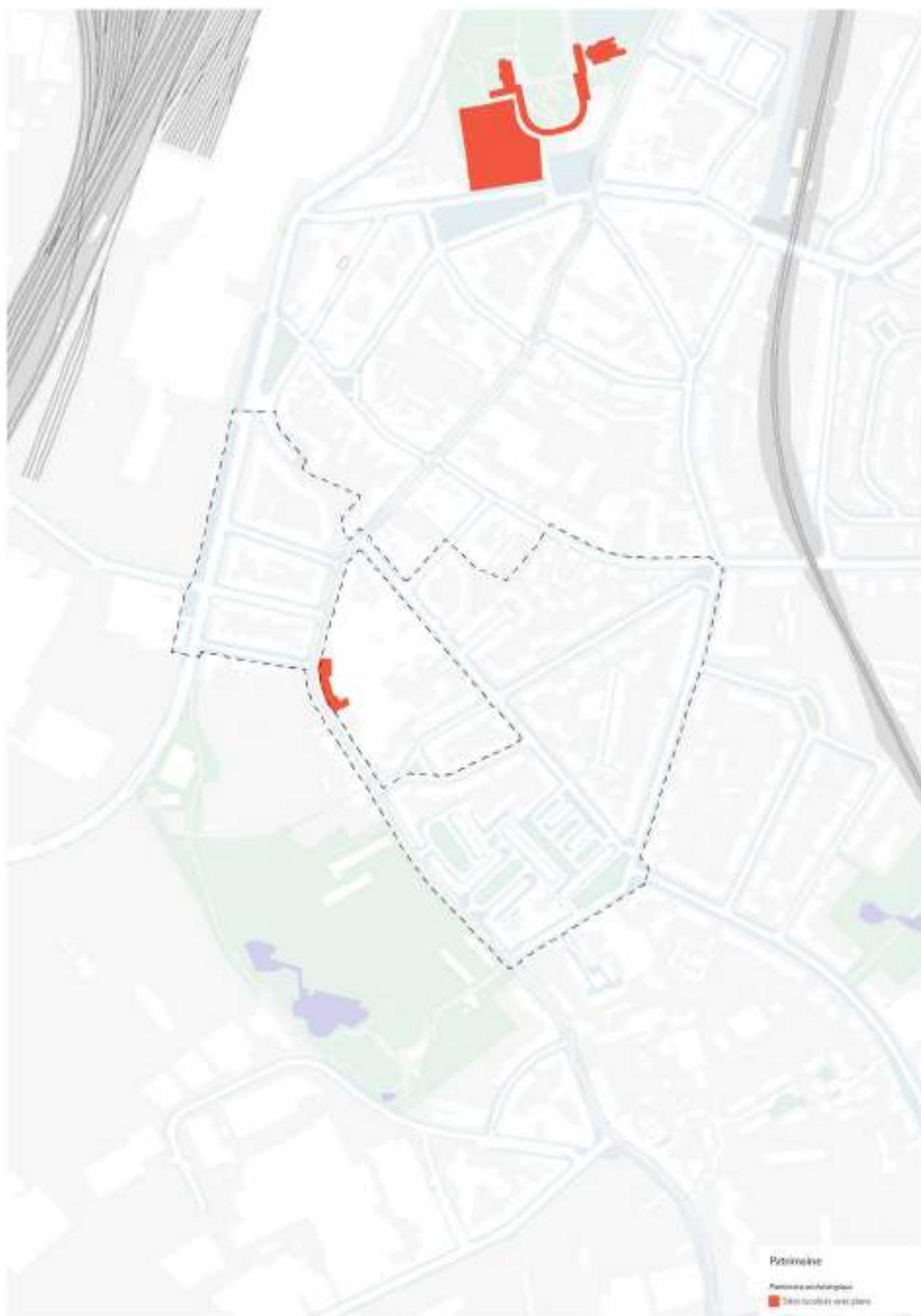
### Statut légal et registre



### Patrimoine bâti



**Patrimoine naturel**



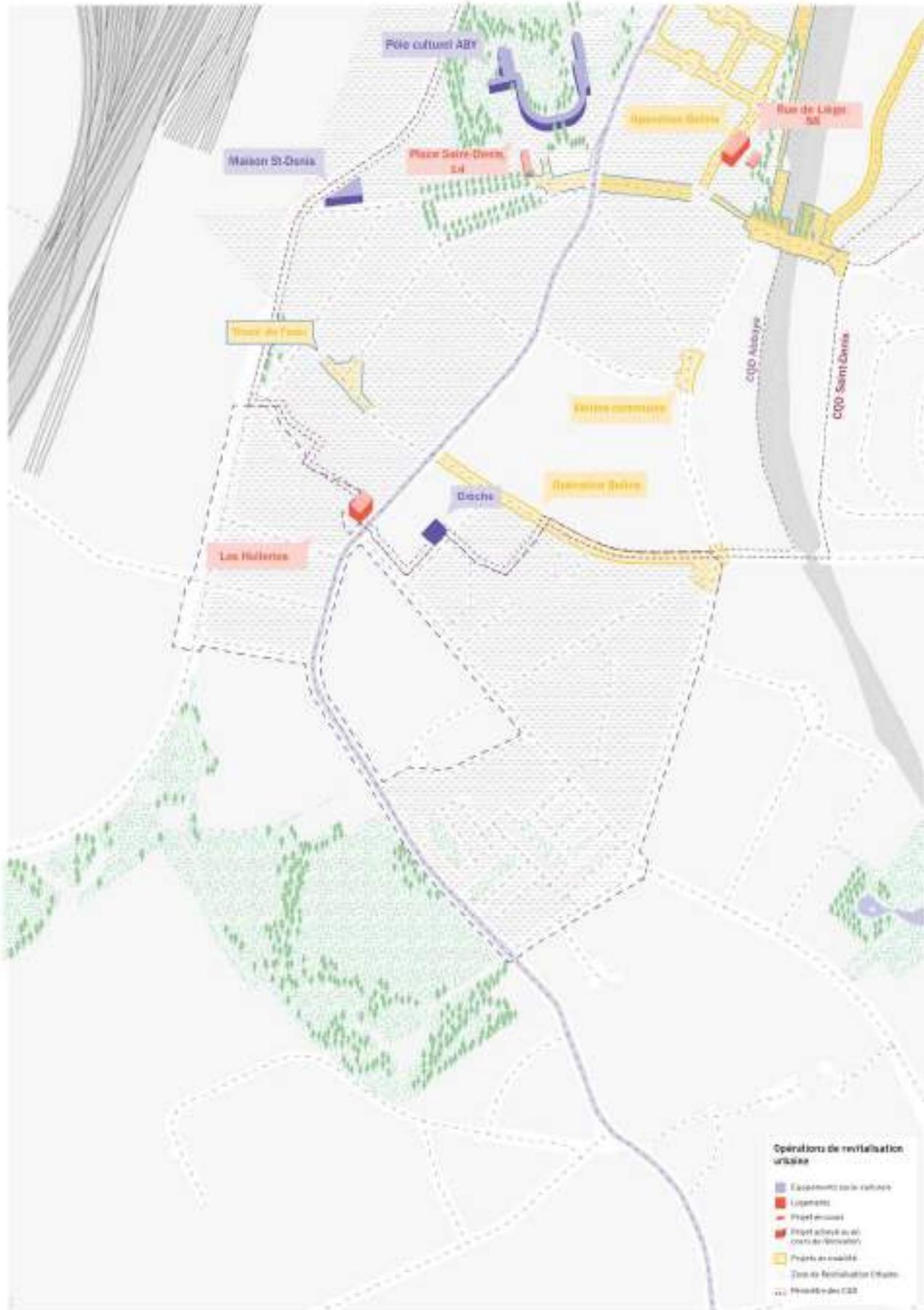
### Patrimoine archéologique



**Part de la population à proximité d'un équipement de plein-air**

<b>Code</b>	<b>Territoire</b>	<b>Part de la population à proximité d'un espace vert accessible au public (%)</b>
		<b>2012</b>
	Moyenne des territoires affichés	72,26
	Total RBC	-
	Moyenne régionale	81,75
50	Bas Forest	58,46
118	Saint-Denis - Neerstalle	97,82
803	Industrie Sud	31,69
* ND: non disponible		
* VS: valeur soumise au seuil		< 50 habitants

**Part de la population à proximité d'un espace vert**



## Opérations Revitalisation Urbaine

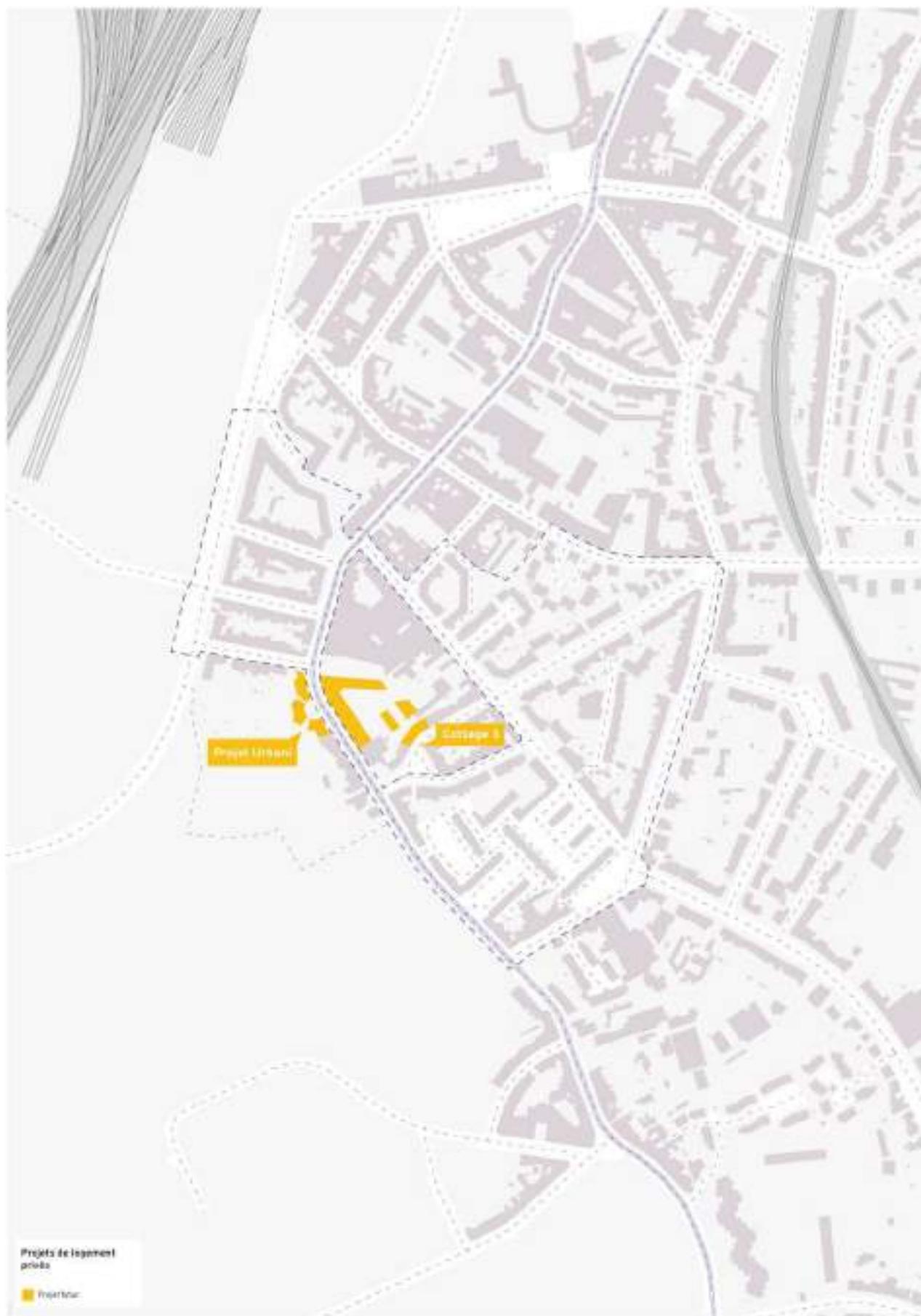




**Autres projets publics**

Travaux Blocs Jaunes		Foyer du Sud	SLRB-BGHM			Rénovation des logements
Logements Avenue Kersbeek		Foyer du Sud	SLRB-BGHM			Rénovation des logements
Les Huileries		SLRB-BGHM	SLRB-BGHM	15 678 668 €		35 logements sociaux, 24 logements moyens, crèche et potagers!
Verreries		Foyer Du Sud	SLRB-BGHM	22 244 107 €		100 logements sociaux et 3000m <sup>2</sup> d'équipement collectif.
Projet Dries/ Libris		SLRB-BGHM	SLRB-BGHM	9 200 000 €		53 logements sociaux

	équipement socio-culturel
	logements
	écoles / espaces publics
	vallée socio-économique



## Initiatives privées

***Initiatives privées***

	Type de projet	Maîtres d'ouvrages	Financement	Montant / Budgets	Acteurs économiques	Résultats
Urbain		URBANI	Vicinity	7 200 000 €		46 unités de logements et mise à disposition d'un local polyvalent
Cottage 3		Artone				75 unités de logements, 460m <sup>2</sup> de commerces, 347m <sup>2</sup> de bureaux

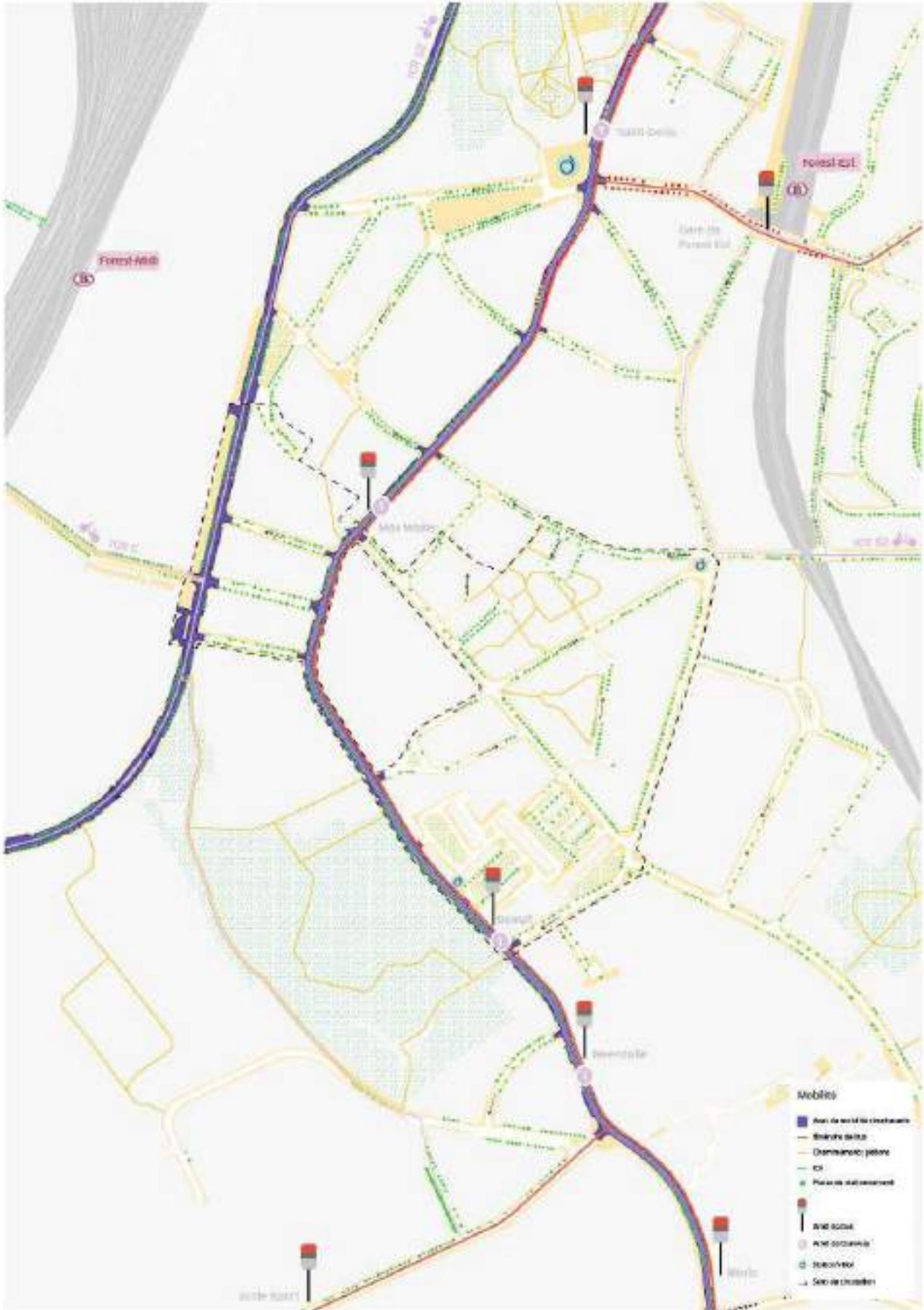
	équipement socio-culturel
	logements
	activités / espaces publics
	vitalité socio-économique



**Parcelles et bâtiments en vente**



*Permis d'urbanisme*



Plan de déplacement



### Statut administratif des voiries



Etat des voiries



	Type d'utilisation	Superficie	Gestionnaire	Public visé
<b>1. Venelles et placettes de la cité-jardin</b>	Chemins doux et espaces ouverts végétalisés	4.017 m <sup>2</sup>	Foyer du Sud	Habitants de la cité-jardin Tout âge
<b>2. Square du Bia Bouquet</b>	Espace ouvert végétalisé	1.025 m <sup>2</sup>	Commune de Forest	Habitants à proximité Tout âge
	Terrain de pétanque			
<b>3. Squares des Blocs Jaunes</b>	Inutilisés aujourd'hui	14.748 m <sup>2</sup>	Commune de Forest	Habitants à proximité
<b>4. Parc du Bempt</b>	Aires de jeux	40.000 m <sup>2</sup>	Commune de Forest	Enfants en bas âge
	Infrastructures sportives			Jeunes
	Espace ouvert végétalisé			Habitants et "extérieurs"
<b>5. Parc des Huileries</b>	Espace vert, passage entre la rue de l'eau et la ch. de Neerstalle	2.300 m <sup>2</sup>	Commune de Forest	Habitants des Huileries et piétons qui utilisent le passage

### Etat des espaces publics



**Faune et bâti**



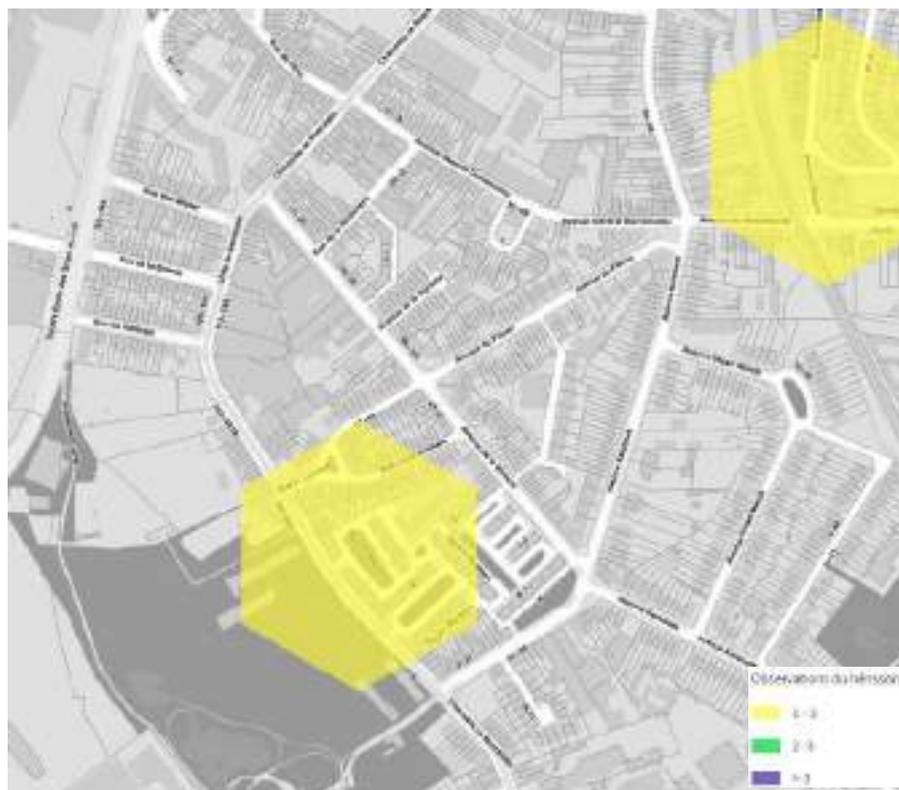
**Evolution de la population des papillons**



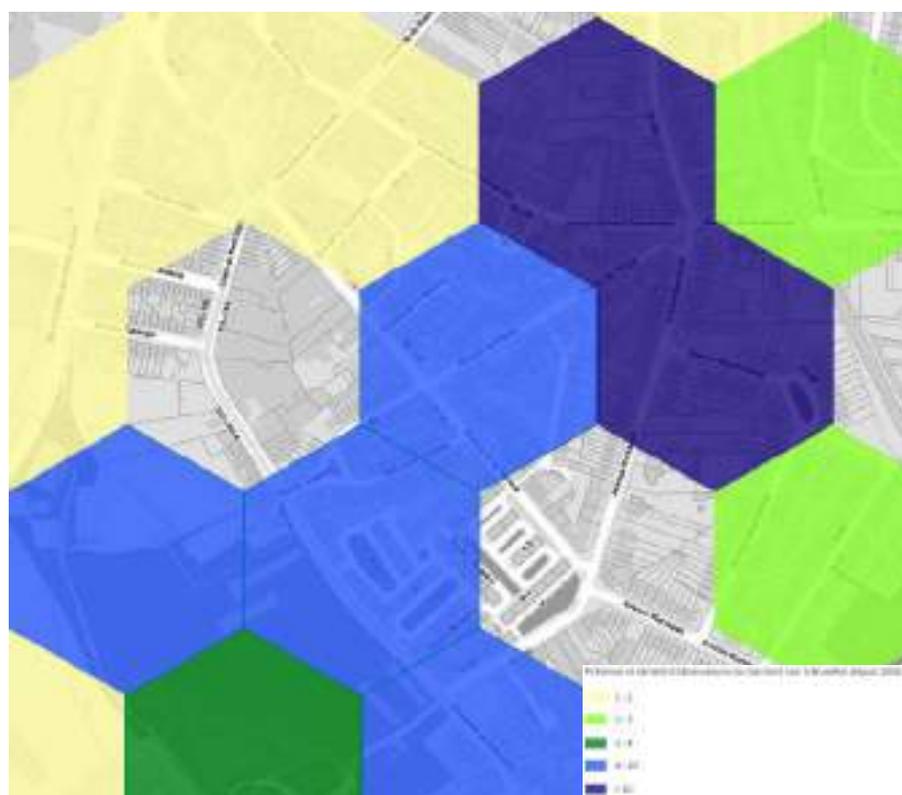
### Espèces exotiques envahissantes



### Ecureuils de Bruxelles



### Hérissons de Bruxelles



### Martinets de Bruxelles



### Moineaux de Bruxelles