



Contrat de Quartier Durable

Compas

Dossier de base
DIAGNOSTIC

OCTOBRE 2013



BUREAU
URBANISME

lpé
collectif



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Contrat de quartier durable
Duurzaam wijkcontract

E.R / V.U.: Jean Verhulst : Place du Conseil 1 Raadsplein - 1070 Anderlecht

Colophon

Association momentanée
BUUR-ipé Collectif

BUREAU
URBANISME

Sluisstraat 79 / 03.02
BE - 3000 Leuven
T +32 (0) 16 89 85 50
F +32 (0) 16 89 85 49
E buur@buur.be
www.buur.be

Jens Aerts | Laura Vescina | Dagnachew Getachew
Aseffa | Julliete Dujardin

ipé
collectif

Rue des Palais 153
1030 Bruxelles
T +32 (0)2 244 44 62
E info@ipecollectif.be
www.ipecollectif.be

Sophie Dawance | Sophie Ghyselen | Amélia
Ribeiro

Traduction Français - Néerlandais

Kathleen Kempeneers
kathleen.kempeneers@telenet.be

Graphisme: Sébastien Sanfilippo (conception)
BUUR (mise en page)

Table des matières



Préambule

Utilisation des diagnostics existants	6
Accents particuliers	8
Méthodes	9

Analyse urbaine

Périmètre	10
Localisation dans la Région	10
Analyse socio-morphologique du quartier	12
Secteurs statistiques et quartiers du monitoring	18

Cadre planologique et réglementaire

Plan Régional de Développement - PRD	20
Plan Régional d'Affectation au Sol (PRAS)	22

Projets en cours

Echelle supra-locale	28
Echelle locale : autour du quartier	33
Echelle du quartier Compas	34
Impact des projets	37

Compas, un quatrième contrat de quartier pour le périmètre

Contrat de quartier La Rosée (1997-2001)	38
Contrat de quartier Chimiste (2001-2005)	40
Contrat de quartier Lemmens (2007-2011)	43
Constats transversaux et pistes de réflexion	44
Opportunité du contrat de quartier durable Compas	45

Population et santé

Population et densité	46
Ménages et genre	47
Cohabitation des nationalités	49
Revenus	50
Santé	51
Besoins et opportunités	51

Cadre de vie

Occupation du sol et intérieurs d'îlots	52
Etat du bâti	54

Espaces publics	56
Maillage vert et bleu	60
Pollution du sol	64
Pollution sonore	66
Propreté et gestion des déchets	66
Besoins et opportunités	66

Logement

Tissu résidentiel versus tissu post-industriel	68
Parc de logement	70
Carences	72
Projets innovants en gestation	74
Besoins et opportunités	75

Infrastructures économiques

Axes économiques	76
Acteurs socio-économique principaux	79
Dynamiques récentes	80
Besoins et opportunités	81

Équipements

Enseignement	82
Accueil de la petite enfance	84
Lieux de culte	84
Offre socio-éducative	84
Équipements majeurs dans le quartier	86
Équipements sportifs	88
Santé	89
Culture	89
Besoins et opportunités	89

Emploi

Taux d'activité	90
Formation et statuts professionnels	91
Chômage	91
Leviers pour l'emploi	93
Lien entre dynamisme économique et emploi dans le quartier	96
Emploi et contrats de quartier	97
Besoins et opportunités	97

Mobilité

Politique de mobilité	98
Hierarchie et statut des voiries	100
Transports partagés	102
Mobilité automobile	104
Mobilité douce	106
Besoins et opportunités	107

Opportunités foncières

Propriétés publiques	108
Dynamique foncière	110
Valeurs foncières	113
Besoins et opportunités	113

Le quartier 'Compas' en transition vers un quartier durable

114

Conclusion transversale

Extension du périmètre	118
------------------------	-----

Priorités

Les objectifs	122
---------------	-----



Préambule

Un diagnostic de qualité est la condition *sine qua non* d'un programme de contrat de quartier durable créatif et intégré. Cette démarche permet non seulement d'identifier les défis à relever, mais aussi de valoriser le regard des différents acteurs sur le territoire et de stimuler la participation des habitants et usagers à l'élaboration du projet.

Utilisation des diagnostics existants

Le périmètre Compas a déjà fait l'objet de plusieurs contrats de quartier : Rosée (1997-2001), Chimiste (2001-2005) et Lemmens (2007-2011). Les données statistiques disponibles sur le périmètre ont dès lors déjà été analysées et des relevés de terrain exhaustifs ont été réalisés. Dans ce contexte, nous proposons un diagnostic qui s'appuie sur le travail existant et approfondit les points les plus stratégiques pour le projet. Ainsi, par exemple, certaines thématiques comme l'histoire ou le patrimoine n'ont pas été réétudiées dans le cadre du contrat de quartier durable Compas, dans la mesure où il n'y probablement pas d'évolution dans ces domaines. Par contre, un accent particulier a été mis sur certains points. Cette approche a contribué à optimiser le temps disponible pour cette étape, mais elle a surtout permis de produire des informations représentatives de la réalité complexe du terrain.





Préambule

Accents particuliers

Analyse du contexte supra-local

De très nombreux projets sont en cours autour et au sein-même du périmètre. Ceux-ci auront indéniablement un impact sur le quartier Compas. Il s'agit dès lors d'étudier finement les grands enjeux supra-locaux et les études ou projets en cours qui peuvent avoir une influence sur le périmètre tels que le plan directeur du canal, le masterplan pour les abattoirs,... mais aussi et surtout le Plan-Guide pour la rénovation urbaine durable. Bien que ce Plan-guide ne soit pas encore officiel, il est utile d'intégrer ses conclusions et les perspectives concrètes qu'il ouvre pour la transformation du quartier Compas à Cureghem.

Evaluation des contrats de quartier passés

Ce diagnostic comprend une évaluation de l' « expérience » des précédents contrats de quartier. Il tente de comprendre quels projets ont abouti, quels autres ont été abandonnés ou revus et pourquoi, quels besoins n'ont pas été rencontrés, quelle est la perception des habitants et acteurs locaux de l'impact de ces opérations de rénovation urbaine, ... D'intéressantes leçons peuvent en effet être tirées de cette évaluation.

Dynamique foncière

Un accent particulier a été mis sur les dynamiques foncières dont la vigueur a notamment justifié la réinscription du périmètre en contrat du quartier.

Lecture urbaine

Le cahier des charges ne prévoit pas à proprement parler d'analyse morphologique du quartier. Le diagnostic présente une approche de l'espace physique du quartier dans son contexte qui doit nourrir le projet.

Climat social

Le présent diagnostic ne comprend pas de chapitre spécifiquement consacré au climat social, la préoccupation étant intégrée à l'ensemble des chapitres. En effet, le vécu et la perception des enjeux par les habitants et acteurs du quartier sont pertinents sur les questions de population comme de logement, de cadre de vie ou de mobilité.

Enjeux économiques et emploi

Le profil économique du quartier est en totale mutation. Le contrat de quartier donne l'occasion de réfléchir sur ces enjeux de manière large et prospective. Le processus du contrat de quartier est utilisé pour participer à un débat sur le modèle d'économie urbaine souhaitable et durable pour ce quartier.

Préambule

Méthodes

L'ambition du contrat de quartier Compas est de faire émerger un projet durable des besoins spécifiques du quartier. Le projet est donc réfléchi avec les habitants et usagers tout au long du processus, du diagnostic à la définition des opérations. La participation de ceux-ci permet d'appréhender leur vécu du quartier et d'identifier leurs besoins et attentes.

Le diagnostic a dès lors été construit à partir de diverses données existantes (outils planologiques, statistiques, monitoring...), de relevés et d'observations de terrain mais aussi et surtout, de rencontres avec les acteurs et les habitants. Ces différentes approches sont intimement liées et s'alimentent mutuellement. Les allers-retours entre l'analyse urbaine « objective » et le dialogue avec la population permettent de vérifier, préciser et enrichir le diagnostic mais aussi d'impliquer usagers et habitants dans un processus socialement durable en partageant une lecture et une ambition commune pour le quartier.

Force est de constater que les délais et modalités de la participation citoyenne «classique» (commissions de quartier, assemblées générales ou enquêtes publiques) ne permettent pas à certains types de public de s'exprimer. Difficulté liées à la langue, pas d'accès à l'information, manque de confiance en soi, ... sont autant de freins à l'investissement de certains habitants. Il est dès lors indispensable d'envisager d'autres manières de rencontrer ces citoyens. Les bureaux d'étude ont dès lors conçu une méthodologie visant l'implication de citoyens qui ne participent pas spontanément aux organes institutionnels pour renforcer et compléter les dispositifs existants que sont les assemblées générales (AG), les commissions de quartier (CoQ) et l'enquête publique. Ainsi, des actions dans l'espace public et des rencontres citoyennes ont été organisées.

Actions dans l'espace public :
présence dans la fête de quartier Lemmens
en couleur, 27 avril 2013.

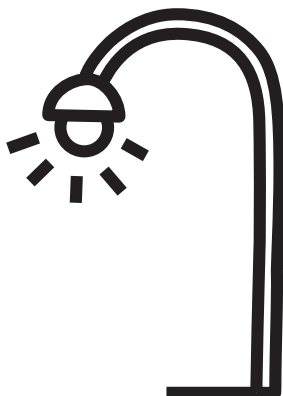


Analyse urbaine

Périmètre

Le périmètre du contrat de quartier durable Compas, tel que proposé par la Commune et la Région, est défini par la limite communale qui suit l'ancien tracé de la petite Senne au nord, la rue Ropsy Chaudron et les abattoirs à l'ouest et la petite Ceinture à l'est. Au sud, la chaussée de Mons matérialise la limite ; un ensemble de quatre îlots au sud de la chaussée a néanmoins été inclus dans le périmètre en raison du potentiel foncier important qu'il recèle. Au niveau de la rue Ropsy Chaudron, la petite zone le long du pont du Canal, qui couvre la sortie sud du métro Delacroix est également reprise dans le périmètre d'étude.

Localisation dans la Région



Le contrat de quartier durable Compas, du nom d'une rue en pleine mutation sise dans le périmètre, se trouve à la frontière de trois communes : Anderlecht, Molenbeek-Saint-Jean et Bruxelles-ville. Le quartier se situe au nord de la commune d'Anderlecht. Il est entouré par des infrastructures importantes : le Canal au nord, la petite Ceinture à l'est et les abattoirs à l'ouest. Conformément à la législation bruxelloise sur les contrats de quartiers durables, le périmètre se cantonne aux limites communales d'Anderlecht. Il est cependant évident que cette limite est purement administrative : le périmètre s'inscrit dans un continuum morphologique et socio-économique qui fait fi des frontières communales.

Le quartier Compas fait partie de la première couronne bruxelloise qui s'est développée au 19^{ème} siècle avec l'industrialisation, à l'extérieur des anciens murs de la cité. Il occupe dès lors une position privilégiée : le centre-ville avec la Grand'Place

Diagnostic/Analyse urbaine

situé de l'autre côté de la petite Ceinture est accessible à pied, de même que les gares du Midi et de l'Ouest. En outre, il est bien desservi par les lignes de métro 1/6, ce qui le met potentiellement en relation rapide avec le centre, les gares et d'autres quartiers ou pôles d'intérêt de la région.

Analyse socio-morphologique du quartier

Bien que le quartier occupe une position centrale, il est perçu comme isolé et marginalisé. Le caractère des infrastructures du Canal et de la petite Ceinture participent à cet enclavement. En effet, le boulevard Poincaré, de par sa largeur, la typologie de son bâti et le trafic dense qui l'emprunte crée une rupture forte et met le quartier à distance du Pentagone. Le Canal, quant à lui, n'est pas perceptible depuis le quartier Compas, malgré sa proximité. Le caractère monofonctionnel de l'économie d'export de voitures autour de la rue Heyvaert et du quai de Mariemont l'empêche d'être apprécié comme une espace public central.

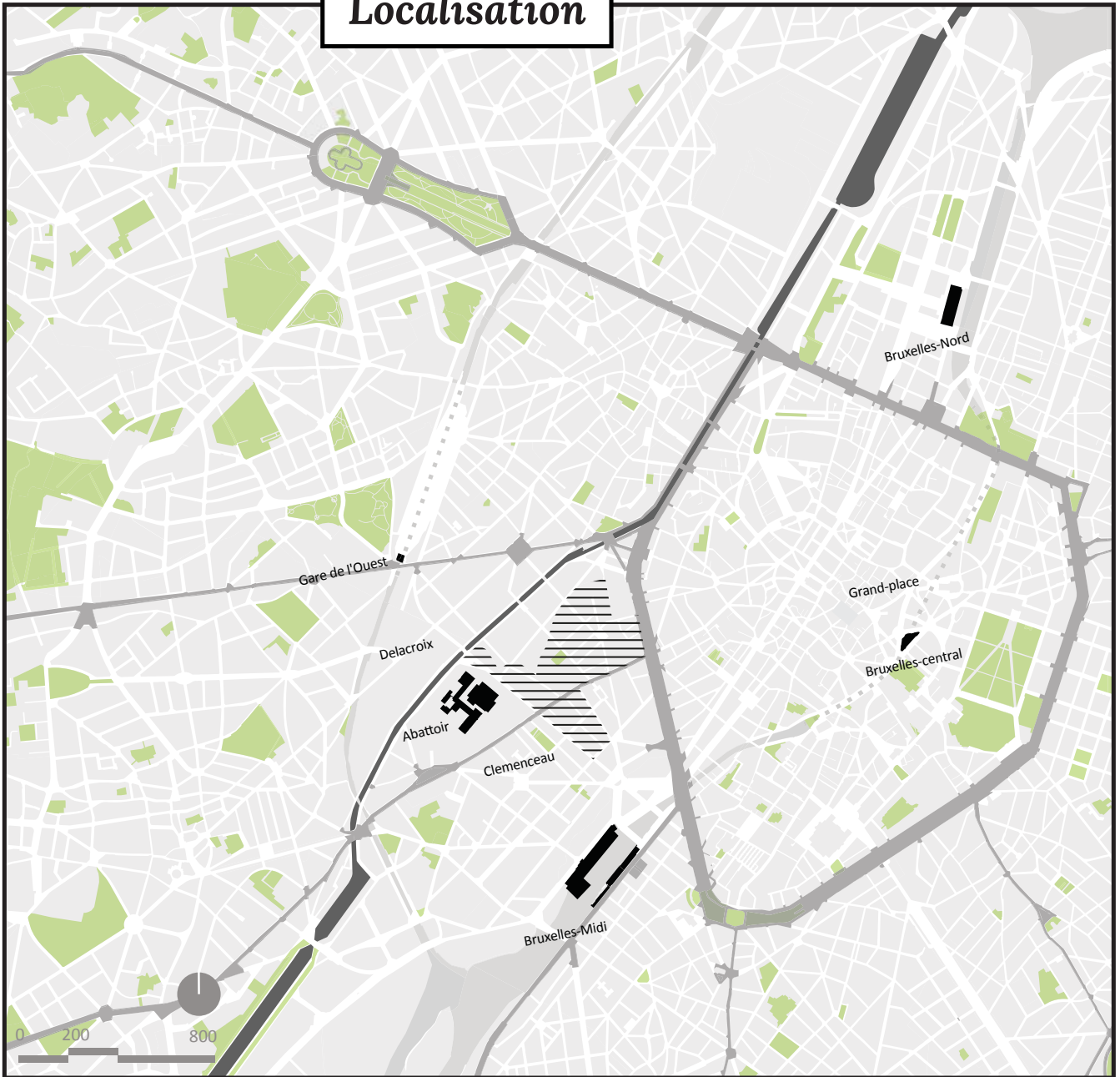
Par ailleurs, deux grands sites impénétrables bordent le quartier : le site des abattoirs au-delà de la rue Ropsy Chaudron et l'école des Arts et Métiers qui donne sur la Porte de Ninove. Si les abattoirs rayonnent dans le quartier, notamment par les activités économiques dans le domaine alimentaire qu'ils génèrent, l'école des Arts et Métiers tourne complètement le dos au quartier.






Au sud, par contre, le périmètre s'inscrit en continuité du tissu urbain qui est relativement homogène jusqu'au chemin de fer.

Vue aérienne du quartier



Localisation



- perimètre CQD 
- infrastructure 
- repères 
- canal 
- espace vert 



Diagnostic/Analyse urbaine

Connectivité : Barrières infrastructurales et grands sites impénétrables



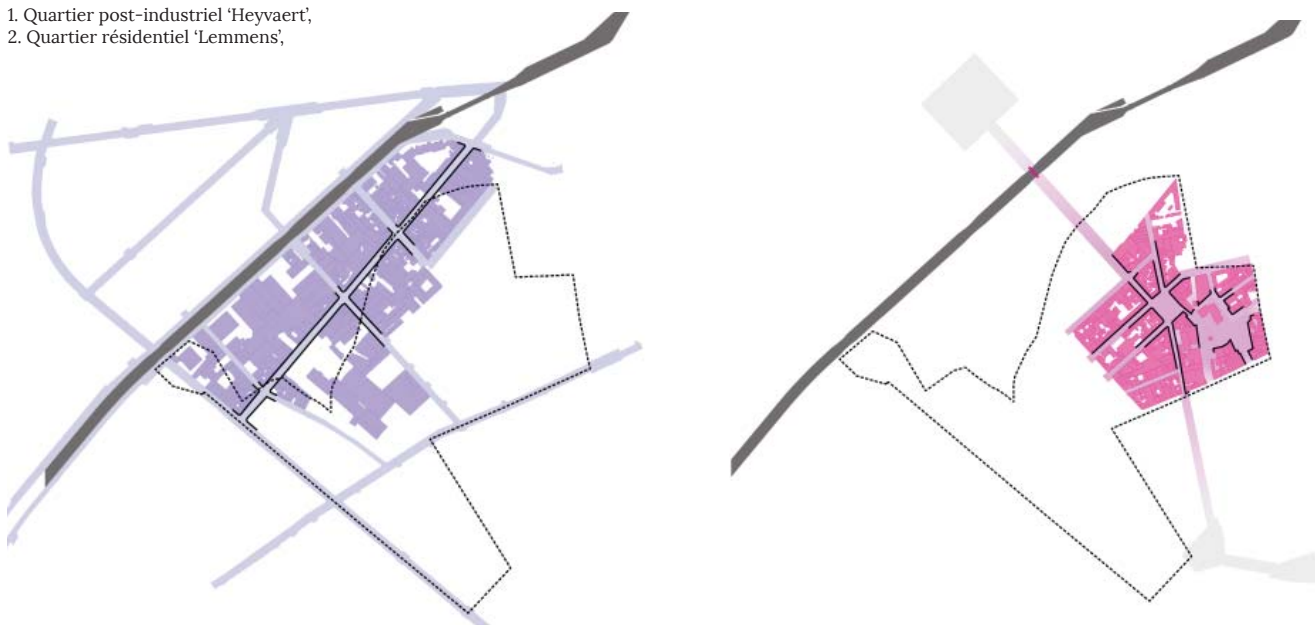
Le quartier est donc marqué par son isolement physique. Cette stigmatisation est renforcée par la situation précaire du point de vue socio-économique de ses habitants.

Le quartier se divise en trois entités qui se distinguent par leur morphologie, leurs activités et leur atmosphère :

- Un quartier post-industriel autour de la rue Heyvaert qui se prolonge sur le territoire de Molenbeek-Saint-Jean jusqu'au Canal. Ce quartier fait partie morphologiquement d'un tissu d'origine industrielle que l'on retrouve sur les deux rives. Il se caractérise par une structure de grands îlots découpés en vastes parcelles accueillant ateliers et entrepôts. D'abord orienté vers l'alimentaire et les activités des abattoirs, puis vers le secteur automobile, ce sous-quartier a conservé son caractère économique, avec un mélange d'activités formelles et informelles.

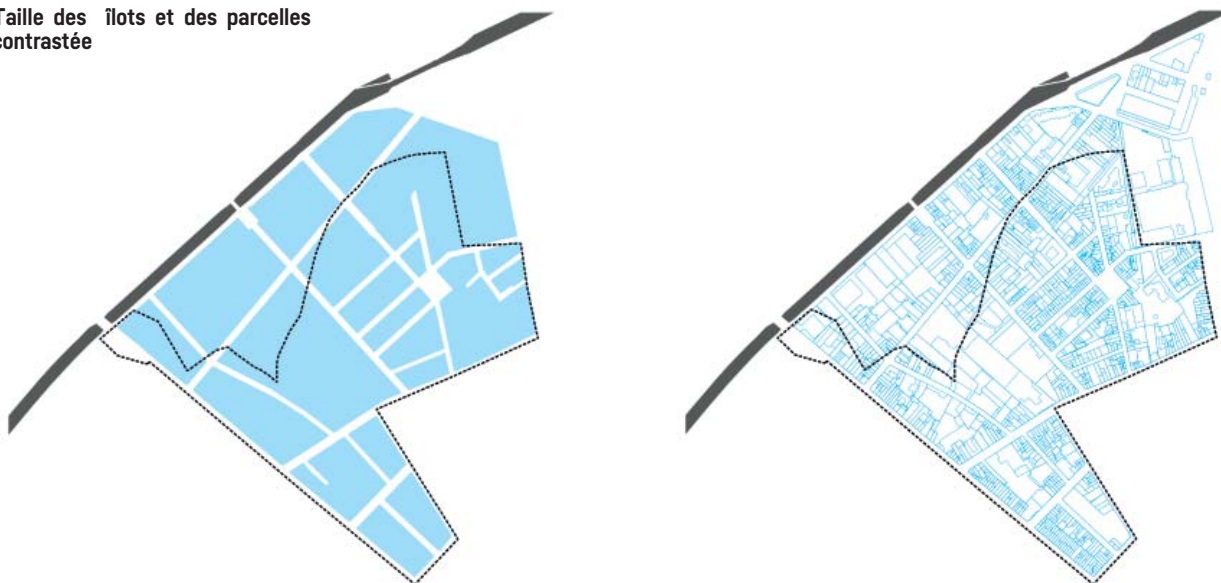
Trois sous-quartiers / Trois identités :

1. Quartier post-industriel 'Heyvaert',
2. Quartier résidentiel 'Lemmens',



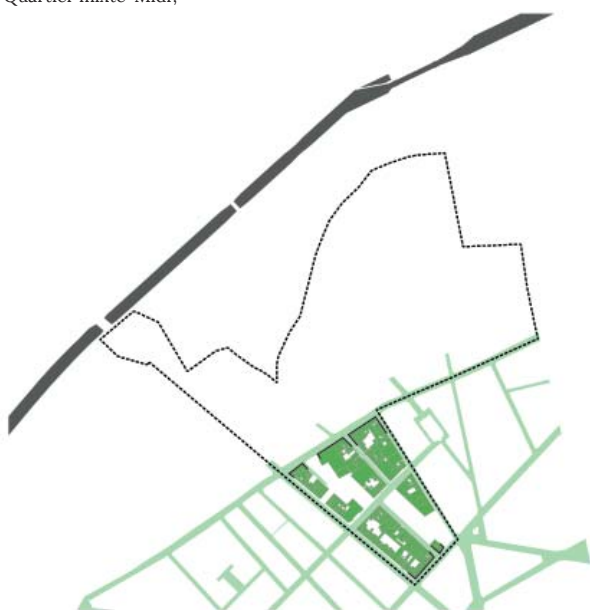
Diagnostic/Analyse urbaine

Taille des îlots et des parcelles contrastée



- Un quartier plutôt résidentiel autour de la place Lemmens et de la chaussée de Mons. Ce quartier comporte des parcelles plus petites. Il se divise en deux ensembles. Le premier s'organise autour de la place Lemmens. Il est essentiellement résidentiel mais compte également plusieurs équipements locaux. La place est le foyer d'un commerce de drogue qui l'empêche de jouer pleinement le rôle de centralité auquel sa configuration et sa localisation à la convergence de six rues, la destinent pourtant. Ce sous-quartier compte deux espaces verts : le parc de la Rosée qui est très bien aménagé mais peu perceptible depuis le quartier et la plaine de Liverpool, aujourd'hui en travaux. Ce sous-quartier fait l'objet d'un fort sentiment d'appartenance et revêt un caractère presque « villageois ».
- Les quatre îlots situés au sud de la chaussée de Mons s'inscrivent plutôt en continuité du tissu qui va jusqu'au chemin de fer. Ils sont déstructurés par la

3. Quartier mixte 'Midi',



Diagnostic/Analyse urbaine



Les commerces de voiture rue Heyvaert.



La place, coeur du quartier résidentiel 'Lemmens'.

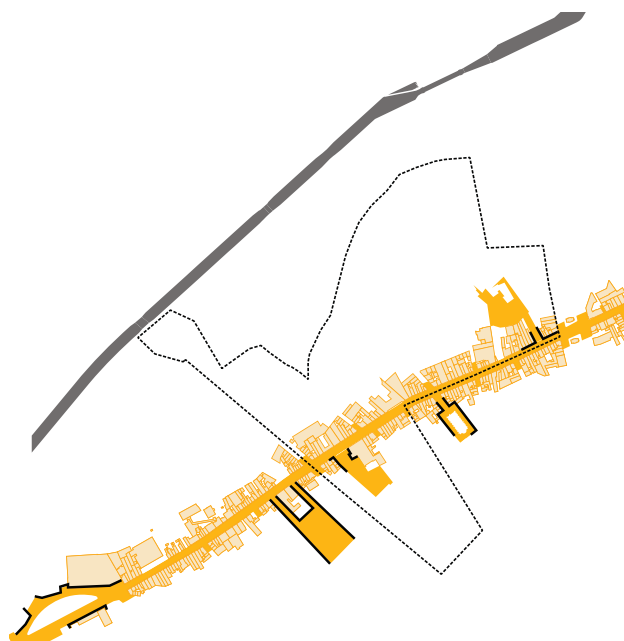
Friches urbaines caractérisant le quartier mixte 'Midi'



Diagnostic/Analyse urbaine



Interface Ropsy-Chaudron



Interface Chaussée de Mons



présence de deux grandes friches

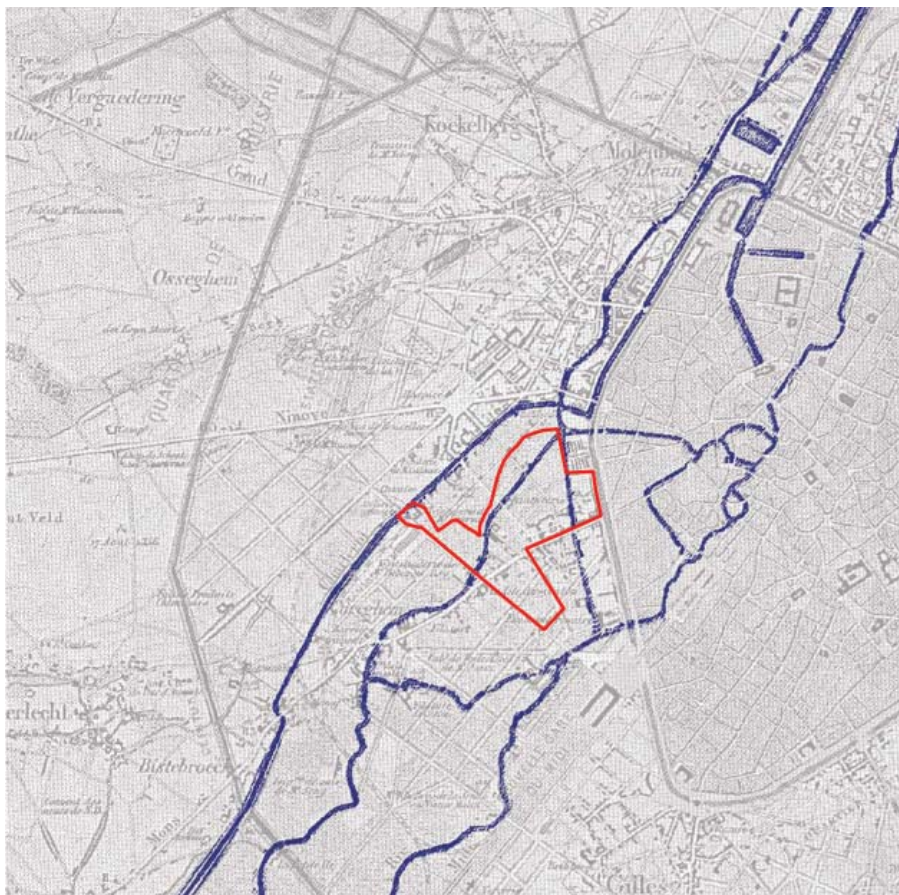
L'axe Ropsy Chaudron qui borde le périmètre à l'ouest a sa propre identité. Il marque la transition entre l'échelle du quartier et celle des abattoirs où s'organise aussi le marché hebdomadaire. Cet axe est également jalonné par les stations de métro et abrite de nombreux commerces et services. Ces caractéristiques lui confèrent une aura régionale.

La chaussée de Mons avec ses multiples commerces joue davantage le rôle de liant entre les différents sous-quartiers.

La Petite Senne traversait le quartier. Son tracé correspond à la limite communale entre Anderlecht et Molenbeek-Saint-Jean ce qui lui donne une existence administrative. Si son tracé est encore lisible dans le parcellaire, sur le terrain, il n'est plus du tout perceptible.

Diagnostic/Analyse urbaine

Tracée de la petite Senne dans le plan de Victor BESME (1866)

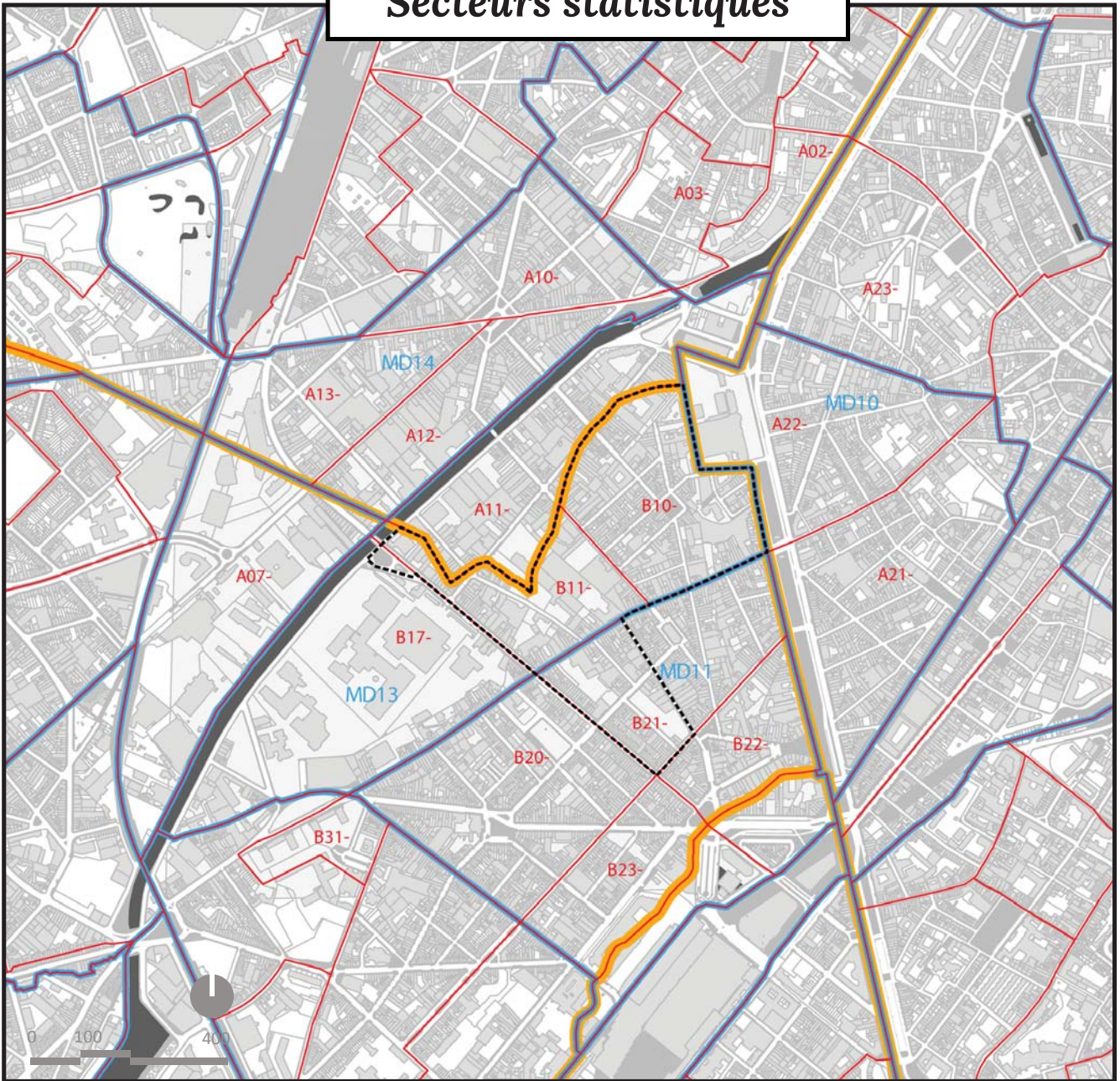


Secteurs statistiques et quartiers du monitoring

La zone d'étude est couverte par les secteurs statistiques Rosée-Ouest (B11), Rosée-Est (B10) et par une partie du secteur Brogniez-Nord (B21) au sud de la chaussée de Mons. La petite partie triangulaire au sud du pont à hauteur de la rue Ropsy Chaudron, se trouve dans le secteur statistique Abattoir (B17).

Le monitoring des quartiers opère un découpage du territoire plus large. Le quartier Cureghem-Rosée (MD13) inclut la quasi totalité du périmètre du contrat du quartier durable Compas mais comprend aussi les abattoirs et l'institut Erasme à l'ouest et s'étend jusqu'au Canal au nord. Les quatre îlots au sud de la chaussée de Mons se trouvent dans le quartier Cureghem Bara (MD 11) qui s'étend du chemin de fer et la gare du Midi au sud, à la petite Ceinture à l'est et la rue de l'Instruction à l'ouest.

Secteurs statistiques



- | | | | |
|---------------|-------|-------------------------|-------|
| périmètre CQD | ----- | limite communale | ————— |
| parcelles | ——— | quartiers du monitoring | ————— |
| îlot | □ | MD13- cureghem rosee | |
| bâti | ■ | MD11- cureghem bara | |
| canal | ▬ | secteur statistique | ——— |
| | | B10- rosée-est | |
| | | B11- rosée-ouest | |
| | | B21- brogniez-nord | |

Cadre planologique et réglementaire

Plan Régional de Développement - PRD

Plan Régional de Développement actuel - PRD (2002)

Le PRD actuel considère les rives du Canal comme espace stratégique.

Le PRD définit en outre 13 zones leviers choisies en raison de leur capacité foncière et de leur potentiel de transformation urbaine. Chacune d'entre elles doit faire l'objet d'un schéma directeur. La zone du Canal est une zone levier (n°4) mais aucun schéma directeur complet n'y a encore été développé.

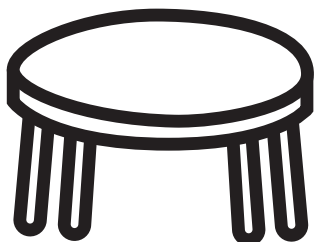
La Porte de Ninove est renseignée comme espace vert à créer.

Il faut noter que le réaménagement de la Porte de Ninove en tant que zone d'intervention prioritaire (ZIP) et de la zone centrale du Canal à hauteur du quartier Heyvaert était déjà prévu dans le PRD de 1996.

Les travaux du PRDD (situation avril 2013)

L'établissement du nouveau Plan Régional de Développement Durable a été entamé en 2010 à travers plusieurs démarches : inventaire cartographique de l'aire métropolitaine, ateliers prospectifs et développement de trois visions à 2040 pour aboutir à la formulation en textes et cartes du projet de PRDD.

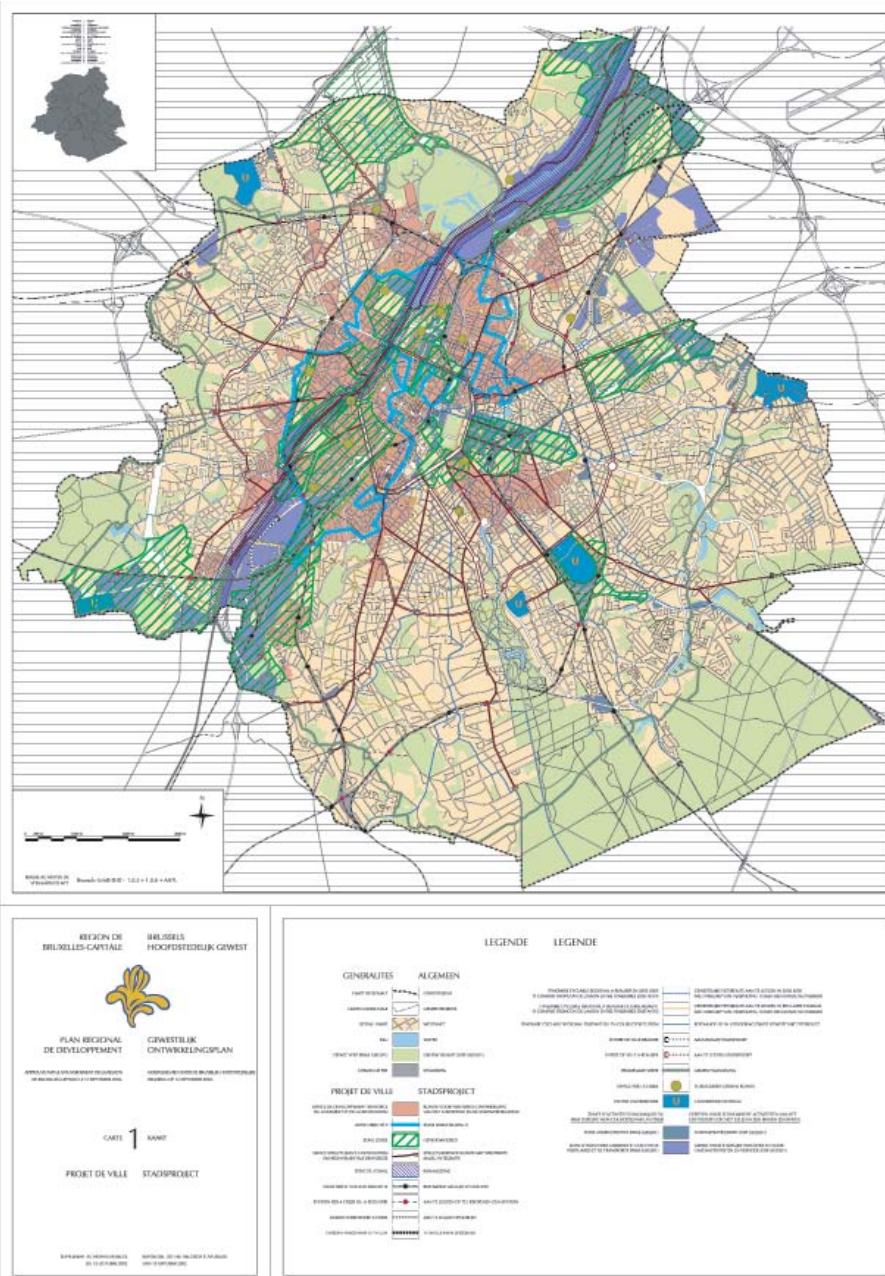
Les cinq défis identifiés comme points de départ de la stratégie urbaine sont particulièrement pertinents pour la zone de Canal, et notamment pour le quartier Compas :



Diagnostic/Cadre planologique et réglementaire

- l'essor démographique, avec la croissance la plus forte dans la zone du Canal ;
- l'emploi, la formation et l'enseignement, avec un taux de chômage élevé dans la zone du Canal ;
- l'environnement, avec une absence de zones vertes, la présence de sols pollués et d'activités polluantes ;
- la lutte contre la dualisation de la ville et la pauvreté, enjeu important dans la zone du Canal qui se caractérise notamment par une économie informelle et vulnérable;
- l'internationalisation, le quartier Compas étant une zone d'arrivée pour beaucoup d'immigrés, avec une mixité de nationalités importante.

PRD - Projet de ville

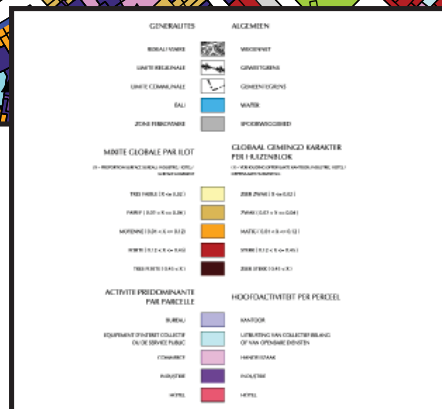
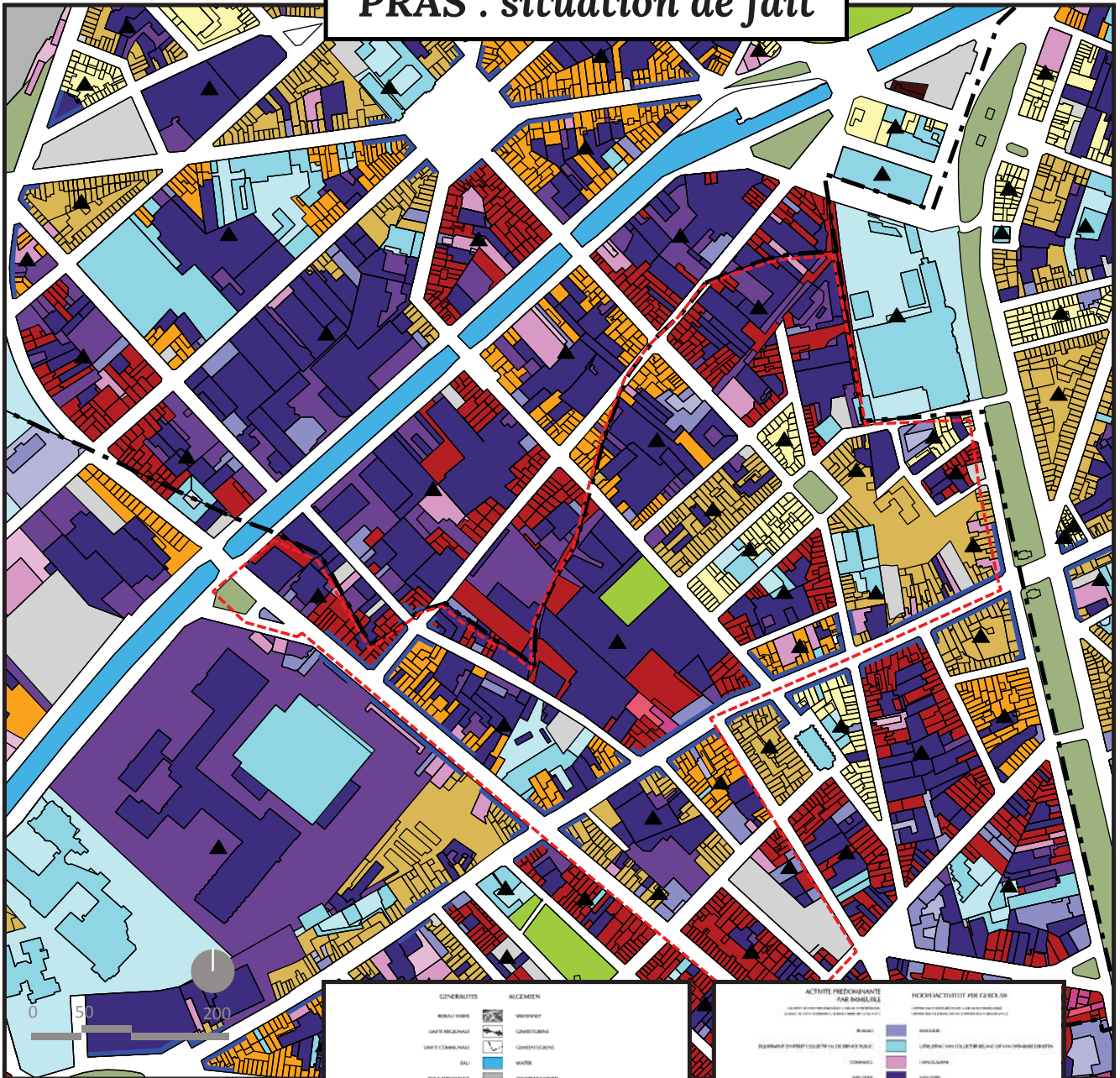


Plan Régional d'Affectation au Sol (PRAS)

Situation de fait

- comme noyaux commerciaux
 - la chaussée de Mons ;
 - une grande partie de la rue Ropsy Chaudron ;
 - la rue Heyvaert, entre les rues Ropsy Chaudron et du Compas.
- des îlots avec plusieurs fonctions
 - plutôt résidentiels avec plusieurs niveaux de mixité (très faible à forte) ;
 - avec des activités industrielles ;
 - avec des activités de commerce ;
 - avec des équipements d'intérêt collectif.
- des espaces verts
 - la plaine de Liverpool ;
 - des espaces verts associés à la voirie (triangle au niveau du pont Ropsy Chaudron et place Lemmens).

PRAS : situation de fait



Situation existant de droit

Le PRAS identifie :

- des zones de protection qui se superposent partiellement au périmètre du contrat de quartier durable :
 - le carrefour des rues de Liverpool et Heyvaert ;
 - les abords des pavillons sur la Porte d'Anderlecht.
- un monument ou ensemble inscrit sur la liste de sauvegarde ;
- le bâtiment à l'angle des rues Haberman et Broyère ;
- deux Plans Particuliers d'Affectation au Sol (PPAS) en vigueur (voir ci-dessous) :
 - le PPAS 25 Birmingham-chaussée de Mons ;
 - le PPAS 46 Cureghem ;
- des permis de lotir :
 - n°19 et 29 rue Ropsy Chaudron ;
 - n°51 et 69 rue du Compas ;
 - n°95 et 96 rue du Compas (projet SDRB).

Affectations (PRAS)

La plus grande partie du quartier est :

- en zone mixte (autour de la place Lemmens) ;
- en zone de forte mixité (autour de la rue Heyvaert).

Le PRAS identifie deux zones d'équipement d'intérêt collectif ou de service public :

- le Curo-Hall ;
- l'Institut de la Providence.

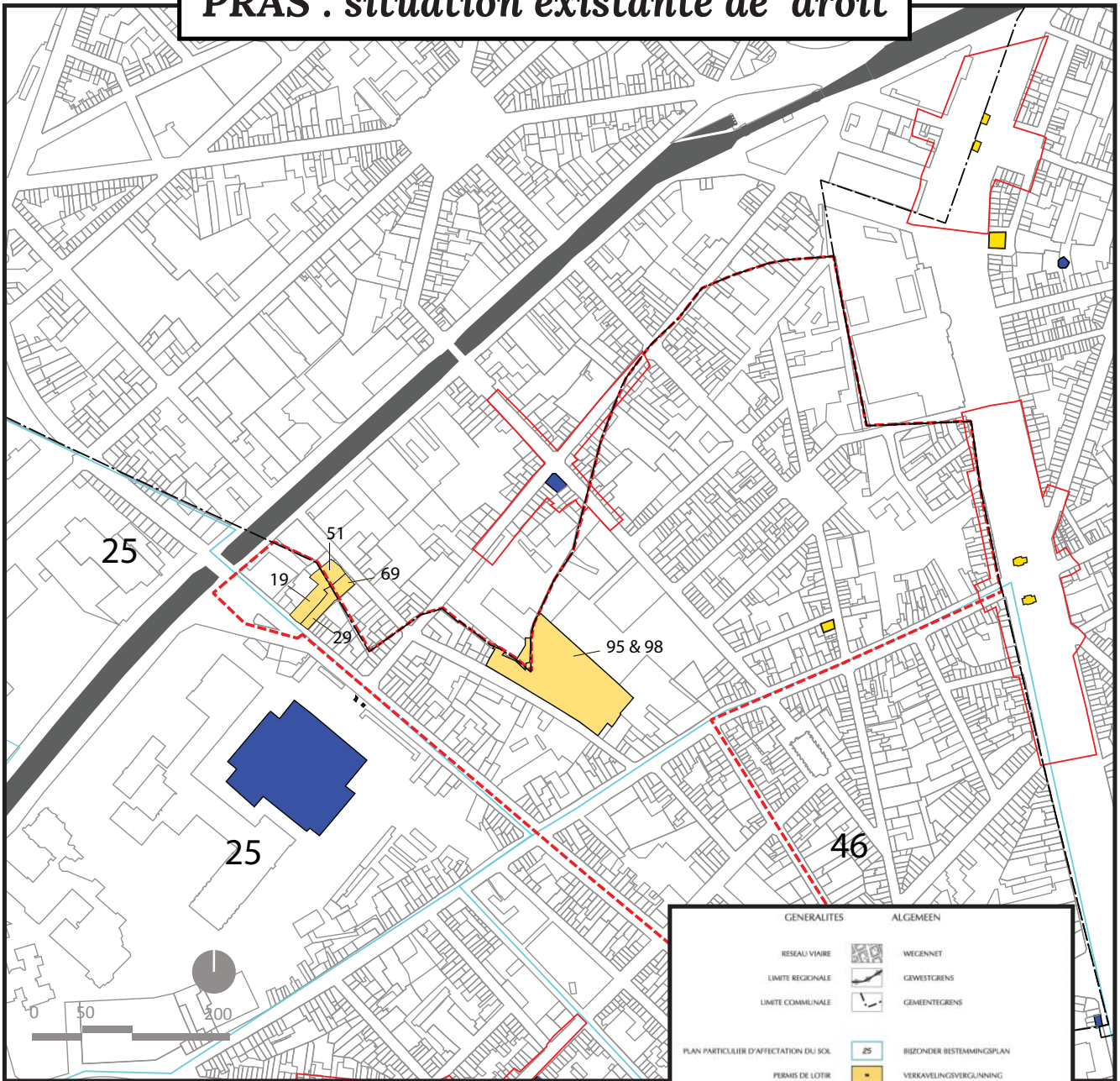
Le PRAS comprend aussi des zones de parcs :

- la plaine Liverpool ;
- le parc de la Rosée ;
- le petit triangle avec les escaliers au pont Ropsy Chaudron.

PRAS Démographique

En avril 2013, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a approuvé la modification partielle du Plan Régional d'Affectation du Sol de 2001, baptisé «PRAS démographique». La modification de cet instrument de planification important s'attache essentiellement à répondre au défi de l'essor démographique auquel la Région doit faire face et au double constat d'une pénurie de logements et d'un besoin

PRAS : situation existante de droit



GENERALITES	ALGEMEEN
RESEAU VIAIRE	WEGENNET
LIMITE REGIONALE	GEWESTEGRENS
LIMITE COMMUNALE	GEMEENTEGRENS
PLAN PARTICULIER D'AFFECTATION DU SOL	25 BIJZONDER BESTEMMINGPLAN
PERMIS DE LOTIR	VERKAVELINGVERGUNNING
REGLEMENT D'URBANISME ZONE	STEDENBOLWKLUNDIGE GEZONDERDE VERORDENING
MONUMENTS ET SITES PROTEGES	GEVRIJWAARDE MONUMENTEN EN LANDSCHAPPEN
MONUMENT OU ENSEMBLE CLASSE	BESCHERMD MONUMENT OF GEHEEL
MONUMENT OU ENSEMBLE INSCRIT SUR LA LISTE DE SAUVEGARDE	OP DE BEWAARLIJST INGESCHREVEN MONUMENT OF GEHEEL
MONUMENT OU ENSEMBLE INSCRIT A L'INVENTAIRE	IN DE INVENTARIS OPGENOMEN MONUMENT OF GEHEEL
SITE ARCHEOLOGIQUE CLASSE OU INSCRIT SUR LA LISTE DE SAUVEGARDE	BESCHERMD OF OP DE BEWAARLIJST INGESCHREVEN ARCHEOLOGISCHE VINDPLAATS
SITE CLASSE	BESCHERMD LANDSCHAP
SITE INSCRIT SUR LA LISTE DE SAUVEGARDE	OP DE BEWAARLIJST INGESCHREVEN LANDSCHAP
SITE INSCRIT A L'INVENTAIRE	IN DE INVENTARIS OPGENOMEN LANDSCHAP
ZONE DE PROTECTION	VERWARINGSZONE
TERRAIN AFFECTE A L'INDUSTRIE	VOOR DE INDUSTRIE BESTEMDE TERREIN

Diagnostic/Cadre planologique et réglementaire

urgent d'infrastructures scolaires. Les principaux objectifs poursuivis par le PRAS démographique sont les suivants :

- répondre à la pénurie de logements et au défi de l'essor démographique en assurant la cohabitation harmonieuse et la mixité des différentes fonctions ;
- étudier l'opportunité de définir des zones qui se prêtent à une augmentation de leur densité bâtie ;
- renforcer la fonction de capitale belge et européenne de la Région de Bruxelles-Capitale en permettant le développement et l'aménagement de deux zones stratégiques du Plan de Développement International (PDI) «Delta» et «le plateau du Heysel».

L'une des principales nouveautés apportées par le PRAS démographique est la création d'un nouveau type de zone, la Zone d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU). La création de cette zone répond à la nécessité d'envisager une mixité fonctionnelle au sein de zones aujourd'hui monofonctionnelles, et en particulier au sein des Zones d'Industrie Urbaine (ZIU).

Sur le territoire d'Anderlecht, trois pôles de Zones d'Entreprises en Milieu Urbain (ZEMU) ont été créés :

- le pôle Birmingham, qui reprend des îlots autour de la rue Birmingham, le Canal, Ropsy Chaudron et le chemin de fer (ligne 28) ;
- le pôle Biestebroeck qui reprend des îlots en rive droite entre le bassin Biestebroeck et le boulevard Industriel ;
- le pôle Erasme, qui reprend des îlots autour du campus universitaire Erasme.

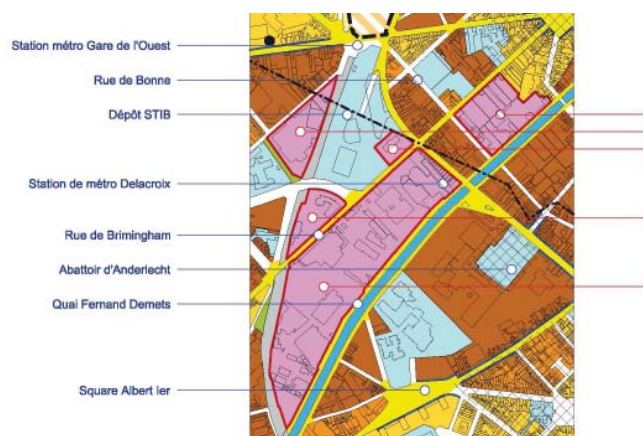
Le changement d'affectation enclenchera certainement une dynamique foncière, avec une introduction de fonctions mixtes, notamment le logement, dans les zones le long du Canal. Le développement du pôle Birmingham aura certainement une influence concrète sur le quartier Compas.

Plans Particuliers d'Affectation du Sol (PPAS)

Le quartier compte deux Plans Particuliers d'Affectation du Sol en vigueur :

- le PPAS 25 Birmingham-chaussée de Mons;
- le PPAS 46 Cureghem.

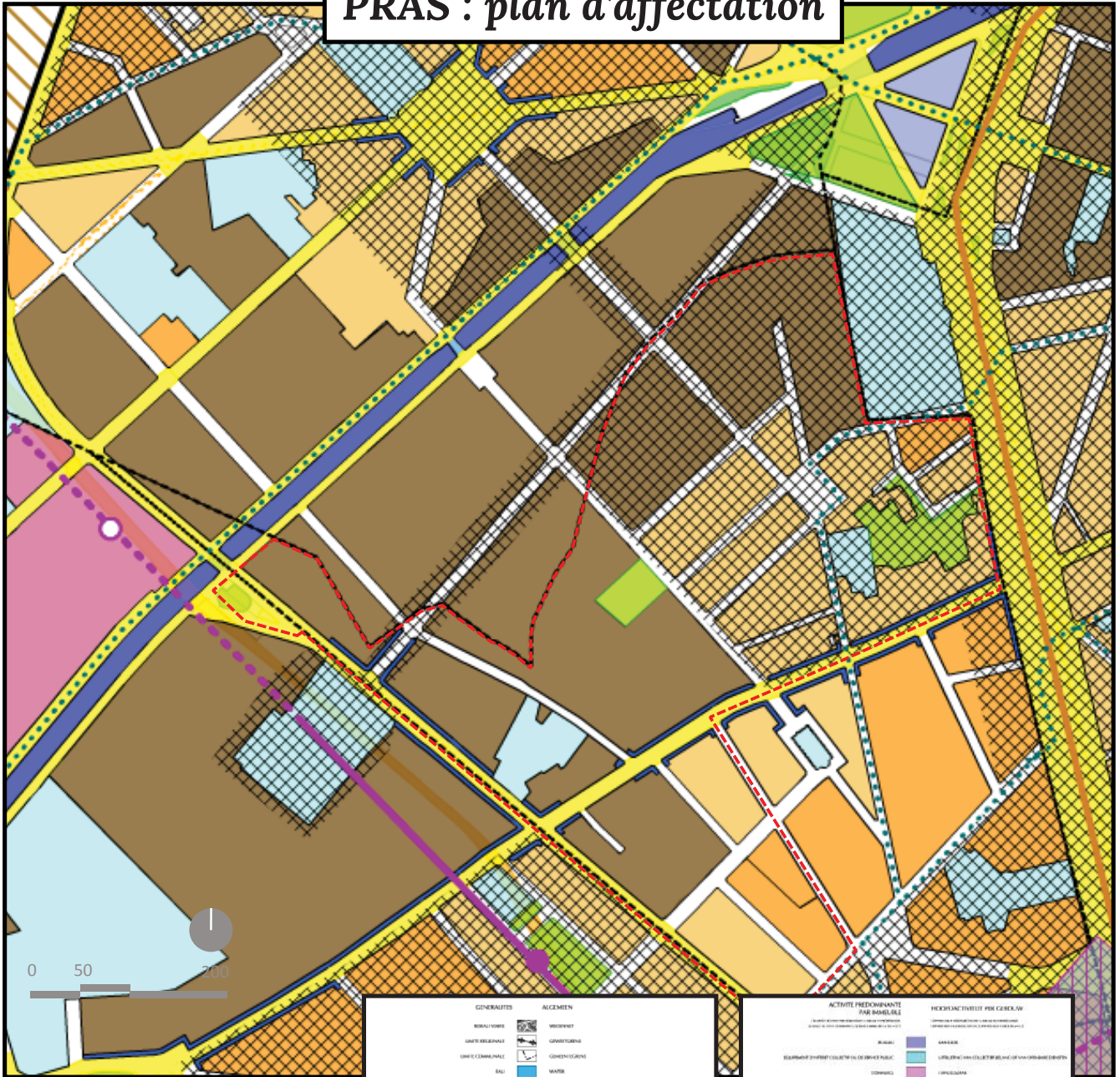
ZEMU : pôle Birmingham



PPAS 25 Birmingham-chaussée de Mons



PRAS : plan d'affectation



GENERATES	ALGEMEEN
RODVAI TONES	WEGWYST
LAATTE BELEGINGS	GRASWEGGRAS
LAATTE COMMUNALE	GRASWEGGRAS
BAU	WATER
BAU FERRISWEG	WEGWYST

MINUTE GLOBALE PAR LOT	GLOBAL CHARACTER FOR BLOCK
RESIDENTIAL (R-1)	RESIDENTIAL (R-1)
OFFICE (O-1)	OFFICE (O-1)
INDUSTRIAL (I-1)	INDUSTRIAL (I-1)
RECREATION (RE-1)	RECREATION (RE-1)
COMMERCIAL (C-1)	COMMERCIAL (C-1)
OTHER (O-2)	OTHER (O-2)

ACTIVITE PRINCIPALE PAR PARCELLE	HOOFDACTIVITEIT PER PERCEEL
RESIDENTIAL	WONING
OFFICE	WERKPLAATS
INDUSTRIAL	INDUSTRIE
RECREATION	RECREATIE
COMMERCIAL	WINKELWINKEL
OTHER	ANDERE

ACTIVITE PRINCIPALE PAR PARCELLE	HOOFDACTIVITEIT PER PERCEEL
RESIDENTIAL	WONING
OFFICE	WERKPLAATS
INDUSTRIAL	INDUSTRIE
RECREATION	RECREATIE
COMMERCIAL	WINKELWINKEL
OTHER	ANDERE

ESPACE VERT	GREENE RUIMTE
PARK, JARDIN ET PLACE DE BUIX	PARK, TUIN EN WEGWYST
PLANTING	PLANTING
GRASS	GRASS
WOODLAND	WEGWYST
WATER	WATER
OTHER	ANDERE

TERRAIN NON BATI	NET BOUNDARY TERRAIN
TERRAIN NON BATI	NET BOUNDARY TERRAIN
TERRAIN NON BATI	TERRAIN NON BATI
TERRAIN NON BATI	TERRAIN NON BATI

ALTIRES	ANDERE
ALTIRES	ANDERE
ALTIRES	ANDERE
ALTIRES	ANDERE

Projets en cours

Echelle supra-locale

Le quartier Compas est entouré de nombreux grands projets à différents stades d'avancement qui auront inévitablement un impact sur le quartier.

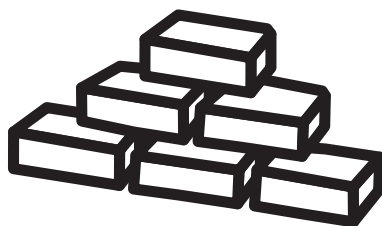
Plan directeur du Canal (en cours d'élaboration)

Maître d'ouvrage : Agence de Développement Territorial (ADT)

Concepteur : Groupement Chemetoff

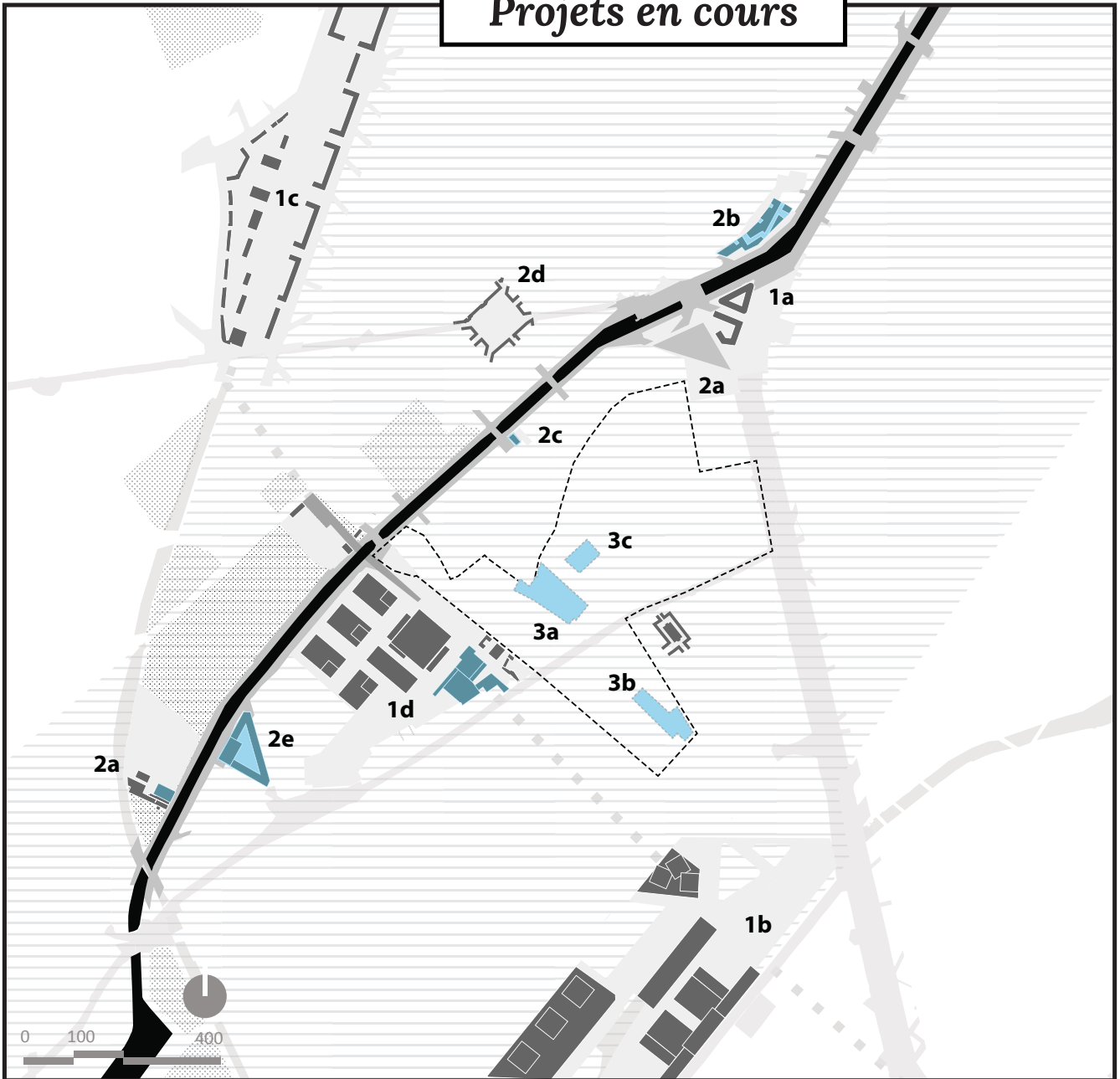
Calendrier : 2012 > en cours

Comme indiqué précédemment (voir chapitre cadre planologique et réglementaire), les défis identifiés dans le cadre du nouveau Plan Régional de Développement Durable sont particulièrement pertinents dans la zone centrale de la Région traversée par le Canal. La majeure partie de la zone du Canal est d'ailleurs déjà définie comme zone-levier dans le PRD actuel. Pourtant, ce territoire stratégique n'avait jamais fait l'objet d'une étude globale visant un développement cohérent. La gestion des projets et investissements futurs appelle donc une démarche d'aménagement intégrée pour arriver à une vision claire et partagée de l'avenir de cette zone.



Pour cela, le Plan directeur analyse et explore la capacité de ce territoire à se transformer, propose une démarche innovante pour sa transformation et définit les conditions d'implémentation de celle-ci. Il doit encadrer les initiatives existantes et à venir sur la zone du Canal, assurer la cohérence entre les interventions et favoriser des partenariats solides entre les différents acteurs de la zone. Il est en outre conçu comme un plan évoluant au fil des transformations de ce territoire et des besoins de ses habitants

Projets en cours



- | | | |
|---|----------|---|
| périmètre CQD | ----- | 1. projets à l'échelle supralocale |
| canal | ████████ | a. porte de ninove |
| Zone d'Entreprise en Milieu Urbain (ZEMU) | ▨▨▨▨▨ | b. gare du midi |
| périmètre plan directeur Canal | ===== | c. gare de l'ouest |
| projets en cours | ▒▒▒▒▒ | d. abattoir |
| | | 2. projets à l'échelle des quartiers |
| | | a. port sud |
| | | b. bellevue |
| | | c. liverpool |
| | | d. place de la duchesse |
| | | e. SDRB matériaux |
| | | 3. projets dans le quartier |
| | | a. SDRB Compas |
| | | b. Memling |
| | | c. plaine de liverpool |

Diagnostic/Projets en cours

Quelques objectifs ont été proposés par le Groupement Chemetoff :

- développer la mixité et le mélange entre l'activité portuaire et les autres fonctions de la ville : habitat, sport, éducation ;
- aménager les espaces publics qui existent pour mieux les partager, en créer de nouveaux accueillant des programmes d'intérêt général ;
- relever les « délaissés », les lieux mal utilisés, pouvant être mis à profit comme une ressource foncière, ignorée car invisible et imaginer différentes manières de les utiliser ;
- repérer les lieux d'exception, imaginer et figurer les projets les plus représentatifs de la politique urbaine régionale qui y seront construits ;
- utiliser le patrimoine comme un ensemble de ressources ;
- mettre l'accent sur la nature en ville et notamment révéler la Senne comme une ligne de vie du projet « natures en ville ».

Le Plan directeur se focalise également sur les connexions entre les deux rives. Plusieurs zones d'enjeux ont été identifiées, dont l'une, qui s'appelle Birmingham, s'étend sur les deux rives du Canal à hauteur des rues de Birmingham et Heyvaert.

Projets autour de la gare de Midi

La gare de Midi est l'une des trois gares principales de Bruxelles et la gare internationale par excellence, vu ses connexions en train à grande vitesse avec la France, Londres, les Pays-Bas et l'Allemagne. Le secteur de la gare de Midi a été identifié comme zone-levier régionale dans le PRD vu son accessibilité en transport commun, sa centralité et les opportunités foncières qu'il offre.

Plusieurs grands projets y ont été réalisés, comme la construction de bureaux le long de la rue Barra et de l'avenue Fonsny, l'extension des commerces dans la gare et le réaménagement des espaces publics. De nouveaux projets sont à l'étude comme le projet Victor ou le projet SNCB avenue Fonsny et des réflexions sur le siège de la SNCB sont également en cours. En ce moment, l'Agence de Développement Territorial prépare un schéma directeur pour le quartier Midi.

Gare de l'Ouest

La gare de l'Ouest est l'une des gares les plus accessibles de la Région de Bruxelles-Capitale grâce à sa desserte par la ligne 28 et plusieurs lignes de métro, tram et bus. La présence d'une vaste friche ferroviaire a justifié son inscription comme zone-levier régionale dans le PRD. Un schéma directeur a été entamé dans les années 2002-2008 mais n'a jamais été validé.

A côté de la friche ferroviaire, se trouve une autre friche dans l'îlot dit Vandenneuvel. Un permis d'urbanisme va être introduit durant l'été 2013 pour la construction d'un hôtel et de logements (promoteur Revive). Le bâtiment Vandenneuvel vient d'être vendu en vente public en avril 2013. En tant que porte d'entrée vers le quartier Birmingham depuis Molenbeek-Saint-Jean, ce projet aura un impact énorme sur l'image et le fonctionnement de ce quartier et de la zone du Canal en général.

Réaménagement de la Porte Ninove et de la petite Ceinture ouest

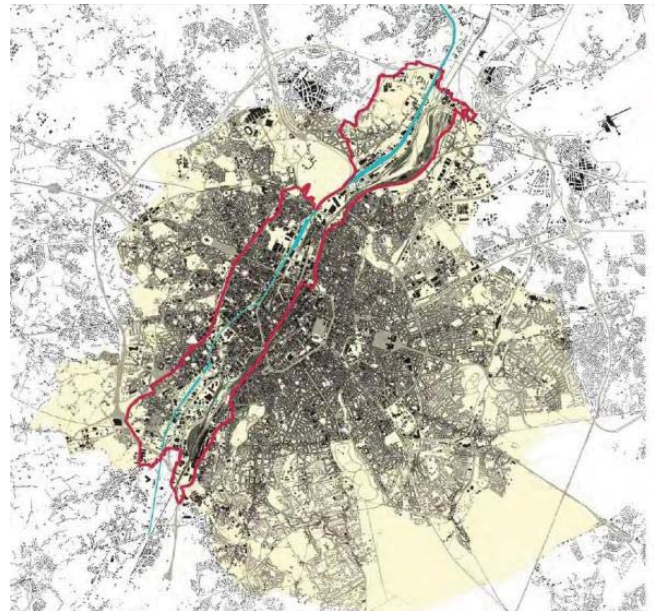
Le promoteur immobilier Besix est propriétaire de la parcelle triangulaire côté nord. La Région est propriétaire de la plupart des parcelles côté sud et est entrain d'acquiescer les parcelles restantes afin de développer un projet de parc pour la Porte de Ninove.

Un masterplan pour le bâti

Maître d'ouvrage : Société de Logement de la Région Bruxelloise (SLRB) et Besix
Concepteur : Xavier De Geyter Architects
Calendrier : 2012 - 2013

Diagnostic/Projets en cours

Plan directeur Canal



Parc Ninove



Porte de Ninove



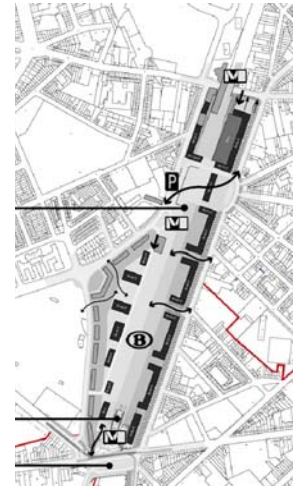
Masterplan Abattoir



Gare du Midi



Gare de l'Ouest



Diagnostic/Projets en cours

Bien que plusieurs permis aient été demandés, adaptés et octroyés pour la construction de bureaux sur la zone triangulaire côté nord, aucun projet n'a jamais été réalisé à cause de l'offre trop abondante de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale. Les parkings souterrains du bâtiment ont cependant déjà été réalisés. Le chantier est donc à l'abandon, créant un vide béant au bord du Canal.

Etant donnée la difficulté rencontrée pour trouver un acquéreur pour les bureaux, Besix envisage aujourd'hui la réalisation d'un projet de logements, commerces et équipements éventuels, en collaboration avec la SLRB, sur l'ensemble des deux parties triangulaires. Un masterplan pour ces deux zones est en cours de développement.

Le projet du Parc de la Porte Ninove

Maître d'ouvrage : Beliris
Concepteur : Arcadis ism BUUR
Calendrier : 2006 >

Le site fait l'objet d'un aménagement des espaces publics qui s'intègre dans le projet d'ensemble de réaménagement de la petite Ceinture ouest financé par Beliris et en cours d'exécution (coté ville de Bruxelles). Au niveau de la Porte de Ninove, le projet prévoit la réorganisation de toute l'infrastructure viaire et la création d'un parc régional de deux hectares. Le projet vise aussi le renforcement des liens visuels et fonctionnels entre ce nouveau parc et les terrains de sport qui sont liés à l'Ecole des Arts et Métiers. Une demande de permis a été introduite le 30 juin 2009. En mars 2013, le Fonctionnaire délégué a demandé des adaptations aux plans du permis d'urbanisme afin de pouvoir octroyer un permis définitif en 2013.

Masterplan pour les Abattoirs

Maître de l'ouvrage : sa Abattoir
Concepteur : ORG
Calendrier : masterplan 2020

La société Abattoir, propriétaire du site des abattoirs d'Anderlecht, a élaboré un masterplan pour le développement du site à court, moyen et long terme (2020). Le projet prévoit le renforcement des activités existantes par la création d'un nouveau marché permanent, l'intensification des activités des Caves de Cureghem par l'ajout de fonctions culturelles, le développement d'HORECA, le maintien des activités d'abattage et l'ajout possible, à long terme, de nouvelles fonctions telles que des bureaux, des commerces spécialisés, des fonctions événementielles mais également du logement.

Le projet prévoit plusieurs phases de développement, la première concernant les abords de la chaussée de Mons et de la halle existante, pour s'étendre progressivement vers le Canal dans les phases ultérieures. Concrètement, un permis a été octroyé en septembre 2012 pour la construction d'une nouvelle halle alimentaire (avec une ferme urbaine en toiture) proposant une mixité d'espaces commerciaux, 20 appartements, un parking et l'aménagement de l'espace public qui marquera l'entrée du site à partir de la station de métro Clémenceau.

Le projet prévoit en outre l'aménagement de deux espaces publics majeurs qui pourraient avoir des interactions intéressantes avec le quartier Compas :

- un espace public sur le tracé de la petite Senne à l'est de la halle existante ;
- un vaste parvis le long de la rue Ropsy Chaudron qui matérialise l'interface entre la grande échelle des abattoirs et la petite échelle des commerces et maisons de la rue Ropsy Chaudron. Il fait le lien entre les stations du métro Clémenceau et Delacroix et, à une échelle plus grande, entre la gare de Midi et le Canal.

Echelle locale : autour du quartier

Rénovation urbaine : le Plan Guide, un masterplan pour le quartier Heyvaert

Maître d'ouvrage : RBC – Direction Rénovation Urbaine

Concepteur : Groupement Msa/Ideaconsult

Calendrier : 2013-2013

La Région de Bruxelles-Capitale a lancé l'étude du Plan-guide pour moderniser la rénovation urbaine. Le Plan-guide pour la Rénovation Urbaine Durable se positionne comme un document multiple : à la fois boîte à outils concrets pour le développement de projets urbains, diagnostic sensible de la situation socio-spatiale dans la ZRU¹ et vision cohérente pour le développement futur des quartiers en ZRU. Le Plan-guide envisage également un renouvellement des outils de rénovation urbaine, partant du constat que, dans la logique d'intervention actuelle, une série de situations problématiques échappe à l'action publique.

En outre, le Plan-guide a défini, au sein de la ZRU, des zones prioritaires, dont notamment Cureghem. Il y vise une synergie d'investissements publics. Pour ces zones prioritaires, un masterplan est en cours de réalisation. Pour le masterplan Cureghem, nous lisons à ce stade, dans des documents pas encore validés : « Les principes urbanistiques du masterplan Cureghem prennent en compte les visions proposées par une série de plans et projets antérieurs développés depuis une vingtaine d'années et rarement mis en œuvre. Ces axes suivent les grandes lignes suivantes :

- améliorer les connexions est-ouest, de part et d'autres du Canal ;
- rendre une visibilité au tracé de la Sennette.

... Concrètement, le plan est découpé en cinq entités de projets cohérentes du point de vue spatial appelé « mezzo-projet dont trois concernent le périmètre Compas. »

Port-Sud

Maître d'ouvrage : SDRB et commune d'Anderlecht

Concepteur : Bogdan & Van Broeck architects

Calendrier : étude 2012-2013, demande de permis, enquête publique en cours

La rénovation des anciens Moulins d'Anderlecht, actuellement utilisés comme dépôt de pneus, fait l'objet du projet Port Sud. Le bâtiment, acquis fin 2009 avec l'aide de la SDRB, va devenir un centre d'accueil pour PME (3.000m²) et un centre d'interprétation (1.000m²).

Les trois axes du projet sont :

- la revitalisation urbaine;
- un centre de découverte et d'innovation;
- l'accueil d'entreprises et l'insertion socioprofessionnelle.

Pour plus d'info : www.portsud.be

Bellevue

Maître d'ouvrage : commune de Molenbeek-Saint-Jean et promoteur privé

Concepteur : Escaut Architectes

Calendrier : chantier en cours

Le complexe brassicole Bellevue a été vendu en 2008 en deux parties à deux propriétaires différents : la commune de Molenbeek et Nelson Canal, un investisseur privé. La partie communale fait l'objet d'un projet de reconversion dans le cadre du programme FEDER. Elle accueillera un hôtel de 29 chambres et un centre de formation aux métiers de l'HORECA. De son côté, Nelson Canal a inauguré, en avril 2013, un hôtel deux étoiles de 50 chambres. En complément de ce programme, une salle de concert est également prévue.

¹-Zone de Rénovation Urbaine, nouvelle appellation de l'ELDLR

Diagnostic/Projets en cours

Contrat de Quartier Ecluse - St. Lazare

Maître d'ouvrage : commune de Molenbeek -Saint-Jean
Concepteur : Artgineering
Calendrier : 2008-2012

On peut relever quelques projets prévus dans le cadre de ce contrat de quartier dont certains, qui sont en cours d'exécution, auront un impact sur le périmètre Compas.

A l'angle de la rue de Liverpool et du quai de l'Industrie, un nouveau bâtiment va prendre place sur une friche, avec un programme d'équipement local et de logements. La petite place en face vient d'être aménagée en woonerf, sans accès automobile depuis le Canal.

Le masterplan pour le réaménagement de la place de la Duchesse réalisé par BUUR/ Périféria a été financé dans le cadre du contrat de quartier Ecluse-St Lazare. Sur cette base, un réaménagement complet devrait être réalisé par Beliris. Le but est de réduire le nombre de voiries qui entrent sur la place afin de diminuer la fragmentation de l'espace public et les conflits entre le trafic automobile et les modes doux. Par manque de budget dans l'immédiat, des petits aménagements provisoires ont été programmés.

Projet de logement rue des Matériaux

Maître d'ouvrage : Société de Développement de la Région de Bruxelles
Calendrier : chantier terminé fin 2013

Ce projet comportera 119 appartements, dont des duplex de 1 à 3 chambres avec terrasse, un jardin commun, des kiosques polyvalents, une crèche et des aires de jeux. Parmi ces logements, 36 seront passifs et 83 seront basse énergie.

Plan Lumière Canal

La Cellule Lumière de la Région Bruxelles Capitale a initié un plan Lumière pour le Canal. En collaboration avec le Port de Bruxelles, l'écluse à la Porte de Ninove et les ponts à partir du pont des Armateurs jusqu'à la Porte de Flandre ont été mis en lumière.

Echelle du quartier Compas

Projet Compas

Le projet Compas développé par la SDRB et la SLRB prévoit, sur un ancien site industriel (anciens Ateliers du Compas), situé rue du Compas aux n°17 à 41, à cheval sur les communes d'Anderlecht (98a 20ca) et de Molenbeek-Saint-Jean (3a 06ca), la construction de logements moyens acquisitifs et locatifs, d'espaces pour PME ainsi que d'une voirie perpendiculaire à la rue du Compas sur l'ancien tracé de la petite Senne.

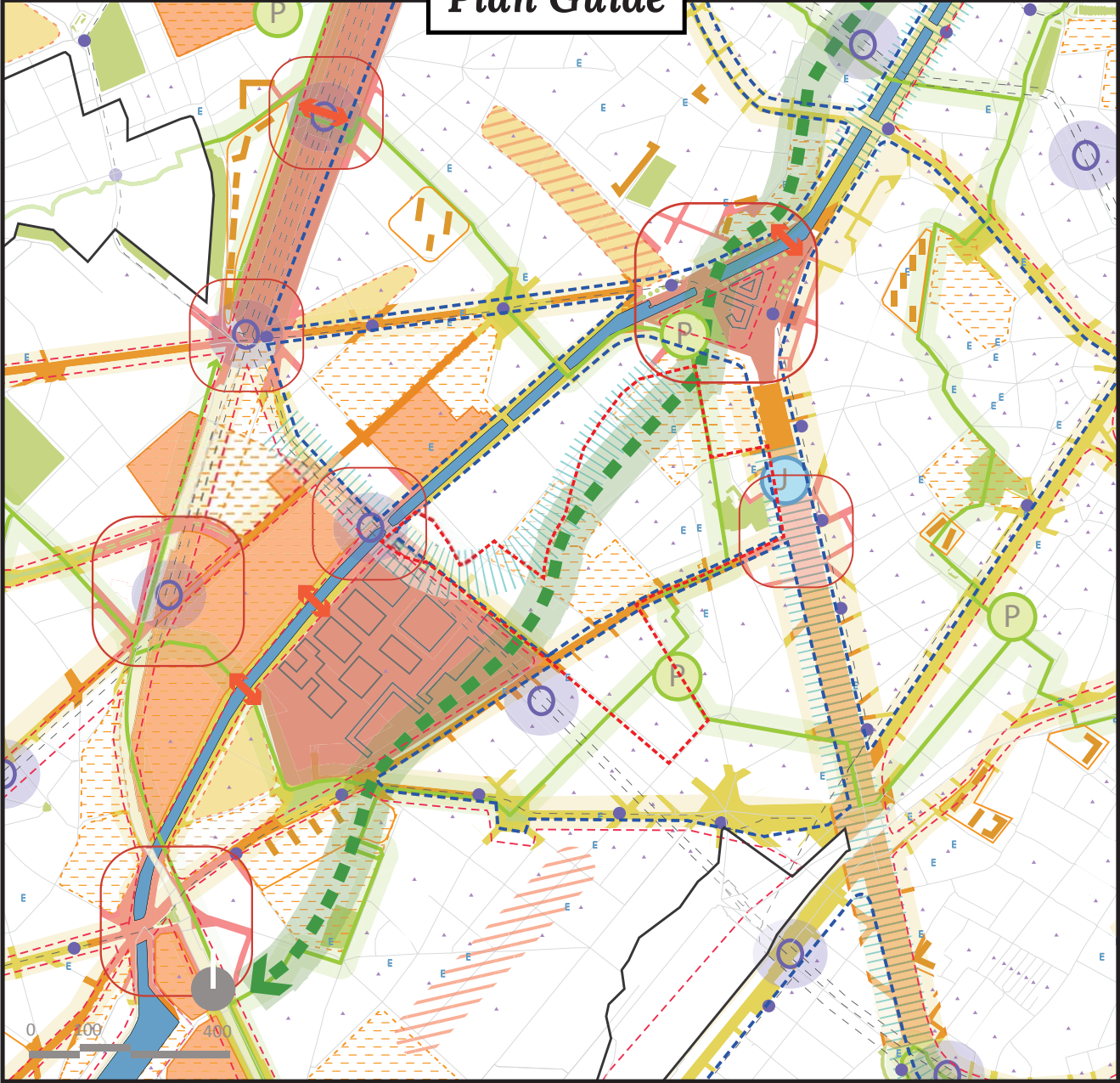
Le dossier de permis de lotir a été soumis à l'enquête publique fin 2012.

Projet Memling

Cet ambitieux projet immobilier privé prévoit, sur l'ancien îlot dit « Codic », la construction d'un ensemble comprenant 163 logements de 1 à 4 chambres, 1.000m² de surface commerciale, des parkings souterrains et des espaces ouverts au quartier.

Un certificat d'urbanisme a déjà été délivré et le promoteur prévoit l'introduction d'une demande de permis d'urbanisme.

Plan Guide



> GÉNÉRALITÉ

- CANAL
- PÉRIMÈTRE ZRU
- RÉSEAU VIAIRE
- LIMITE DES QUARTIERS MORPHOLOGIQUES
- RUPTURES SUR 2 OU 3 LIMITES COMMUNALES

> QUARTIERS MORPHOLOGIQUES

- | | | | |
|--|--|-------|---|
| | QUARTIER MORPHOLOGIQUE
NECESSITANT UNE ATTENTION PARTICULIÈRE AU NIVEAU DE
L'AMÉNAGEMENT D'ESPACES PUBLICS PIÉTONNIERS | _____ | X |
| | ENSEMBLES BÂTIS EN ORDRE OUVERT | _____ | X |
| | ZEMU | _____ | X |
| | MÉGA-ÎLOTS | _____ | X |
| | ÎLOTS MONOFONCTIONNELS | _____ | X |
| | ÎLOT À DÉDENSIFIER | _____ | X |
| | ÉCOLES PRIMAIRES & SECONDAIRES À MUTUALISER | _____ | X |
| | POLARITÉS À CRÉER | _____ | X |

ÉLÉMENTS D'ATTENTION

ÉLÉMENTS DE PROJET

> INTERFACES

- | | | | |
|--|---|-------|---|
| | ÉLÉMENTS DE CONTACTS ET DE SOUDURE | _____ | X |
| | VOIRIES / PLACES RÉGIONALES À RÉAMÉNIAGER
DANS UNE OPTIQUE DE RENOVATION URBAINE | _____ | X |
| | TERRITOIRES DE GRANDS PROJETS URBAINS | _____ | X |
| | NOUVEAUX PARCS À CRÉER | _____ | X |
| | NOUVEAU PÔLE RECRÉATIF RÉGIONAL À CRÉER | _____ | X |
| | POLARITÉS EXISTANTES À RENFORCER | _____ | X |
| | PASSERELLES ET PASSAGES À AMÉLIORER / CRÉER | _____ | X |

> RÉSEAUX

- | | | | |
|--|--|-------|---|
| | POINTS D'ARRÊTS EXISTANTS METRO / TRAM | _____ | X |
| | NOUVELLE LIGNE DE TRAM ET ARRÊTS | _____ | X |
| | MAILLAGE VERT + FRANGES BÂTIES | _____ | X |
| | MAILLAGE VERT | _____ | X |

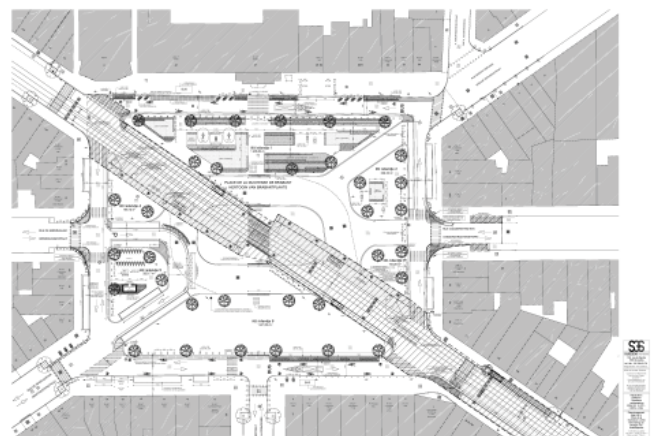
Diagnostic/Projets en cours



CQ Ecluse st. Lazare : Place Liverpool

Port Sud

CQ Ecluse st. Lazare : Place Duchesse



Masterplan Bellevue

Rue des Matériaux SDRB

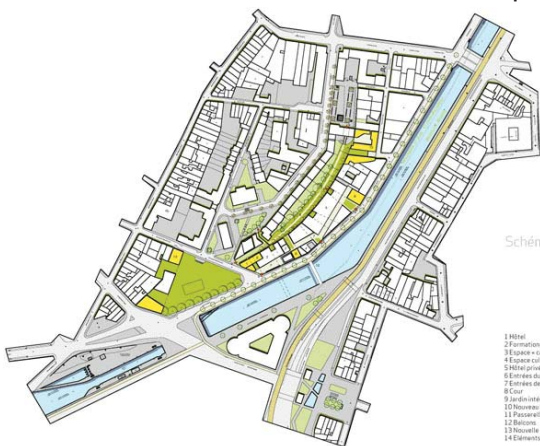


Schéma directeur

- 1 Hôtel
- 2 Formation hôtelière
- 3 Espace + casino
- 4 Espace culturel
- 5 Hôtel privé
- 6 Espaces de commerce
- 7 Entrées des unités
- 8 Cour
- 9 Jardinier
- 10 Nouveau bâtiment haut
- 11 Passerelle vers le parking Biorfact
- 12 Balcons
- 13 Nouvelle passerelle
- 14 Éléments de raccord



Diagnostic/Projets en cours

Plaine de Liverpool

L'espace vert a été aménagé dans le cadre du contrat de quartier La Rosée. Pour diverses raisons, cet espace public ne rencontrait pas les attentes des habitants du quartier ce qui explique que son réaménagement a été envisagé à nouveau dans le cadre du contrat de quartier Lemmens. Le nouveau parc a été conçu en collaboration avec des jeunes du quartier et prévoit notamment des terrains de sport extérieurs, des jeux d'enfant mais aussi un petit bâtiment avec un bar, une salle pour des animations locales et les bureaux des gestionnaires du parc. Les travaux devraient être terminés fin 2013.

Autres permis d'urbanisme

La liste comprenant l'ensemble des demandes traitées par la Commune est reprise en annexe.

Impact des projets

La zone du Canal est en pleine mutation, avec des projets publics et privés en cours ou en préparation. Des adaptations planologiques comme le PRAS démographique auront une influence sur le foncier, même en dehors des zones adaptées par le PRAS. Ces transformations représentent certainement des opportunités pour le quartier. Cependant, elles risquent aussi de générer une pression foncière qui, si elle n'est pas encadrée, pourrait à terme exclure les actuels habitants du quartier. Les activités économiques qui vont se développer représentent aussi un beau potentiel en termes d'emploi, pour peu que la population locale soit correctement préparée et que le type d'emploi créé corresponde au profil des habitants.

CQ Lemmens : Plaine de Liverpool



Compas SDRB-SLRB



Compas, un quatrième contrat de quartier pour le périmètre

Le périmètre envisagé pour le contrat de quartier durable Compas a déjà fait l'objet de trois contrats de quartier : La Rosée, Chimiste et Lemmens. Dans ce contexte, il paraît opportun de tirer des enseignements de ces expériences en tentant d'identifier, dans les programmes successifs, les principes d'intervention privilégiés, les réalisations importantes, le rapport entre les projets urbanistiques et les projets de cohésion sociale ainsi que les causes du blocage de certains projets. Cette analyse n'a pas la prétention d'évaluer les contrats de quartier mais de réunir des éléments permettant de bien fonder le programme pour le contrat de quartier durable Compas.

Contrat de quartier La Rosée (1997-2001)

Volet urbanistique : équipements et espaces publics

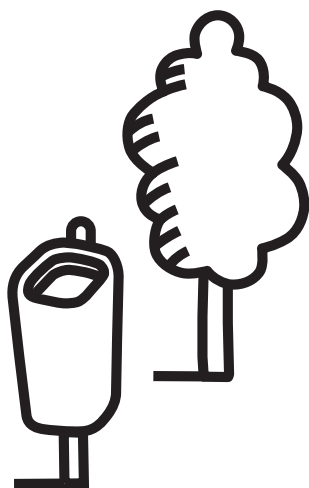
Le contrat de quartier La Rosée a démarré avec un programme ambitieux qui comprenait principalement des opérations de rénovation du bâti résidentiel, de création d'équipements et d'espaces publics.

Le programme a permis la réalisation de deux projets d'infrastructures de grande importance pour le quartier :

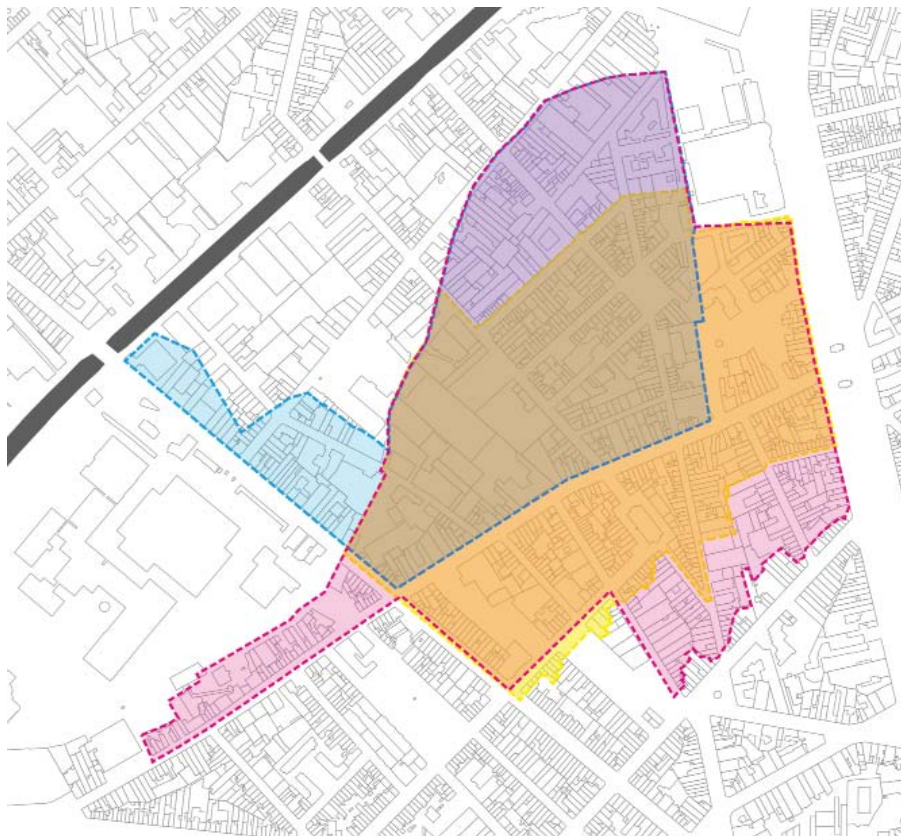
- le parc de la Rosée, vaste espace vert proposé dans le cadre du contrat de quartier mais financé, réalisé puis géré par Bruxelles-Environnement ;
- la maison de quartier et l'infrastructure sportive aux n°37-39 de la rue du Chimiste.

Ces deux équipements ont, en outre, permis d'éradiquer des friches.

D'autres opérations significatives de ce contrat de quartier sont :



Diagnostic/Contrat de quartiers



Superposition des 3 périmètres :
Rosée, Chimiste, Lemmens

- CQ Rosée
- CQ Chimiste
- CQ Lemmens

- la rénovation de la plaine de Liverpool ;
- la reconstruction d'un équipement et de logements sur une friche aux n°1-21 de la place Lemmens ;
- la construction de logement collectif sur la friche à l'angle des rues du Chimiste et de Liverpool.

L'observation de la carte montre un écart important entre le programme de base et les réalisations². Seulement un tiers de la soixantaine des logements programmés³ dans les volets 1 et 2 a été réalisé. Le décompte final nous informe que les réalisations de ce contrat de quartier correspondent à 75 % du total du budget prévu dans le programme de base et que les dépenses acceptées par la Région correspondent à 62 % de ce total. Le volet 3 qui devait permettre la création d'une offre de logement variée, notamment à travers la reconstruction de « l'îlot Bosch », n'a pas vu le jour.

Bien que la construction de logements et d'un équipement aux n°1-21 de la place Lemmens sur une ancienne friche ait représenté une amélioration évidente par rapport à la situation préalable, ce projet est souvent présenté comme un exemple de dysfonctionnement des contrats de quartiers : les premiers habitants ont dû déménager temporairement en raison de problèmes conceptuels et constructifs et l'équipement au rez-de-chaussée est resté vide pendant presque 10 ans avant d'être rénové pour accueillir une crèche. Actuellement, ce bâtiment a été cédé à l'ULAC qui le rénove pour le remettre en location à des femmes en réinsertion sociale.

Volet socio-économique : information et animation sociale

Environ 65 % du budget de ce volet a été affecté à l'information et l'animation sociale : personnel et fonctionnement pour l'équipement sportif et la maison de quartier de la rue du Chimiste, projets d'information et de soutien aux initiatives des habitants. La création d'un guichet d'économie sociale (Euclides), l'incitation à la

2-Voir aussi annexe : « CQ La Rosée - Synthèse des opérations programmées et des opérations réalisées »

3-Il s'agit d'une estimation dans la mesure où le dossier de base ne peut pas déterminer le nombre exact de logements à réaliser, certaines opérations de construction-rénovation ne se précisant qu'avec le développement du projet d'architecture.

Diagnostic/Contrats de quartiers

Contrat de quartier La Rosée



rénovation et l'accompagnement des actions de relogement complétaient le volet.

C'est aussi dans le cadre du contrat de quartier La Rosée qu'a été créée la régie de quartier qui associe aide à la rénovation et insertion socioprofessionnelle. Néanmoins, le dispositif n'a pas servi au contrat de quartier en question⁴.

Dans le programme proposé, les opérations de développement socio-économique représentaient environ 10 % du coût total des subsides publics ; lors du décompte final, ce type d'investissement ne correspond plus qu'à 5 %.

Contrat de quartier Chimiste (2001-2005)

Rénovation du bâti et tentative de restructuration des grands îlots

Le contrat de quartier Chimiste a été entamé en 2001 alors que le contrat de quartier précédent se terminait encore. Comme le montre la carte, les opérations réalisées concernent essentiellement la reconstruction ou la rénovation ponctuelle d'immeubles résidentiels⁵.

Les autres opérations urbanistiques importantes étaient :

- la construction de logements sociaux et d'un jardin semi-public sur un terrain en friche aux n° 10 à 14 rue du Compas ;
- la rénovation de la cour du Curo-Hall.

Le programme de base du contrat de quartier Chimiste proposait aussi le réinvestissement de la plaine de Liverpool, en y créant un équipement destiné à

4-Voir « Décompte final du programme de revitalisation du quartier La Rosée », DRU du Ministère de l'Aménagement de Bruxelles-Capitale, décembre 2003.

5-Voir aussi annexe : « CQ Chimiste - Synthèse des opérations programmées et des opérations réalisées »



Diagnostic/Contrats de quartiers

favoriser l'animation et à améliorer le contrôle social. Cet équipement n'a cependant pas été réalisé en raison de l'impossibilité d'exproprier la parcelle voisine de la plaine devant accueillir le projet (n° 63 de la rue de Liverpool).

A l'origine, le programme préconisait aussi une stratégie de restructuration de grands îlots par la reconstruction de deux friches en miroir rue du Compas et par l'aménagement de deux tronçons de l'ancien lit de la petite Senne en promenade verte. Celle-ci devait s'intégrer dans le maillage vert régional. Ici encore, l'impossibilité d'exproprier les parcelles concernées a empêché la réalisation du projet. Des quatre opérations proposées dans le cadre de cette stratégie, un seul (rue du Compas) a pu être réalisé.

Contrairement à La Rosée, ce contrat de quartier affiche un taux de réalisation important : le programme a permis de créer 39 des 42 logements prévus dans les volets 1 et 2 et 90 % du budget public a été investi dans les opérations programmées. Il faut noter que, dans le contrat de quartier Chimiste, huit opérations reprenaient des immeubles ou des sites ayant déjà été l'objet d'un projet dans la cadre du contrat de quartier précédent.

Actions prioritaires de cohésion sociale : information, animation et insertion socioprofessionnelle

Dans le volet cohésion sociale, les investissements axés sur l'information et l'animation sociale ont autant d'importance que les actions d'insertion socioprofessionnelle. L'autre type d'action proposé concerne l'incitation à la rénovation, mais avec un budget très faible (environ 10 % du total des opérations socio-économiques). Le budget réservé à l'ensemble des opérations du volet 5 a été investi à environ 90 %.

Contrat de quartier Chimiste



Diagnostic/Contrat de quartiers

Contrat de quartier Lemmens (2007-2011)

Le contrat de quartier Lemmens est actuellement dans sa dernière année de finalisation; le décompte final n'a donc pas encore été effectué. On peut néanmoins dès à présent affirmer que les opérations de rénovation de voiries et trottoirs (volet 4) ont toutes été réalisées et que le reste des opérations est en cours de réalisation. Il est important de rappeler que quatre opérations de rénovation de logement vont être réalisées avec un subside « immeubles isolés » (rue du Chimiste n°33-35, rue Haberman n°2a-4 et n°15-17, place Lemmens n°7 et chaussée de Mons, n°55).

Reconstruction de friches et volonté d'intervention forte sur l'îlot «D'Ieteren»

Le programme urbanistique du contrat de quartier Lemmens combinait trois types de stratégies :

- l'ouverture de l'îlot « D'Ieteren », avec un ambitieux projet de construction de logements et d'espaces publics associés à une intervention importante sur la plaine de Liverpool, laquelle comprenait la création d'une crèche et de locaux générateurs d'activités pour l'animation de cet espace public (espace jeunes, local pour gardiens de parc, buvette...);
- le traitement des trois friches en bordure du périmètre sur la chaussée de Mons et le boulevard Poincaré ;
- des opérations ponctuelles de rachat et de rénovation/reconstruction d'immeubles résidentiels.

L'opération sur l'îlot « D'Ieteren » n'a pas été retenue lors de la modification du programme en raison de l'impossibilité de conclure l'expropriation. Le projet de



Contrat de quartier Lemmens

6-Voir aussi annexe : « CQ Lemmens - Synthèse des opérations programmées et des opérations réalisées »

7-Pour plus d'informations sur les ATU Lemmens, voir ATU Lemmens sur le site de la Maison de participation d'Anderlecht.

Diagnostic/Contrats de quartiers

rénovation de la plaine de Liverpool a été revu avec suppression de la crèche. Le projet de crèche avec logements au n°11 de la chaussée de Mons qui n'avait pu être réalisé lors du contrat de quartier La Rosée a été, quant à lui, réintégré.

La re-ventilation du budget a apporté beaucoup de changements par rapport au programme de départ⁶. C'est lors de ces modifications que le projet d'aménagement d'une entrée du parc de la Rosée au n°35 de la chaussée de Mons a été ajouté. Bien que peu significative en termes budgétaires, cette opération revêt une grande importance symbolique.

Des opérations urbanistiques programmées dans le dossier de base du contrat de quartier Lemmens, huit portaient sur des immeubles ou des sites ayant déjà fait l'objet de projets dans les contrats de quartier La Rosée ou Chimiste.

Diversification des projets dans le volet cohésion sociale

Si les principaux axes d'intervention restent les mêmes - animation sociale et information, incitation à la rénovation et insertion socioprofessionnelle - les projets de ce contrat de quartier présentent des modalités plus variées et impliquent aussi un plus grand nombre de porteurs : soutien à un projet d'agriculture urbaine, projet artistique avec les jeunes de l'asbl Avicenne (Mosaic'art), projet de sensibilisation à la propreté des espaces publics,... D'après le témoignage d'habitants et d'acteurs associatifs, cette diversification n'a cependant pas suffi pour dynamiser la vie sociale dans le quartier.

Le processus participatif dans le contrat de quartier Lemmens a été renforcé par un atelier de travail urbain -ATU- animé par l'asbl Périféria. Entre octobre 2008 et février 2011, ces ateliers ont fourni le cadre pour un débat public qui a permis d'affiner les projets du volet 'espace public' de ce contrat de quartier, notamment en ce que concerne la rénovation des voiries, la mobilité la rénovation de la plaine de Liverpool et de la nouvelle entrée pour le parc de la Rosée⁷.

Constats transversaux et pistes de réflexion

Les éléments de diagnostic actuels pour le périmètre Compas sont à peu près les mêmes que ceux qui ont été identifiés dans les contrats de quartier précédents. Si les programmes successifs ont apporté au quartier des améliorations ponctuelles, ils n'ont pas réussi à avoir un impact significatif sur l'image des lieux et sur la qualité de vie des habitants. La perception de l'état général du quartier est encore négative et les grandes friches sont toujours présentes dans le paysage local.

L'analyse qui précède a montré que de nombreux projets proposés dans le cadre des contrats de quartier ont été abandonnés ou réalisés, avec beaucoup de retard, dans le cadre des programmes suivants. Le projet des n°1-21 de la place Lemmens et les propositions successives pour l'aménagement de la plaine de Liverpool sont des exemples significatifs, mais on retrouve ce type de problématique dans des opérations type volet 1. Les opérations de rénovation des immeubles aux n°4-10 de la rue Haberman et 2 de la rue Broyère ainsi que les n° 2a rue Haberman et 55 chaussée de Mons sont toujours en cours de rénovation.

D'après les informations réunies, ces blocages s'expliqueraient par :

- la difficulté de mettre en œuvre les procédures d'expropriation ;
- le décalage entre le budget estimé dans le dossier de base et le coût réel de l'opération ;
- divers problèmes avec les entrepreneurs en charge de la réalisation du chantier (interruption de chantier, vices de procédure ou de conception,...)

Diagnostic/Contrat de quartiers

Le contrat de quartier est envisagé comme un déclencheur de transformation du quartier, dont le renouveau passe nécessairement par une action significative des propriétaires privés. Celle-ci est cependant encore trop timide : les habitants ont peu de moyens et les outils incitatifs sont insuffisants ou peu adaptés à la réalité locale. Les investissements privés dans ce domaine concernent surtout la création ou la rénovation de logements pour de nouveaux habitants avec un pouvoir d'achat supérieur à celui de la population locale.

Les diagnostics successifs mettent en évidence le chômage, le décrochage scolaire et social des jeunes ainsi que des manques au niveau de l'accueil de la petite enfance ou des personnes âgées. Les moyens affectés aux projets de cohésion sociale ont cependant principalement été investis dans l'animation et l'information ou, dans le cas de Lemmens, se sont dissous dans un trop grand nombre d'opérations dont l'effet semble faible à la fin du projet. Si certains projets sont reconnus comme utiles, ils ont apporté peu de changements dans le vécu quotidien du quartier et n'ont touché que très superficiellement des problématiques importantes aux yeux des habitants.

Chez les habitants et beaucoup d'acteurs associatifs et publics, le ressenti par rapport aux contrats de quartier est globalement négatif. On entend en effet des réactions concernant certains dysfonctionnements mais aussi beaucoup d'incompréhension sur les objectifs du programme, les limites qu'impose son cadre d'action et les améliorations concrètes que ces programmes ont apportés au quartier. Bien qu'une partie importante du volet de cohésion sociale ait été investi dans l'information, il reste donc beaucoup d'incompréhension... L'échec (ou le retard) de certaines opérations emblématiques comme le projet pour améliorer la propreté des espaces publics ou ceux de rénovation d'immeubles dégradés appartenant à la commune a un impact négatif qui cache parfois les projets mieux réussis.

Il y a donc peu d'enthousiasme par rapport au nouveau contrat de quartier. A ce sujet, la plupart des personnes rencontrées exprime le doute par rapport à l'efficacité de l'outil et le manque de confiance par rapport à l'action publique dans le quartier. Dans un deuxième temps, ces personnes parlent volontiers du quartier et avancent des idées de projets, mais la méfiance reste de mise. Certaines personnes qui se sont investies dans les contrats de quartier précédents estiment qu'il y a peu de transparence dans la conduite du processus et, surtout, qu'il n'y a pas de vraie participation parce que « tous les projets sont décidés à l'avance ».

Opportunité du contrat de quartier durable Compas

Le contrat de quartier durable Compas intervient dans un contexte politico-urbanistique favorable. D'abord, la « nouvelle » Ordonnance relative aux contrats de quartier durable insiste sur la qualité environnementale des projets et prône davantage de transversalité entre les actions pour des résultats plus percutants.

Ensuite, le Plan-guide propose des repères pour les interventions au sein d'un périmètre en rénovation et facilite ainsi la mobilisation des acteurs supra-communaux concernés par les projets. Le contrat de quartier bénéficie donc de ce nouveau cadre et peut, dans le même temps, contribuer à son développement en apportant des compléments ou de nouvelles questions.

Population et santé

L'objectif de ce chapitre n'est pas de présenter de façon exhaustive les caractéristiques démographiques du quartier, mais plutôt d'identifier les changements significatifs depuis le diagnostic réalisé pour le contrat de quartier Lemmens en 2007, à partir des données statistiques de 2003. Les données disponibles montrent que le profil de la population n'a pas véritablement changé depuis le dernier contrat de quartier.

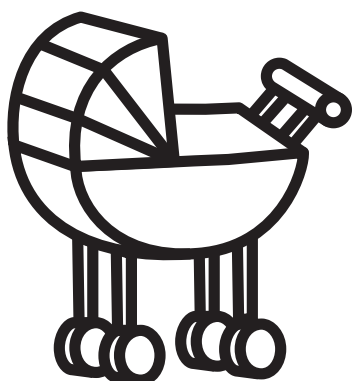
Population et densité

Le périmètre compte, d'après les données disponibles, une population totale de 5.869 habitants.

La densité de population est en augmentation partout en Région de Bruxelles-Capitale. Cette tendance est particulièrement marquée dans le quartier Compas : la densité dans le périmètre d'étude est de 15.803 hab/km² alors qu'elle est seulement de 5.713 hab/km² à Anderlecht et de 6.751 hab /km² en Région de Bruxelles-Capitale.

Cette population se distribue inégalement dans le périmètre : Brogniez-nord et Rosée-ouest présentent naturellement une densité moins forte en raison de leur tissu industriel et des grandes friches qui s'y trouvent. Il faut aussi relever que les statistiques ne prennent pas en compte les habitants non-enregistrés qui sont nombreux dans le quartier ; la densité réelle est dès lors certainement bien plus grande encore.

Il est important aussi de souligner l'augmentation de la densité dans le périmètre : entre 2003 et 2006, Anderlecht a vu sa population croître de 11% tandis que, dans le périmètre, ce taux atteint 15%. La croissance démographique à Anderlecht à l'horizon



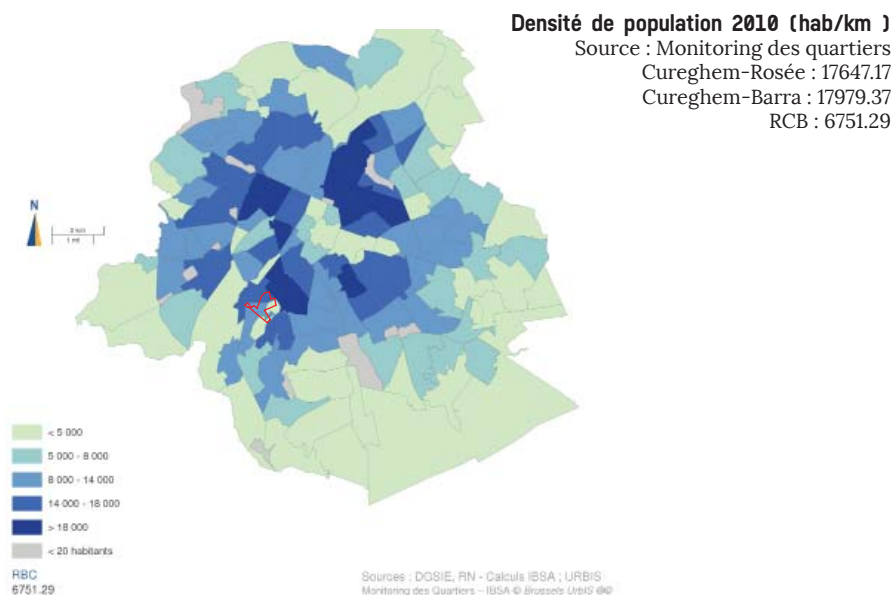
Diagnostic/Population et santé

2020 est estimée à 20%. Une projection de ces données sur le périmètre permet d'évaluer à environs 1.200 habitants l'augmentation de population dans le territoire du contrat de quartier Compas.

CODE INS	"COMMUNE ANCIENNE COMMUNE (OU PARTIE DE) SECTEUR STATISTIQUE"	2003			2009			Dif		
		BELGES	ETRAN.	TOTAL	BELGES	ETRAN.	TOTAL	BELGES	ETRAN.	TOTAL
	ANDERLECHT	70532	21227	91759	75834	25537	101371	5302	4310	9612
B10	ROSEE-EST	1168	849	2017	1446	839	2285	278	-10	268
B11	ROSEE-OUEST	334	267	601	400	304	704	66	37	103
B21	BROGNIEZ-NORD	1185	1155	2340	1666	1214	2880	481	59	540
	Total Compas	2687	2271	4958	3512	2357	5869	825	86	911

Evolution de la population

Source : INS 2003-2009 SPF Economie



Ménages et genre

Taille de ménages

Par rapport au diagnostic du contrat de quartier Lemmens, les statistiques montrent une légère diminution du nombre de familles nombreuses dans le quartier (de 17% à 16%) et une légère augmentation des ménages de 2 à 4 personnes (de 8% à 10%). Néanmoins, la proportion de familles nombreuses reste importante dans le quartier: elle est encore deux fois plus importante que dans l'ensemble de la commune. L'augmentation des familles de 2 à 4 personnes peut en partie être expliquée par l'arrivée de jeunes ménages attirés par les prix encore abordables des habitations et la proximité du centre-ville (phénomène récent des lofts notamment).

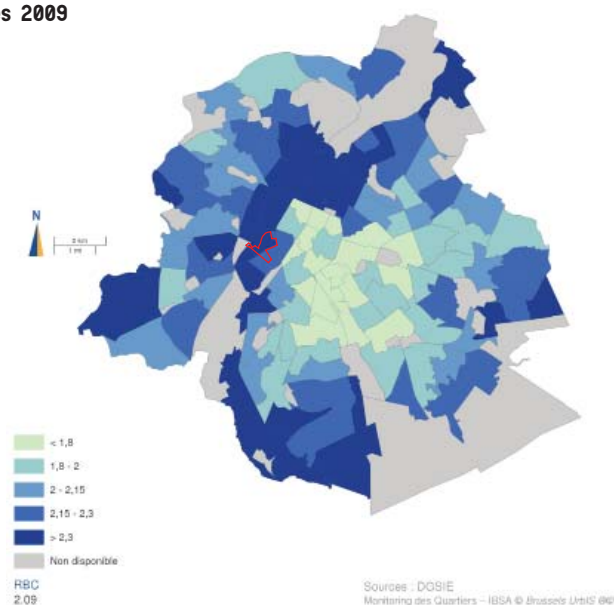
Diagnostic/Population et santé

Taille moyenne des ménages 2009

Cureghem-Rosée : 2.52

Cureghem-Barra : 2.26

RCB : 2.09



Taille et type de ménages

Source : INS 2009 SPF Economie

CODE INS	COMMUNE ANCIENNE COMMUNE (OU PARTIE DE) SECTEUR STATISTIQUE"	MENAGES PRIVES										TOTAL DES MENAGES COLLECTIFS	TOTAL DES MENAGES
		HOMMES HABITANT SEULS	FEMMES HABITANT SEULES	2 PER-SONNES	3 PER-SONNES	4 PER-SONNES	5 PER-SONNES	6 PER-SONNES	7 PER-SONNES	8 PER-SONNES ET PLUS	TOTAL MENAGES PRIVES		
	ANDERLECHT	10.246	9.764	11.430	5.987	4.412	2.131	1.006	401	224	45.601	54	45.655
B10	ROSEE-EST	253	110	145	108	92	66	36	34	16	860	4	864
B11	ROSEE-OUEST	89	48	55	29	35	23	10	7	0	296	1	297
B21	BROGNIEZ-NORD	341	153	202	149	121	82	58	19	16	1.141	2	1.143
	Total Compas	683	311	402	286	248	171	104	60	32	2.297	7	2.304

Ages

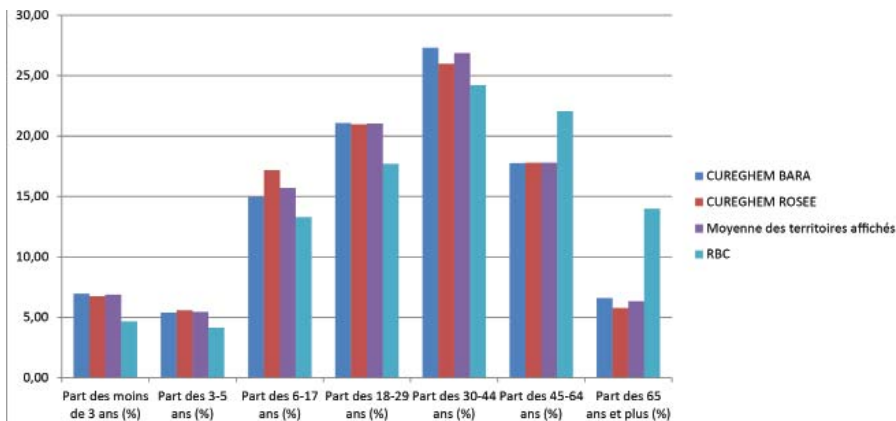
La population du périmètre du contrat de quartier Compas est jeune, notamment à Cureghem-Rosée (quartier de la place Lemmens). La tranche d'âge 0-45 ans est fortement représentée et proportionnellement beaucoup plus importante que dans la région. La population d'enfants et de jeunes est donc très nombreuse ; il est à ce propos frappant de constater le grand nombre d'enfants âgés de 0 à 5 ans.

Jeunes à la recherche de perspectives

Les caractéristiques socio-économiques de ce quartier ne sont pas sans lien avec la présence d'une population jeune, souvent en situation de malaise et de désœuvrement. D'après les témoignages des acteurs de terrain, la majorité des jeunes du quartier fréquente l'école mais « sans projet » : peu de motivation, peu de perspectives, accompagnement insuffisant dans les difficultés de parcours... Les écoles du quartier qui rassemblent beaucoup d'élèves avec ce profil, n'arrivent pas à répondre à leurs besoins en termes de soutien scolaire et d'orientation professionnelle. Outre les difficultés concrètes qu'impose un contexte socio-économique précaire, ces jeunes doivent faire face à des représentations négatives qui circulent dans leur milieu, selon lesquelles il serait inutile de se former dans la mesure où, de toutes façons, il n'y aurait pas d'embauche possible pour ceux qui viennent du quartier. Les familles sont souvent démunies face à cette situation.

De nombreux services communaux et associations travaillent avec les enfants et les jeunes du quartier (voir chapitre équipements) mais cette offre serait néanmoins insuffisante pour faire face à la demande. Il faut noter que les jeunes du quartier auraient tendance à se cantonner dans leur « territoire », sortant difficilement du

Diagnostic/Population et santé



Population par âges

Source : Monitoring des quartiers

quartier dans leur recherche de loisir, de formation ou d'emploi. D'après les acteurs de terrain, l'accompagnement des jeunes devient plus difficile à partir de 12-13 ans, lorsqu'ils se montrent moins motivés pour participer à des activités collectives ou, en tous cas, à celles qui leur sont actuellement proposées. Cette situation est d'autant plus inquiétante dans le quartier que l'existence d'un terrain de deal sur la place Lemmens amplifie le risque de décrochage social. Les acteurs de terrain travaillant avec la jeunesse locale insistent néanmoins sur le fait que, malgré le contexte difficile, ce public jeune regorge de talents que des projets éducatifs appropriés permettraient de faire éclore.

Seniors

La question des seniors dans le quartier est aussi très importante. Si les statistiques montrent un taux inférieur à la moyenne régionale, les données qualitatives font état d'une forte demande pour l'accueil et l'accompagnement de ce public. En effet, il semble que les personnes âgées se sentent particulièrement isolées dans le quartier et qu'elles ressentent fortement l'insécurité. Peu d'associations leur proposent des activités et il n'y a pas non plus de maison de repos dans le périmètre. Il faut noter que les personnes âgées issues de l'immigration sont très peu visibles dans le quartier. Elles ne font en général pas appel aux services sociaux, si ce n'est éventuellement pour une aide financière car elles sont généralement prises en charges par leurs enfants.

Genre

La répartition hommes-femmes est restée stable depuis le contrat de quartier Lemmens et se trouve dans la moyenne régionale.

Beaucoup de femmes d'origine étrangère conservent un mode de vie traditionnel ce qui génère parfois un certain repli sur la famille et la communauté, une faible maîtrise des langues nationales, même après plusieurs années en Belgique et, conséquemment, une exclusion du marché du travail ou l'enfermement dans des emplois précaires et mal rémunérés. Dans certains milieux, il est courant que les enfants soient gardés à la maison jusqu'à l'âge de l'école primaire ce qui rend difficile la formation ou la recherche d'emploi mais aussi le développement d'une vie sociale en dehors de la famille. Cette situation est aussi négative pour les enfants qui arrivent à l'école sans maîtriser suffisamment le français ou le néerlandais. A ce propos, vu l'importance de la population d'enfants de 0 à 5 ans dans le quartier, les questions de genre et de petite enfance méritent d'être traitées de façon intégrée.

Le public féminin, beaucoup plus que le masculin, est par ailleurs très demandeur de formation, d'alphabétisation et d'activités sociales. D'après les acteurs de terrain ce sont souvent les femmes qui se manifestent et prennent l'initiative lorsqu'il s'agit de s'informer et de développer les moyens d'intégration de la famille.

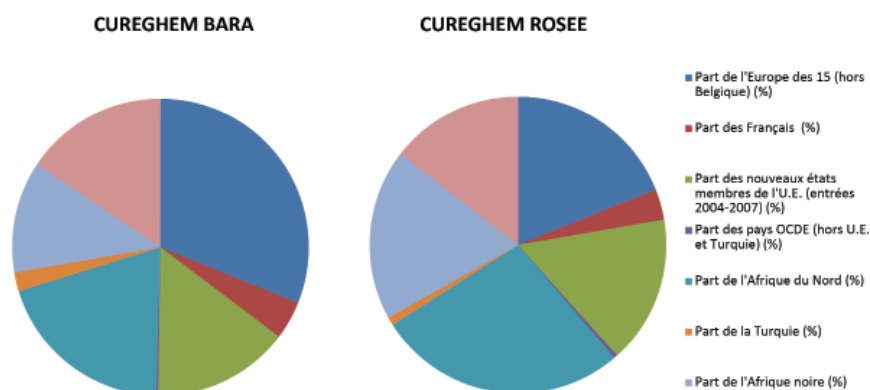
Diagnostic/Population et santé

Cohabitation des nationalités

Les données statistiques les plus récentes montrent une diminution de la proportion d'étrangers dans le périmètre (de 45 % à 41 %). Celle-ci reste néanmoins supérieure aux taux communaux et régionaux. En outre, les données statistiques montrent que la composition de la population étrangère a évolué. En 2003, la majorité des étrangers venait d'Afrique du nord puis des pays d'Europe du sud (Italie, Portugal,...). Aujourd'hui, ce sont les ressortissants des nouveaux pays membres de l'UE et d'Afrique noire qui occupent la deuxième place.

Les témoignages de terrain insistent sur la grande variété de nationalités «autres» qui sont aussi présentes sur le territoire (turcs, libanais, brésiliens,...), rappellent que les primo-arrivants sont nombreux dans le quartier et qu'il faut aussi considérer la présence d'une population non-recensée souvent d'origine africaine, des pays de l'est européen et d'Amérique du sud. Certaines familles d'origine nord-africaine sont aussi arrivées récemment en Belgique après avoir séjourné quelques années en Italie, au Portugal ou en Espagne, pays qu'ils ont quittés en raison de la crise économique actuelle.

Population par nationalités
Source : Monitoring des quartiers



Si cette diversité culturelle est une richesse pour le quartier, elle est aussi source de conflits. Des témoignages évoquent les rapports parfois difficiles entre certaines communautés ; la présence de personnes d'origine centrafricaine par exemple est associée aux nuisances provoquées par le commerce de voitures sur les rues Heyvaert et de Liverpool. Certains « anciens » habitants se plaignent que les nouveaux venus d'Europe de l'est ne respectent pas à la propreté des espaces publics.

Revenus

L'analyse des revenus montre une légère amélioration du pouvoir d'achat des habitants du périmètre entre 2003 (Lemmens) et 2009. Le revenu moyen par déclaration reste néanmoins encore largement inférieur à la moyenne régionale. Parallèlement, le revenu moyen par habitant dans la commune a augmenté proportionnellement de 44 % à presque 60% dans cette même période. Cette donnée est néanmoins à relativiser car elle peut être la conséquence d'un appauvrissement général de la région.

Depuis quelques années, on voit arriver dans le quartier des familles de classe moyenne avec des revenus plus élevés et un niveau d'éducation supérieur. Leur participation à la vie locale est cependant encore peu visible et leurs pratiques quotidiennes encore peu ancrées dans le quartier.

Diagnostic/Population et santé

Code	Territoire	Revenu moyen par déclaration (€)	Revenu moyen par habitant (€)	Nombre d'habitants pour 100 déclarations (%)	Revenu moyen par unité de consommation (euros)
		-2009-	-2009-	-2009-	-2009-
11	CUREGHEM BARA	15016,97	7506,98	200,04	11108,15
13	CUREGHEM ROSEE	15036,95	7058,29	213,04	10869,72
	Moyenne des territoires affichés	15023,05	7364,36	204,00	11034,41
	RBC	24339,00	12746,00	190,95	18454,77

Revenus
Source: Monitoring des quartiers

Santé

Les conditions de santé des habitants du quartier reflètent leur condition de vie, souvent difficile : précarité économique, insalubrité des logements, carence de verdure, manque d'attention à l'éducation et à l'alimentation, sentiment d'insécurité et discrimination sociale.

D'après l'Atlas de la santé et du social de la Région de Bruxelles-Capitale, les habitants du quartier ont des problèmes de santé récurrents à partir de 50 ans en moyenne tandis que, dans des secteurs plus aisés, ces problèmes n'apparaissent en général qu'à partir de la soixantaine.

L'Atlas identifiait, en 2006 (sur base des statistiques de 2001), la situation du quartier en matière de santé comme particulièrement défavorable. Bien qu'on ne dispose pas de données spécifiques récentes pour les secteurs concernés, il est probable que la situation soit toujours critique et que les données plus récentes fournies par l'Observatoire de la santé et du social relatives à la commune d'Anderlecht se manifestent toujours de façon extrême dans le périmètre du contrat de quartier.

Ces données nous montrent un taux de natalité croissant et supérieur à la moyenne régionale. La proportion de nouveau-nés de mères très jeunes et/ou de mères isolées est aussi significative ainsi que le nombre de bébés nés dans un ménage sans revenu du travail. Ces mêmes données montrent aussi une espérance de vie dans le quartier inférieure à celles de la région. En ce qui concerne le ressenti, les habitants d'Anderlecht s'estiment globalement en moins bonne santé que la moyenne des habitants de la Région de Bruxelles-Capitale.

Ce cadre défavorable peut être nuancé par le fait que la préoccupation pour la santé est de plus en plus présente dans l'action sociale de divers acteurs institutionnels ou associatifs.

Besoins et opportunités

Besoins :

- Améliorer la cohabitation des différentes cultures en présence et faciliter l'intégration des nouveaux arrivants ;
- Lutter contre le décrochage scolaire et social des jeunes ;
- Améliorer l'offre de services à la petite enfance et aux seniors ;
- Favoriser l'émancipation des femmes ;
- Développer des actions de santé préventive.

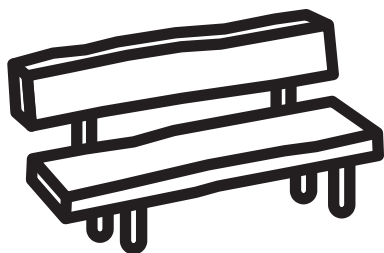
Opportunités :

- Population jeune ;
- Richesse multiculturelle ;
- Dynamisme des femmes : demande de formation, d'activités,...

Cadre de vie

Occupation du sol et intérieurs d'îlots

La carte de l'occupation du sol montre bien la densité du bâti et le manque d'espaces verts dans le quartier. Avec les quartiers du Pentagone, le périmètre d'étude forme l'une des zones qui présente le taux d'imperméabilité le plus élevé de la Région (84,60 % pour le quartier Cureghem-Rosée et 92,29 % pour Cureghem-Bara versus une moyenne régionale de 46,45 %). Mis à part le parc de la Rosée, la future plaine de Liverpool et quelques rares minuscules jardins privés, tous les intérieurs d'îlots sont minéralisés. Les deux grandes friches situées au sud du périmètre offrent, à l'heure actuelle encore, de vastes surfaces perméables, ce qui ne sera plus le cas lorsqu'elles auront été construites. Il est dès lors important de veiller, au moment de la délivrance des permis d'urbanisme, à ce que ces îlots ne soient pas rendus entièrement imperméables.



Tissu : bâti / non-bâti

Intérieurs d'îlots



périmètre CQD - - - -

parcelles ———

îlot ———

bâti ———

canal ———

arbres ●●●

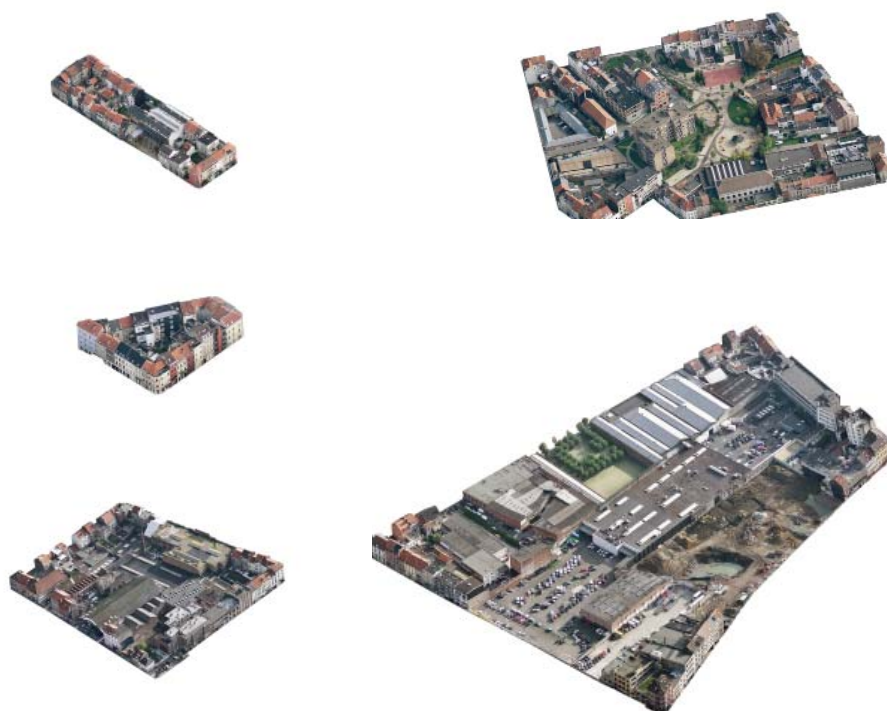
zone perméable ■■■

zone étanche ■■■

intérieur d'îlot peu
verdurisé (PRAS) ▲

intérieur d'îlot de
bonne qualité (PRAS) ■

Diagnostic/Cadre de vie



Comparaison de tailles d'îlots

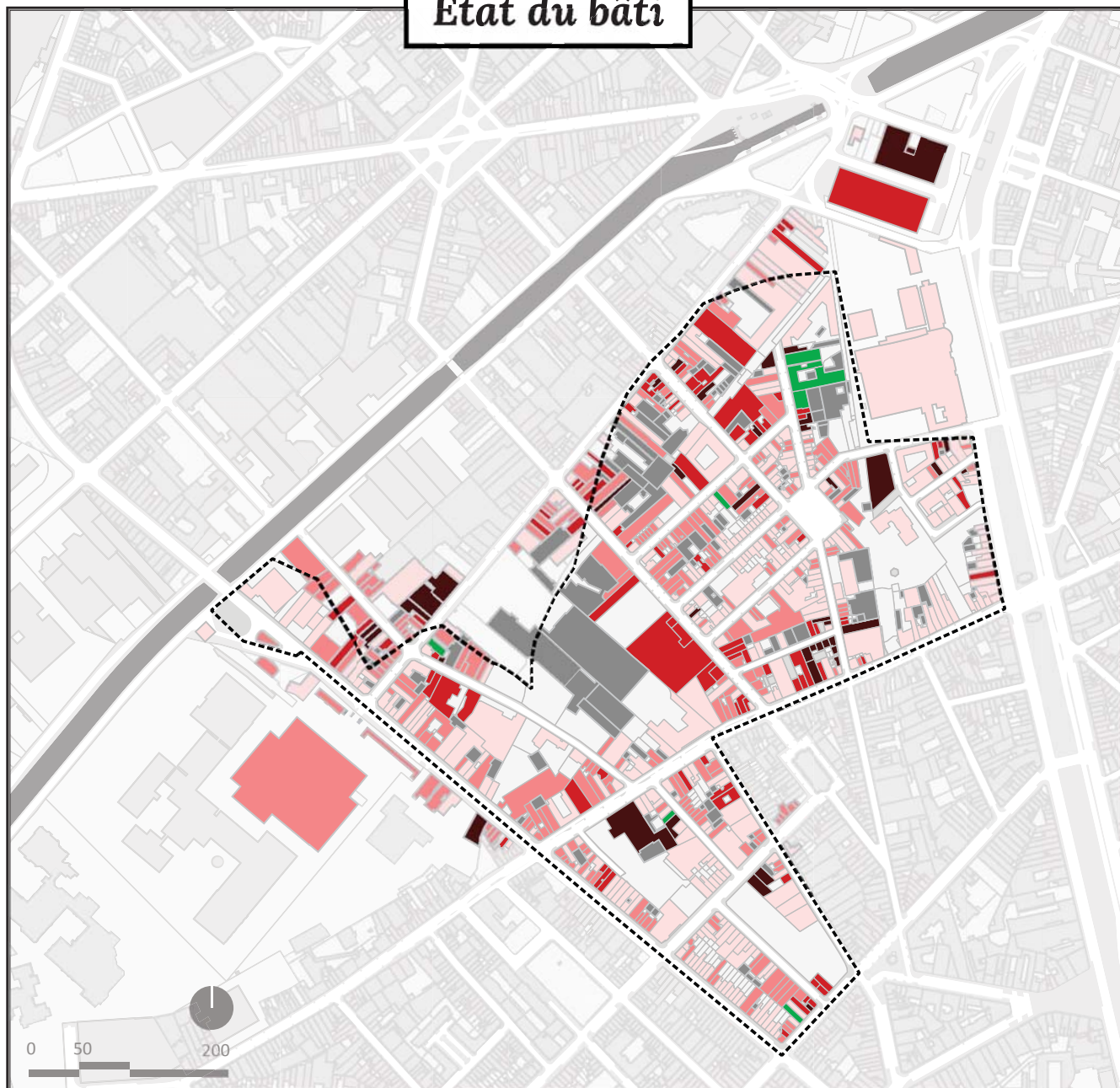
Etat du bâti

La carte montre que l'état du bâti du quartier a globalement été jugé moyen à bon. Il faut cependant noter qu'elle a été établie sur base d'un relevé des façades et ne révèle donc pas ce qui se passe à l'intérieur des bâtiments, ni en intérieur d'îlot. Dans la partie plus industrielle du quartier, le bâti est plus délabré : on y trouve des entrepôts, des maisons mal entretenues ou des parcelles clôturées par des grilles ou murs aveugles. C'est surtout le cas pour la partie des rues du Compas, de Liverpool et des Mégissiers qui donnent sur la rue Heyvaert.

Malgré l'état moyen du bâti, la présence de quelques chancres qui sont dans le même état depuis des années, génère une forte impression de « délaissement » chez certains habitants du quartier. Il s'agit notamment des îlots dits Bosch et Codic, ainsi que de certaines propriétés communales situées dans les rues Broyère et Haberman qui sont systématiquement visées par le programme des contrats de quartier successifs mais n'ont jamais été rénovées.

La carte de la thermographie aérienne donne également une indication sur l'état du bâti en termes de déperditions énergétiques. A première vue, la carte est cependant trompeuse : les parcelles industrielles montrent des déperditions faibles et les parcelles résidentielles des déperditions fortes à très fortes ce qui pourrait laisser croire que les toitures des bâtiments industriels sont bien isolées. En réalité, le bon résultat vient bien sûr du fait que ces bâtiments ne sont pas ou peu chauffés. En revanche, on constate des déperditions très fortes dans le tissu résidentiel de l'îlot défini par la place Lemmens, les rues Odon et Abbé Cuyllits dans lequel se trouve entre autres l'école communale « Les Tourterelles ». De manière générale, les déperditions thermiques sont fortes à très fortes le long de la chaussée de Mons et de la rue Ropsy Chaudron où l'on retrouve un tissu mixte.

Etat du bâti



périmètre CQD - - - -

parcelles ———

îlot ———

bâti ———

canal ———

bon ———

moyen ———

dégradé ———

très dégradé ———

en rénovation ———

inconnu ———

Diagnostic/Cadre de vie

Espaces publics

Etat de la chaussée et des trottoirs

Globalement, l'état des voiries, trottoirs et de l'éclairage est bon, la plupart des rues ayant été rénovées récemment dans le cadre des contrats de quartier précédents. Seul l'état de la chaussée et des trottoirs des rues du Compas, Gheude, Memling et de la petite rue de la Brasserie laisse à désirer. Il faut néanmoins relever aussi certaines dégradations ponctuelles des trottoirs, notamment à l'extrémité des rues de Liverpool et des Mégissiers du côté de la rue Heyvaert, dues notamment au passage fréquent de camions qui entrent et sortent des commerces de voiture. A l'exception des rues du Compas, Broyère et Haberman, toutes les voiries sont plantées d'arbres d'alignement.

Comme soulevé dans l'analyse urbaine, le périmètre est composé de différents sous-quartiers avec des ambiances très contrastées. Dans la partie plus résidentielle, autour de la place Lemmens, l'alignement et les proportions des maisons individuelles encadrent un espace public accueillant pour le piéton. Par contre, la grande taille des îlots post-industriels dessine des rues « corridors » où les façades délabrées ou rénovées avec peu d'attention sont nombreuses et rendent l'espace public peu agréable pour le passant.

Sécurité et sentiment d'insécurité dans l'espace public

Le sentiment d'insécurité dans le quartier est très présent. Cette situation est fortement liée au commerce de drogue sur la place Lemmens mais aussi, dans une moindre mesure, au commerce de voiture. En effet de nombreux rabatteurs, souvent en provenance d'Afrique subsaharienne, investissent l'espace public et s'approprient certains tronçons de rue. D'après certains acteurs, cette concentration donnerait lieu à un commerce de petits objets volés et amènerait une image de « territorialisation » des nationalités dans le quartier, laquelle est ressentie comme négative.

A l'heure actuelle, il n'existe pas de données disponibles permettant d'évaluer objectivement les faits en matière de criminalité. Si une connaissance plus fine des faits criminels est importante pour fonder des actions visant l'amélioration de la sécurité locale, il est dès maintenant très urgent de travailler pour amoindrir le ressenti de non-reconnaissance et d'insécurité qui domine chez les habitants et usagers. Ceux-ci demandent des moyens pour améliorer la présence policière dans le quartier et le rapport police-habitants mais aussi pour développer des projets de prévention dans l'espace public (éducateurs de rue,...).

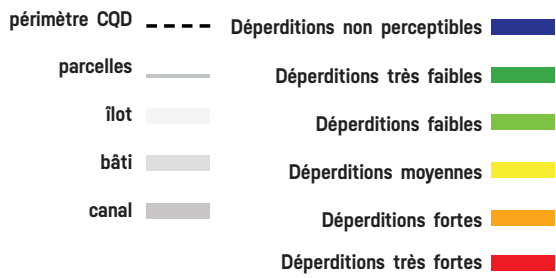
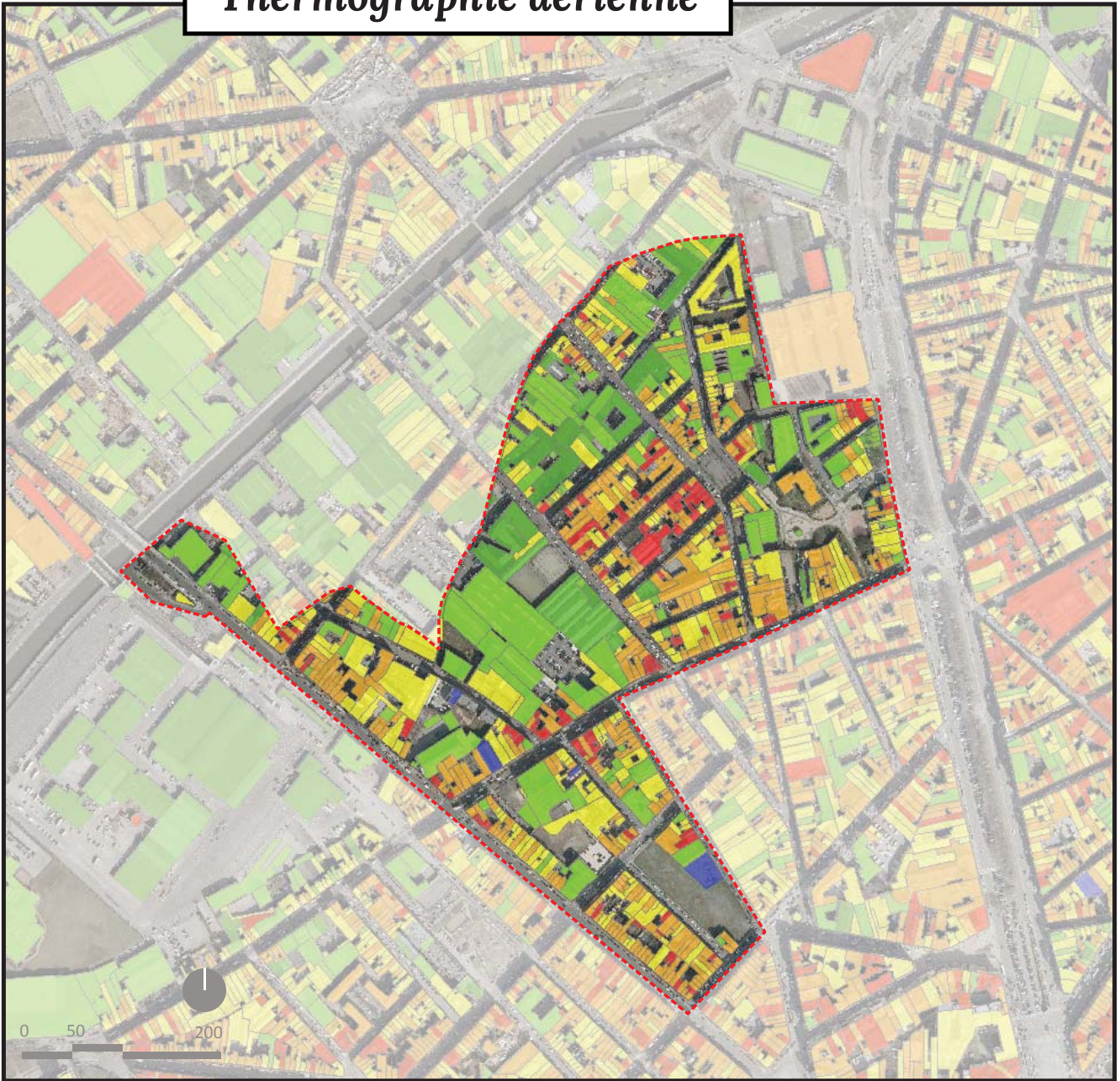
Place Lemmens

Les proportions de la place Lemmens, le bâti résidentiel qui l'encadre et les grands arbres qui y sont plantés dessinent un espace public accueillant. La connexion avec le parc de la Rosée établit un mini-système intéressant offrant des ambiances distinctes : le parc vert et ouvert, la place plus urbaine et intime.

L'état général de la place est bon. Néanmoins, les quelques rez-de-chaussée vides donnent une image négative et affaiblissent le potentiel du lieu. Certains réverbères ou poubelles dégradés témoignent de l'existence de vandalisme.

Au niveau de l'usage, le potentiel de la place n'est pas valorisé. Le lieu est fort apprécié comme espace de repos, de rencontre ou terrain de jeu par les riverains directs. Il faut noter au passage que les pistes de pétanque qui ont une assez grande emprise sur la place, sont très peu utilisées. Cependant, la présence d'un trafic de drogue limite, la plupart du temps, l'appropriation de la place par les habitants. En effet, un terrain de « deal » à deux niveaux (local et supra-local) s'y est installé

Thermographie aérienne



Source: Bruxelles Environnement

Diagnostic/Cadre de vie

Appropriation de la place Lemmens pendant
la fête du quartier



depuis plusieurs années : dès le début de l'après-midi les consommateurs et dealers monopolisent le lieu et agissent de façon à décourager tout autre type de présence ou activité. Ce trafic qui confisque la place génère un fort sentiment d'insécurité et crée une insécurité objective. Les habitants disent avoir peur pour leurs enfants surtout. LA place du quartier, lieu hautement symbolique pour les habitants, est donc le foyer de vives tensions. La Police mène de temps à autre une opération « coup-de-poing » mais les activités reprennent rapidement. Les habitants se montrent souvent indignés par ce qu'ils considèrent comme un désintérêt de la part de la Police et de la Commune.

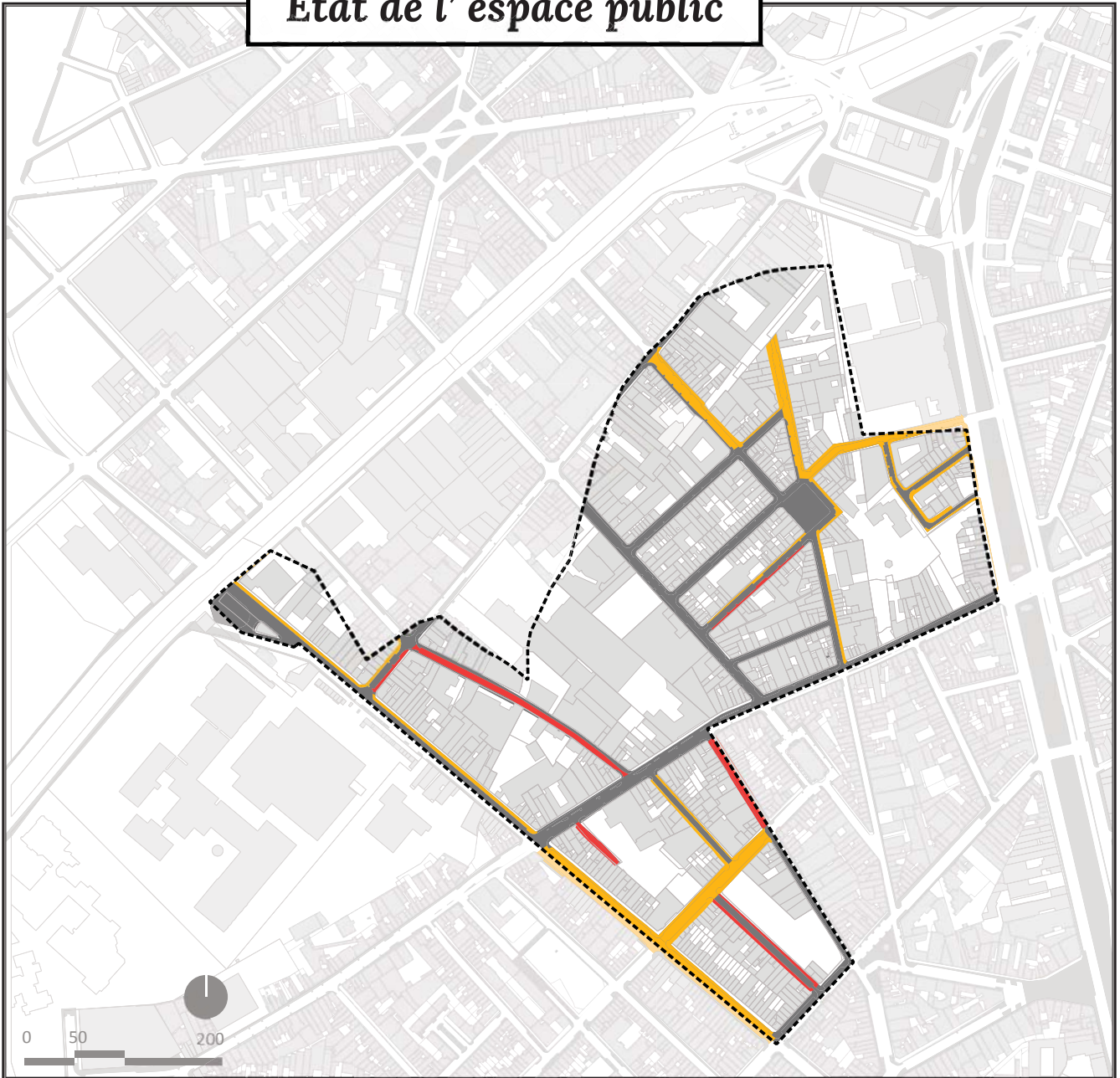
L'implantation de la crèche au n° 1-21 a été envisagée comme une source d'animation et de contrôle social pour la place mais cette fonction n'est pas suffisante pour changer ni la pratique, ni l'image « chargée » du lieu. La place offre la possibilité de développement de commerces ou d'équipements dans les rez-de-chaussée qui pourraient renforcer ce contrôle social. Le salon lavoir prévu au n°7 est à ce niveau favorable (voir chapitre logement).

Plaine de Liverpool

Cet espace public a fait l'objet de deux projets d'aménagement, l'un dans le cadre du contrat de quartier La Rosée, l'autre – dont le chantier est toujours en cours – dans le cadre du contrat de quartier Lemmens. Ce dernier prévoyait la construction de bâtiments de part et d'autre de la parcelle s'ouvrant sur l'espace vert et renforçant ainsi le contrôle social. Cependant, ces opérations n'ont pas pu voir le jour (voir chapitre Contrats de quartier).

Le projet en cours prévoit un terrain de sport, une plaine de jeu et un bâtiment accueillant un équipement de quartier (voir chapitre projets en cours). La conception de ce projet a fait l'objet de nombreux moments de participation, notamment avec les jeunes du quartier. Des grandes attentes ont donc été créées, mais l'aménagement se fait attendre (6 ans se sont écoulés entre la programmation et le début du chantier). La réussite et l'achèvement de ce projet ont dès lors une valeur symbolique importante, les habitants du quartier estimant avoir été trop souvent déçus par des projets dans lesquels ils se sont investis, mais qui n'ont jamais vu le jour...

État de l' espace public



périmètre CQD - - - -

parcelles ———

îlot ———

bâti ———

canal ———

bon ———

moyen ———

dégradé ———

Diagnostic/Cadre de vie

Maillage vert et bleu

État des lieux

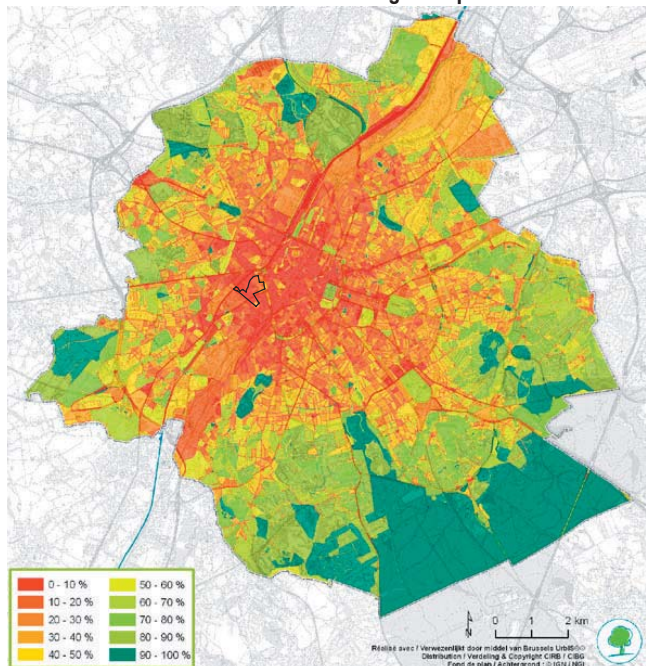
Comme expliqué ci-dessus, le quartier est très densément bâti et n'offre, mis à part le parc de la Rosée, quasiment aucun espace vert, ni privé, ni public. La carte de la couverture végétale par bloc d'habitation le montre : le périmètre se trouve en zone rouge avec un pourcentage de couverture de 0 à 10%. Les données du monitoring de 2012 le confirment également : la partie de la population vivant à proximité d'un espace vert est de 27,01% pour le quartier Cureghem-Rosée et de 58,61% pour Cureghem-Bara, contre une moyenne régionale de 81,75%. Un espace vert de quartier est considéré comme accessible s'il se trouve dans un rayon de 300 mètres du logement. Ainsi seule une petite partie au nord du périmètre se trouve dans cette situation.

Actuellement, les espaces verts autour de la Porte de Ninove sont peu qualitatifs et accessibles, mais cela devrait changer dans quelques années (voir chapitre sur les projets en cours).

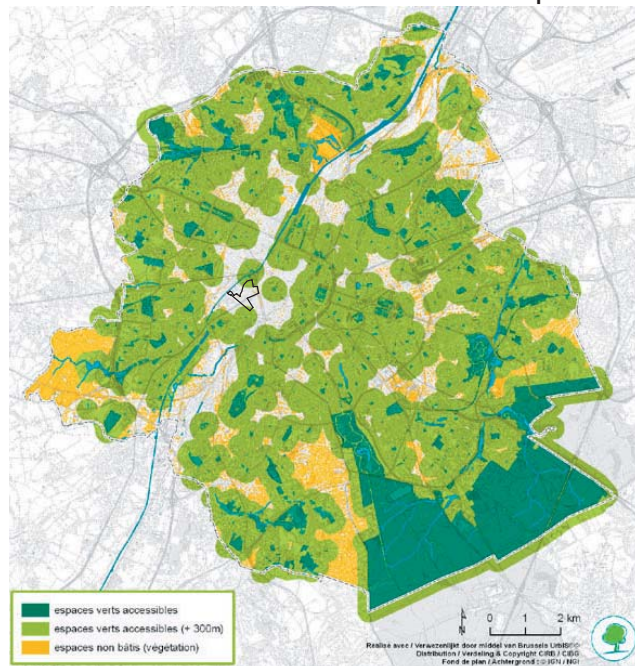
Un autre espace vert incluant des équipements sportifs se situe au nord du périmètre, entre l'école des Arts et Métiers et la Porte de Ninove. Il s'agit du stade Vander Putten situé sur le territoire de Bruxelles-ville. Toutefois, cet espace est complètement muré et son accès nécessite un grand détour par la rue Heyvaert et la petite Ceinture, inconfortable pour les piétons, voire même dangereux pour les enfants.

Au sud du périmètre, il n'y a aucun espace vert mais il existe un potentiel avec la présence des deux grandes friches qui, même si elles seront probablement en partie construites un jour, pourraient offrir un poumon vert en intérieur d'îlot. Derrière les abattoirs, sur le site d'Erasmus prolongé par le square Albert et les terrains de sport, se dégage aussi un ensemble d'espaces verts, mais le site des abattoirs crée actuellement un « bouchon » empêchant une liaison directe avec le quartier. Toutefois, le masterplan d'Abattoir prévoit d'aménager cette connexion dans le futur.

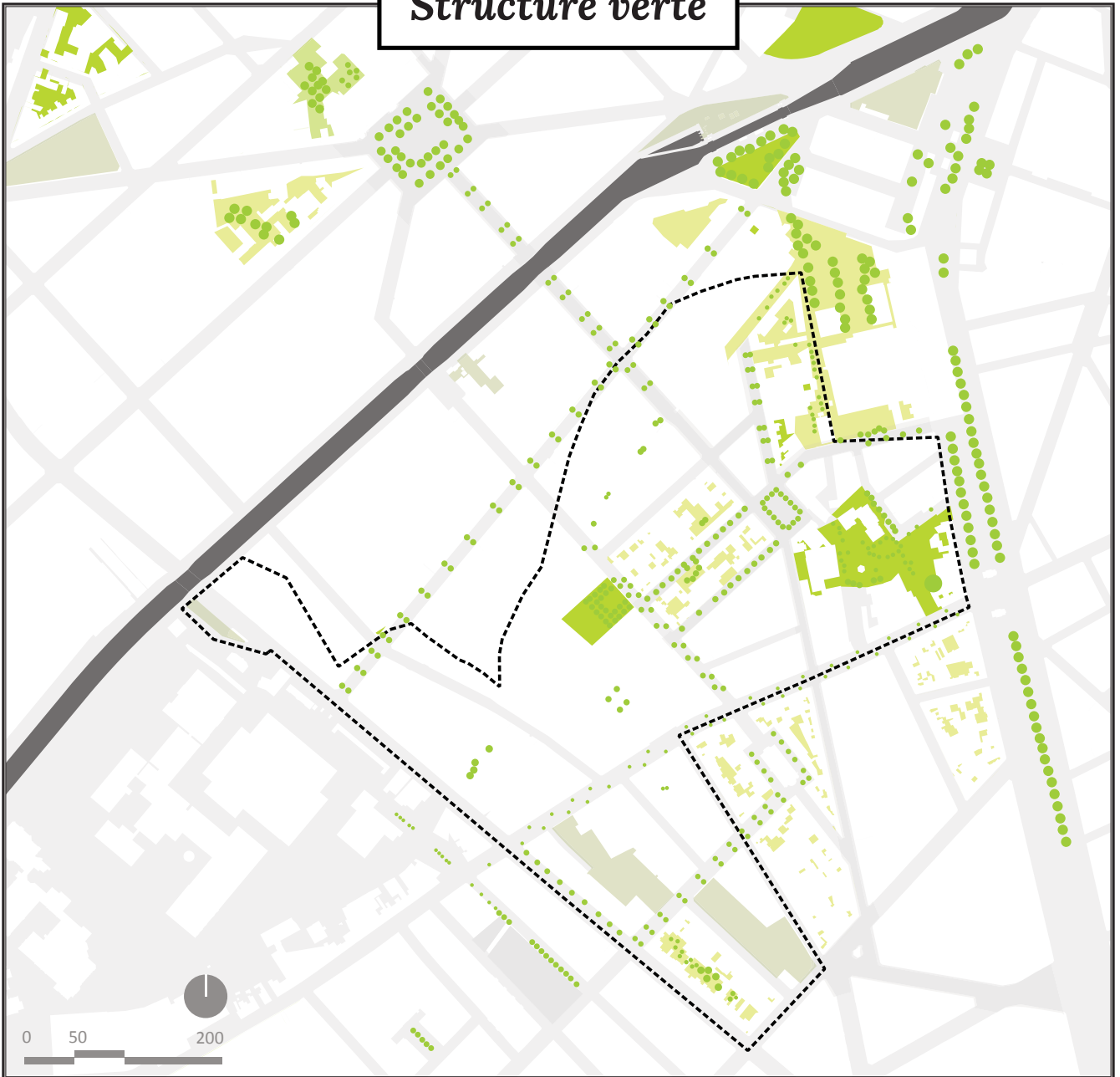
Bruxelles Environnement: couverture végétale par bloc d'habitation



Bruxelles Environnement: accessibilité des espaces verts







Structure verte



0 50 200

périmètre CQD - - - -

- arbres 
- espace vert public 
- espace vert privé 
- friches/chantier 

Diagnostic/Cadre de vie

Tracée de la petite Senne dans le tissu urbain



Parc de la Rosée

Cet espace vert de 63 ares, proposé dans le programme du contrat de quartier La Rosée, a été conçu à travers un processus participatif. Le parc, inauguré en 2000, a été réalisé par Bruxelles Environnement. Il est équipé pour accueillir des usagers de différents âges : une plaine de jeu pour les plus petits, un terrain de sport, des espaces de repos et de promenade. Géré par Bruxelles Environnement, il s'agit d'un espace de qualité, lieu-repère très apprécié par les habitants du périmètre et des environs. La présence de gardiens de parc qui entretiennent, semble-t-il, de bonnes relations avec les jeunes du quartier, garantissent une cohabitation paisible des différents publics dans le parc. L'espace vert est aussi au centre de la fête annuelle du quartier qui a lieu au mois d'avril.

Actuellement le parc est doté de trois entrées : l'une sur la petite Ceinture l'ouvrant la ville, une deuxième au niveau du n°11 de la chaussée de Mons et la troisième sous la crèche place Lemmens. Comme expliqué précédemment, le parc est peu visible depuis le quartier, l'entrée de la place Lemmens qui articule le parc avec le cœur du quartier dissimulant l'espace vert. De plus, il faut déplorer la fermeture très fréquente de la grille d'entrée qui relie la place et le parc.

Le projet du parc prévoyait initialement son entrée principale au n°35 de la chaussée de Mons, sur une parcelle qui correspondait à l'ancien lit de la Sennette. Cette entrée devait en outre intégrer la coulée verte qui le reliera à la chaussée de Mons et à la Porte de Ninove. Toutefois, cette parcelle était louée comme stationnement par l'hôtel voisin (Hôtel Van Belle) ce qui a paralysé le projet. Une entrée provisoire a dès lors été aménagée au n°11 de la chaussée de Mons. En 2009, la modification du programme du contrat de quartier Lemmens a toutefois replanifié l'aménagement



Diagnostic/Cadre de vie

de l'entrée du parc au n°35 ainsi que la construction sur le n°11 de la même chaussée d'un bâtiment passif avec une crèche, condamnant l'actuelle entrée. Le projet de l'entrée au n°35 a cependant pris du retard et a été modifié en 2010 de façon à intégrer le développement de l'hôtel voisin. Il a été sujet à polémique dans le quartier en raison du peu de transparence donnée au processus jusqu'à ce que le sujet soit abordé dans le cadre de l'ATU Lemmens⁸. L'aménagement de l'entrée au n°35 est toujours inscrit dans le programme du contrat de quartier Lemmens qui se clôture en 2013.

Sur la parcelle qui relie le parc de la Rosée à la rue du même nom, l'asbl Eco-Innovation a développé, dans le cadre du contrat de quartier Lemmens, un projet d'agriculture urbaine. Cette pépinière intègre un projet d'insertion socioprofessionnelle et prévoit des activités avec les habitants du quartier. Le projet est apprécié par les habitants qui regrettent néanmoins que le jardin ne soit pas plus souvent ouvert. Actuellement, une permanence de deux demi-journées permet un accès aux personnes « louant » un bac. Cet espace vert productif inscrit en continuité du parc se situe sur le tracé d'un ancien (petit) canal qui reliait deux bras de la petite Senne. Ce tracé longe le côté ouest du parc de la Rosée jusqu'à la chaussée de Mons, où sera aménagée l'entrée principale du parc. Lors de l'ouverture du jardin, ce tracé formera un cheminement alternatif intéressant.

Potentiel de développement du maillage vert et bleu

Comme soulevé plus haut, plusieurs bras de la petite Senne traversaient jadis le quartier. Si, à première vue, il pourrait paraître opportun d'imaginer l'ancien tracé comme collecteur naturel de l'eau, force est de constater que la faisabilité de cette opération est quasiment nulle. D'une part, l'ancien cours d'eau a été complètement comblé et n'a plus de capacité collectrice. D'autre part, le lit des anciennes rivières ne se prête pas toujours bien à une dés-imperméabilisation à cause de la structure du sol. Il existe actuellement un collecteur sous la Porte de Ninove et la chaussée de Mons.

Même si, fonctionnellement, l'ancien tracé ne peut pas servir de collecteur, sa réaffectation en espace vert linéaire avec un statut public ou semi-collectif (privé avec des ouvertures contrôlées) a tout son sens dans un quartier qui manque cruellement de verdure. De plus, ce parcours vert permettrait de rendre les grands îlots post-industriels plus poreux. Enfin, la réouverture du tracé fait appel à la mémoire du lieu et pourrait avoir une vocation éducative. Actuellement, presque tout le tracé est privatisé, mais il est encore perceptible dans la structure parcellaire. Plusieurs tronçons ont été bâtis mais la plus grande partie reste non-construite.

Il est clair que la possible réouverture du tracé de la petite Senne dépasse la commune d'Anderlecht et nécessite une approche régionale, qui est d'ailleurs décrite dans le Plan-guide comme un objectif majeur. La commune d'Anderlecht a néanmoins l'opportunité d'amorcer le développement de cet espace grâce au contrat de quartier durable.

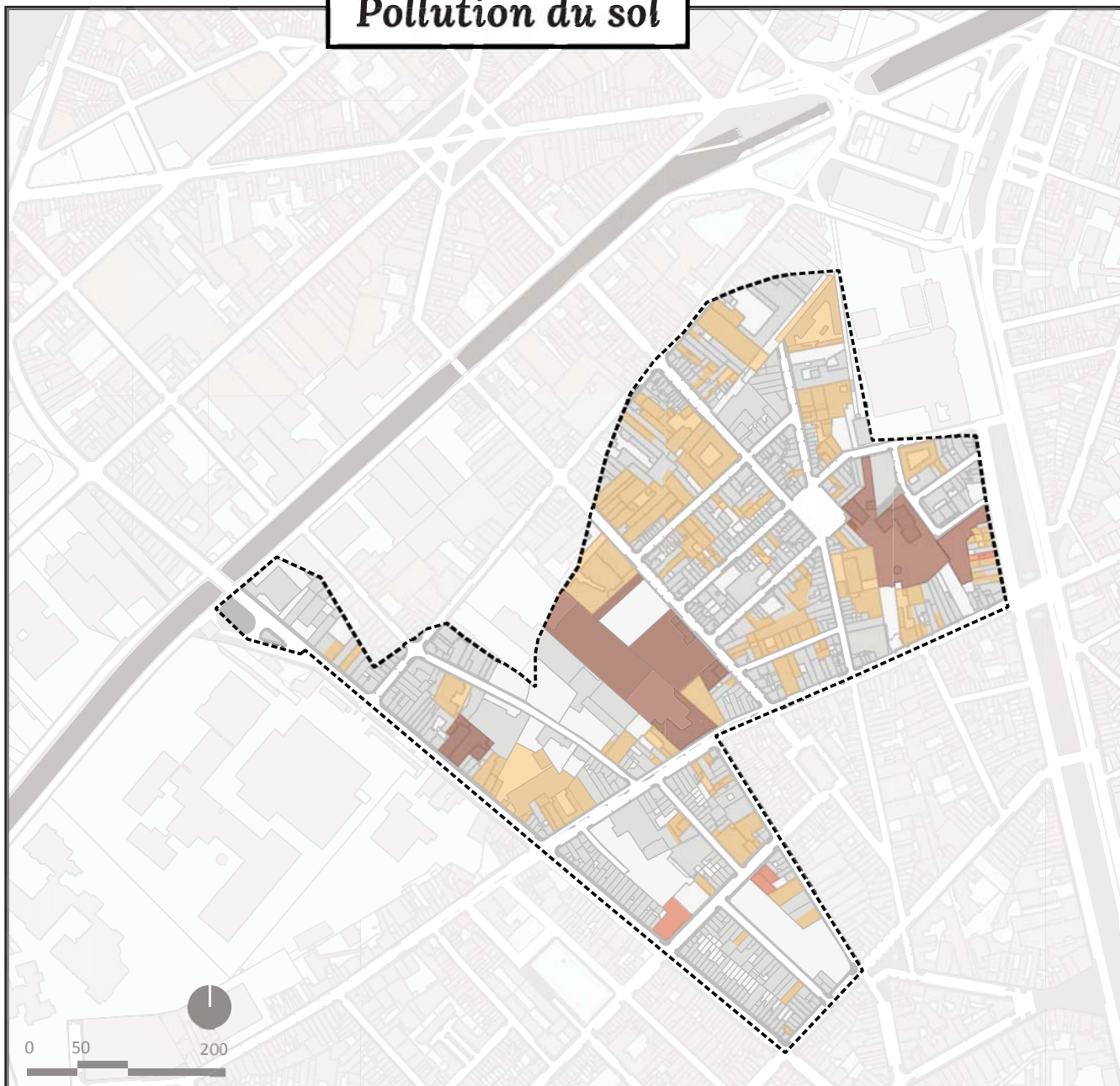
Pollution du sol

Un grand nombre de parcelles sont potentiellement polluées (catégorie 0), c'est-à-dire qu'il existe une présomption de pollution du sol. Cette situation est bien sûr liée au passé industriel du quartier. Ce potentiel risque de pollution est un frein à d'éventuels développements puisque, pour cette catégorie de sol, une reconnaissance de l'état du sol doit avoir lieu avant toute vente, réaffectation ou transformation par exemple.

Il est surprenant de constater que plusieurs équipements et propriétés publiques,

8. L'ATU Lemmens est un projet participatif mis en place à l'initiative de la commune et animé par Périphéria. Cet atelier avait comme but de créer un processus participatif autour des questions d'aménagement d'espaces publics prévu dans le cadre du CQ Lemmens.

Pollution du sol



- | | | | |
|---------------|-----|---------------------------------|---|
| périmètre CQD | --- | potentiellement pollué (cat. 0) | ■ |
| parcelles | — | pollué mais tolérable (cat. 3) | ■ |
| îlot | □ | pollué à traiter (cat. 4) | ■ |
| bâti | ■ | | |
| canal | ■ | | |

Diagnostic/Cadre de vie

comme la parcelle de Curo-Hall et des équipements scolaires, se trouvent dans cette catégorie 0, de même que plusieurs complexes résidentiels en copropriété. L'absence d'un propriétaire unique capable de prendre la responsabilité de la dépollution, les a « dispensés » de l'obligation de dépolluer les terrains. Dans ce contexte, de nombreuses parcelles risquent de ne jamais être dépolluées.

Deux grandes parcelles sont polluées et doivent être traitées (catégorie 4). La présence de la parcelle de D'leteren dans cette catégorie n'est pas une surprise vu sa vocation économique. Il semblerait toutefois qu'il s'agisse d'une pollution très localisée. Par contre, la situation du parc de la Rosée est à suivre avec attention. Quelques parcelles dans la rue Ropsy Chaudron en face des abattoirs et d'autres, au sud de la chaussée de Mons, se trouvent dans la catégorie 3, c'est-à-dire qu'elles ne respectent pas les normes d'intervention et présentent des risques qui sont ou ont été rendus tolérables.

Pollution sonore

Au niveau sonore, le quartier ne présente pas des valeurs très inquiétantes. Mis à part le bruit lié au trafic routier le long des grands axes traversant le périmètre (chaussée de Mons, rue Ropsy Chaudron et boulevard Poincaré), le quartier est relativement calme. Cependant, le commerce de voiture et le marché des abattoirs génèrent ponctuellement une nuisance sonore liée notamment au trafic de camion et aux klaxons des voitures qui peuvent être très dérangeants pour les riverains.

Propreté et gestion de déchets

Le manque de propreté est un problème aigu dans le quartier. Plusieurs éléments peuvent expliquer cette situation :

- dans certaines rues, il y a peu de passage et donc peu de contrôle social, notamment autour des grandes friches et le long de murs aveugles ;
- une grande partie de la population est en transit dans le quartier : elle y reste peu de temps, ne s'y intègre donc pas ce qui n'en favorise pas le respect ;
- l'absence de parc à conteneurs à Anderlecht et, de manière plus générale, la carence et le coût de tels parcs en Région de Bruxelles-Capitale.

Dans les précédents contrats de quartier, des actions pour la propreté ont été développées, mais l'image générale du quartier reste celle d'un quartier très sale. Lors de la première assemblée générale, le manque de propreté a d'ailleurs été soulevé à plusieurs reprises. Beaucoup d'habitants ont des difficultés avec le tri, notamment parce que leur logement est trop petit pour stocker les sacs. D'autres se plaignent du comportement de certains commerçants, des déchets engendrés par le marché ou des poubelles non collectées. Il est important de souligner que, si les pouvoirs publics ont certes une responsabilité, la mal-propreté est surtout le fait du manque de respect de certains habitants ou usagers.

Besoins et opportunités

Besoins

- Aérer le quartier, créer des ouvertures et des traversées dans les grands îlots;
- Supprimer les chancre et friches afin d'atténuer l'impression de délabrement; agir notamment au niveau des chancre et de friches « historiques » qui contribuent fortement à l'image d'un quartier abandonné;
- Favoriser la fréquentation et l'animation de la place Lemmens en réaffectant les

Diagnostic/Cadre de vie



Nolli Plan
Réseau d'espace public

bâtiments vides et en favorisant l'implantation d'équipements ou de commerces aux rez-de-chaussée ;

- Connecter d'avantage le parc de la Rosée au quartier.

Opportunités

- Préservation des derniers espaces non-bâti ou moins partiellement ;
- Valorisation du tracé de la petite Senne en tant qu'espace vert linéaire ;
- Réaffectation des bâtiments vides place Lemmens ;
- Ouverture du quartier vers les grands espaces publics existants ou projetés comme les terrains de sport de l'Ecole des Arts et Métiers, la Porte de Ninove, les rives du Canal ou le parvis des abattoirs.

Logement

Tissu résidentiel versus tissu post-industriel

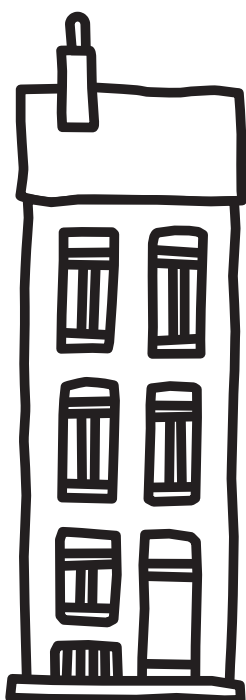
Typologie et âge du bâti

Comme expliqué dans l'analyse urbaine, le périmètre se découpe en deux sous-quartiers contrastés, l'un caractérisé par un tissu résidentiel, l'autre par un tissu postindustriel. La zone résidentielle se caractérise par un bâti plutôt modeste, composé de maisons unifamiliales de trois niveaux et deux travées en moyenne, souvent divisées en appartements. La plupart des constructions datent d'avant 1945. La part des logements construits avant 1961 est de 85 % comme moyenne pour les deux quartiers du monitoring (Cureghem-Rosée et Bara) pour une moyenne régionale de 63 %. Le parc de logement est donc relativement vieux, la plupart des bâtiments datant même d'avant 1945 et, pour une partie, d'avant 1919.

Les îlots traversés par le lit de la petite Senne sont, quant à eux, dominés par l'activité économique, même si des logements occupent souvent les étages. Dans cette zone, se mélangent des bâtiments de typologies variées (maisons, entrepôts,...) dont les époques de construction s'échelonnent entre le début du 19^{ème} siècle et aujourd'hui. La plupart des entrepôts sont occupés par des voitures ; on observe néanmoins l'apparition de quelques lofts, surtout autour de l'école des Arts et Métiers.

Densité

Le bâti est extrêmement dense, que ce soit dans les îlots étroits à caractère plutôt résidentiel ou les grands îlots industriels. Les intérieurs d'îlot sont occupés par de nombreuses annexes, des ateliers ou des entrepôts. Cette densité génère parfois de mauvaises conditions d'habitabilité : certains logements manquent de lumière naturelle et rares sont ceux qui profitent d'un espace extérieur.





Coexistence de fonctions



Parc de logement

État et confort des logements

La carte de l'état du bâti établie sur base des relevés de façades, montre un bâti en relativement bon état pour l'ensemble du périmètre. Certains bâtiments qualifiés de très dégradés dans le diagnostic du contrat de quartier Lemmens, ont été rénovés mais un grand nombre d'entre eux est toujours dans un état pitoyable. Ces immeubles délabrés se concentrent surtout dans les rues Broyère et Haberman, dans l'îlot formé par la rue des Mégissiers et la rue de la Bougie, ainsi qu'autour des grands terrains vagues.

L'état intérieur des logements est souvent beaucoup plus critique que le laissent paraître les façades. L'Atlas de la santé et du social de Bruxelles-Capitale, basé sur le recensement de 2001, le confirme : pour l'ensemble des indicateurs liés au logement, les trois secteurs statistiques qui couvrent le périmètre d'étude se trouvent systématiquement à la dernière ou l'avant-dernière place. Une majorité de logements offre seulement le petit confort, c'est-à-dire qu'ils disposent d'une salle de bain et d'une toilette privées, mais pas de chauffage central ou de cuisine équipée. Le secteur Brogniez-Nord a même une sur-représentation de logements « sans confort ». En termes de qualité intérieure des logements mesurée par la qualité des installations électriques, l'état des murs intérieurs, de la toiture,... le quartier se situe en queue du peloton également. Beaucoup de logements recèlent également des problèmes d'humidité. Ces données de l'Atlas datent de 2001, mais les acteurs locaux du logement affirment qu'il y a eu peu d'évolutions. Le Centre de Rénovation Urbaine (CRU) et l'Union des Locataires d'Anderlecht Cureghem (ULAC) confirment que les problèmes les plus fréquents concernent des installations d'électricité ou gaz non conformes, un manque d'isolation et des problèmes d'humidité

Diagnostic/Logement

Le CRU reçoit, en comparaison avec d'autres quartiers anderlechtois, très peu de demandes de conseil en rénovation émanant du périmètre d'étude. Il semble que les habitants, s'ils en ont les moyens financiers, rénovent leur habitation à moindres frais, en réalisant les travaux eux-mêmes ou en faisant appel à des pairs.

Insalubrité des logements

La Commune et la Direction de l'Inspection Régionale du Logement (DIRL) effectuent des contrôles pour assurer le droit à un logement décent aux occupants. Vingt logements dans le périmètre ont fait l'objet d'une fermeture par arrêté du bourgmestre ou de l'autorité régionale.

PW_NAME_FR	n°police	date arrêté du Bourgmestre
Avenue Clemenceau	1 à 131	
Clemenceau 19 (RDC)	Fermeture DIRL	01/09/2011
Clemenceau 61	Fermeture DIRL	23/07/2010
Avenue Clemenceau	2 à 126	
Clemenceau 8	Arrêté de fermeture	levée de fermeture?
Clemenceau 30 (sous-sol)	Fermeture DIRL	01/12/2009
Chaussée de Mons	1 à 149	
Mons 5	Incendie (2013)	"Nouveau dossier prendre contact avec USL Meena Bouchat"
Mons 29	Effondrement du toit (2013)	"Nouveau dossier prendre contact avec USL Meena Bouchat"
Chaussée de Mons	2 à 150	
"Mons 62 (1er étage arrière)"	Fermeture DIRL	16/12/2008
"Mons 62 (1er étage)"	Fermeture DIRL	12/05/2009
"Mons 62 (RDC)"	Fermeture DIRL	08/10/2008
Rue Bissé	1 à 29	
Bissé 9 (1er étage - Flat n°1)	Incendie - arrêté d'inhabitabilité	09/12/2011
Rue de la Clinique	1 à 37	
Clinique 3 (3e étage)	Fermeture DIRL	07/12/2009
Rue de la Clinique	2 à 46	
Clinique 36 (RDC)	Fermeture DIRL	03/10/2006
Rue de Liverpool	1 à 107	
Liverpool 107	Incendie	"27/01/2009 : Arrêté du Bourgmestre pour les mesures nécessaires à la sécurité publique"
Rue de Liverpool	2 à 130	
Liverpool 82 (tout)	"Fermeture DIRL (cuisine-cave) Arrêté du Bourgmestre (3e et 4e étage) Incendie + arrêté d'inhabitabilité 02/12/2011 (tout)"	"25/06/2008 : fermeture IRL 14/07/2008 : Arrêté du Bourgmestre confirmant la décision de la région Le dossier a été re-ouvert en 2013"

Diagnostic/Logement

Rue des Mégissiers	2 à 56	
Mégissiers 56	Arrêté de fermeture – inhabitable 05/11/2007	05/11/2007
Rue du Chimiste	1 à 53	
Chimiste 11	Fermeture DURL	20/05/2011
Rue Gheude	1 à 49	
Gheude 11	Fermeture DURL	23/06/2011
Rue Haberman	2 à 36	
Haberman 12 (tout)	Fermeture par arrêté du Bourgmestre – Inhabitable	"28/04/2010 : Arrêté du Bourgmestre : inhabitable et dangereux, fermeture des accès, du gaz et De l'électricité par les service compétents"
Haberman 14 (RDC)	Fermeture DURL	03/07/2009
Haberman 14 (2e étage)	Fermeture DURL	07/07/2009
Rue Heyvaert	13 à 219	
Heyvaert 211 (4e Droite)	Fermeture DURL	15/06/2006
Heyvaert 211 (5e étage – combles)	Fermeture DURL	29/01/2007
Heyvaert 221	Arrêté de fermeture – inhabitable	11/05/2007
Rue Memling	1 à 47 (paire et impaire)	
Memling 27 (cour arrière latéral droit)	Fermeture DURL	04/03/2011
Rue Ropsy Chaudron	1 à 83	
Ropsy chaudron 41 (2e étage arrière)	Fermeture DURL	23/03/2009

Permis en cours et évolution du bâti

Les données relatives aux permis d'urbanisme en cours n'ont pas pu être obtenues à ce jour. Néanmoins, en se promenant dans le quartier, on remarque quelques grands chantiers de reconversion de bâtiments industriels en logement. C'est le cas pour un grand immeuble rue de la Bougie et un autre rue Heyvaert (voir aussi immeubles en chantier sur la carte de l'état du bâti) où entre 10 et 20 logements seront créés. Cette reconversion du patrimoine industriel en logement offre une nouvelle dynamique au quartier mais ces complexes de logement deviennent parfois des enclaves. De même, les grands projets en cours en matière de logement (voir chapitre sur les projets en cours) auront un impact positif sur le quartier, mais il faut néanmoins veiller à ce que ces changements n'engendrent pas des hausses de loyer démesurées, excluant de cette manière la population actuelle du quartier.

Carences

Manque de logements abordables pour familles nombreuses

Le quartier accueille beaucoup de familles nombreuses mais l'offre de grands logements est trop faible. La situation soulève une contradiction. D'une part, les sociétés de logements sociaux du territoire anderlechtois offrent très peu de logements sociaux dans le périmètre et encore moins des logements de grande taille. D'autre part, la Commune ne parvient pas à louer ses grands logements, car

9. Pour les logements communaux, on adopte les mêmes barèmes que les AIS sauf que le calcul du loyer ne se fait pas sur base du revenu.

Diagnostic/Logement



Logements vides rue Haberman



Façades rénovée rue Odon

Diagnostic/Logement

les loyers sont trop élevés pour ces familles⁹. Il y a donc une forte demande de logements de grande taille, accessibles aux ménages à bas revenus.

Manque de logements abordables adaptés aux personnes âgées et à mobilité réduite

L'offre de logements et d'équipements pour les personnes âgées ou les personnes à mobilité réduite est aussi déficitaire. Le quartier et ses alentours ne disposent par exemple pas de maison de repos ou d'appartements adaptés. Comme le quartier est composé d'un bâti relativement ancien et que les immeubles collectifs sont plutôt de petite taille, très peu sont équipés d'un ascenseur.

Marchands de sommeil et manque de logement de transit

Les marchands de sommeil sont nombreux dans le quartier. Une grande partie de ces propriétaires profitent notamment de la situation précaire des hommes africains venus pour travailler quelques mois dans le commerce de voitures. Mettre fin à cette situation d'abus pose la délicate question du relogement en urgence des personnes. Il est nécessaire d'augmenter l'offre de logements de transit. La Commune possède actuellement quatre logements de ce type dans le quartier, mais c'est très insuffisant d'autant que, vu le manque d'alternative, il s'avère souvent difficile de déloger les habitants au terme de la période transitoire.

Projets innovants en gestation

L'ULAC a permis la rénovation de plusieurs bâtiments publics et privés grâce à son aide financière et technique. En offrant des crédits via le dispositif des baux à rénovation, elle rénove des immeubles et les gère pendant la durée du bail, parfois en collaboration avec les AIS. Le propriétaire reçoit un loyer moindre mais garanti et il est assuré de récupérer à la fin du bail un logement rénové, sain et habitable.

Par ailleurs, il existe dans le quartier les germes de projets innovants en matière de logement, que ce soit en termes d'offre de logements abordables adaptés aux familles nombreuses ou de création d'habitat solidaire.

Habitat solidaire

Le bâtiment des n°1 à 21 place Lemmens, édifié dans le cadre du contrat de quartier La Rosée, a subi d'importants problèmes liés à des vices de conception et de construction (voir chapitre contrats de quartier). Récemment, la Commune a cédé en bail emphytéotique les logements à l'ULAC qui les rénove. En collaboration avec la Maison Rue Verte, l'ULAC a monté un projet d'habitat solidaire pour des femmes (et leurs enfants) en situation difficile. Le projet prévoit l'aménagement de sept appartements, d'un grand espace communautaire et de coursives offrant des espaces partagés pour les familles. Un appartement, celui des « grands frères », permet à deux frères d'apprendre à vivre en autonomie. Les femmes concernées envisagent déjà de monter des projets comme une école de devoir, un « lady taxi », un jardin partagé,... Aujourd'hui trois appartements sont occupés.

Community Land Trust

Depuis quelques années, le Community Land Trust (CLT) commence à prendre forme sur le territoire bruxellois. Un des principes du CLT est la séparation du sol et du bâtiment. Le premier appartient au « trust » tandis que le bâtiment - rendu accessible par la séparation- est vendu à des familles à bas revenus.

Aujourd'hui, les premiers projets-pilotes sont sur les « startingblocs » : un bâtiment a été acheté dans la rue Verheyden à Anderlecht, offrant bientôt des logements à

Diagnostic/Logement

des familles nombreuses et des appartements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Un autre projet, sur le site des abattoirs, est envisagé également : un travail collectif avec l'équipe CLT, un groupe d'épargne solidaire composé d'une quinzaine de familles et la société Abattoir a été entamé il y a presque un an. Les logements se trouveraient aux étages des commerces qui seront créées par Abattoir dans l'allée entre le métro Clémenceau et la nouvelle halle alimentaire.

Besoins et opportunités

Besoins

- Créer des logements abordables pour les familles nombreuses ;
- Créer des logements abordables adaptés pour les personnes âgées et à mobilité réduite ;
- Lutter contre les marchands de sommeil.

Opportunités

- Projet de CLT sur le site des abattoirs ;
- Projet de logement solidaire place Lemmens ;
- Présence d'acteurs expérimentés dans le domaine du logement.

Infrastructures économiques

Axes économiques

Le quartier se structure autour de trois axes à vocation économique qui ont chacun leur propre caractère.

Axe agro-alimentaire des rues Ropsy-Chaudron et Clémenceau

Cet axe économique, directement desservi par les lignes de métro 1 et 6 va de la gare du Midi au Canal. Son profil économique est avant tout lié au marché des abattoirs: grossistes et commerces de détail de viande bien sûr, mais aussi de poisson ou de produits exotiques ainsi que quelques HORECA. La plupart des commerces sont donc tournés vers le secteur alimentaire.

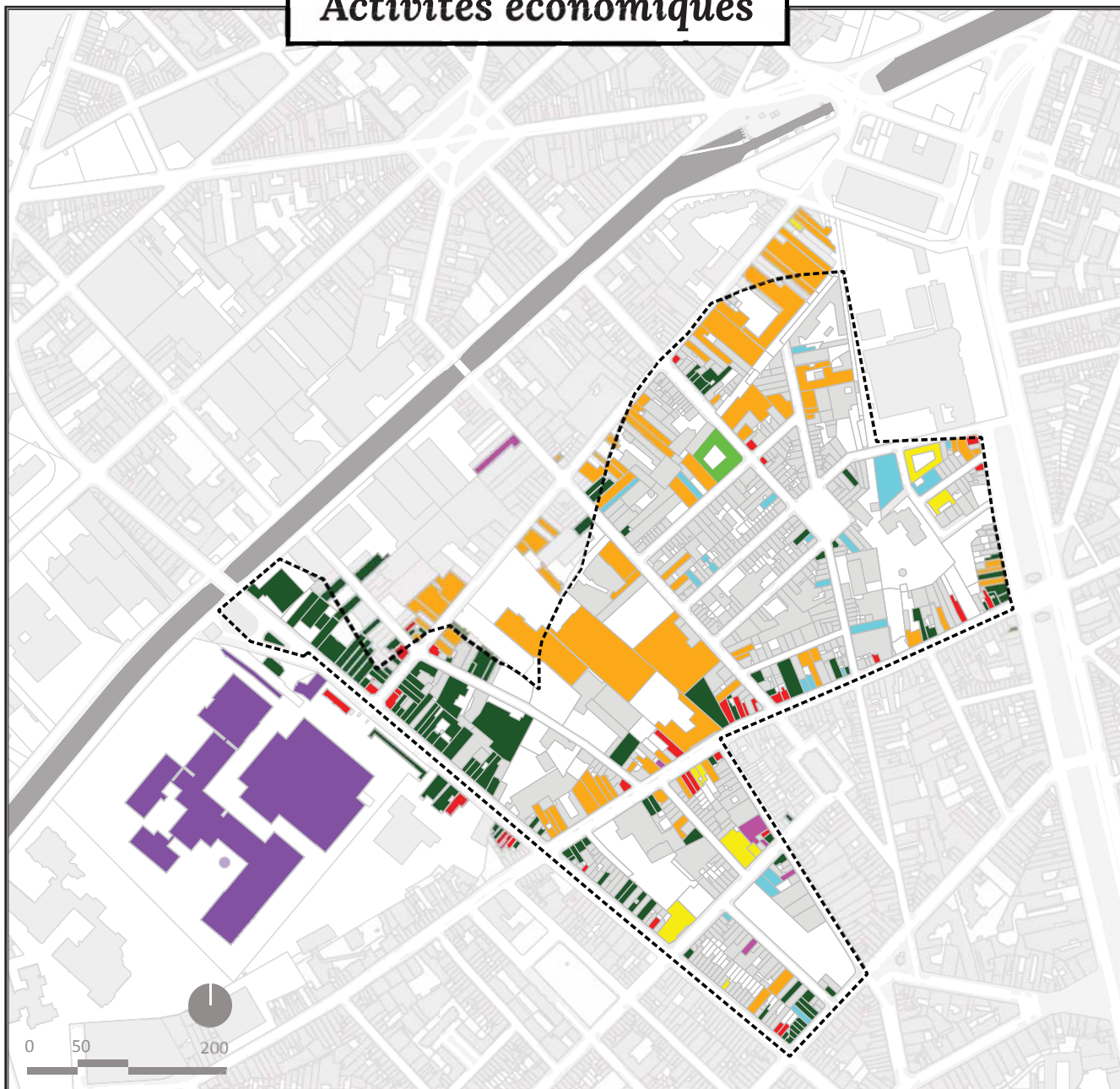
Le principal pôle d'attraction est bien sûr le marché des abattoirs. Trois jours par semaines - les vendredis, samedis et dimanches - le grand marché attire environ 90.000 personnes/weekend ce qui en fait le marché hebdomadaire le plus important de Bruxelles, voire même du pays.

L'abattoir lui-même se situe derrière la grande halle et comporte une ligne d'abatage pour le porc et le bétail, ainsi que des ateliers de découpe et une halle aux viandes accueillant des bouchers indépendants. Abattoir organise également des événements culturels et festifs, en plein air sous la grande halle (par exemple le Bouremet) ou dans les Caves de Cureghem (expositions, meetings,...).

L'abattoir est plutôt perçu comme un atout pour le quartier dans la mesure où, vu son influence suprarégionale, il attire beaucoup de visiteurs qui font vivre les commerces et l'HORECA. Le marché est cependant aussi source de nuisances pour le quartier. D'une part, il génère d'importants flux automobiles et piétons (voir chapitre



Activités économiques



- | | | | |
|---------------|-------|--------------------------------|------------|
| périmètre CQD | ----- | commerce lié à l'automobile | orange |
| parcelles | — | autre commerce | dark green |
| îlot | □ | bureau | yellow |
| bâti | □ | horeca | red |
| canal | ▬ | cellules vides | light blue |
| | | centre d'entreprises- Euclides | green |
| | | Les Abbatoirs | purple |
| | | Entreprise | pink |

Diagnostic/Infrastructures économiques



Commerce accessoires automobile Chaussée de Mons



Commerce diversifié environs rue Ropsy Chaudron



Diagnostic/Infrastructures économiques

mobilité). D'autre part, il engendre quantité de déchets qui se retrouvent dans les rues du quartier et ce, même si une société privée d'économie sociale engagée par Abattoir nettoie le site et les rues avoisinantes après le marché. Il faut encore noter qu'en ce qui concerne les déchets organiques issus des fruits et légumes, un projet de compostage est envisagé à très court terme.

Chaussée de Mons, une chaussée typique

Cette chaussée typique bruxelloise abrite principalement des commerces de proximité : petits commerces alimentaires (boulangerie, HORECA) et commerces liés à l'équipement de la personne. Son caractère, dans le tronçon qui traverse le périmètre, est marqué par la présence d'entreprises spécialisées dans la vente et la réparation de voitures, comme D'Ieteren. Il faut également y noter la présence de deux hôtels (Van Belle and Scandinavia). Si l'espace public a été bien rénové, un trafic automobile assez dense le rend peu agréable et confortable pour les chalands.

Rue Heyvaert et commerces de voitures

Avec le quai de Mariemont, cette rue est au cœur d'une économie d'import-export de voitures entre l'Europe et l'Afrique. Cette activité s'étend aussi sur les rues perpendiculaires à la rue Heyvaert, jusqu'à la chaussée de Mons et se développe sur un territoire à cheval sur les communes d'Anderlecht et de Molenbeek-Saint-Jean.

Dans l'îlot compris entre les rues Ropsy Chaudron et du Compas, on constate une certaine mixité fonctionnelle avec des commerces plus diversifiés et des logements aux étages. Entre la rue du Compas et la Porte de Ninove par contre, le tissu plus industriel est dominé par le commerce de voitures. S'est développée aussi dans cette zone une économie secondaire par rapport à l'import-export de voitures autour de l'exportation d'autres biens pouvant être stockés dans les voitures vendues tels que des frigos, des matelas ou de l'électroménager.

Dans cette partie du quartier, la rue devient une zone de transactions commerciales formelles et informelles. De nombreux rabatteurs guettent le client pour le diriger vers l'un ou l'autre vendeur qui lui versera alors une petite commission. La présence dans le quartier de cette population particulièrement précaire génère toute une économie parallèle, notamment autour de la restauration. Il faut encore noter que ces personnes sont souvent logés dans des conditions indignes par des marchands de sommeil (voir chapitre logement).

Le commerce de voitures d'occasion pour l'exportation profite peu au quartier qui en subit pourtant les nombreuses nuisances : stationnement sauvage ou déchargement en double file provoquant de la congestion, trafic de grands camions,... (voir chapitre mobilité). Une cellule « garage » a été mise en place à Molenbeek en 2002 et à Anderlecht en 2007 via le contrat de quartier Lemmens qui prévoyait une seule cellule pour les deux communes ; ce partenariat n'existe cependant plus depuis 2011. La cellule est chargée spécifiquement du contrôle du commerce de véhicules d'occasion. L'ensemble de ces activités sont ainsi visitées et contrôlées par les agents de la cellule qui vérifient la conformité de leur permis d'environnement. La grande majorité des exploitants a fait l'effort de se mettre en règle et de se conformer aux différentes législations en vigueur.

Acteurs socio-économiques importants

Centre d'entreprises Euclides

Euclides est un acteur économique majeur, actif dans le quartier depuis 20 ans. Il regroupe des acteurs publics et privés spécialisés dans le développement économique. Le centre d'entreprise loue à des prix modérés différents espaces

Diagnostic/Infrastructures économiques

de bureaux, atelier ou entrepôt de 30 et 500 m² et met à disposition des salles de réunion. Aujourd'hui, le centre d'entreprise héberge environ 40 entreprises actives dans des secteurs variés : construction et rénovation, activités créatives comme le graphisme, le textile, le multimédia, le design ou l'architecture, formation et insertion socioprofessionnelle.

Euclides accueille aussi un guichet économie locale (voir chapitre emploi) et le Technoweb qui est un espace dédié à la formation multimédia. Cette infrastructure joue un rôle important de liaison entre Euclides et le quartier.

Instituut voor Natuur- en Bosonderzoek - INBO

INBO est un institut scientifique de la Région flamande qui mène des recherches dans le domaine de la gestion durable et de la nature pour la Région flamande, d'organismes internationaux et de pouvoirs locaux.

Le siège principal d'INBO se trouve rue de la Clinique mais l'institut qui a trois sièges en Flandres emploie 270 personnes, principalement des chercheurs et techniciens. Il dispose d'une infrastructure de recherche sophistiquée comprenant des laboratoires, un vivarium, des serres,...

Petits indépendants et artisans

On retrouve dans le quartier une série de petits indépendants et d'artisans qui, même s'ils sont aujourd'hui moins présents, sont néanmoins ancrés à Cureghem par une longue tradition. Historiquement en effet, le quartier était un quartier d'artisans et de petites industries entretenant des liens étroits avec les différentes écoles professionnelles, comme les Arts et Métiers en bordure du périmètre, ainsi qu'avec les abattoirs. Si la plupart de ces petits entrepreneurs ont désormais quitté le quartier, il reste encore certaines activités comme la miroiterie Van de Plas sur la chaussée de Mons ou encore Jean Wauter Aciers spéciaux dans la rue de Liverpool. Il y a quelques années, on trouvait encore dans le quartier des imprimeries et entreprises de graphisme.

A Bruxelles, l'espace pouvant accueillir des activités productives à petite échelle manque. Les prix élevés du foncier, des difficultés de livraison liées au trafic, mais également la pression immobilière les poussent de plus en plus loin de la ville. Pourtant, leur terrain de travail est principalement situé en ville.

Dynamiques récentes

La halle alimentaire et le masterplan Abattoir

Abattoir et les entreprises locataires du site se promeuvent comme le « ventre de Bruxelles ». Comme vu dans le chapitre consacré aux projets en cours, la société s'est dotée d'un ambitieux masterplan pour orienter son développement futur. L'évolution de ce site et son ouverture sur les quartiers qui l'entourent offrent certainement de nouvelles opportunités économiques pour le quartier (voir aussi chapitre projets en cours).

Atrium et la promotion des commerces

Atrium est l'agence régionale qui coordonne les investissements urbains et le développement des quartiers commerçants. La mission de l'antenne implantée à Cureghem prend fin en 2014. Ces dernières années, l'antenne a mis en place plusieurs initiatives dont des enquêtes auprès des commerçants et leur chaland, le développement d'un schéma prospectif « Cureghem 2020 », des outils de promotions

Diagnostic/Infrastructures économiques

tels que les primes à la rénovation et un guide pour l'embellissement des devantures et enfin un baromètre avec diverses recommandations.

Politique de relocalisation de l'économie d'import-export de voitures

Ces dernières années, les autorités publiques ont mis en place plusieurs mesures visant à encadrer la présence de l'activité liée à l'import-export des voitures. Cette activité est en effet peu compatible avec les autres types de commerces et le logement dans le quartier.

Ainsi, comme expliqué plus haut, une cellule « garage » a été créée. Celle-ci a surtout permis la mise en conformité des commerces ; seul un nombre restreint d'établissements se sont vus contraints de fermer leurs portes. Les taxes communales pour les commerces de voitures ont également doublé mais cette mesure n'a pas eu d'impact sur la localisation des garages.

Par ailleurs, différents aménagements de l'espace public ont tenté de diminuer les nuisances engendrées par les camions et les voitures pour le voisinage. Ainsi, la rue Heyvaert et le quai de Mariemont ont été réaménagés récemment pour offrir plus d'espace aux modes doux et pour augmenter la convivialité par la verdurisation et le mobilier urbain.

La Région développe actuellement une stratégie de relocalisation pour les commerces de voitures. Ainsi, le nouveau terminal « Ro-Ro » à Haren devrait représenter une alternative attirante pour les commerçants de voiture. Le site offre une infrastructure et une accessibilité mieux adaptées à cette fonction économique. Parallèlement, des négociations sont en cours pour une délocalisation de ces activités phasée vers le sud de Bruxelles, le long du boulevard Industriel.

Besoins et opportunités

Besoins

- Promouvoir les fonctions productives en lien avec le profil professionnel des habitants du quartier et définir les conditions d'intégration de celles-ci dans les nouveaux développements résidentiels, pour garantir une mixité harmonieuse ;
- Accompagner la réflexion sur la délocalisation du commerce de voiture ;
- Définir les types d'économies de substitution, en fonction de l'infrastructure du bâti ainsi que de l'accessibilité en transport public et en voiture.

Opportunités

- Synergie entre les nouveaux programmes dans le quartier et la construction de la halle alimentaire et autres projets d'Abattoir ;
- Opportunités foncières pour de nouvelles activités, notamment par l'existence de parcelles extra-larges et de bâtiments à réaffecter.

Équipements

Ce chapitre présente, de manière non-exhaustive, les différents acteurs et infrastructures socioculturels présents ou actifs dans le quartier. Les principaux acteurs liés aux activités économiques et l'emploi sont présentés dans le chapitre suivant.

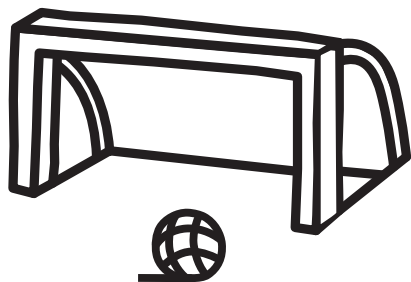
Enseignement

Le quartier dispose de trois écoles primaires et maternelles, dont deux francophones (Les Tourterelles et Saint-Pierre) et une néerlandophone (Gemeentelijke Basis- en kleuterschool Kameleon). La majorité des élèves de ces écoles habite le quartier. Il faut noter que le nombre de places est insuffisant dans les écoles maternelles locales. Il n'y a pas d'offre alternative, donnant par exemple une possibilité de garde ponctuelle (type Farandoline). Beaucoup d'enfants sont gardés à la maison jusqu'à 6 ans, âge d'obligation scolaire.

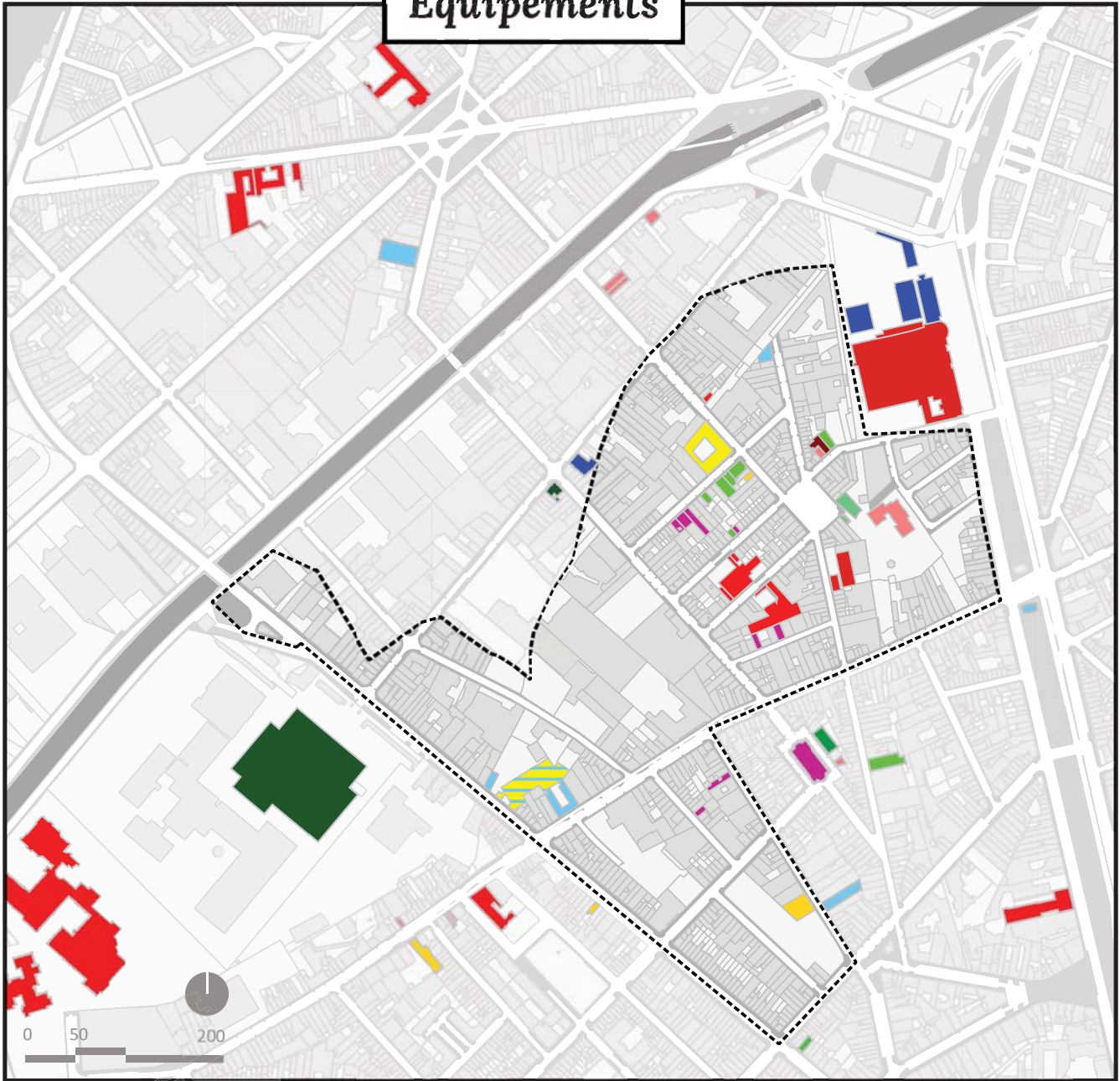
L'institut de la Providence est la seule école secondaire dans le périmètre. Il offre un enseignement technique et professionnel et est attaché au CEFA d'Anderlecht.

Il faut par ailleurs signaler la présence, dans le voisinage immédiat du quartier, de l'institut des Arts et Métiers qui offre plusieurs options en enseignement technique et professionnel, ainsi que du CEFA de la Ville de Bruxelles. Ces établissements accueillent un public fragile sur les plans socioculturel et dont le parcours scolaire est souvent difficile.

Dans ce cadre, l'offre éducative complémentaire proposée par les acteurs publics et associatifs revêt toute son importance : écoles de devoir, accompagnement individualisé, activités culturelles ou sportives pour les moins de 18 ans mais aussi renforcement des moyens éducatifs des parents.



Équipements



périmètre CQD	-----	Enseignement maternel/primaire	■	Enfance et Jeunesse	■
parcelles	—	Enseignement secondaire	■	Femmes	■
îlot	□	Enseignement supérieur	■	Seniors	■
bâti	■	Formation pour adultes	■	Aides aux personnes	■
canal	■	Soutien scolaire	■	Sport	■
		Aide à l'emploi	■	Culture	■
		Santé	■	Lieu de culte	■
		Accueil de la petite enfance	■	Autre	■

Diagnostic/Équipements

Accueil de la petite enfance

Comme dans le reste de la Région, la demande de places en crèche dépasse largement l'offre. Anderlecht ne dispose que de 0,21 places par enfant de moins de 3 ans (par rapport à une moyenne régionale de 0,33).

Récemment, la crèche « l'Arbre à papillons » a ouvert ses portes au n° 1-21 de la place Lemmens avec une capacité d'accueil de 18 enfants. La construction d'une nouvelle crèche de 18 lits est par ailleurs programmée au n° 11 de la chaussée de Mons. Il s'agit d'un projet programmé dans le cadre du contrat de quartier Lemmens.

Le prix pour la garde d'enfants, même s'il est conditionné aux revenus, représente un frein pour beaucoup de parents. Certains acteurs soulignent par ailleurs le besoin de solutions alternatives comme des haltes-garderies pour la garde ponctuelle des tout petits, permettant aux parents, surtout aux mères, de suivre une formation ou de participer à une activité sociale.

Les familles du quartier fréquentent le centre ONE au n° 14 de la rue Dr. De Meersman ou le centre Kind en gezin de la rue Plantin n° 37, tous deux à proximité du périmètre.

Lieux de culte

Le quartier compte une seule mosquée et l'Académie Européenne de la Culture et des Sciences Islamiques de Belgique : Alkhayria Belgica asbl. Celle-ci anime entre autres, une école de devoir et organise des activités d'éducation islamique.

La Mosquée El Fath et son asbl « Jeunes de la Mosquée » organisent aussi beaucoup d'activités en plus des cours de coran et d'arabe.

Offre socio-éducative

Plusieurs institutions développent des activités socio-éducatives dans le périmètre. Elles sont, dans la grande majorité, subsidiées par la commune d'Anderlecht, les communautés flamande et francophone ainsi que des fonds européens.

6-12 ans et adolescents

Plusieurs services et associations offrent à ces groupes d'âge des activités telles que du soutien scolaire ou des activités sportives, artistiques et culturelles. L'offre pour ce type d'activité n'arrive pas à satisfaire la demande locale : presque toutes les activités destinées aux 6-12 ans présentent des listes d'attente.

Le service ATL Accueil Temps Libre (6-12 ans) et Jeunesse (18 et plus) de la Commune travaillent avec les associations locales. Dans le quartier, le travail de proximité avec les jeunes s'avère vraiment nécessaire (voir chapitre population).

Le service AMO Jorez est présent dans le périmètre d'étude. Pour le moment, son travail dans le quartier consiste essentiellement en l'animation des activités sportives dans la salle de l'école de la Providence et en dehors du quartier. Les éducateurs expriment néanmoins le besoin de développer plus d'actions dans l'espace public et le service de prévention, qui coordonne cette équipe, travaille sur le projet.

Diagnostic/Équipements



Hall principal et patio semi-public du équipement Curo-Hall



Groupe de femmes de la aslb Rosée

Équipement enseignement rue Odon



Diagnostic/Équipements

Avicenne dispose d'une salle de sport ainsi qu'un bar-foyer où elle organise des activités sportives ou culturelles (par exemple ciné-club) où elle accueille librement les jeunes du quartier et organise des activités avec ceux-ci.

Ket in Kuregem (KIK) propose des activités extrascolaires pour les enfants de 2,5 à 12 ans et collabore avec Buurtsport pour l'organisation d'activités sportives.

Beeldenstorm offre, entre autres, des activités artistiques pour les jeunes de 6 à 18 ans (danse, musique et multi-média,...)

Les femmes

Les femmes forment le public principal des projets d'alphabétisation et d'éducation permanente ; elles sont très présentes également dans les projets qui visent à favoriser l'intégration (droits sociaux, recherche de logement, parcours administratifs,..)

Les acteurs qui travaillent avec ce public en particulier sont l'asbl Institut pour la vie et la maison de quartier La Rosée. Il est important de mentionner ici aussi l'Union des femmes pour l'égalité des droits (UFLED), implantée à proximité du périmètre rue Dr. De Meersman.

Les seniors

Comme mentionné dans le chapitre population, il y a très peu d'activités offertes aux personnes âgées du quartier. Cosmos est l'une des seules associations qui organise des activités spécifiques pour ce public. Outre les ateliers créatifs et sportifs qu'elle organise, leur restaurant social est un lieu de rencontre important pour ces personnes. Il faut noter que l'association risque de devoir quitter ses locaux très prochainement.

Équipements majeurs dans le quartier

Curo-Hall

Le Curo-Hall occupe un ancien bâtiment scolaire qui appartient à la commune. Il nécessiterait une rénovation. Il dispose d'une cour semi-publique, accessible en théorie depuis la rue Ropsy Chaudron qui peut, à certaines occasions, être reliée à la rue du Compas via le jardin des logements sociaux du n° 14 de cette rue. Elle accueille en outre un projet de potagers en bac. Cet équipement a un grand potentiel, mais n'est pas très « visible » ou peu connu des habitants du côté de la place Lemmens.

Le bâtiment accueille actuellement la Maison de la cohésion sociale (MCS), plusieurs associations, la Mission Locale d'Anderlecht et le service « Jeunesse et Accueil Temps Libre » de la commune. Il offre aussi des salles permettant des animations collectives (cours de danse, réunions,...) pour le grand public. Beeldenstorm occupe une annexe du bâtiment accessible depuis la chaussée de Mons.

Maison de quartier La Rosée

Installée dans le quartier depuis les années 80, la maison de quartier La Rosée développe une école de devoirs (primaire) et des activités extrascolaires (sport, ateliers créatifs, danse, ...), des cours d'alphabétisation, des tables de conversation, des ateliers « éducation permanente » (santé, activités artistiques, parentalité...), un projet d'accompagnement en matière de droits sociaux, d'insertion sociale et professionnelle et d'initiation à la citoyenneté ; un service de distribution de bons



Diagnostic/Équipements

pour le dépôt alimentaire et les vestiaires centralisés, une aide matérielle (meubles, vaisselle....) et un service de transports de déménagement à destination de personnes avec des petits revenus.

Elle occupe un ancien entrepôt rue de La Rosée et comprend deux salles polyvalentes, une salle de sport et une cafétéria. Cet asbl est très impliquée dans la vie du quartier, surtout dans la partie Rosée-Lemmens.

Maison de quartier Chimiste et pôle d'équipements dans l'îlot

La Maison de quartier s'ouvre sur l'angle des rues du Chimiste et des Mégissiers. L'équipement est actuellement géré par l'asbl Avicenne en partenariat avec la commune. Réalisé dans le cadre du contrat de quartier La Rosée, il est destiné en priorité à l'accueil des jeunes (12- 18 ans) et développe, avec ce public, une école de devoir et des projets sportifs et socioculturels.

L'équipement occupe un ancien entrepôt rénové et comprend deux salles polyvalentes, une salle de sport et une cafétéria.

Autour de la maison de quartier se développe ce qui pourrait devenir, avec la rénovation des n° 33 et 35 et d'un bâtiment en intérieur d'îlot (ancienne mosquée), un petit pôle d'équipements de quartier.

Equipements sportifs

L'offre locale est relativement réduite en termes de sport et de récréation en salle, malgré la présence de plusieurs équipements sportifs dans un périmètre très petit. La plupart des activités se déroule à l'extérieur, dans le parc de la Rosée. Le projet de la plaine de Liverpool prévoit un espace de jeu et un terrain de foot.

Salle de sport Chimiste-Rosée

Associée à la maison de quartier, cet équipement est lui aussi géré par l'asbl Avicenne (voir plus haut) et la Commune. La salle de sport accueille différents clubs de sport avec une priorité aux clubs du quartier, mais est cependant relativement petite et ne permet donc par exemple pas l'organisation de match de foot (à part pour les petits).

Salle de sport de l'école de la Providence

Le service de prévention sociale, à travers l'AMO, loue la salle de sport de l'école pour organiser des activités avec les enfants et jeunes du quartier en dehors des heures de l'école. La salle est en mauvais état.

Stade Van der Putten

Ce grand équipement sportif est situé en bordure du périmètre d'étude, le long du boulevard de l'Abattoir sur le territoire de la ville de Bruxelles. Les nombreux terrains en salle et extérieurs permettent des sports très divers : basket-ball, tennis, volley-ball, handball, mini-foot, roller-hockey, gym, le skate et le patin à roulette.

Hall des sports Heyvaert

Cette infrastructure communale située sur le quai de l'Industrie à Molenbeek, construite dans le cadre du contrat de quartier Heyvaert, est accessible à tous les habitants. Elle héberge trois salles de sport de différentes tailles (omnisport, danse et arts martiaux). Une de ses spécificités est qu'elle développe des projets de promotion de la santé (école du dos, atelier diététique, psychomotricité) avec des partenaires locaux.

Santé

Mise à part la Maison Médicale d'Anderlecht, il y a peu d'autres organisations qui offrent un service de santé aux habitants. Sur la chaussée de Mons, il y a deux centres médicaux privés et une clinique dentaire. Ce sont les seuls cabinets médicaux dans le périmètre. Rue des Mégissiers se trouve le centre de santé mentale la Rosée. Juste en dehors du périmètre, se trouve l'asbl Les Pissentlits, centre de santé communautaire, situé sur la chaussée de Mons.

Culture

Le secteur culturel est très peu représenté. Des cours et ateliers créatifs pour les enfants, les jeunes et les adultes sont organisés au Curo Hall, à Beeldenstorm et à la maison de quartier La Rosée. Une académie de musique occupe le bâtiment scolaire rue Odon.

Besoins et opportunités

Besoins

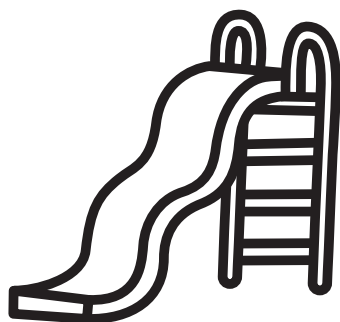
- Créer des places d'accueil pour la petite enfance, aussi bien en crèche «classique» qu'en accueil alternatif (type halte-garderie) ;
- Développer des activités culturelles et citoyennes avec les adolescents ;
- Développer des infrastructures et activités culturelles ;
- Rénover la salle de sport de la Providence.

Emploi

La situation en matière d'emploi dans le quartier Compas est, et reste, particulièrement défavorable, tous critères confondus. Le périmètre partage de nombreux traits avec les quartiers formant le croissant pauvre de la Région de Bruxelles - Capitale.

	RBC	Anderlecht	MQ Cureghem Rosée	MQ Cureghem Bara
Taux d'activité	66,06%	70,70%	68,37%	66,31%
Taux de chômage	20,05%	25,29%	38,92%	34,73%
Chômage des jeunes	38,43%	39,65%	48,05%	46,79%
Part des chômeurs de longue durée	62,39%	64,17%	61,90%	61,76%
Revenu moyen par habitant	12.746€	11.141,24€	7.058,29€	7.506,98€

Source : Monitoring des quartiers sur base des données de 2009 sauf part des chômeurs longue durée (2012)



Taux d'activité

Le taux d'activité moyen du périmètre du contrat de quartier Compas (68,37% et 66,31%) est légèrement inférieur à la moyenne communale (70,70%) et assez proche de la moyenne régionale (66,06%).

Formation et statuts professionnels

Comme dans la majorité des quartiers formant le croissant pauvre de la Région de Bruxelles-Capitale, le niveau de formation de la population est faible. En 2006, l'Atlas de la santé et du social (basé sur des données de 2001) classait les secteurs statistiques concernés en type 2 ce qui signifie, qu'en moyenne, plus d'un cinquième de la population ne possédait qu'un diplôme de l'enseignement primaire et un cinquième de la population détenait un diplôme de l'enseignement professionnel. La proportion de personnes faiblement instruites dans ces secteurs statistiques était significativement plus élevée que la moyenne bruxelloise.

La population active du quartier a principalement un profil ouvrier. La part des chômeurs avec un profil d'employé est particulièrement faible.

Chômage

Taux de chômage

Plus d'un tiers de la population active du quartier est au chômage. Cette moyenne est nettement supérieure aux moyennes communale (25,29%) et régionale (20,05%). Selon le classement du monitoring, le quartier Cureghem-Rosée se place à la troisième position des 145 quartiers les plus touchés par le chômage.

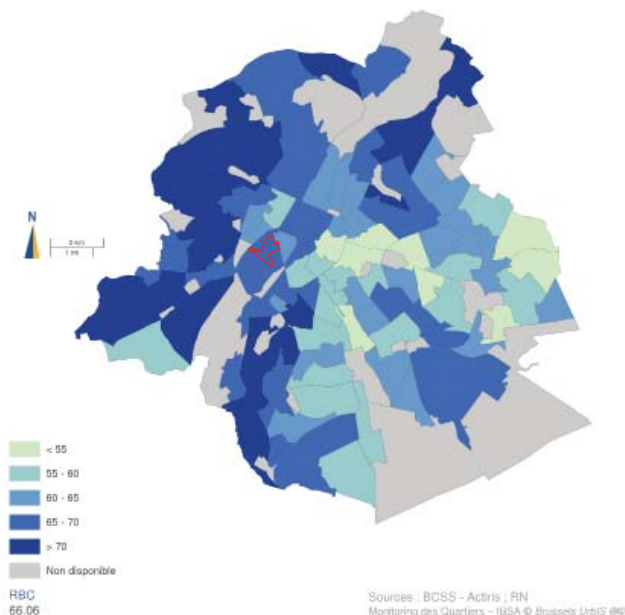
Chômage des jeunes

En ce qui concerne le chômage des jeunes (18-24 ans), les chiffres sont plus alarmants encore : à Cureghem-Rosée, pas loin de la moitié des jeunes sont au chômage.

Les antécédents scolaires et le contexte social dans lequel évoluent les jeunes du quartier rendent extrêmement difficile leur accès au monde du travail. Le décrochage scolaire, des parents peu présents et/ou disposant de peu de moyens financiers et culturels, le manque d'autonomie pour accomplir les démarches

Taux d'activité 2009 (%)

Source : Monitoring des Quartiers

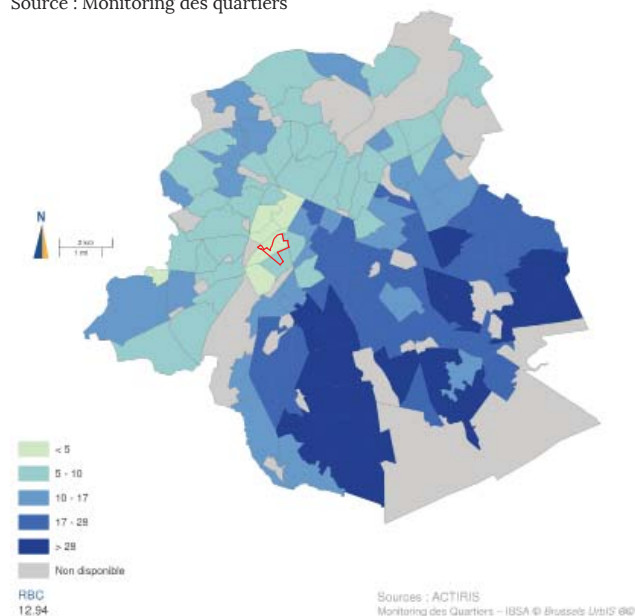


Diagnostic/Emploi

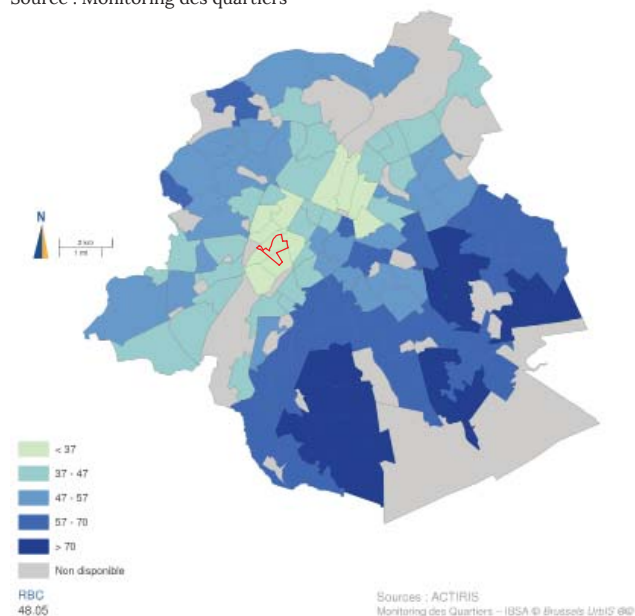
nécessaires à la recherche d'un emploi, le manque de confiance accordée aux services d'insertion socioprofessionnelle existants sont les arguments le plus couramment évoqués par les jeunes pour expliquer leur situation vis-à-vis de l'emploi.

Par ailleurs, les jeunes se sentent stigmatisés. Certains, surtout les garçons, ressentent une discrimination de la part des employeurs lorsqu'ils évoquent le quartier duquel ils proviennent. Il faut noter encore que beaucoup de jeunes ont eu un parcours scolaire chaotique et n'ont pas envie d'entamer une formation.

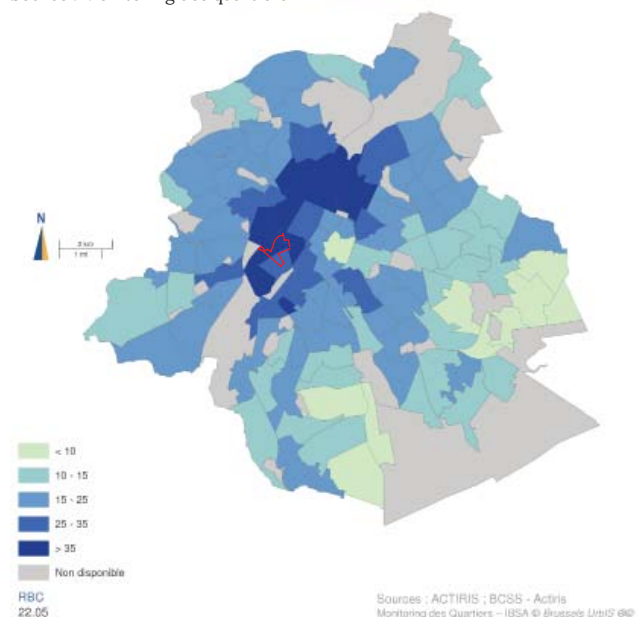
Part des chômeurs diplômés du supérieur dans les chômeurs 2012 (%)
 Source : Monitoring des quartiers



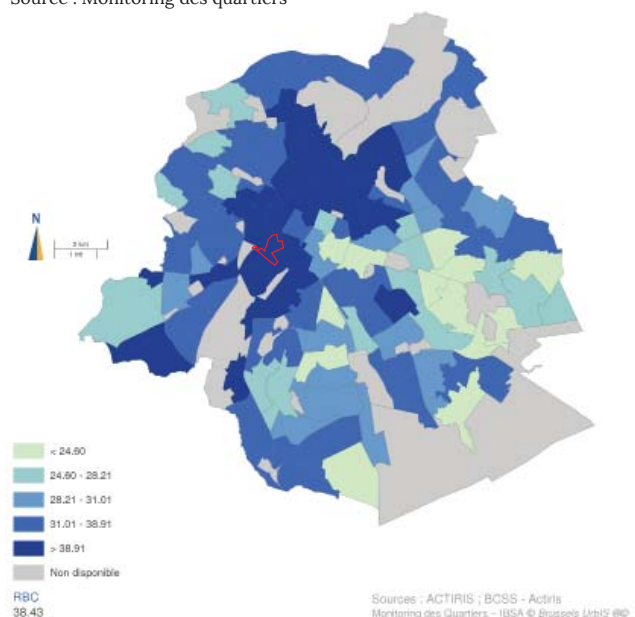
Part des chômeurs avec un profil employé dans les chômeurs 2012 (%)
 Source : Monitoring des quartiers



Taux de chômage 2009 (%)
 Source : Monitoring des quartiers



Taux de chômage des jeunes 2009 (%)
 Source : Monitoring des quartiers

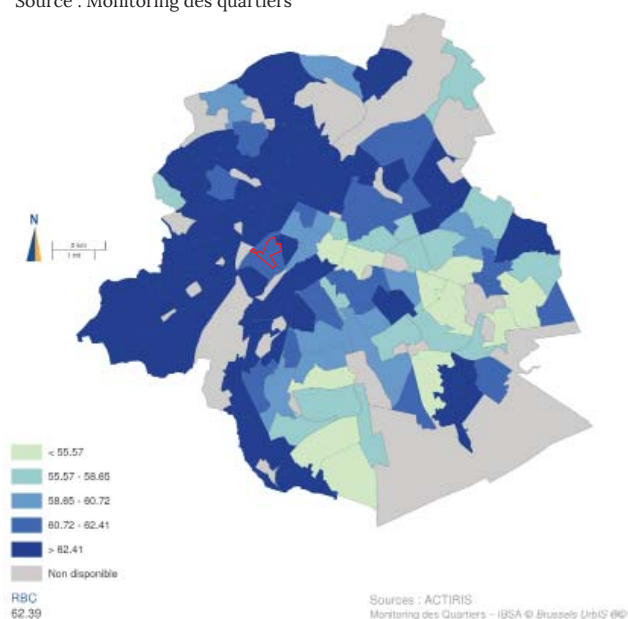


Chômage de longue durée

Autour de 61% des chômeurs du quartier sont dans ce statut depuis plus d'un an. Ce chiffre est très légèrement inférieur aux moyennes communale (64,17%) et régionale (62,39%).

Part des chômeurs de longue durée dans les chômeurs 2012 (%)

Source : Monitoring des quartiers



Leviers pour l'emploi

Structures pour l'emploi

Il existe de nombreuses structures œuvrant pour l'emploi au sein-même du périmètre du contrat de quartier, à Cureghem et à Anderlecht de manière générale. Certaines d'entre elles sont spécifiquement axées sur l'insertion socioprofessionnelle, d'autres sont plutôt actives dans le domaine de l'économie sociale d'insertion, d'autres encore dans la formation. La Mission locale d'Anderlecht a actuellement son siège dans le quartier, au Curo-Hall rue Ropsy Chaudron.

Les différentes structures liées à l'emploi sises dans le périmètre sont brièvement décrites dans le tableau ci-dessous⁹. Il faut noter que d'autres structures dont le siège ne se trouve pas dans le quartier peuvent bien entendu avoir une action au sein de celui-ci.

9. Les textes sont issus de la petite brochure « A la recherche d'un emploi ? Guide des formations et de l'emploi » publié tout récemment par la commune d'Anderlecht

Diagnostic/Emploi

Organisme	But	Public-cible	Actions
Mission locale Rue Ropsy Chaudron 7 (1er étage)	Favoriser l'emploi et l'insertion socioprofessionnelle chez les jeunes Anderlechtois par des activités de concertation locale, de coordination sociale, de formation, d'accueil, de guidance, d'information, de sensibilisation et de développement local. La Mission locale propose aussi des formations et gère des projets d'économie sociale dans différents secteurs (la construction, le transport,...).	Demandeur d'emploi infra-qualifiés. Des actions spécifiques pour les jeunes de 18 à 30 ans : •InterS (bureau social d'Intérim) •Trajectoire jeunes (antenne de proximité)	Construction et validation de projet professionnel •Recherche et préparation à une formation •Outillage et technique de recherche d'emploi •Développement de formations •Actions d'insertion en collaboration avec les employeurs •Développement communautaire et local
CAF Rue du Chimiste 34-36	Former les chercheur(euse)s d'emploi et les personnes aidées par le CPAS en vue de rechercher un emploi	Chercheur d'emploi (ayant un projet professionnel)	•Alphabétisation •Formations professionnelles •Guidance et accompagnement psycho-social •Accompagnement vers l'emploi
CYBER 53 Rue du Chimiste 34-36	Offrir une formation courte et faire découvrir l'outil informatique	Demandeurs d'emploi (inscrits chez Actiris), peu qualifiés et qui n'ont pas le diplôme de l'enseignement secondaire supérieur.	Formation
EUCLIDES GUICHET D'ECONOME LOCALE (GEL) Rue du Chimiste 34-36	Informier et offrir une aide sur mesure pour devenir indépendant ou créer une société et développer un plan financier	Demandeurs d'emploi	•Détermination de projet professionnel •Informations pour futurs indépendants
ULAC - Union de locataires Anderlecht Cureghem Chaussée de Mons 211	Permettre l'insertion professionnelle des personnes en difficulté sur le marché du travail.	•Demandeurs d'emploi peu qualifiés •Chômeurs de longue durée •Personnes qui dépendent du CPAS	Formations et expériences professionnelles grâce à des expériences de terrain

Diagnostic/Emploi

<p>IDEE 53 – Atelier de formation par le travail Rue du Chimiste 34-36</p>	<p>Bien former les chercheurs d'emploi afin de faciliter leur intégration sociale et professionnelle dans les différents métiers.</p>	<p>Chercheurs d'emploi bruxellois peu qualifiés, inscrits chez Actiris et prêts à s'investir dans une formation à temps plein.</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Formation par le travail •Formation qualifiante
<p>INFOR FEMME asbl Avenue Clemenceau 23</p>	<p>Cœuvrer en faveur de :</p> <ul style="list-style-type: none"> •l'insertion socioprofessionnelle •l'éducation permanente •la cohésion sociale 	<ul style="list-style-type: none"> •Public infra-scolarisé (CESI max), résidant à Bruxelles et demandeur d'emploi. •Public du quartier, féminin en majorité peu ou pas scolarisé, précarisé et isolé socialement. 	<ul style="list-style-type: none"> •Formation professionnelle •Alphabétisation
<p>MANUS Brussel Rue du Chimiste 34-36</p>	<p>Améliorer la qualité de vie du quartier avec les riverains, les partenaires publics et privés</p>	<p>Tous les demandeurs d'emploi de longue durée et peu qualifiés, issus des milieux défavorisés dans les quartiers dans lesquels Manus opère.</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Recherche active d'emploi •Formation professionnelle •Formation par le travail
<p>MURMUUR scfs Rue du Chimiste 34-36</p>	<p>Créer de l'emploi</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Chercheurs d'emploi dans les conditions d'art. 60 des CPAS de Bruxelles •Demandeurs d'emploi 	<ul style="list-style-type: none"> •Formation professionnelle •Formation par le travail •Accompagnement d'étudiants
<p>SABx – Service d'accompagnement de Bruxelles Rue de la Poterie 20/4</p>	<p>Offrir aux personnes handicapées un accompagnement individuel, totalement sur mesure, jusqu'à la réalisation durable de leurs objectifs: vivre de manière autonome, participer à la société, faire connaissance et préciser un projet et une motivation.</p>	<p>Adultes handicapés (18-65 ans)</p>	<ul style="list-style-type: none"> •Détermination de projet professionnel / choix d'un métier •Orientations vers des formations qualifiantes •Recherche d'emploi •Aide dans la rédaction d'un CV •Accompagnement tout au long du contrat de travail •Suivi dans l'emploi •Adaptation du poste de travail

Le centre d'entreprise Euclides situé rue du Chimiste accueille un grand nombre d'entreprises d'économie sociale et de services de formation.

La Maison de l'emploi d'Anderlecht se trouve au n° 225 de la rue de Birmingham, de l'autre côté du Canal. Elle accueille notamment les services communaux en lien avec l'emploi ainsi que l'antenne locale d'Actiris, Werkwinkel Zuid-Tracé Brussel et l'Agence locale pour l'emploi (ALE). Il est question d'y intégrer d'autres organismes

Diagnostic/Emploi

comme la Mission locale par exemple. Cette centralisation présenterait l'avantage de favoriser les synergies et de réunir toute une série de services en un seul lieu ce qui peut être pratique pour certains utilisateurs. Néanmoins, elle risquerait de laisser à l'écart, plus encore qu'aujourd'hui, le public le plus fragile pour qui la proximité est une condition.

Actuellement, ces différentes structures pour l'emploi ne collaborent que ponctuellement. Elles se côtoient au sein de la commission zonale qui réunit, sous la houlette de la Mission locale et de Tracé Brussel, les organismes agréés par Actiris actifs dans le domaine de l'emploi à Anderlecht. Toutefois, cette structure est avant tout une plate-forme de réflexion et ne sert pas ou peu, à l'heure actuelle, au montage des projets communs. Une plus étroite collaboration permettrait pourtant des économies d'échelles en termes de matériel (coûteuses machines de construction par exemple ou parc informatique), de personnel (certains organismes bénéficient des services d'une secrétaire par exemple qu'ils pourraient partager avec d'autres), de formation (dans ce domaine le contrat de quartier Lemmens a permis l'organisation de sessions de cours théoriques pour différentes entreprises de formation par le travail dans le domaine de la construction) ou de locaux par exemple. Elle permettrait également de croiser les publics et d'avoir davantage de résonance dans le quartier.

Il ne s'agit donc pas, dans la situation actuelle, de multiplier les structures mais plutôt de mieux coordonner les initiatives et de formuler des projets communs pour favoriser les synergies et la mutualisation des ressources et expertises.

Attitudes par rapport à l'emploi

Malgré la forte présence de services de mise à l'emploi, ceux-ci sont peu fréquentés par les habitants du quartier et en particulier par les jeunes. Les raisons de ce désintérêt sont multiples : découragement par rapport à la formation (décrochage scolaire, situations familiales difficiles, manque de connaissances de base, ...), manque de visibilité et de démarches proactives de ces organes vis-à-vis du quartier, manque de confiance dans les institutions, ... Il est donc important d'amener les jeunes vers les structures existantes. Le projet « Trajectoire jeunes » mis sur pied dans le cadre du contrat du quartier Canal midi semble à ce niveau porter ses fruits. Le projet s'adresse aux jeunes entre 18 et 30 ans qui n'ont plus la motivation nécessaire ou n'ont pas les attitudes et comportements adéquats pour poursuivre une recherche d'emploi ou de formation. Ils ont dès lors besoin d'être remobilisés avant d'entamer des démarches d'insertion sur le marché du travail (formation, candidature,...). Il faut noter à ce propos que si la commission zonale réunit les acteurs de l'emploi, il n'existe pas de lieux de rencontre organisés entre ceux-ci et les associations qui travaillent avec les publics cibles.

Lien entre le dynamisme économique et l'emploi dans le quartier

Comme expliqué dans le chapitre consacré à l'infrastructure économique, le quartier se caractérise par une activité économique très dense, principalement dans les secteurs de l'import-export de voitures d'occasion et de l'alimentation.

Plusieurs projets de développement économique dans ou à proximité directe du périmètre pourraient être porteurs pour le quartier en termes d'emploi, pour peu que les habitants potentiellement intéressés aient accès aux (pré)-formations requises. Ainsi le projet de développement des abattoirs ouvre des perspectives dans le domaine de l'alimentation. Le projet de Port Sud qui vise la création d'un centre

Diagnostic/Emploi

d'interprétation situé le long du canal, à un jet de pierre du périmètre, représente aussi une opportunité.

Par ailleurs, les moments et lieux de rencontre entre les employeurs potentiels et les demandeurs d'emploi pourraient être créés ou renforcés. Chaque année, dans cette optique, une bourse à l'emploi est organisée par Kurasaw et Actiris dans les Caves de Cureghem donnant l'occasion aux employeurs et aux demandeurs d'emploi de se rencontrer. Une autre initiative mettant en relation jeunes et employeurs est la centrale de stage mise en route dans le cadre du contrat de quartier Canal midi. Bien que développé tout récemment, ce projet semble déjà intéresser les deux parties concernées. Enfin, il faut souligner l'initiative portée par la Mission locale qui vise à aider les jeunes dans leur recherche d'un job de vacances. Cette action emporte l'adhésion de jeunes dans la mesure où elle leur permet non seulement de gagner un peu d'argent mais aussi de construire peu à peu leur curriculum vitae.

Emploi et contrats de quartier

De nombreux acteurs du secteur ont l'impression que les contrats de quartier ont eu un impact mineur sur la question de l'emploi à cause surtout du saupoudrage des moyens. Par ailleurs, ils estiment que les chantiers liés aux contrats de quartier ont eu peu de retombées pour les entreprises de formation par le travail ou les petites entreprises du quartier. En effet, celles-ci n'ont pas eu accès aux chantiers en raison de leur taille. Une division des gros marchés en plusieurs lots et/ou l'inscription de clauses sociales dans les marchés auraient davantage permis leur intégration.

Besoins et opportunités

Besoins

- Renforcer les synergies et collaborations entre structures pour l'emploi ;
- Amener les personnes au chômage, particulièrement les jeunes, vers les structures pour l'emploi ;
- Multiplier les occasions de rencontres entre employeurs (notamment du quartier) et demandeurs d'emploi ;
- Offrir des pré-formations (formations « sas ») permettant d'accéder à des formations qualifiantes ;
- Organiser des formations ciblées sur les opportunités existantes et à venir dans le quartier ;
- Promouvoir de nouvelles économies urbaines ;
- Donner la possibilité aux entreprises de formation par le travail et petites entreprises de participer aux chantiers du contrat de quartier durable.

Opportunités

- Nombreux organismes oeuvrant pour l'emploi à Cureghem et dans le quartier ;
- Existence d'une commission zonale fédérant les organismes en faveur de l'emploi à Anderlecht ;
- Travaux à réaliser dans le cadre du contrat de quartier durable ;

Mobilité

Politique de mobilité

Plan régional de mobilité - Iris II (2010)

Ce plan stratégique reprend les principales orientations concernant la mobilité en région bruxelloise à l'horizon 2015-2020. Son objectif global est la réduction du trafic automobile de 20% d'ici 2018 par rapport à 2001 afin d'éviter la congestion de la capitale.

L'une des mesures pour atteindre cet objectif est la hiérarchisation des voiries : de grandes artères - souvent des voiries régionales - sont désignées pour accueillir les grands flux tandis que les voiries de quartiers - souvent des voiries communales - sont aménagées pour éviter le trafic de transit. Pour réduire le trafic automobile, il faut aussi changer fortement la répartition modale en augmentant la part des modes doux et des transports en commun.

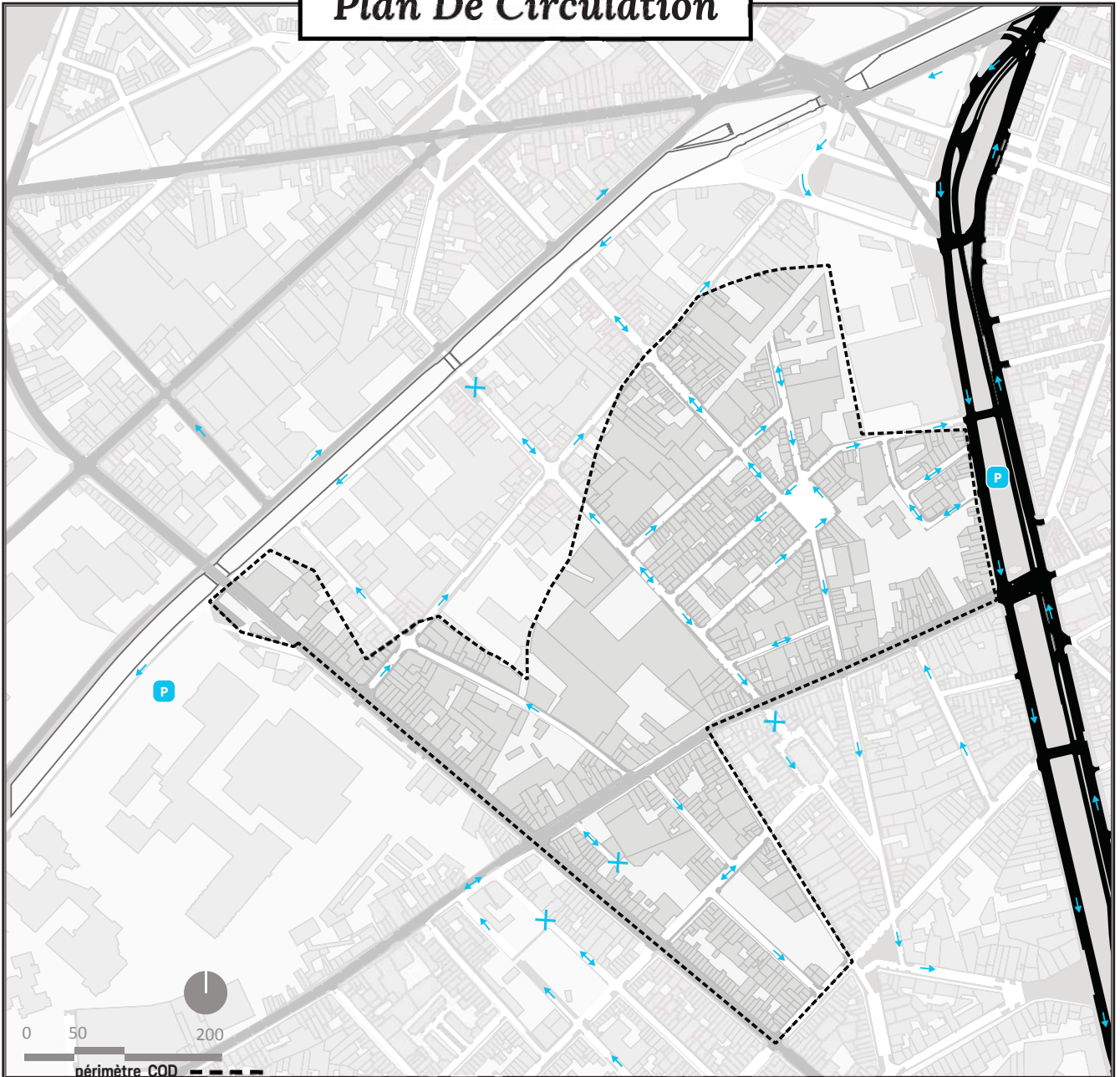
Pour diminuer l'utilisation de voiture, la Région vise aussi la réduction du stationnement. Pour argumenter la limitation de stationnement dans de nouveaux permis d'urbanisme, elle se base sur le plan d'accessibilité en transport en commun qui divise le territoire en trois catégories A (très bonne), B et C (moins bonne).

Plan Communal de Mobilité (2005)

Le Plan Communal de Mobilité est conçu comme une ligne de conduite pour les années à venir en matière de mobilité. Il permet essentiellement d'approcher, de façon coordonnée, les aspects très divers de la mobilité (aménagement des voiries, réglementation, contrôle des infractions, information des citoyens) dans le but de permettre à chaque citoyen de se déplacer selon ses besoins et ses moyens, tout en réduisant les incidences du trafic automobile sur la sécurité routière et la qualité de



Plan De Circulation



voirie principale 

voirie interquartier 

circulation à sens unique 

circulation à double sens 

pas d'accès 

parking (public) 

Diagnostic/Mobilité

l'environnement. Le plan d'Anderlecht a détaillé en particulier une nouvelle gestion du trafic dans les quartiers, la mise en place d'infrastructures pour le vélo (piste cyclable, parking vélo, ...) et de zones de stationnement différenciées.

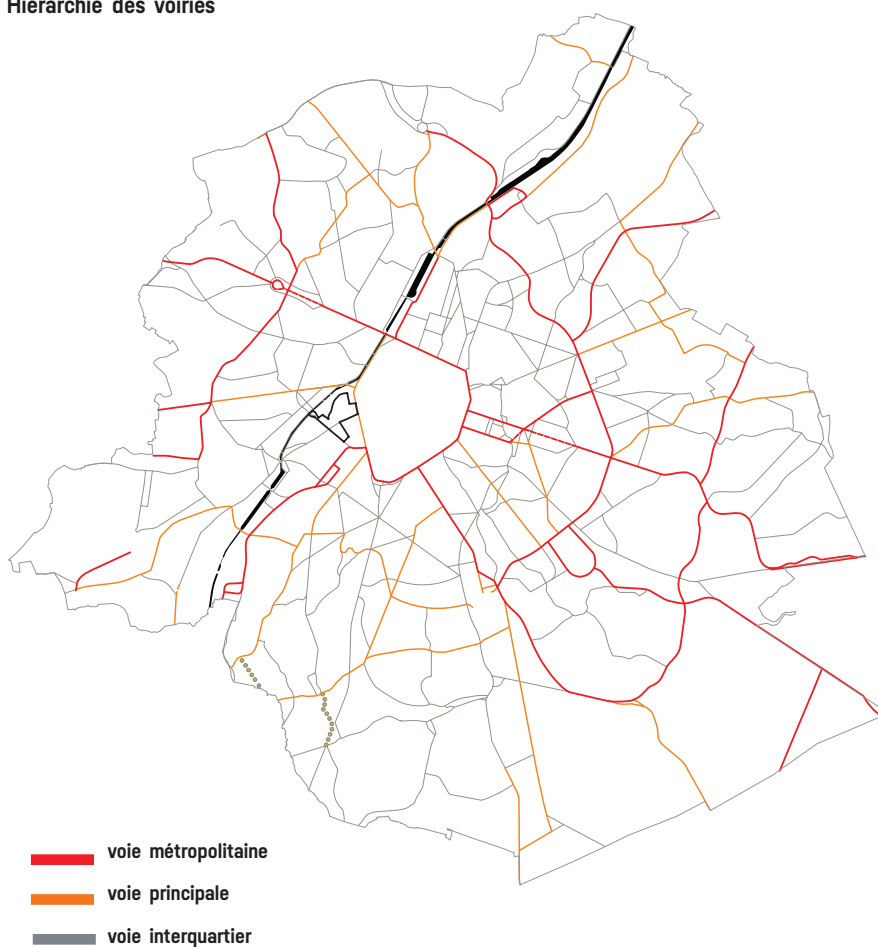
Hierarchie et statut des voiries

Le quartier est entouré par quatre voiries importantes :

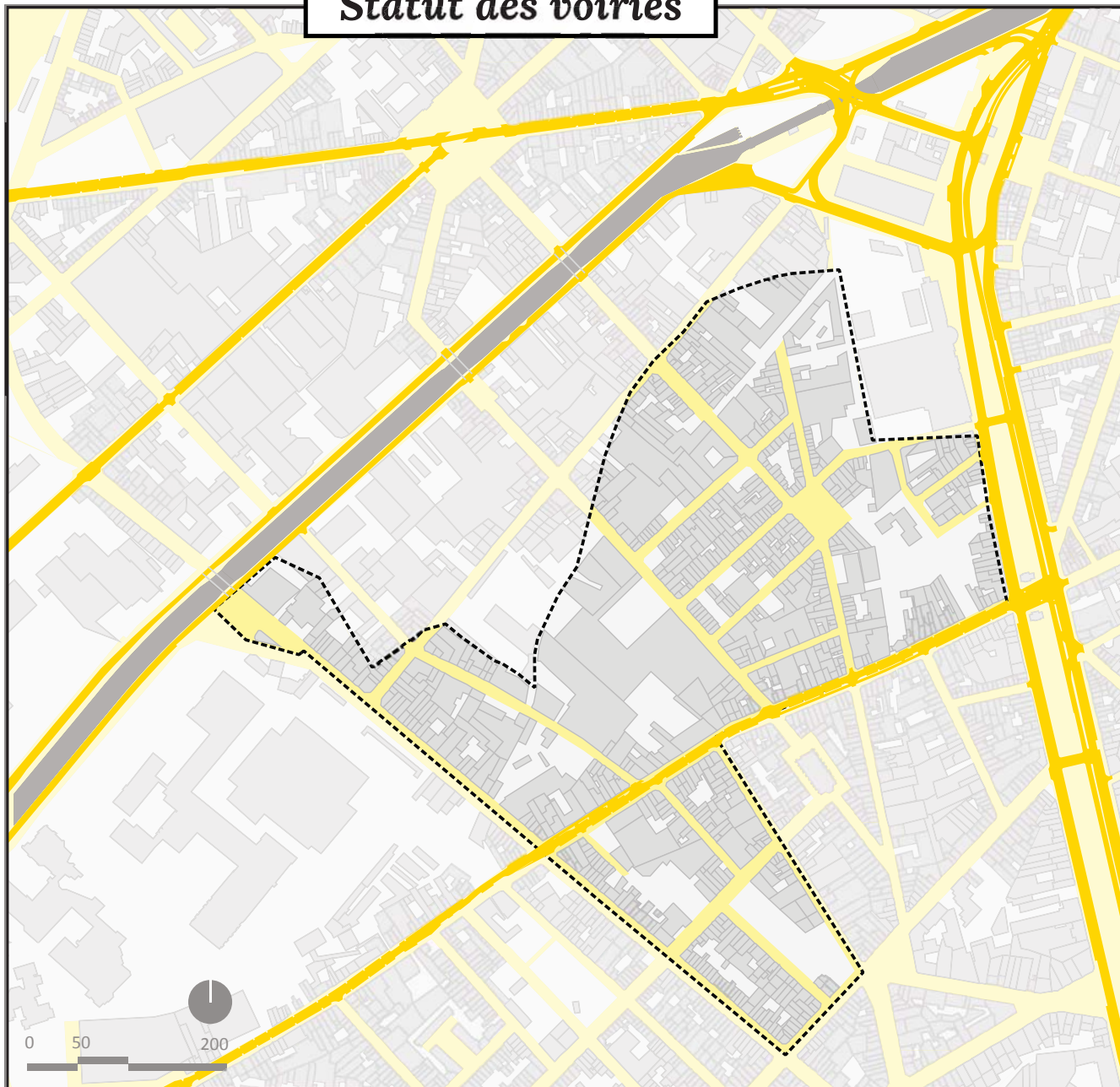
- le boulevard Poincaré, voirie régionale qui fait partie de la petite Ceinture et qui a le statut de voirie principale dans la hiérarchie des voiries ;
- la chaussée de Mons qui est aussi une voirie régionale mais joue plutôt un rôle de liaison entre les quartiers, ce qui explique son statut de voirie inter-quartier ;
- le quai de l'Industrie qui longe le Canal et qui est aussi une voirie régionale mais hiérarchisée comme une voirie locale en zone 30 ;
- la rue Ropsy Chaudron qui est une voirie communale, également considérée comme voirie de liaison inter quartier.

Il peut paraître étonnant que la chaussée de Mons soit voirie régionale alors que la rue Ropsy Chaudron est communale. Cela est dû au fait que, dans la chaussée de Mons, passe une ligne de bus importante, gérée par la STIB qui est régionale. Les autres voiries du périmètre sont communales et ont un statut de desserte locale, en zone 30.

Hierarchie des voiries



Statut des voiries



périmètre CQD - - - -

voirie régionale 

voirie communale 

Diagnostic/Mobilité

Transports partagés

Le quartier est très bien desservi par les transports publics, notamment par les lignes de métro 1 et 6 avec les stations Clémenceau et Delacroix. La plus grande partie du périmètre est dès lors classée en zone d'accessibilité A (très bonne accessibilité). Le renouvellement de la gare de métro Clémenceau est prévu.

La ligne de bus 46, reliant De Brouckère à Moortbeek, passe par la chaussée de Mons. Les lignes de trams 51, reliant Heysel - Van Haelen, et 81, reliant Montgomery à Marius Renard, desservent le quartier depuis la petite Ceinture. Des pôles intermodaux se sont développés à l'arrêt de métro Clémenceau sur la chaussée de Mons (métro/bus), à la Porte d'Anderlecht et sur la petite Ceinture (tram/bus).

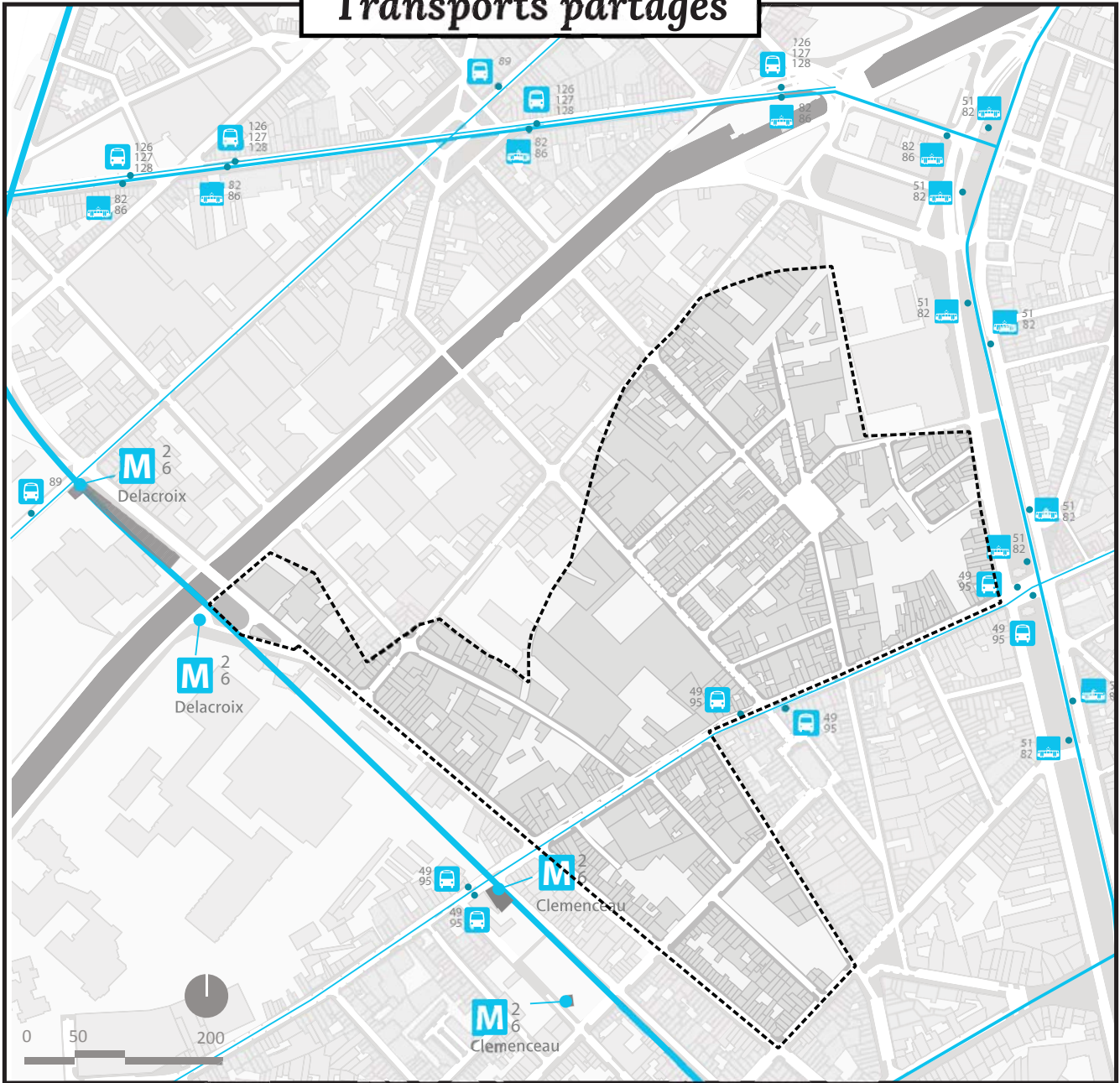
Le périmètre ne comprend pas de station Cambio (service de partage de voitures). Le point le plus proche est « Conseil », à environ 800 mètres du centre du périmètre.

Plan d'accessibilité ABC



la zone A, très bien desservie en transport en commun
la zone B, bien desservie en transport en commun
la zone C, moyennement desservie en transport en commun

Transports partagés



périmètre CQD - - - -

ligne bus / arrêt



ligne tram / arrêt



ligne métro / arrêt



Diagnostic/Mobilité

Mobilité automobile

Le quartier subit une forte pression de la voiture par la présence de la petite Ceinture, la chaussée de Mons et la rue Ropsy Chaudron. Elle se matérialise de diverses manières.

Circulation de transit, surtout sur la chaussée de Mons

Bien que la chaussée de Mons soit une voirie interquartier, elle est fortement utilisée comme voie de transit par les automobilistes qui viennent du sud et qui continuent sur cette chaussée plutôt que de dévier à la hauteur de Veeweyde en direction de la gare du Midi via le boulevard Industriel sur la rive droite du Canal à Anderlecht.

Pour éviter le trafic de transit dans le quartier-même, la plupart des voiries sont à sens unique. Des « coupures » ont aussi été aménagées, comme au niveau de la place de Liverpool sur le quai de l'Industrie, rendant le passage des voitures impossible. Il faut noter que les sens uniques ne sont pas toujours respectés par les automobilistes. Ainsi, par exemple, la partie de la place Lemmens reliant la rue des Mégissiers à la rue de la Rosée est souvent empruntée à contre-sens pour rejoindre plus rapidement la petite Ceinture. Par contre, les aménagements rendent plus difficile le passage des camions, ce qui a soulagé la rue de la Rosée.

Circulation engendrée par les commerces de voitures

Le commerce d'import-export de voiture génère beaucoup de nuisances dans le quartier, notamment à cause des nombreux camions qu'il amène dans les rues étroites.

Accessibilité pour les poids lourds est rendue difficile dans la rue Heyvaert et le quai d'Industrie, par le sens unique et le manque d'espace de manœuvre. Par ailleurs, la place à l'extrémité de la rue de Liverpool vient d'être aménagée en espace public, sans connexion automobile vers le quai. Si l'accès est encore possible, le profil des voiries et la vocation récréative du quai rendent difficiles les manoeuvres des camions dans la zone et leur imposent de longs détours. Enfin, le futur aménagement de la Porte de Ninove prévoit l'élimination d'une sortie vers la petite Ceinture.

Au niveau du contrôle des nuisances liées au commerce de voiture, les moyens publics sont réduits et se heurtent à la complexité des différents règlements. Ainsi,



La circulation de grands véhicules est rendu difficile dans le quartier et genere becoup de nuisances

Diagnostic/Mobilité

par exemple, pour ne pas encombrer la voie publique, les camions doivent décharger en intérieur de parcelle. Ils sont dès lors parfois obligés d'emprunter un sens interdit pour y arriver, le gabarit de toutes les rues ne permettant pas de manœuvrer.

Flux automobile et piéton les jours de marché

Les jours du marché (vendredi, samedi et dimanche) le quartier subit des grandes perturbations au niveau de la mobilité, aussi bien en ce qui concerne les flux piéton qu'automobile. Le point noir est la traversée piétonne sur la chaussée de Mons reliant le métro Clémenceau aux abattoirs : un flux continu de chalands traversant la chaussée crée des embouteillages au niveau de la chaussée. Le trafic se répercute évidemment sur les petites rues du quartier.

Problème de stationnement

Très récemment, un plan communal de stationnement a été adopté par la Commune. Toutes les rues du périmètre se trouvent en zone verte, c'est à-dire que le stationnement y est payant sauf pour les détenteurs d'une carte de riverain, d'un abonnement ou d'une carte de personne handicapée. La durée maximale de stationnement est 4h30.

Comme dans beaucoup de quartiers urbains, les habitants se plaignent du fait que le stationnement pour les riverains est insuffisant. Dans le périmètre, ce manque est accentué par les deux grandes activités économiques du quartier – le marché des abattoirs et le commerce de voiture. D'une part, les jours du marché, des grands flux de visiteurs essaient de trouver une place de parking gratuite et proche de leur destination. D'autre part, le commerce de voitures monopolise le stationnement en utilisant l'espace public comme lieu d'exposition.

Un autre phénomène dans le quartier limitant les places de parking disponibles est le problème des voitures à l'abandon qui restent souvent stationnées en voirie pendant plusieurs jours, voire même semaines. Bien qu'elle soit tenue de les enlever, la Police n'agit pas toujours dans la mesure où l'espace manque dans les fourrières.

Deux grandes zones de parking situées juste à l'extérieur du périmètre devraient pouvoir contribuer à solutionner les problèmes de stationnement dans le quartier :

- le parking payant des abattoirs, géré par Abattoir, qui est pratiquement vide en dehors des jours de marchés ;
- le parking dans la berme centrale de la petite Ceinture, géré par la ville.



Un flux continu de chalands traversant la chaussée de Mons le jours de marché

Mobilité douce

Piétons

Le quartier est très utilisé par le piéton. L'intensité des flux piéton est particulièrement importante :

- autour des gares de métro Clémenceau et Delacroix et, de manière générale, dans la rue Ropsy Chaudron avec des pointes énormes pendant les horaires du marché des abattoirs ;
- sur la chaussée de Mons, avec une augmentation notable à la porte d'Anderlecht, pour les migrations quotidiennes entre Anderlecht et le centre-ville.

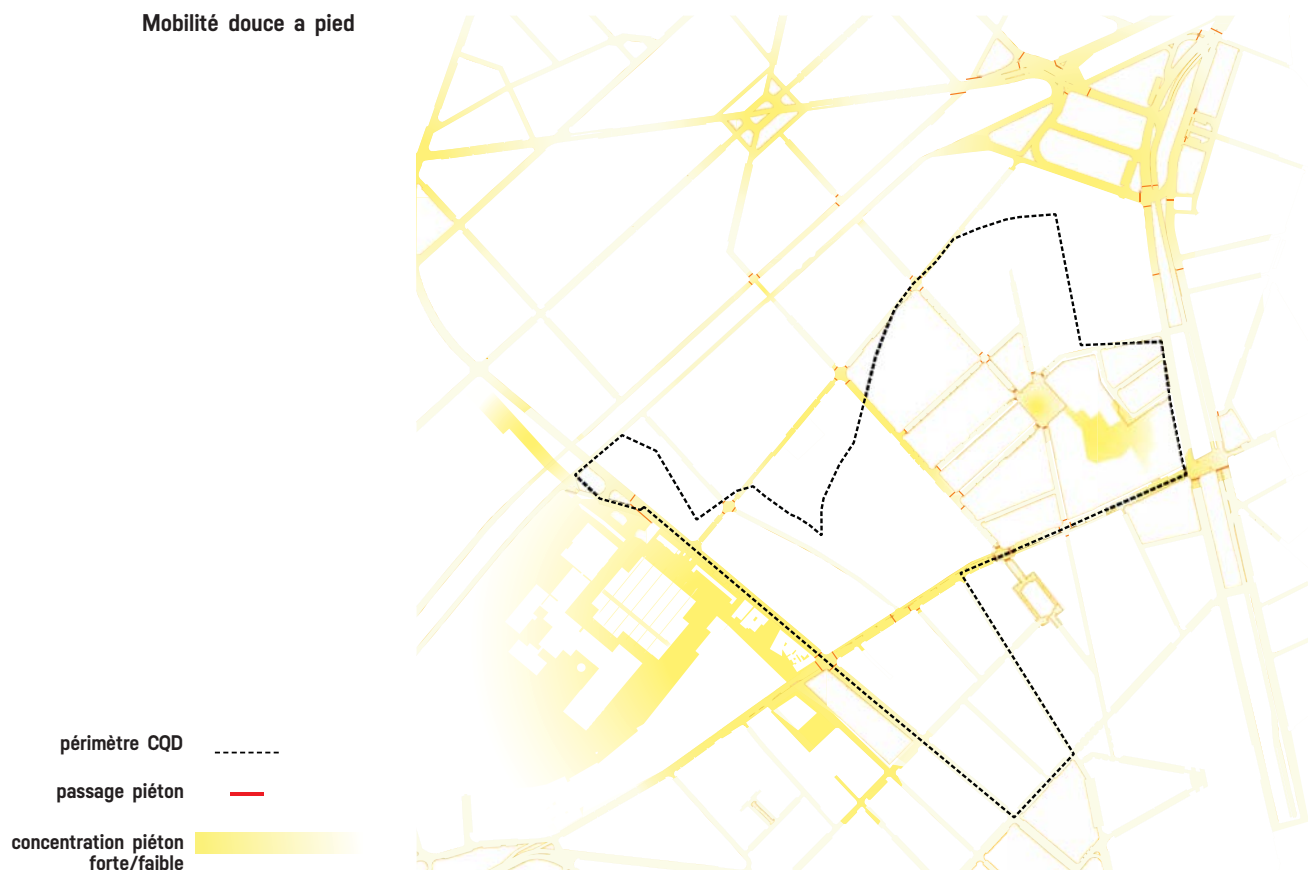
Selon le Barometre Atrium de 2009, le nombre de piétons par jour en moyenne le long la chaussée de Mons varie de 3.345 piétons - près du Boulevard Poincaré- à 8.862 à la hauteur de la station de métro Clémenceau. Le dimanche, le flux atteint 15.000 piétons à cet endroit.

Au sein du périmètre, on trouve des flux intenses autour du parc de la Rosée et des écoles du quartier, spécialement aux heures d'ouverture et fermeture des écoles.

Pendant les heures du marché, on constate des conflits entre les flux piétons, bus et voitures. L'arrêt de bus à la station Clémenceau est particulièrement mal localisé.

Le Plan communal de mobilité (PCM) prévoit une sécurisation des traversées piétonnes, en particulier sur les grands axes comme la chaussée de Mons, mais également aux abords des écoles.

Mobilité douce a pied



Diagnostic/Mobilité

Cyclistes

Selon le Plan Régional de Développement, un itinéraire cyclable régional devait être aménagé tout le long du quai de Mariemont. Concrètement, il a été déplacé vers le quai de l'Industrie entre le pont mobile de la rue de Liverpool et la Porte de Ninove. L'itinéraire est cependant très dangereux car il est revêtu de grandes plaques de béton avec des joints glissants.

Il existe une piste cyclable le long de la rue Ropsy Chaudron qui est occupée, la plupart du temps, par des voitures en double file. Le PRD prévoit aussi un ICR qui passe par la place Lemmens. Un parking pour vélos y est d'ailleurs proposé par le PCM.

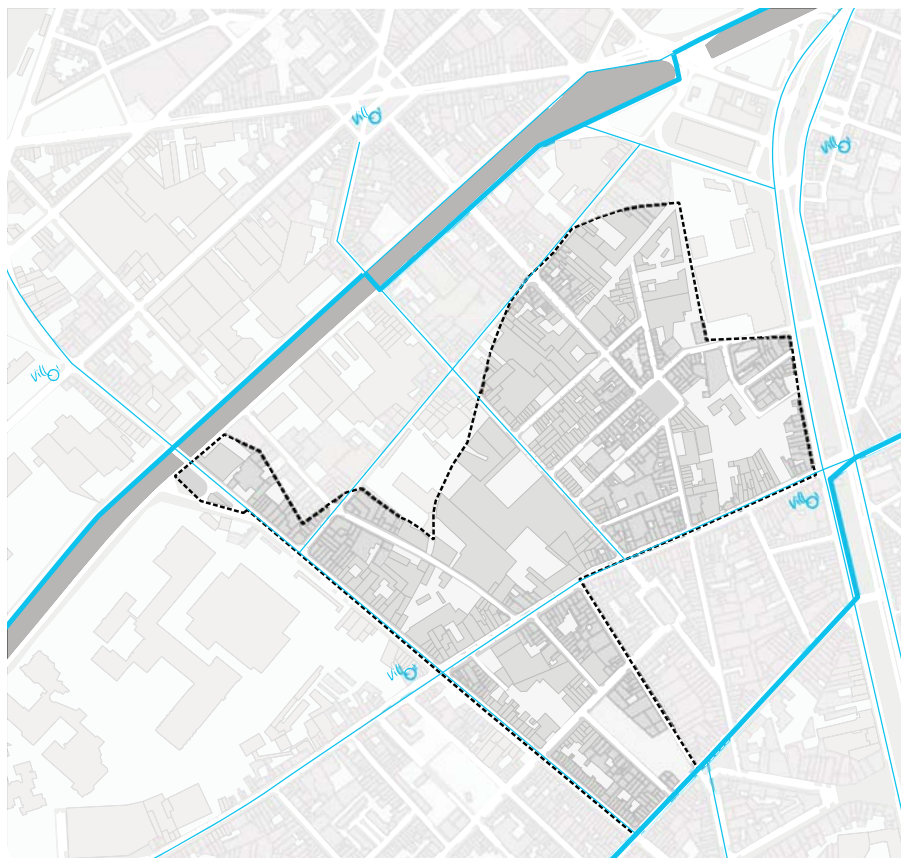
Besoins et opportunités

Besoins




- Diminuer la pression automobile dans le quartier, notamment les jours de marché ;
- Améliorer la qualité et l'agrément des cheminements piétons et cyclistes.

Opportunités

- Présence de deux vastes parking à proximité directe du quartier.



Mobilité douce velo

- périmètre CQD -----
- Itinéraire Cyclable Régional - ICR 
- Itinéraire Cyclable Communal - ICM 
- station villo 

Opportunités foncières

Propriétés publiques

Les propriétés publiques dans le périmètre sont de trois types : équipements, logements et terrains non bâtis. La totalité d'entre elles se situent au nord de la chaussée de Mons.

Commune d'Anderlecht

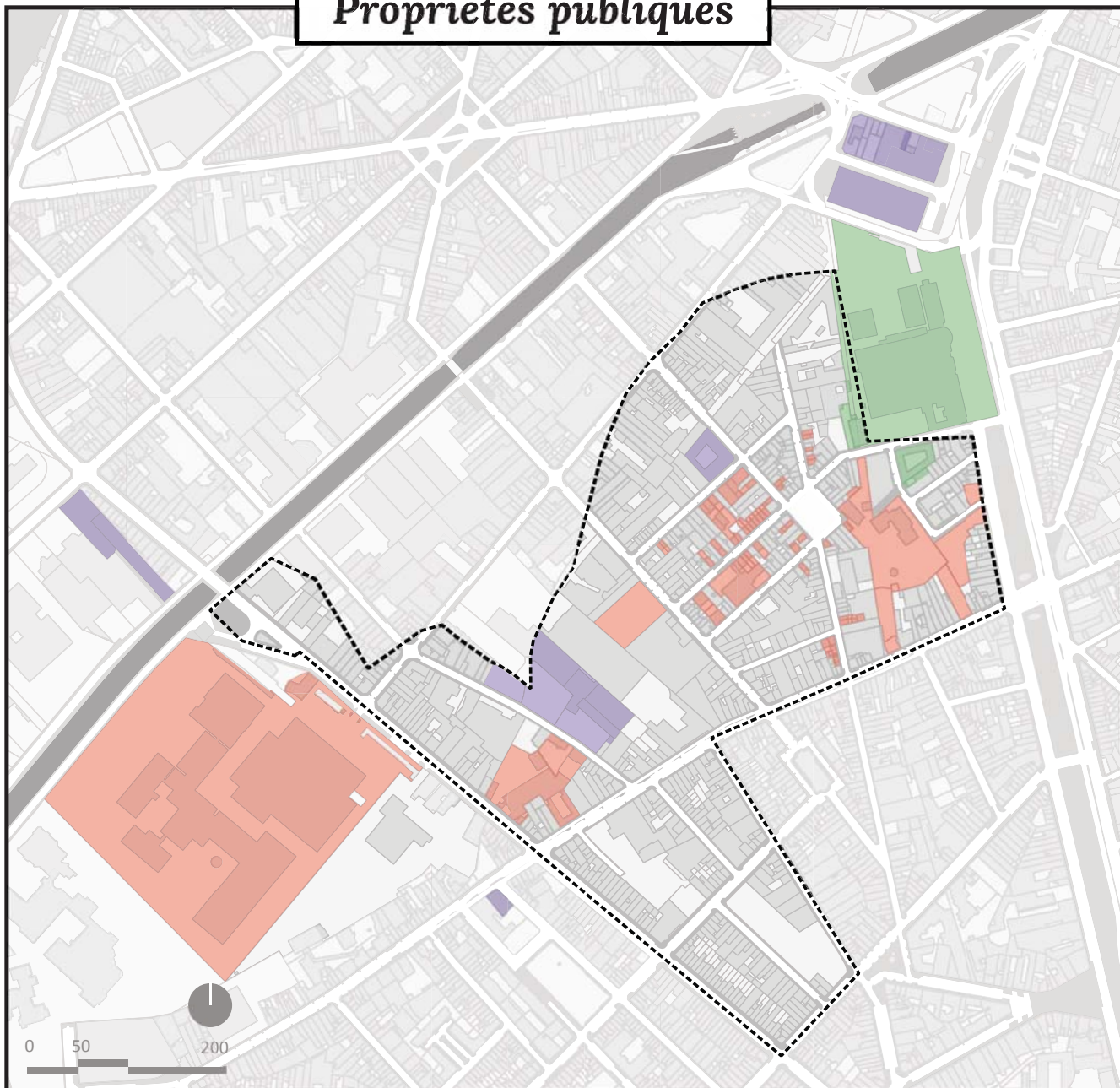
Outre les équipements publics, la Commune possède de nombreux logements. Elle est notamment propriétaire de plusieurs immeubles de logement autour de la place Lemmens, dans les rue de la Bougie, Broyère, du Chimiste, Abbé Cuylits, la chaussée de Mons, les rues Haberman, Odon et de la Poterie. Il est important de noter que des immeubles de logement appartenant à la Commune à l'angle de la chaussée de Mons et des rues Haberman et Broyère sont en très mauvais état. Pourtant, cet ensemble de bâtiments a déjà été l'objet de projets dans plusieurs contrats de quartier, projets qui n'ont jamais abouti.




La Commune a cédé la gestion de l'immeuble situé au n° 7 de la place Lemmens à l'ULAC qui y promeut l'installation d'un salon lavoir au rez-de-chaussée et la location de logements aux étages, actuellement vides.



- Rue Ropsy Chaudron 7-9
 - Rue du Chimiste 37
 - Plaine de Liverpool
 - Rue Abbé Cuylits, 30
 - Rue Odon, 22
- CURO-HALL (Maison de la cohésion social)
 - MAISON DE QUARTIER
 - PARC
 - ECOLE MATERNEL FONDAMENTALE
 - LIBRE SAINT-PIERRE
 - ECOLE MATERNEL FONDAMENTALE

Propriétés publiques



- | | | | |
|---------------|----------------------|---|---|
| | commune d'Anderlecht |  | |
| périmètre CQD | ----- | région de bruxelles-capitale |  |
| parcelles | — | ville de Bruxelles |  |
| îlot | — | | |
| bâti | — | | |
| canal | — | | |

Diagnostic/Opportunités foncières

	'LES TOURTERELLES'
	ACADEMIE MUSIQUE
	EQUIPEMENT
• Chaussée de Mons, 145	LOGEMENT
• Rue de la Bougie 5/7/11/17/19	LOGEMENT
• Rue Broyère 2	LOGEMENT
• Rue du Chimiste 7/9/29/31	LOGEMENT ET EQUIPEMENT
• Rue du Chimiste 33/35	LOGEMENT
• Rue du Compas 10/14	LOGEMENT
• Rue Abbé Cuyllits 3/8/35	LOGEMENT
• Rue Haberman 2/4/6/8/10	LOGEMENT
• Rue Haberman 15	LOGEMENT
• Rue Haberman 35	LOGEMENT
• Place Lemmens 1	CRECHE ET LOGEMENT
• Place Lemmens 7/10	LOGEMENT
• Chaussée de Mons 55	LOGEMENT EN RUINE
• Rue Odon 5/7/9/11/12/13/15/16/17/18/20/23/25/28/33/39	LOGEMENT
• Rue Odon 5/7/9/11/12/13/15/16/17/18/20/23/25/28/33/39	LOGEMENT
• Rue Poterie 20	LOGEMENT

Ville de Bruxelles

La Ville possède un grand dépôt qui fait le coin entre la rue de la Rosée et la rue de la Poterie. Elle est aussi propriétaire de l'Institut des Arts et Métiers et des infrastructures sportives du Stade Vander Putten qui se situent juste à côté du périmètre du contrat de quartier.

• Rue de la Rosée 12	ENTREPOT
• Rue de la Rosée 11	ENTRÉE VERS ECOLE ARTS ET METIERS
• Boulevard Barthélémy	ECOLE ARTS ET METIERS (hors périmètre)

Région de Bruxelles-Capitale

La SDRB a la forte volonté de jouer un rôle actif dans le quartier. Elle vient d'acheter, assainir et promouvoir un projet de logement sur une grande parcelle rue du Compas et envisage de poursuivre une politique d'acquisition foncière dans le quartier.

• Rue du Chimiste 34	EUCLIDES
• Rue de Compas 13-49	PROJET COMPAS

Communauté Francophone

• Rue Haberman, 27	ECOLE SECONDAIRE 'INSTITUT DE LA PROVIDENCE'
--------------------	--

Communauté Flamande

• Rue Abbé Cuyllits, 29	ECOLE PRIMAIRE
-------------------------	----------------

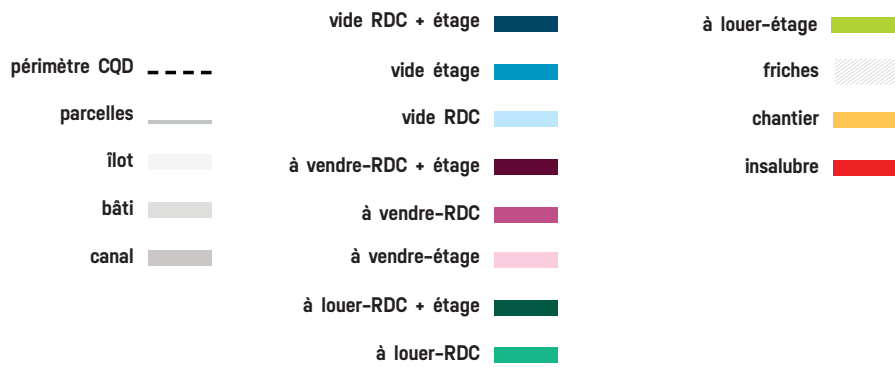
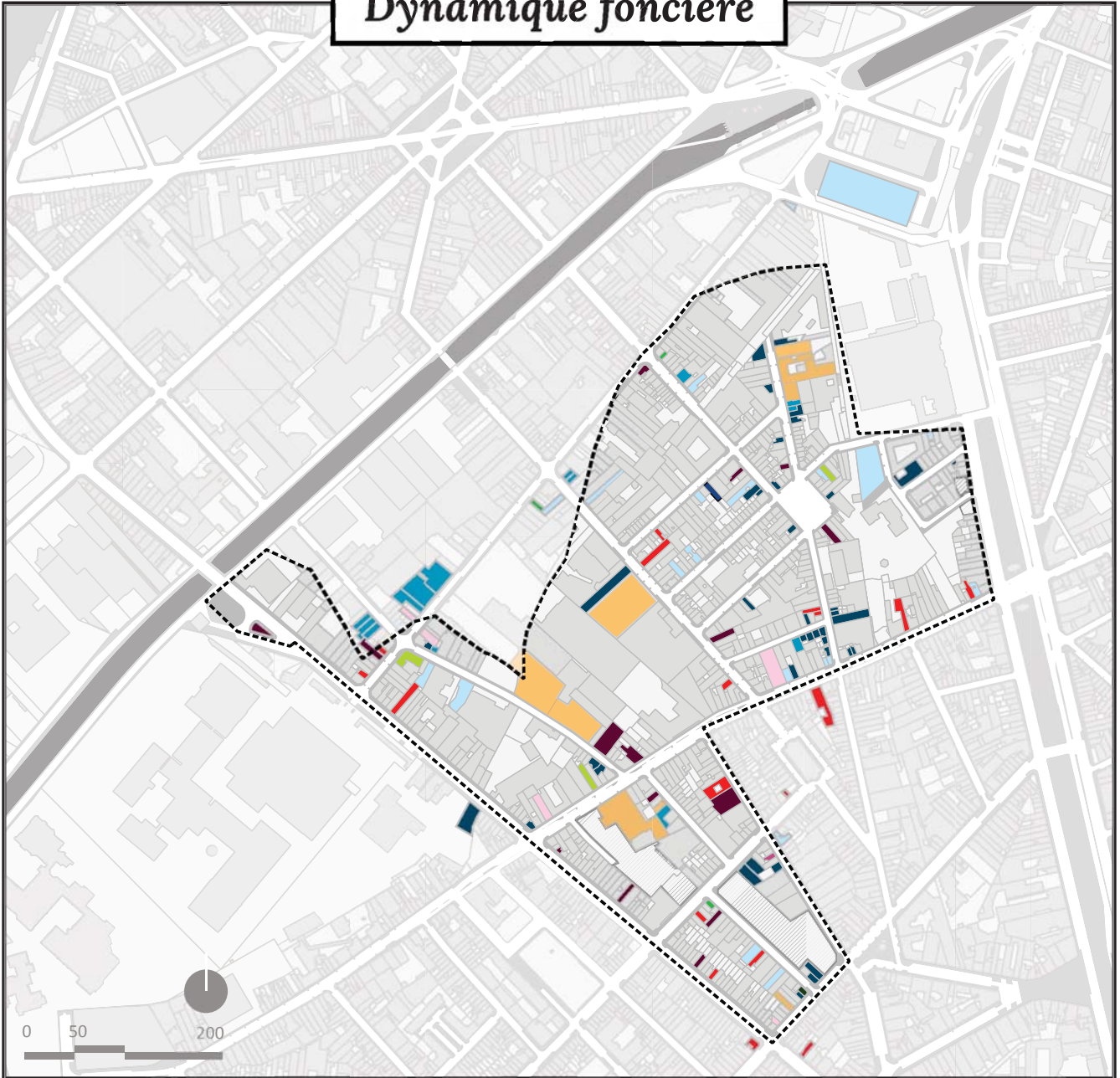
Dynamique foncière

De nombreux chantiers en cours démontrent un certain dynamisme immobilier dans le quartier :

- logements rue de la Bougie ;
- réaménagement de la plaine de Liverpool ;
- projet de logement de la SDRB rue Compas ...

Comme expliqué dans le chapitre consacré au logement, la reconversion d'anciens bâtiments industriels en lofts (rue de la Bougie, rue de la Poterie) témoigne d'une

Dynamique foncière



Diagnostic/Opportunités foncières

certaine gentrification du quartier. Toutefois, ce développement est encore très ponctuel du fait de l'image négative du quartier.

Par ailleurs, le quartier compte plusieurs bâtiments et parcelles vides, ce qui augmente le sentiment d'insécurité et de désolément. On retrouve des concentrations d'immeubles abandonnés et de friches :

- le long de la chaussée de Mons, ce qui a un impact négative sur la mixité de cette chaussée, sa continuité commerciale et son rôle potentiel de porte d'entrée vers le quartier depuis la Porte d'Anderlecht ;
- au carrefour entre les rues Haberman et Broyère et dans l'îlot derrière les Arts et Métiers ;
- sur et autour de la place Lemmens : même si on y trouve des logements aux étages, les rez-de chaussée sont souvent vides ;
- autour l'école des Ars et Métiers, comme dans la rue de la Rosée et la rue de Bougie qui est en cul-de-sac ;
- dans les grandes parcelles vides au sud de la chaussée de Mons (Memling et Bosch).

On identifie deux types de situation :

- de grandes parcelles ou des bâtiments vides, dont la plupart sont privés rue de la Rosée, rue Memling et sur le site Bosch chaussée de Mons ;
- des bâtiments vides qui sont propriétés publiques et qui pourraient rapidement être remis sur le marché rue Haberman, rue Broyère, ...

Par ailleurs, certains commerces de voiture envisageraient de quitter le quartier ce qui offrirait, à moyen terme, d'importantes opportunités de reconversion.

Opportunités foncières place Lemmens



Valeurs foncières

Coût des loyers

(Observatoire de logement - 2011)

- Région de Bruxelles-Capitale

Loyer moyen : 640€ (610€ en 2010)

Loyer médian : 600€ (568€ en 2010)

- Anderlecht

Loyer mensuel moyen des logements : 536€ (541€ en 2010)

Loyer mensuel médian des logements : 525€ (535€ en 2010)

Les loyers à Anderlecht sont 15% moins élevés que la moyenne de la Région de Bruxelles-Capitale.

Prix d'achat

(www.notaris.be, prix 2011)

- Région de Bruxelles-Capitale

Maisons de rapport/commerce : 350.000€

Appartement : 175.000€

Maison : 335.000€

- Anderlecht

Maisons de rapport/commerce : 306.500

Appartement : 130.000€

Maison : 260.000€

Les prix d'achat à Anderlecht sont aussi environ 15% moins élevés que la moyenne de la Région de Bruxelles-Capitale.

Besoins et opportunités

Opportunités

- Réhabiliter les biens communaux ;
- Encourager les acteurs publics comme la SDRB et la Ville de Bruxelles à prévoir des ouvertures des grandes parcelles à sa disposition, afin d'ouvrir le quartier vers le reste de la ville et d'éviter les ghettos et gated community ;
- Encourager les initiatives privées pour promouvoir des projets de qualité sur les grandes parcelles.

Le quartier 'Compas' en transition vers un quartier durable

La durabilité urbaine est un sujet complexe et multi-facettes. En effet, elle couvre des aspects aussi divers que les conditions physiques, les fonctions économiques et le bien-être social. En outre, certains aspects peuvent prédominer sur d'autres; cette prédominance est largement déterminée par l'échelle et la période pendant laquelle un événement ou un processus pourrait se produire. Six domaines de durabilité permettent de rendre cette complexité plus compréhensible: l'économie, la société, l'environnement, la technologie, l'espace et les processus. Les paragraphes suivants présentent un résumé de conclusions issues des diagnostics et traitent certaines interventions à travers ces six domaines.

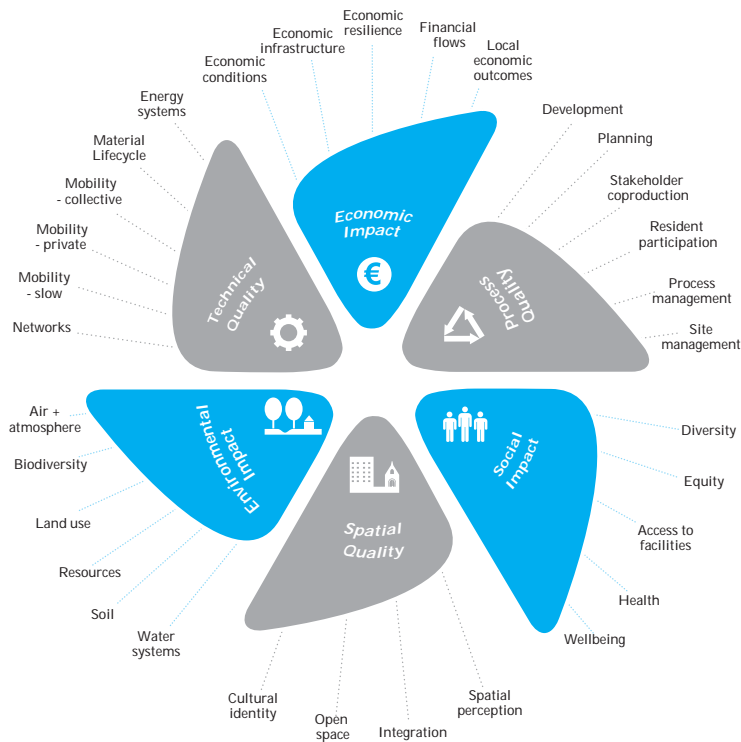
Le présent document offre une vue plus large sur les différentes échelles relatives au contexte du CQD Compas. Il s'étend également à la mobilité, l'accessibilité, l'emploi, la densité et les qualités fonctionnelles du quartier. Dans un stade ultérieur, plus particulièrement pendant le développement détaillé du programme, d'autres questions devront être abordées.

Cette section commente brièvement le sujet d'étude du présent document et identifie les futures opportunités de développement durable afin d'augmenter l'impact des projets déjà réalisés.

Société

Si le quartier est marqué par une forte diversité culturelle à travers sa population d'immigrants, il est également caractérisé par son isolation et sa ségrégation. La cohabitation de différentes cultures est loin d'être évidente. La zone doit affronter deux problèmes majeurs, la pauvreté et le chômage qui affectent particulièrement les jeunes du quartier.

Malgré la présence d'une infrastructure locale, le quartier souffre d'un manque d'équipements communaux d'intérêt collectif adaptés aux besoins locaux: il n'y a pas ou très peu d'infrastructures pour les personnes âgées, de crèches, d'infrastructures culturelles... Ce déséquilibre induit chez les habitants une certaine indifférence à s'intégrer



et/ou à valoriser le quartier local, ce qui se traduit dans une perception généralement négative. De la même manière, on constate peu de diversité dans le type de logements et dans l'emploi local, deux facteurs normalement générateurs de développement public et privé.

Le diagnostic a révélé que le site comprend des logements de piètre qualité et qu'il y a très peu de logements disponibles pour les personnes âgées, les familles nombreuses et les personnes à mobilité réduite. En parallèle, on constate que les immigrants nouvellement arrivés se retrouvent d'abord dans ce quartier en attendant de trouver un logement permanent dans un autre quartier. Le développement de logements de transit pourrait réduire les activités informelles des marchands de sommeil dont les nouveaux arrivés sont souvent victimes.

Un des enjeux majeurs du quartier consiste à trouver des incitants permettant aux habitants de s'engager à long terme. Si les logements étaient de meilleure qualité et disponibles à des prix abordables, il est fort probable que les immigrants habitant le quartier soient plus motivés à s'investir à plus long terme.

En termes de santé, le bruit généré par les garages et ateliers de voitures représente une considérable nuisance sonore. Il y a très peu d'espaces ouverts de qualité invitant à la pratique du sport. D'autres problèmes de santé sont liés aux conditions de vie précaires, aux logements insalubres, à une mauvaise alimentation et à la discrimination sociale. Il faudra une politique d'éducation et d'information adaptée à la population locale.

Environnement

Le diagnostic n'a attaché qu'une moindre importance à l'environnement (en termes d'eau, d'air et atmosphère, de sol, de biodiversité et de ressources). Il y a pourtant un défi inhérent à étendre le sujet à une problématique environnementale plus large.

Parmi les enjeux environnementaux les plus significatifs figure notamment l'espace construit du site. Celui-ci présente très peu de végétation ou de surfaces perméables, plus particulièrement au sein des îlots d'intérieur. Le défi consistera à créer davantage d'espace ouvert (tant public que privé) tout en optimisant l'occupation du sol.

Les aspects tels que la qualité du sol, le traitement d'eau, l'air/l'atmosphère et la biodiversité sont des défis qui dans une certaine mesure peuvent être gérés au niveau du

site même. Le diagnostic a identifié certains endroits où le sol est contaminé – la solution idéale consisterait à assurer que la qualité générale du sol est satisfaisante afin d'éviter de lourds travaux d'excavation. La gestion d'eau sera traitée dans un stade ultérieur. La collecte des eaux de pluie pour récupération sera étudiée lors du développement du plan de construction. La qualité de l'air reste problématique et sera plutôt difficile à résoudre au niveau du site – à long terme, seule la relocation des carrosseries et garages pourra améliorer la qualité d'air du quartier. Enfin, la biodiversité constitue un défi qui dépasse le strict périmètre du quartier. L'espace ouvert public et privé présent sur le site devrait comprendre une variété d'arbres ou d'arbustes qui constitueront des refuges naturels pour abriter les oiseaux.

Economie

Les Contrats de Quartier Durable fixent un programme d'interventions communautaires en vue d'améliorer la santé économique du quartier environnant. Le soutien à l'emploi et aux activités économiques ainsi que le support à la formation des jeunes et des chercheurs d'emploi constituent une priorité pour les CQD.

Le diagnostic a révélé que les espaces dédiés au commerce et à l'emploi au sein du quartier sont d'une part associés à l'abattoir et son marché, et d'autre part aux activités d'importation et d'exportation de voitures ainsi qu'à quelques autres petites entreprises. Alors que le projet d'extension de l'Abattoir créerait de nouvelles opportunités pour le quartier, la relocation à long terme des activités d'importation et d'exportation apporterait de nouveaux défis. Le développement d'une économie alternative dépasse le strict périmètre d'action des CQD. Leur action est concentrée sur l'impact généré par les interventions et sur la nécessité de mener une réflexion qui pourrait piloter la transformation au profit de la population locale.

Le commerce local pourrait également contribuer à redynamiser la vie du quartier. Mais dans ce cas, il est primordial que les fonctions commerciales soient mixtes et complémentaires. Le défi consistera à trouver des commerces à niveau local, supportant la communauté locale.

En ce qui concerne l'emploi, il faudra des mesures pour créer davantage de synergies et de coopération entre les différents acteurs actifs au sein du quartier afin d'optimiser la portée et l'efficacité des stratégies implémentées. En ce sens, il faudra accorder une attention toute particulière aux initiatives de formation et de préformation afin de saisir les opportunités tant existantes que futures présentes dans le quartier.

Les CQD créeront des opportunités concrètes alors que les entreprises locales pourraient profiter des différents chantiers de construction.

Espace

La qualité spatiale réfère à la manière dont le site est intégré dans son contexte, dans le réseau d'espaces ouverts et dans l'identité culturelle.

Comme le diagnostic a permis de l'observer, le quartier présente une grande variété d'immeubles à gabarits différents, allant d'immeubles résidentiels plus intimistes à des immeubles industriels plus larges. La transition entre les deux types de gabarits est abrupte. Afin de rendre le site plus accessible, le rapport propose une répartition plus espacée des immeubles. Alors que le site bénéficiera d'une perméabilité plus grande, les nouveaux sites urbains doivent se focaliser davantage sur les passages pour piétons afin de stimuler les interactions entre les habitants. Ces nouveaux cheminement piétons devraient être chargés de programmes attractifs afin de redynamiser le quartier et d'y augmenter le contrôle social.

La proposition recommande de connecter le quartier à l'espace ouvert qui suit le lit de l'ancienne rivière Sennette. L'état actuel de la Senne, la qualité d'eau et la complexité à la découvrir sur toute sa longueur au sein de Bruxelles ne permettent pas d'envisager à court terme la restauration de la Senne. En plus, le projet risque d'être fort coûteux. L'histoire de la Senne est pourtant importante tant pour le quartier que pour la ville de Bruxelles; elle devrait par conséquent être rappelée à la mémoire partout où possible. Une solution alternative consisterait à rouvrir l'espace en le rendant à nouveau public et en

réutilisant le cours de la Sennete comme un outil de gestion d'eau alternatif dans lequel la collecte et le traitement d'eau des immeubles adjacents pourraient être exposés et intégrés dans l'espace public. Le parc pourrait devenir non seulement un outil de gestion mais également un parcours à vocation éducative et culturelle.

Il existe actuellement de petites poches d'espace ouvert mais celles-ci sont peu sécurisées, peu accessibles et peu attractives pour les habitants alors que l'espace ouvert devrait être dédié à la récréation physique. Pour cette raison, l'espace public devrait être une zone confortable pour les utilisateurs de tous les âges. En plus, il devrait proposer un mix d'activités permettant la récréation physique (le foot, le basket-ball, la pétanque...). Il faudra des initiatives pour encourager une meilleure utilisation des infrastructures existantes.

Technologie

La phase suivante nécessitera davantage de détails techniques. Elle traitera une problématique plus large qui couvre des aspects aussi divers que la mobilité, la consommation d'énergie et l'utilisation de matériaux.

Bien que la zone soit relativement bien desservie par les transports publics (train, métro, tram, bus), la voiture reste omniprésente et le stationnement en voirie occupe de l'espace au détriment de l'espace public et des itinéraires cyclables. L'objectif principal consiste d'une part à améliorer la qualité des cheminements piétonniers et de l'infrastructure cycliste et d'autre part de réduire le niveau élevé de consommation spatiale et le bruit généré par les voitures. L'utilisation de la voiture peut être découragée en limitant les possibilités de stationnement et en améliorant les conditions pour les autres modes de transport. Les passages piétons devraient être larges, les pistes cyclables bien définies et les parkings vélos situés à proximité des logements. Enfin, le stationnement devrait être limité sur les parkings des immeubles. En effet, des études ont démontré que la possibilité d'avoir un emplacement incite tant à l'achat qu'à l'utilisation de la voiture.

Le diagnostic a identifié un manque de variété en logements. Comme il faudra un plus large choix en logements, le développement devrait s'orienter vers la rénovation plutôt que vers la démolition ou la reconstruction. Il faudra lister les petits immeubles ou les immeubles inoccupés qui pourraient être affectés à de nouvelles constructions.

La demande en énergie doit être très efficace. Tous les immeubles doivent répondre à des normes de performances énergétiques élevées: les normes standards d'énergie passive pour les nouvelles constructions et celles des énergies basses pour les immeubles rénovés. Cependant, la consommation énergétique n'est pas tellement déterminée par la manière dont elle est utilisée mais plutôt par l'énergie intégrée investie dans les matériaux utilisés. Ce cycle énergétique complet devrait être pris en considération lors du processus de développement.

Parallèlement, un immeuble peut étendre son impact environnemental à l'utilisation/la récupération d'eau (douches et toilettes) et autres dispositifs sélectionnés. Les eaux usées (ou les eaux pluviales) peuvent être utilisées pour l'arrosage du paysage ou des parcs publics attenants.

Processus

Parmi les aspects permettant une transition vers un développement plus durable, le processus de développement prend une place prépondérante. L'intervention finale peut seulement être réalisée ou utilisée de façon appropriée si la communauté locale et les parties prenantes sont prêtes à coopérer ou à s'engager dans le processus de développement. En impliquant la communauté et les parties prenantes dès le début, celles-ci seront plus motivées à s'engager pour une utilisation et une fonction à long terme de la zone de projet.

Jusqu'à maintenant, le diagnostic et le processus de développement du programme pour le CQD Compas sont basés sur une série de rencontres avec la population et les acteurs-clés du quartier. La définition détaillée et le développement de chaque quartier dont la mise en œuvre est limitée à 4 ans, devraient trouver une continuité dans l'engagement de la population concerné.

Conclusion transversale

En conclusion de ces analyses thématiques, et avant de formuler les priorités sur lesquelles s'appuieront les projets, il nous semble utile de rappeler brièvement les principaux défis transversaux auxquels est confronté le quartier.

Les principaux problèmes du quartier sont, comme dans toute la zone du Canal, la pauvreté et le chômage, en particulier chez les jeunes. D'autres besoins sociaux apparaissent en mode mineur : manque d'infrastructure pour les personnes âgées, manque de places de crèches et de modes de garde alternatifs plus adaptés aux besoins spécifiques de la population locale (type halte-garderie), manque d'activités citoyennes et culturelles pour les jeunes et de soutien scolaire. Que ce soit au niveau de l'emploi ou des activités socioculturelles, les acteurs et les infrastructures dans le quartier et à Cureghem sont nombreux. Il ne s'agit donc pas de les multiplier mais de favoriser les synergies pour davantage d'impact.

Par ailleurs, le quartier Compas se divise en deux sous-quartiers qui se distinguent par leur typologie, leur fonction, leur identité mais aussi par les enjeux qu'ils sous-tendent.

Le sous-quartier Lemmens qu'on peut étendre à toute la zone résidentielle, souffre de :

- la faible qualité du logement et de la présence de marchands de sommeil (partout dans le périmètre);
 - un isolement physique, symbolique et culturel ;
 - une image négative même s'il fait aussi l'objet d'un sentiment d'appartenance de la part de ses habitants (côté « village ») liée notamment à la malpropreté, le (sentiment d') insécurité, la présence de friches et chancres de longue durée,... ;
- Ces problèmes se focalisent particulièrement sur la place Lemmens.

Conclusion transversale

Le sous-quartier postindustriel et l'activité d'import-export de voiture qui le caractérise pose de tout autres problèmes :

- multiples nuisances du commerce import-export de voiture (stationnement, circulation, pollution sonore, sécurité et image...) qui rendent cette activité difficilement compatible avec l'habitat ;
- rues « couloirs » délimitées par les vastes îlots et les murs aveugles;
- bâti très dégradé ;
- ...

Toutefois, comme nous l'avons vu, ces commerces automobiles seront plus que certainement amenés à délocaliser leur activité dans un futur relativement proche. Un mouvement semble d'ailleurs déjà amorcé dans ce sens. Se pose donc la question sensible de la reconversion de ce tissu qui offre de belles opportunités, notamment grâce à la structure parcellaire et à la présence de bâtiments industriels, la proximité du Canal, du Pentagone et de la gare du Midi,... La Région de Bruxelles-Capitale a d'ailleurs des ambitions par rapport à ce quartier qu'elle a décrites dans le Plan-guide.

De manière générale, il faut noter que la reconversion progressive du sous-quartier post industriel envisagée par le Région ainsi que de nombreux autres projets dans ou à proximité du périmètre vont induire d'importants changements dans les années à venir. C'est évidemment une opportunité pour ce quartier en souffrance mais c'est aussi un risque pour une population fragilisée qui ne pourra par exemple pas résister à une montée subite et importante des valeurs foncières. Au-delà des questions économiques, l'arrivée massive et soudaine, dans une logique top down, de logements et d'activités sans liens avec le quartier risque de générer des confrontations, des frustrations et de renforcer le repli.

Le contrat de quartier Compas offre dès lors une opportunité unique de :

- réfléchir à des pistes de reconversion qui amèneraient une certaine mixité dans le quartier et profiteraient aux habitants ;
- promouvoir des projets répondant aux besoins de la population locale amorçant la reconversion esquissée par le Plan-guide de manière à ce qu'elle s'approprie le projet et en fasse un atout pour le quartier.



Conclusion transversale

Extension du périmètre

Comme expliqué précédemment, de nombreux enjeux se concentrent autour des abattoirs. L'articulation physique et symbolique de ce site avec le quartier Compas est stratégique. Les quelques maisons implantées sur la rue Ropsy Chaudron devant les infrastructures d'Abattoir vont par exemple devoir se transformer. Par ailleurs, la station de métro Clémenceau qui dessert le marché des abattoirs et le quartier est amenée à évoluer et offre un beau potentiel de développement. Enfin, un projet multifonctionnel (logement, locaux associatifs et commerce) est envisagé, éventuellement sous la forme d'un CLT, sur la chaussée de Mons au niveau du site des abattoirs. Pour ses raisons, nous proposons d'étendre légèrement le périmètre en incluant les quelques bâtiments à l'angle de la rue Ropsy Chaudron et de la chaussée de Mons compris dans l'EDRLR.

Extension du périmètre



- limite communale ———
- périmètre CQD - - - -
- parcelles ———
- îlot ———
- bâti ———
- canal ———

Priorités

Les objectifs

Revaloriser le sous-quartier Lemmens

- en l'ouvrant sur l'extérieur ;
- en renforçant l'activité et donc le contrôle social sur la place Lemmens ;
- en supprimant les chancres ;
- en travaillant sur la qualité de l'habitat ;
- en le reconnectant au parc de la Rosée ;
- en complétant et renforçant l'offre d'activités et de services.

Amorcer la reconversion du sous quartier Heyvaert au profit des habitants

- en rendant une certaine porosité aux grands îlots industriels pour créer de l'espace public et réduire l'effet couloir ;
- en créant des logements accessibles à la population du quartier (éventuellement modèles alternatifs) dans un objectif de mixité sociale et fonctionnelle ;
- en soutenant le développement d'une activité économique productive urbaine porteuse d'emploi, notamment peu qualifié, dans la tradition économique du quartier et profitant de la structure parcellaire et du bâti industriels.

Amener les jeunes vers l'emploi

- en les amenant vers les structures existantes ;
- en renforçant la (pré)-formation notamment en lien avec les opportunités offertes par le développement de certains importants projets (Abattoir, Port sud mais aussi secteurs de reconversion du quartier) ;
- en créant des opportunités de rencontre et contacts directs entre employeurs et chômeurs.

