CONTRAT DE QUARTIER DURABLE

Réenchantons la Cité Moderne !

Diagnostic

juillet 2022

COLOPHON

maître d'ouvrage

COMMUNE DE
BERCHEM-SAINTE-AGATHE
Département Stratégie
et Développement
Av. du Roi Albert 33, 1082
Berchem-Sainte-Agathe

bureaux d'études

ERU - COOPÉRATIVE D'ÉTUDES
ET RECHERCHES URBAINES
Rue Guillaume Tell 57,
1060 Saint-Gilles
www.eru-urbanisme.be
info@eru-urbanisme.be
02 539 01 31

Catherine De Zuttere, cheffe de projet
Nuno Pinto Da Cruz
Camille von Knechten
Imke Bellemans, stagiaire

AAC ARCHITECTURE
Rue Lambert Crickx 30,
1070 Anderlecht
www.aac.brussels
info@aac.brussels
02 346 30 19

Marc Vande Perre
Andrea Lusquinos

CSD INGÉNIEURS
Bd Paepsem 11a, 1070 Anderlecht
02 543 44 32

Stanislas Michotte
Anne-Sophie Vanhoudenhove
Emeline Soutif

SOMMAIRE

5 Introduction

1. Localisation et situation générale du quartier

9 1.1 Le périmètre au sein de la Région
9 1.2 Périmètre du Contrat de Quartier Durable
11 1.3 Périmètre et entités limitrophes
13 1.4 Contexte stratégique et règlementaire
16 A retenir

2. Histoire et patrimoine

18 2.1 Evolution historique du quartier
23 2.2 Patrimoine bâti et naturel
26 À retenir

3. Opérations de rénovation urbaine

29 3.1 2020-22 : La ZRU et ses opérations en cours
30 3.2 Extension et rénovation du parc de logement social
32 3.3 Autres investissements publics
36 3.4 Autres opérations antérieures
38 A retenir

4. Occupation du sol

41 4.1 Densité d'occupation du sol
44 4.2 Caractérisation des îlots
48 4.3 Affectations
48 A retenir

5. Bâti et logement

51 5.1 Caractérisation du bâti
52 5.2 Offre en logements
57 5.3 Le logement public et social
62 5.4 Demande en logement
63 5.5 Propriétés publiques
63 5.6 Foncier potentiellement mobilisable
64 A retenir

6. Espaces publics

67 6.1. Trame générale des espaces publics
69 6.2 Voiries et trottoirs
70 6.3 Places publiques
73 6.4 Espaces verts
75 6.5 Maillage jeu et sportif dans l'espace public
76 6.6 L'éclairage
76 A retenir

7. Infrastructures socio-économiques

79 7.1 Commerces et services
81 7.2 Entreprises
81 7.3 Présence institutionnelle et action sociale
81 7.4 Équipements
86 A retenir

8. Population

89 8.1 Structure et répartition
92 8.2 Densité de population
92 8.3 Ménages
94 8.4 Evolution
96 8.5 Origine des habitant·e·s
96 A retenir

9. Emploi

99 9.1 Qualifications et enseignement
99 9.2 Les revenus
100 9.3 Structure de l'emploi
101 9.4 Le chômage
102 9.5 Institutions liées à l'emploi et initiatives en cours
104 A retenir

10. Climat social

106 10.1 Les habitant·e·s du quartier
109 10.2 Relations et tensions dans le quartier
110 10.3 Identité et liens dans le quartier
114 A retenir

11. Mobilité

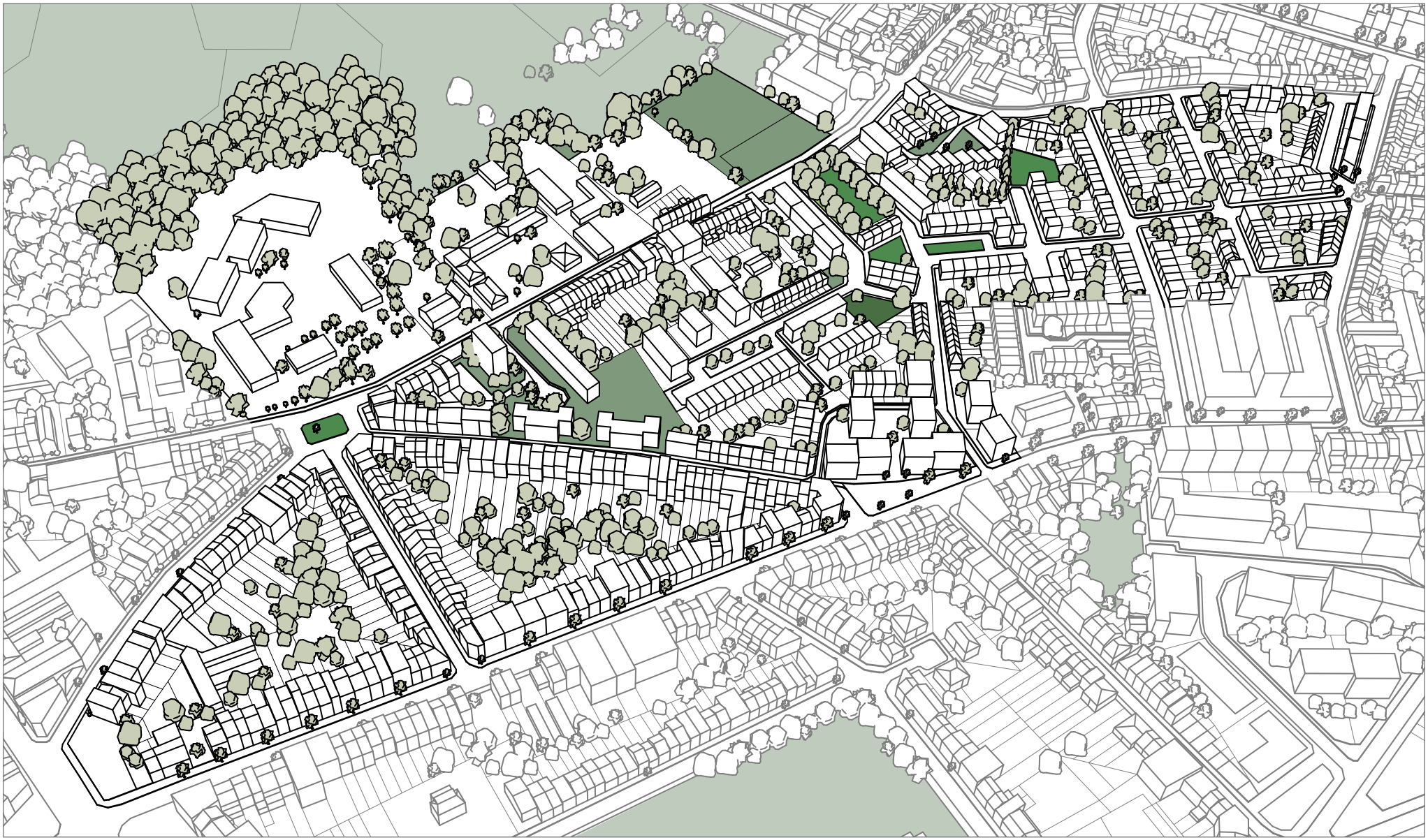
117 11.1 Ambiance générale et pôles générateurs
118 11.2 Les piétons, cyclistes et autres (deux) roues
121 11.3 Les transports en commun
123 11.4 L'automobile
126 A retenir

12. Environnement

128 12.1 Maillage vert et diversité biologique
129 12.2 Cycle de l'eau
130 12.3 État du sol et du sous-sol
130 12.4 Qualité de l'air
132 12.5 Confort acoustique et vibratoire
132 12.6 Facteurs climatiques
132 12.7 Gestion de l'énergie
133 12.8 Gestion des ressources et déchets
134 12.9 Autres initiatives à portée environnementale
136 A retenir

Annexes

138 liste des acronymes
139 liste des rencontres



Introduction

Réenchanter (verbe transitif) :
Enchanter à nouveau, ravir encore une fois. Remplir de nouveau d'un vif plaisir.
Synonymes : émerveiller, ravir, amuser.

« La frontière d'un nouveau monde, d'un monde réenchanté »
(Julien Gracq, *Un beau ténébreux*, 1945).

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

Le contrat de Quartier Durable (CQD) est un plan d'action limité dans le temps et l'espace, conclu entre la Région, la commune et les habitants d'un quartier bruxellois. Il fixe un programme à réaliser avec un budget défini.

Début 2010, la nouvelle ordonnance du Gouvernement bruxellois a transformé le vaste programme de contrats de quartiers en « contrats de Quartiers Durables ». La nouvelle spécificité de ceux-ci est de porter une attention particulière à la dimension environnementale, qui devient transversale, et au caractère durable des opérations et des actions menées.[1]

Quelles sont les interventions possibles avec le CQD ?

Un CQD implique les volets d'intervention suivants : opérations immobilières de logements, équipements, infrastructures de proximité, espaces productifs, économiques et commerciaux (appelés aussi volets 'briques', qui incluent généralement la construction ou rénovation du bâti) ; opérations de requalification des espaces publics et d'infrastructures de maillage urbain ; actions en faveur de la revitalisation sociétale et économique (insertion socioprofessionnelle, cohésion sociale…) ; amélioration de la qualité environnementale. Les divers projets sont, ainsi, le fruit d'une approche globale du quartier.

Quelle est le contenu et l'échelle temporelle d'un CQD ?

Un CQD est divisé en trois phases :

→ Le programme (environ un an). Pour pouvoir élaborer le programme, le bureau d'études doit d'abord étudier en profondeur le quartier et rédiger un diagnostic transversal des lieux et de ceux qui l'habitent. C'est ce document que vous avez entre vos mains. Ensuite, il faut dégager des enjeux et priorités, qui serviront de base au programme.

Pendant cette première année du CQD, un chef·fe de projet et un comité d'accompagnement sont désignés ;

La démarche participative inclut des réunions de concertation avec les habitants du quartier, dont minimum 3 assemblées générales, 4 réunions de la Commission de quartier ainsi qu'une promenade « diagnostic » à travers le quartier et des journées participatives ;

A la fin de la phase d'élaboration du programme, le dossier de base est soumis à l'enquête publique, pour l'adoption du dossier par la commune et la Région.

→ La phase opérationnelle (environ 50 mois) : où sont mises en oeuvre les opérations immobilières, environnementales, socio-économiques et de réhabilitation des espaces publics.

→ La finalisation (environ 30 mois) : nécessaire à la finalisation de certains chantiers.

Les bureaux d'études

Les Urbanistes de ERU, les architectes de AAC et les ingénieurs de CSD ont été désignés par la Commune de Berchem-Sainte-Agathe pour élaborer le dossier de base. ERU-AAC-CSD est une équipe solide grâce à leurs nombreuses collaborations. ERU assure la coordination des volets de programmation – participation et les parties socio-économiques du rapport d'incidences environnementales (RIE), en grande transparence avec les participants et la traduction directe de leurs envies, besoins dans les priorités du dossier de base à toutes les étapes du processus. AAC vient en appui technique pour l'aspect architectural et le montage financier des projets et CSD en appui pour les volets techniques du RIE (bruit, eau, air, mobilité..).

Pourquoi un CQD à la Cité Moderne ?

2020 était une année charnière pour la commune de Berchem-Sainte-Agathe : c'est l'année où la Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) s'est étendue à son territoire, ouvrant la voie aux contrats de quartier et autres outils de revitalisation régionaux. La commune a bien saisi l'opportunité, constituant un dossier très complet, qui a convaincu à la fois par la pertinence de ses constats, la motivation qui transparaît du dossier (grâce à l'association des organes politiques et de nombreux services communaux), et une ambition élevée.

Méthodologie et participation

Notre travail est inévitablement itératif : ce diagnostic représente un dialogue constant entre les différents sources d'information disponibles (des interviews d'habitant·e·s aux enquêtes de terrain, des recherches documentaires aux acteurs institutionnels et associatifs…), mais aussi entre premières intuitions, apports subjectifs et leur objectivation grâce aux données communales et régionales.

Le diagnostic a été rédigé en ayant en ligne de mire les phases suivantes du programme et l'avenir du quartier. Il établit, nous espérons, un regard simultanément sur le passé, le présent et le futur : si la cité-jardin était à son origine avant-gardiste et égalitaire, son climat social est aujourd'hui fragilisé et ses espaces publics dégradés. Nombreux·ses sont les habitant·e·s à se projeter dans le futur dans le processus que nous menons ensemble. La nécessité de revoir en pro-

1 https://quartiers.brussels/1/

fondeur nos modes de vie et d'habiter semble évidente, et la notion de résilience résonne également. Il s'agira d'inscrire les moyens opérationnels d'un mouvement plus large de transition dans l'ensemble des projets du CQD.

Outre les données qualitatives et bien au-delà d'un témoignage du vécu du quartier, nous voulions savoir quels étaient les désirs et envies, parfois très concrètes, des habitant·e·s pour leur quartier : la mobilisation d'un savoir situé, d'une *expertise habitante*, est essentielle non seulement dans la construction de notre diagnostic mais aussi dans l'élaboration du programme. Nous avons rencontré plus d'une centaine d'habitant·e·s et usager·e·s à travers une grande variété d'activités participatives (assemblées générales, commissions de quartier, carnets d'ambiance, balade jeu de rôle, observations de terrain et interviews spontanées), en essayant de diversifier les outils et les expériences participatives et d'aller vers des publics qui sont communément plus difficiles à contacter, comme les jeunes.

Parallèlement, nous avons mené plusieurs enquêtes de terrain et interrogé de nombreuses institutions publiques (services communaux, CPAS, les antennes communales de la Police ou d'Actiris, administrations régionales comme Bruxelles Environnement ou perspective.brussels, mais aussi Comensia, en charge de la rénovation de la Cité Moderne - liste complète en page 139), et aussi le tissu associatif local.

Enfin, nous avons consulté les études et statistiques disponibles, parmi lesquelles se trouvent les abondantes informations du Monitoring des Quartiers et de l'atlas cartographique de Bruxelles Environnement.

Particularités et défis

La cubiste Cité Moderne, née en 1922 à partir des plans d'un Victor Bourgeois qui avait à l'époque à peine 25 ans, constitue un patrimoine urbanistique et architectural exceptionnel et une cité-jardin dont l'esprit coopératif a été dès le départ exemplaire et révolutionnaire.

Malheureusement, les équipements collectifs imaginés par Bourgeois n'ont jamais été construits et ils font défaut jusqu'à ce jour. La cité a connu un certain déclin dans les dernières années et concentre aujourd'hui divers problèmes sociaux et économiques : chômage, revenus faibles, familles monoparentales, tensions sociales, sentiment d'insécurité… La cohésion sociale de la cité semble aujourd'hui en panne et ses habitant·e·s désirent retrouver un climat apaisé et la convivialité perdue. Ses nombreux espaces publics, aujourd'hui sous-utilisés, représentent autant de lieux potentiels pour la retrouver.

La Cité Moderne est aujourd'hui gérée par la société de logements publics Comensia, qui a lancé un vaste et ambitieux chantier de rénovation s'échelonnant sur les dix prochaines années. C'est d'ailleurs une particularité de notre contrat de quartier : ce parc immobilier en mauvais état, et dont la rénovation est menée en parallèle, occupe une grande partie du territoire. Cela influe un grand nombre de thématiques analysées et nous invite à une collaboration indispensable avec Comensia.

Une vision d'avenir

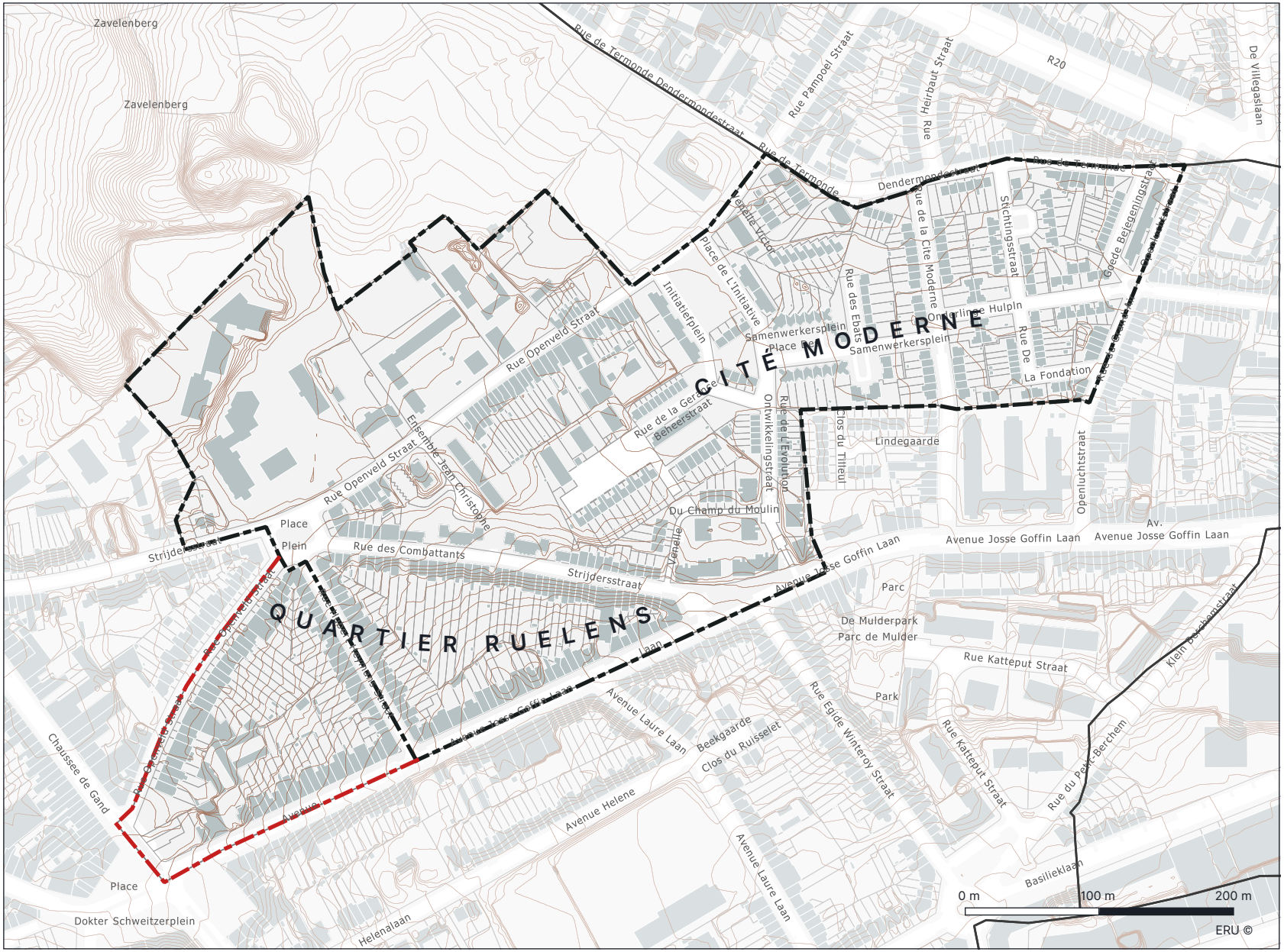
Le contexte actuel est loin d'être anodin, plutôt interpellant : la crise sanitaire met en exergue les multiples crises persistantes - climatique, sociale, écologique, économique, qui représentent autant de défis et d'opportunités. Le CQD, malgré son échelle résolument locale, représente une occasion d'inscription dans des problématiques plus larges auxquelles le programme doit être sensible.

Le désir de réenchanter la Cité Moderne est le fondement de l'intention communale. Réenchanter, d'accord avec sa signification première, est l'acte d'émerveiller, ravir, amuser. Nous espérons que ce Contrat de Quartier soit une étape pour « ravir encore une fois » habitant·e·s, usager·e·s et visiteurs·ses de la Cité Moderne et lui insuffler une nouvelle vie, une centaine d'années après sa construction.

1.

Localisation et situation générale du quartier

I. Périmètre d'étude du Contrat de Quartier



Légende

- Périmètre du dossier de candidature
- Elargissement du périmètre d'étude
- Limite communale
- Courbes de niveau

Source
ERU à partir de Brussels Urbis © Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 4300

Orientation
N

1.1 Le périmètre au sein de la Région

Le périmètre du Contrat de Quartier Durable (CQD[1]) « Réenchantons la Cité Moderne ! »[2] se situe à Berchem-Sainte-Agathe, commune frontalière à la Région flamande, qui partage avec celle-ci le relief vallonné caractéristique du Pajottenland. Le ruisseau du Molenbeek matérialise la frontière entre les deux régions. Côté bruxellois, Berchem-Sainte-Agathe est bordée par les communes de Molenbeek-Saint-Jean, Ganshoren et Koekelberg, constituant le pôle Nord-Ouest de la Région.

I. Localisation du CQD en Région de Bruxelles-Capitale (source : carte ERU à partir de données Urbis)

Principalement résidentielle, la commune s'est développée sur une ligne de crête dominant le versant ouest de la vallée de la Senne, oscillant entre 35 et 75 mètres. Son relief est dessiné par le réseau hydrographique encore partiellement visible : présence du Molenbeek et du Paruck. La commune bénéficie d'espaces verts de grande qualité, dont l'un à la limite du périmètre : la réserve naturelle du Zavelenberg, les autres un peu plus éloignés : le bois du Wilder, Kattebroek ou encore le Hoogveld.

A l'échelle régionale, la quinzaine d'îlots formant le périmètre est largement méconnue en dehors des riverain·es et des passionné·es d'architecture moderne. Le point de repère métropolitain le plus proche est la basilique de Koekelberg à l'arrière de laquelle se trouve le périmètre.

1.2 Périmètre du Contrat de Quartier Durable

Le périmètre tel que défini par la Commune comprend : à l'Est la cité sociale d'origine ainsi que ses extensions plus récentes et l'Ensemble Jean-Christophe ; pour la partie Ouest, les deux rives de la rue Openveld et un grand îlot triangulaire délimité par la rue Hubert Heymans.

Il nous est rapidement apparu opportun d'élargir la zone d'étude en y incluant l'îlot triangulaire Goffin / H. Heymans / Openveld, le dernier du territoire berchemois inclus dans la Zone de Rénovation Urbaine (ZRU, voir chapitre 3 Opérations de rénovation urbaine).

Plusieurs raisons motivent cet élargissement :

→ L'îlot concerné participe à la logique de fonctionnement de la place Ruelens, structurée en « patte d'oie » par les cinq tronçons des rues des Combattants, Openveld et H. Heymans ;

→ Il joue un rôle de charnière, tant d'un point de vue social que physico-spatial, entre le quartier bien atypique de la Cité Moderne et les autres quartiers et centralités de la commune (voir ci-après, 1.3) ;

→ Il permet d'accroître, dans l'implication citoyenne aux actions du CQD, une plus grande mixité sociale, par la typologie de maisons mitoyennes et d'appartements privés ;

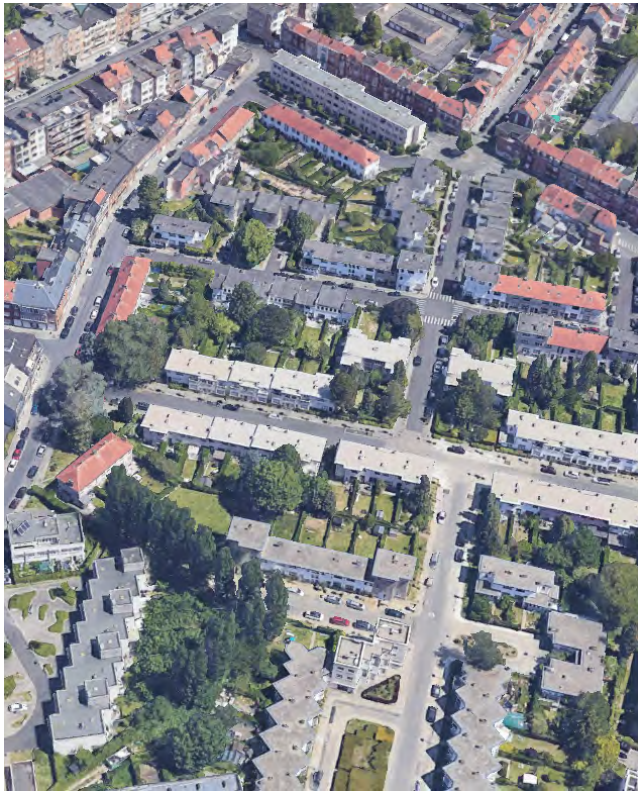
→ Il comprend un terrain à l'angle de la place Schweitzer, qui présente un potentiel foncier supplémentaire important.

Un périmètre, deux quartiers

Le périmètre d'étude englobe deux quartiers clairement distincts : la Cité Moderne et le quartier Ruelens. Le premier, situé à l'Est du périmètre, est un ensemble patrimonial de renom. Rêvée, conçue

1 Par facilité de lecture, nous utilisons des acronymes, avec liste et significations en fin de rapport.

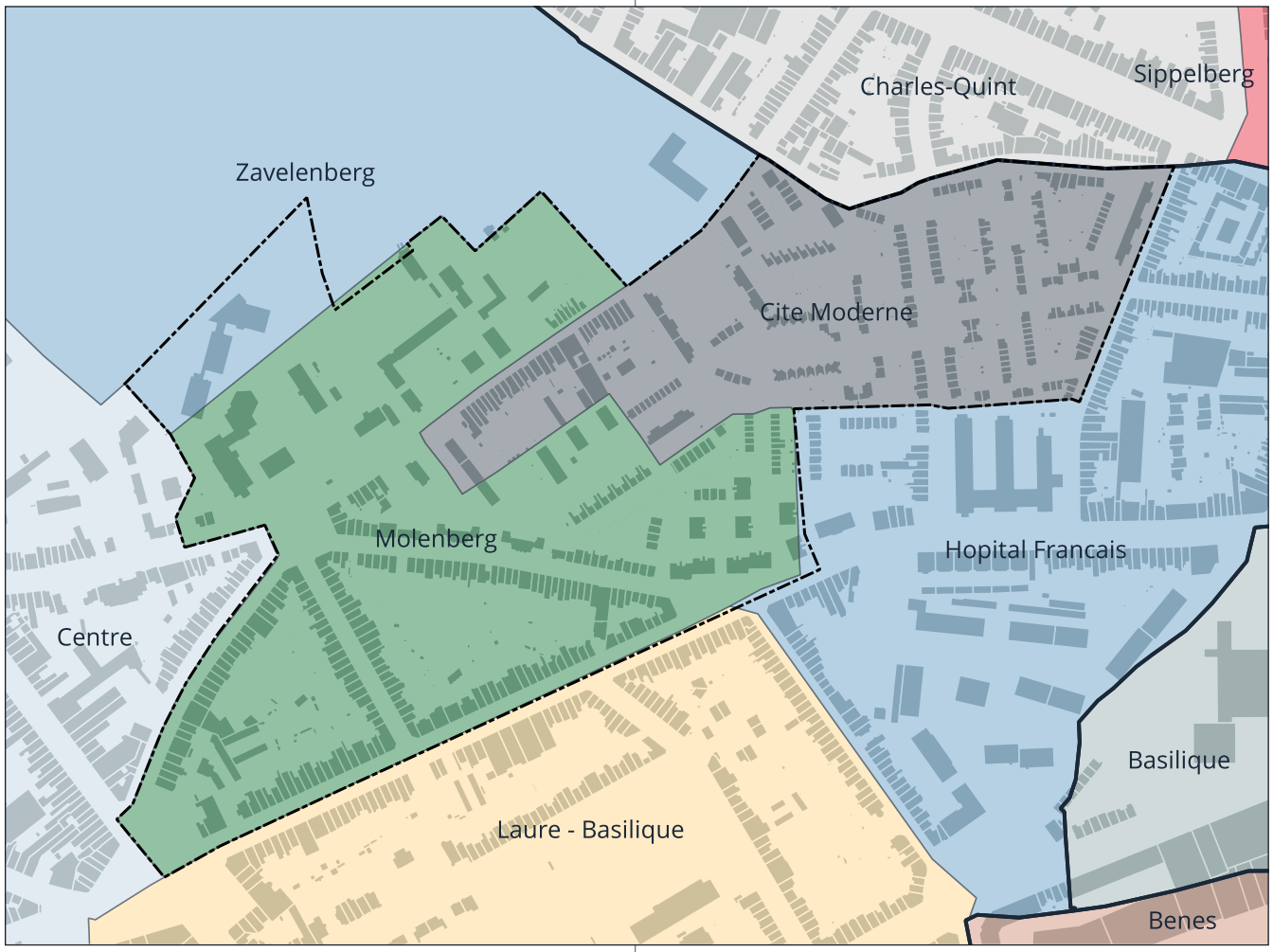
2 La dénomination complète proposée par la Commune pour ce CQD est : *« 100 ans plus tard : réenchantons la Cité Moderne ! »*



vue aérienne de la cité © Google Earth

et construite par Victor Bourgeois de 1922 à 1925 (voir chapitre 2 Histoire et Patrimoine), la Cité Moderne se développe autour d'un réseau de rues et venelles, progressivement complétées par des opérations immobilières au cours des années. Le second, situé à l'Ouest du périmètre, présente un tissu morphologique plus classique, représentatif de l'urbanisation bruxelloise du début XXe siècle. Le second, le quartier Ruelens, s'articule autour de la place du même nom et le long des rues des Combattants et Openveld. La partie Nord de ce quartier, enserrée entre la rue Openveld et la réserve naturelle du Zavelenberg, a vu l'implantation de plusieurs équipements, créant en quelque sorte un tampon avec les quartiers résidentiels.

II. Les secteurs statistiques à l'échelle micro (source : carte ERU à partir de données Urbis).



Secteurs statistiques

Tenant compte de la zone d'étude du périmètre élargi jusqu'à la place Schweitzer, ce sont deux secteurs statistiques dans leur entièreté qui constituent la zone d'analyse du CQD : celui du Molenberg (23033A043) et celui de la Cité Moderne (21003A11). Cette corrélation de limites entre secteurs statistiques et périmètre d'étude renforce la fiabilité des données, évitant des estimations par pourcentage. Pour certaines données statistiques, d'autres secteurs pourront aussi être pris en compte : 67 (Berchem Sainte Agathe Centre), 66 (Potaarde), 65 (Korenbeek), 64 (Hôpital Français).

1.3 Périmètre et entités limitrophes

Axes et isolement

Le périmètre partage une limite avec la commune de Ganshoren au niveau de la rue de Termonde, à proximité directe d'une des artères d'entrée principale de la Région Bruxelloise : l'avenue Charles Quint. Cet axe d'importance constitue non seulement un liseré commercial et un linéaire de transports en commun, mais surtout une barrière où la circulation est très dense, vu son rôle de porte d'entrée du Ring et de l'autoroute E40. À l'Ouest, c'est la chaussée de Gand, route marchande historique et encore aujourd'hui axe structurant (commerces, services, transports) qui avoisine le périmètre. Elle semble elle aussi créer une rupture isolant le quartier. Au Sud-Est, l'avenue Josse Goffin délimite le périmètre d'étude ; malgré la dynamique urbaine de cette artère qui présente également une succession de commerces et services, celle-ci joue aussi un effet barrière. C'est vers cette avenue que s'orientent les seules et faibles pentes, gardant néanmoins un dénivelé nul sur l'ensemble du périmètre.

Finalement, ces grands axes présentent le paradoxe de constituer autant d'artères vivantes et équipées par une mixité de fonctions urbaines, que des contraintes qui isolent un périmètre principalement résidentiel, qui apparaît tel une enclave, replié sur lui-même, isolé de la dynamique locale.

Centralités et repères

À deux pas du périmètre, la place Docteur Schweitzer constitue la principale centralité de Berchem-Sainte-Agathe avec les rues et placettes qui la bordent. Cœur de la commune, devenue un réel point de repère et concentrant plusieurs équipements (voir chapitre 7 Infrastructures), elle attire un grand nombre d'habitant·es et usager·es et est directement accessible en transports en commun comme à pied. La place fonctionne cependant bien plus en lien avec le noyau villageois né autour de l'ancienne église Sainte-Agathe du XIIe et relié par la rue de l'Eglise. L'ample croisement de voiries ne facilite pas les traversées vers la rue Openveld et la Cité Moderne.

En bordure directe du périmètre, il n'y a pas de réel lieu fédérateur mais plusieurs repères. Le plus vaste est certainement le Zavelenberg - un des derniers témoins du paysage agricole bruxellois – qui borde le périmètre au Nord-Ouest et qui constitue un refuge, un écrin de nature pour les habitant·es. Le long de l'avenue Josse Goffin, le centre hospitalier Valida est aussi une référence identitaire, la fresque en céramique datée de 1974 est un repère visuel bien identifiable.

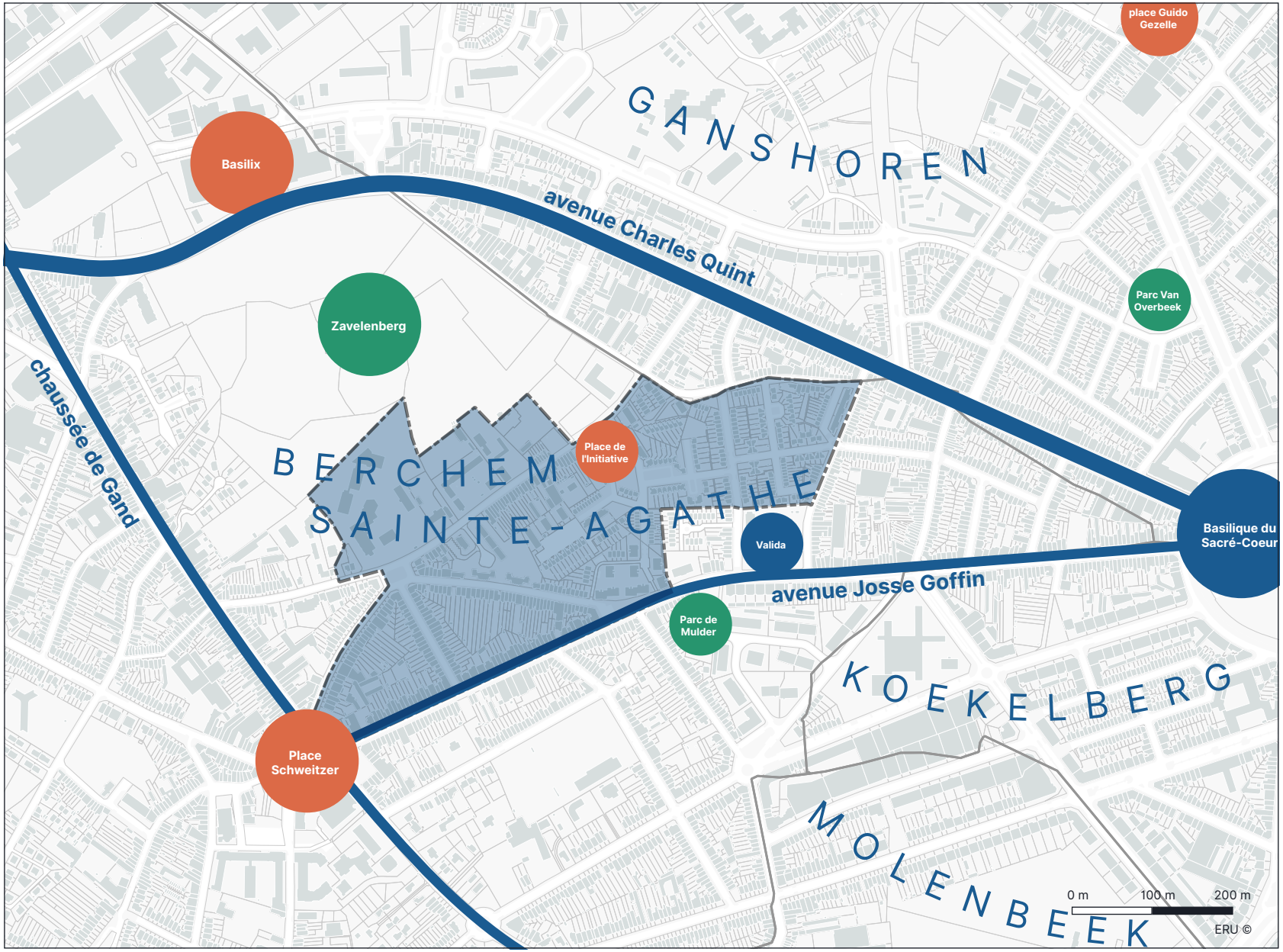
Au sein du quartier, la place de l'Initiative tente de remplir le rôle de pôle central mais cette fonction est loin d'être atteinte, tandis que la place des Coopérateurs a complètement perdu son ambition initiale telle que pensée par l'architecte moderniste. Enfin la place Ruelens, parce qu'elle articule un réseau de trois axes vers les axes structurants en périphérie et par la forte concentration d'écoles rue Openveld, constitue également un petit repère de quartier, sans que l'espace n'y soit actuellement approprié (voir chapitre 6 Espaces publics).

Enjeux de l'intercommunalité

Comme indiqué, le périmètre jouxte la Commune de Ganshoren au niveau de la rue de Termonde, dont le territoire forme un espace urbain allongé entre Berchem-Sainte-Agathe et l'avenue Charles Quint. Cette partie de territoire enclavé est à proximité mais en marge des lieux de centralités de l'une ou l'autre de ces deux communes de bordure de ville – qu'on peut qualifier de « semi-urbaines », vu l'empreinte villageoise encore fortement présente.

Il est donc important de réfléchir en termes de complémentarités intercommunales, en particulier pour les questions partagées de mobilité ou d'équipements collectifs. Certains riverain·es, comme celleux de l'impasse traversante Maesschalck par exemple, se plaignent d'un sentiment de délaissement. Ce caractère de "ville en marge", ainsi que la desserte moins dense

II. Principaux repères et frontières aux abords du périmètre



Légende

- Périmètre
- Limites communales
- Repère naturel
- Repère bâti
- Centralité
- Grande artère

Source
ERU - fond de plan Brussels Urbis
© Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 :7000

Orientation
N

des services, induit par ailleurs un mode de comportement où les habitant·es ont un rayon de vie plus large que dans les quartiers centraux.

Les projets sont relativement peu nombreux dans cette zone. En bordure du périmètre du CQD, Ganshoren abrite notamment la ferme en reconversion rue de Termonde (voir chapitre 3 Opérations de rénovation urbaine). Au n°250 de cette même rue, la mosquée Malik bin Anas a introduit une demande d'agrandissement en centre culturel outre sa fonction de lieu de culte, à ce jour refusée par la commune en raison des dimensions. Dans le cadre de son Plan d'action Agenda 21 et notamment du Plan de Gestion Différentiée (PGD, action 2.1.2), la commune de Ganshoren pourra aussi améliorer et renforcer les plantations en voirie. Plus largement, des liens pourront être établis avec la septantaine d'actions que comportent les 5 axes de l'Agenda 21.

Les centres culturels de Berchem-Sainte-Agathe, Koekelberg, Jette et Ganshoren coopérent déjà ensemble (voir chapitre 7 Infrastructures socio-économiques). Un projet de « ressourcerie », en charge par ces mêmes communes, est également à l'étude (voir chapitre 12 Environnement).

1.4 Contexte stratégique et règlementaire

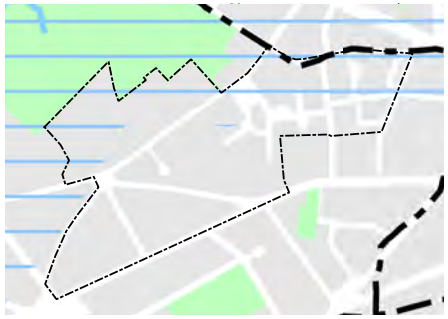
PRAS

La Cité Moderne (périmètre d'origine) se situe en zone d'habitation à prédominance résidentielle et en ZICHEE, les autres îlots en zone d'habitation et les parcelles des écoles en zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public. Les affectations du PRAS soulignent bien le caractère résidentiel du périmètre. Le Zavelenberg tout proche est affecté en zone verte de haute valeur biologique. Enfin, l'îlot Openveld / Goffin / Heymans est le seul îlot du périmètre à disposer d'un liseré de noyau commercial : celui-ci est axé vers la place Schweitzer. De l'autre côté du périmètre, il faut rejoindre l'avenue Charles Quint pour un liseré équivalent.

PRDD

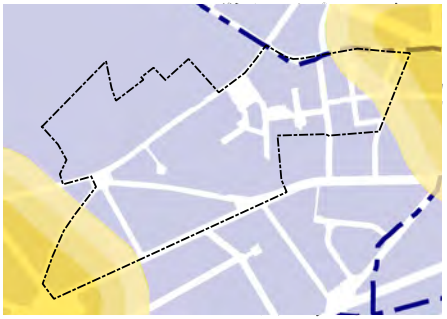
Le périmètre se situe au sein d'un des territoires régionaux restés jusqu'à ce jour parmi les moins pris en charge par les stratégies / programmations régionales. Il est bordé par le **maillage vert et bleu**, avec notamment le Zavelenberg qui représente une zone prioritaire pour la reconnexion des cours d'eau, également traversé par la promenade verte.

III. PRDD : maillage vert et bleu
(source : perspective.brussels)

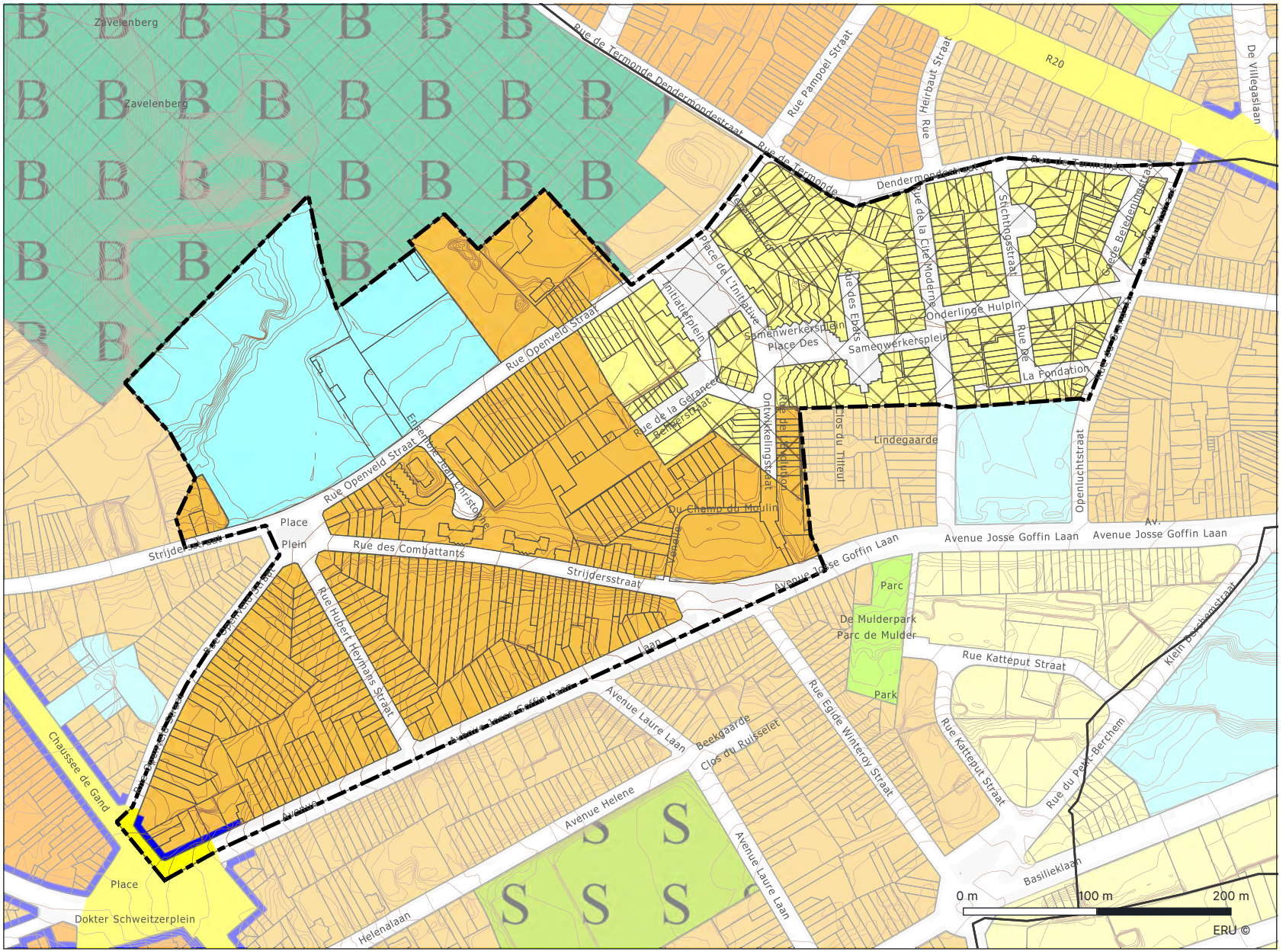


Le périmètre est à proximité directe de 2 **noyaux d'identité locale** : la place Schweitzer et Basilique - Charles Quint.

IV. PRDD : noyaux d'identité locale
(source : perspective.brussels)



III. PRAS - Plan Régional d'Affectation du Sol



Légende

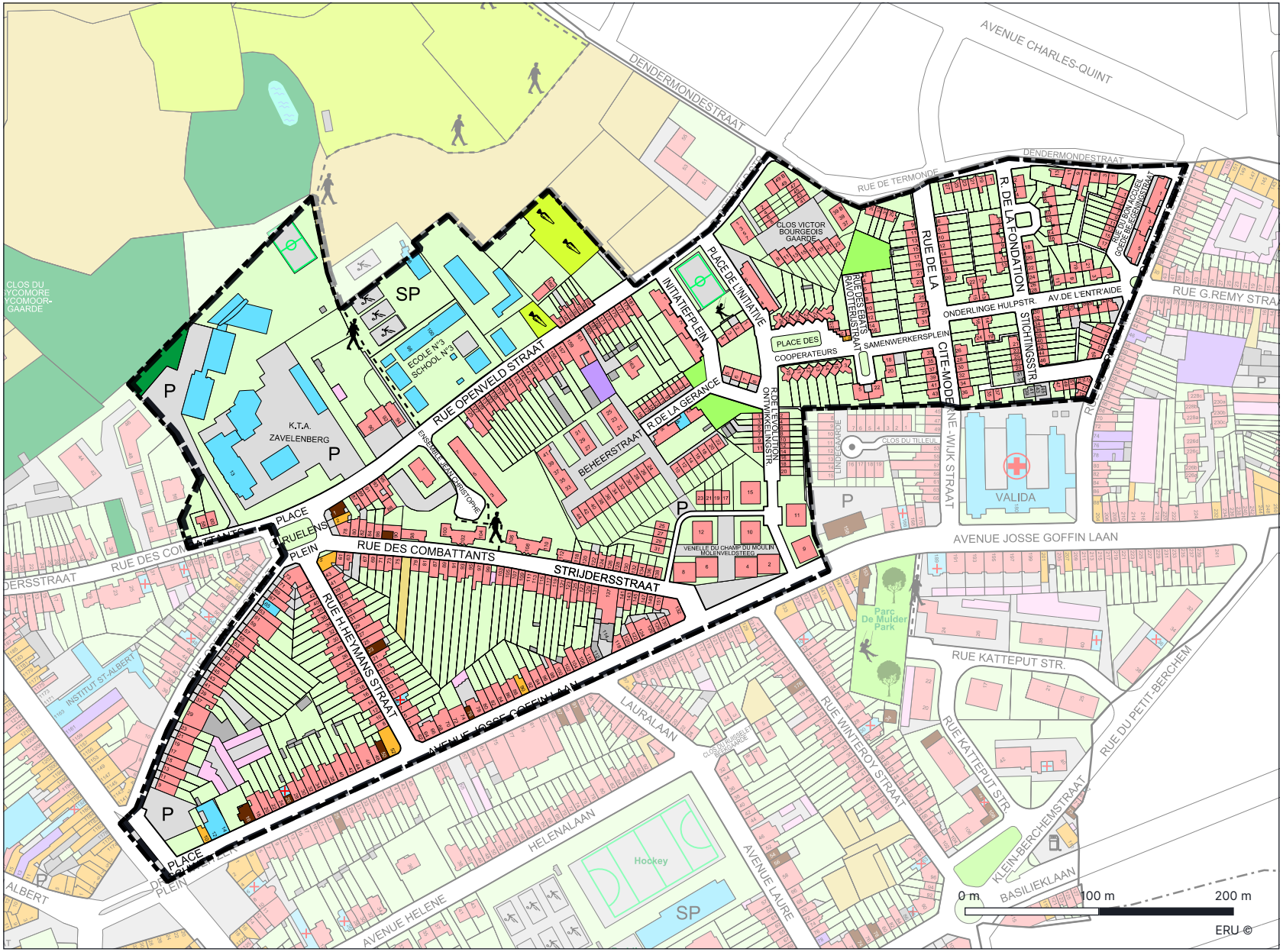
- Périmètre
- Limites communales
- Zone d'habitation à prédominance résidentielle
- Zone d'habitation
- Zone d'équipement d'interêt collectif
- B B — Zones vertes de haute valeur ajoutée
- Zones vertes
- S S — Parc, jardin et plaine de jeux
- Terrain de loisirs et de sports de plein air
- Espaces structurants
- Liseré commercial

Source
ERU à partir de Brussels Urbis ©
Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 4300

Orientation
N

IV. Situation existante du PCD - Plan Communal de Développement



Légende

- Périmètre
- Limites communales
- Habitation
- Commerce de détail
- Bureau
- Logements Comensia
- Enseignement
- Autre
- Box pour voiture
- Petite annexe
- Parc public
- Site semi-naturel
- Pelouse
- Friche
- Champ
- Surfaces imperméables

Source
PCDD Berchem-Sainte-Agathe

Echelle
1 : 4300

Orientation
N

Le périmètre est en marge des **axes structurants de mobilité** (automobile, mobilités actives et transports en commun) qui desservent justement les noyaux d'identité locale : la chaussée de Gand et l'avenue Charles Quint.

V. PRDD : axes structurantes de mobilité (source : perspective.brussels)

Enfin, la Cité Moderne est reconnue comme **patrimoine emblématique**, tout comme la Basilique de Koekelberg non loin. Cette qualité patrimoniale vaut aux voiries qui encadrent le périmètre (chaussée de Gand, avenue J. Goffin, rue du Grand Air) de faire partie du "projet de périmètre d'embellissement et de mise en valeur du patrimoine".

VI. PRDD : patrimoine emblématique (source : perspective.brussels)

Le PCD

Le Plan Communal de Développement (PCD) a été élaboré en 2000. Le dossier de PCD de 2001 est actuellement en cours d'actualisation (futur PCDD) afin d'y redéfinir de nouvelles lignes directrices et de nouveaux projets. L'atlas, présentant l'état des lieux de la situation existante, est régulièrement mis à jour et fournit des données actualisées en date de juillet 2021, utiles pour le diagnostic. En 2001, le quartier était pointé comme le principal enjeu de la rénovation urbaine à Berchem-Sainte-Agathe, et le nouveau PCD confirme bien ce besoin.

A retenir

→ Quartier bloqué entre l'avenue Charles Quint et le Zavelenberg, lui conférant un caractère de "ville-campagne".

→ Un quartier situé entre des repères d'échelle territoriale : Hôpital Valida, Zavelenberg et place Schweitzer.

→ À l'échelle du quartier, le principal repère, la place de l'Initiative, est encore sous-utilisé / sous valorisé.

→ À l'échelle de la Commune, le quartier représente un enjeu majeur de rénovation.

→ Intercommunalité à valoriser (mobilité, équipements collectifs) avec la commune voisine de Ganshoren.

2.

Histoire et patrimoine

2.1 Evolution historique du quartier

Un territoire rural pendant plusieurs siècles

Le plateau aéré sur lequel ce quartier de Berchem-Sainte-Agathe n'a pris place qu'au début du XXe siècle a un passé agricole de près d'un millénaire[1]. Des champs (en hachures jaunes sur la carte de Ferraris) et des prairies (hachures vertes), entourés de haies ou parfois de rangées d'arbres, ont modelé un paysage largement ouvert typique du bocage brabançon. Depuis les premiers défrichements attestés au XIIe siècle, Berchem-Sainte-Agathe était un important centre céréalier.

Ces terres se situent en contrebas du noyau villageois de Ganshoren et à l'Est de la « Steenwech », route marchande reliant Bruxelles à Gand, actuelle chaussée de Gand. Le plateau est à la jonction de deux domaines agricoles de grande ampleur : d'une part, le Zavelenberg dont l'imposante ferme en carré a subsisté jusque dans les années 1950 et d'autre part, l'Hof ter Wilst dont le domaine a été acquis par la famille Goffin qui y construisit une maison de campagne en 1830, démolie pour laisser place en 1963 au complexe sportif que nous connaissons aujourd'hui.

Au milieu du XIXe, les grandes cultures céréalières sont en déclin en raison de l'urbanisation grandissante mais aussi de la concurrence internationale, et la commune voit alors le développement d'un grand nombre de petites exploitations familiales. Berchem-Sainte-Agathe connaît alors une véritable spécialisation en productions maraîchères et horticoles tournées vers la capitale.

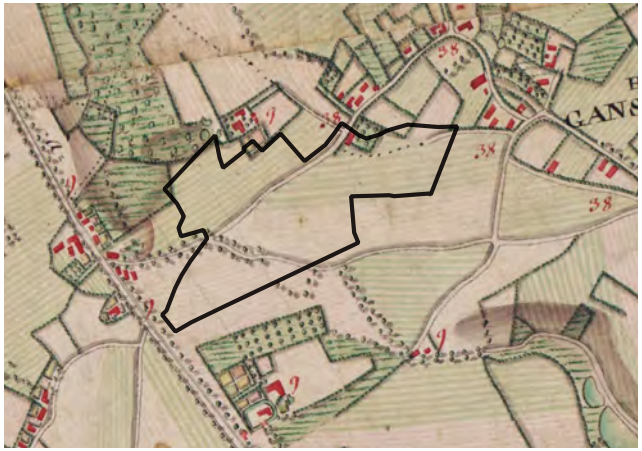
1 Etude historique, Site naturel classé du Zavelenberg, ERU pour le compte de Bruxelles Environnement, 2019

Développements urbains début 1900

Le plan Houman de 1910 nous montre les projets de tracé des deux axes structurants qui sont à l'origine de l'urbanisation de cette zone : les avenues Josse Goffin et Charles Quint. En 1911, une convention est conclue entre la commune et deux promoteurs privés qui ont acquis de nombreux terrains agricoles et veulent les transformer en terrains à bâtir. Les anciens chemins et sentiers vicinaux, tels que celui d'Openveld déjà visible en 1777 (dit « *Toppenvelt* » en 1821) ou encore le chemin de Termonde, sont aménagés en rues.

Le village, Léon Vannueten (peintre berchemois, 1877-1958)

Vue de la ferme Zavelenberg depuis la rue de Termonde, Jules Rambo (1896-1974)



Ferraris, 1770

De Wautier, 1821

Ces nouvelles artères convergent vers ce qui se confirme alors comme le nouveau centre de la commune. En effet depuis l'accession au statut de commune autonome en 1795, Berchem-Sainte-Agathe a souhaité recentrer ses institutions autour de la chaussée de Gand. Il faudra attendre 1900 pour que se construise une maison communale (à l'emplacement de l'actuelle place Schweitzer) et 1911 pour voir se dessiner une

Plan Houman, 1910
Carte postale d'environ 1930, place du Docteur Schweitzer, maison et école communales
Maquette de la place des Coopérateurs et de la rue des Ebats, P. Demuylder, 1990

place communale bordée de maisons de style néo-renaissance et néo-baroque. Ce projet a connu un début de réalisation sans aboutir à son terme ; la maison communale devenue trop petite suite à l'augmentation de la population est démolie après-guerre et le centre administratif est déplacé avenue du Roi Albert au n°33. Ceci explique la morphologie assez disparate de la place Schweitzer et du bâti qui l'entoure[2].

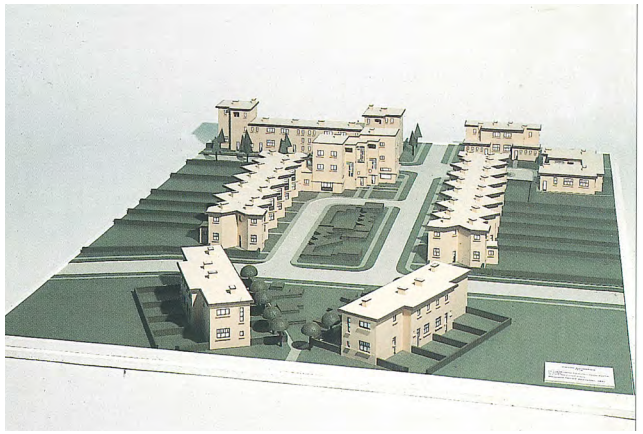
La concrétisation en Belgique du concept des cités-jardins

Le concept de cité-jardin répond à l'insalubrité des quartiers ouvriers des villes industrielles et à l'amélioration de la qualité de vie : il allie les qualités de la proximité de la ville à celles de la campagne dans une éthique d'une société nouvelle et solidaire. Imaginé à la fin du XIXe siècle en Angleterre selon les théories publiées par Ebenezer Howard, le concept a été diffusé hors Angleterre après les premières réalisations par les publications[3] de l'anglais Raymond Unwin. Cet urbaniste affirme que la cité-jardin doit être l'expression de la vie d'une communauté, contenir des logements mais aussi les commodités d'un quartier équipé, et qu'elle détient un pouvoir nourricier et fédérateur d'un monde nouveau. Son esthétique architecturale, son équité dans l'offre en logement et son interférence sur la composition urbaine ont stimulé les architectes de la génération moderniste de l'après-guerre.

En Belgique et à Bruxelles en particulier, les cités-jardins voient le jour au sortir de la première guerre mondiale, avant tout pour résoudre une pénurie générale de logements suite aux destructions. Elles naissent sous l'impulsion de la *Société Nationale des Habitations à Bon marché (soc. Nat. HBM)* fondée par une loi du 11 octobre 1919. A noter que Victor Bourgeois y est tout jeune architecte au Service technique en 1921.

2 Berchem-Sainte-Agathe, guide CFC éditions, 1999, p. 37 à 41 ; Nouvelle place Communale, façades projetées d'après les plans de Mr Victor Degand

3 E. Howard « Garden cities of To-morrow » et R. Unwin "Town Planning in Practice"



La Société Nationale a établi une série de directives générales, en tant que cadre théorique aux concours urbanistiques pour les projets de la période 1920-23, largement inspirée des écrits d'Unwin. Ces cités sont plutôt conçues « *[...] sous la forme de quartiers jardins [groupement de constructions en densité limitée, disposée dans des écrins de verdure]* »[4]. La Société Nationale a développé des modalités de prêts et d'interventions financières très avantageuses pour les "Sociétés à caractère spécial" et en particulier les "Coopératives de locataires" qui s'engageaient à construire de nouveaux logements. Cette forme d'association s'adressait à des membres dont le revenu était plafonné, des ouvrier·es aisé·es ou des petit·es employé·es. Les initiateurs devaient trouver des familles prêtes à verser de l'argent pour la création de nouveaux quartiers avant même que les projets ne soient concrétisés par des plans. Aussi il n'y eut que quelques expériences de ce type (13 Coopératives de locataires en 1926, pour 229 Sociétés régionales de construction).

4 Van DerSwaelmen : Cité-Jardin « Floréal », L'Habitation à bon Marché, 5, n°1, janvier 1925 – dans Marcel Smets, l'avènement de la cité-jardin en Belgique, P. Mardaga éditeur, 1977, pp.111-141.

Plan d'implantation d'origine, Victor Bourgeois

L'avènement de la Cité Moderne

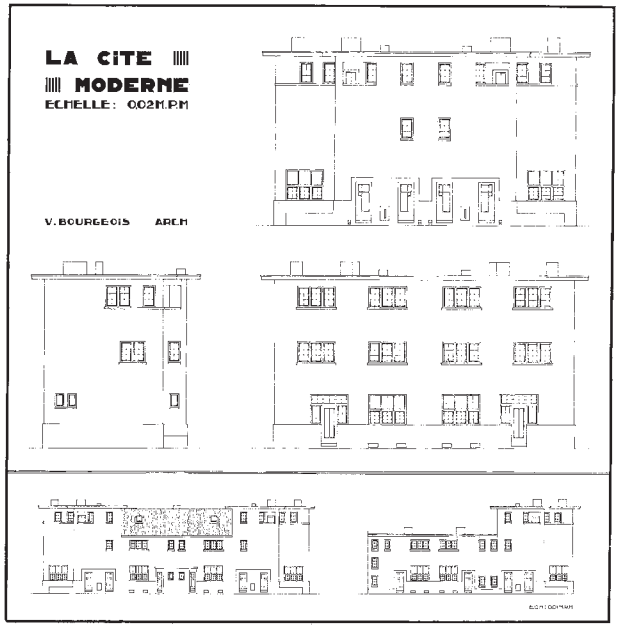
Victor Bourgeois (1897-1962) ainsi que son frère Pierre font partie d'un groupe de jeunes penseurs, architectes, urbanistes ou artistes à l'impulsion d'un nouveau courant de pensée : le modernisme, nourri d'un idéal tant social que sociétal de développement urbain et qui porte la conviction de la nécessité d'un renouveau par la forme. Victor Bourgeois est un porte flambeau du mouvement moderne belge, particulièrement avec la conception de la Cité Moderne dont il entame la réalisation âgé seulement de 26 ans, avec la complicité de l'urbaniste et paysagiste Louis Van der Swaelmen. L'un et l'autre ont été inspirés de voyages en Hollande où ils ont pu étudier l'architecture du groupe De Stijl.

En 1922, Victor Bourgeois forme avec un groupe d'employés une Société Coopérative de locataires et reçoit l'autorisation d'entreprendre la réalisation d'un ensemble de 273 logements à bon marché sur un plateau de six hectares situé à l'Ouest de Bruxelles. Les terrains, situés entre les avenues Josse Goffin et Charles Quint, présentent une physionomie agricole, plane et dégagée, balayée par les vents dominants. Au début des années 1920, le territoire dans lequel la Cité Moderne prend place a encore une allure entièrement campagnarde.

La composition urbanistique, architecturale et surtout le traitement stylistique de la Cité Moderne en fait un ensemble à part de son environnement local et du corpus des cités-jardins de Belgique. Les aspects sociaux sont très présents dans l'esprit coopératif qui préside à cette création: les locataires sont impliqué·es dans la gestion, l'architecture est égalitaire, l'espace urbain intègre des espaces collectifs partagés, qui stimulent une vie de quartier.

Le projet a été à l'avant-garde de la modernité et représente un symbole de cette espérance en un monde meilleur. Vue comme un manifeste d'architecture moderniste, elle est largement commentée à l'époque et vaut une rapide reconnaissance à Victor Bourgeois, qui obtient le grand prix de l'Exposition internationale des Arts Décoratifs de Paris, en 1925. Dans la foulée, nombreux seront les architectes et délégations étrangères venus visiter ce nouveau quartier de Berchem-Sainte-Agathe.

Élévation des façades, plans d'origine, Victor Bourgeois



Plus tard, Victor Bourgeois sera co-fondateur des CIAM (Congrès Internationaux d'Architecture Moderne) en 1928, avec Le Corbusier et d'autres modernistes, dont il organise le 3e congrès à Bruxelles en 1930 sur le thème du lotissement rationnel.

Photographie ancienne, 1963
Photo du bâtiment iconique de la place des Coopérateurs en 2014 (©Labonthemoon)
Croquis d'ambiance, plans d'origine de Victor Bourgeois, 1923 Ugent
Carte postale ancienne, rue de la Fondation
page suivante : Carte postale ancienne ©CIVA

Intentions urbanistiques et architecturales

Le parti urbanistique est fondé sur la diversité du tracé viaire : le plan témoigne d'une volonté délibérée d'éviter la répétition et de multiplier les angles, les types de rues et d'espaces, les places et les jardins intérieurs. L'objectif est d'avoir des images et des perspectives paysagères aussi variées que possible. Un autre principe d'origine était le confort des piétons, notamment au sein des réseaux de sentiers, de venelles et par de voiries courtes et morcelées, comme frein à la circulation rapide. L'implantation du bâti témoigne d'une recherche des meilleures capacités d'ensoleillement.

Le long de ces rues et impasses se succèdent des maisons diversifiées avec toitures plates pour la plupart, mais aussi quelques petits immeubles à appartements : de type K[5] (Initiative, Gérance, Grand Air), type L[6] (Coopérateurs), type V[7] (Combattants). Au total 15 types de logements ont été étudiés, attestant du souhait d'une grande variété dans la composition (voir chapitre 5 Bâti et logements). Le bâti est pour la plupart construit sur l'alignement, ou moyennant un léger recul dont la délimitation public-privé est parfois floue. Les maisons avec jardinets avant sont minoritaires (rue de la Gérance par exemple), mais l'espacement entre les groupes d'habitations laisse une grande place au paysage végétal.

L'architecture volontairement géométrique, cubiste, avec formes à redents, angles coupés, distingue la Cité Moderne des autres cité-jardin bruxelloises. Ce caractère architectural non habituel a peut-être joué un rôle d'isolement de la Cité Moderne[8]. Les toitures plates ont été perçues dès leur conception comme un élément audacieux, aussi quelques maisons situées en bordure du site (rue de Termonde, rue du Bon Accueil et rue de l'Evolution) ont une toiture à versants pour permettre la transition avec les constructions avoisinantes.

Avec des objectifs économiques mais aussi de gain de temps, des recherches expérimentales ont été effectuées pour optimiser les matériaux et les techniques de construction. C'est le procédé de monolithe de béton maigre qui a été retenu (appelé « non plus », également expérimenté au chantier pilote de La Roue). Le béton est versé au moyen de distributeurs mécaniques dans des coffrages de bois standardisés, ceux-ci étant démontables et réutilisables plusieurs fois. La base de ces matériaux - constituée de déchets industriels - préfigure les principes de l'économie circulaire, et la mise en œuvre pouvait se faire par des ouvriers non qualifiés[9].

Programme et composition végétale

Les dessins publiés à l'époque indiquent que le projet architectural se présente avec une végétation associée en façade, par des plantes grimpantes ou débordantes des vérandas, et l'espace public présente une végétation basse ou moyenne mais la présence arboricole n'est pas dominante.

5 Type K : Immeubles collectifs avec activité au rez-de-chaussée bordant généralement les places.

6 Type L : Maison à 3 chambres en duplex.

7 Type V :

8 M. Smets, op·cit.

9 Cooparch-RU, Les sites remarquables du patrimoine social bruxellois, SLRB, 2000, p. 44

Évolution du tracé des rues

Toutes les rues n'ont pas été percées comme prévu sur le plan connu d'origine, en particulier du côté Ouest (place au bout de la rue de la Gérance) et au Nord où la rue des Ébats, restée impasse, aurait débouché rue de Termonde. A la place, la venelle Victor Bourgeois a été tracée.

Par ailleurs, il faudra attendre quelques années pour que la Cité Moderne soit bien reliée aux quartiers environnants, ce qui contribue probablement à l'isolement qui marque encore aujourd'hui cette innovation urbanistique et architecturale.

photo ancienne 1950, Postes de l'avenue Josse Goffin

2.2 Patrimoine bâti et naturel

Biens protégés

A l'échelle d'un Contrat de quartier, le périmètre comprend un nombre exceptionnellement élevé de biens protégés : sont **classés comme ensemble par Arrêté du 7 septembre 2000** en raison de leur intérêt historique, artistique et technique, les façades et toitures des immeubles ainsi que les espaces publics et les jardins formant la Cité Moderne.

La **zone de protection** qui a été établie comprend les parcelles figurant sur les rives opposées des rues aux limites de la Cité Moderne ainsi que les grands ensembles immobiliers alentours : le centre hospitalier Valida (voir chapitre 7 Infrastructures), les extensions réalisées par la SLRB – Clos Victor Bourgeois et prolongation de la rue de la Gérance – et les lotissements réalisés par citydev.brussels – Les Jardins du Nord à la Venelle du Champ du Moulin (voir chapitre 3 Opérations de rénovation urbaine).

Au sein de l'ensemble, place des Coopérateurs, se trouve un **monument à l'honneur de l'architecte Victor Bourgeois**. Peu mis en valeur et non entretenu, il est assez méconnu (son auteur ayant opté pour l'abstraction, ce qui ne facilite pas la communication au plus grand nombre) et joue très peu son rôle de mise à l'honneur et de valorisation, au regret de certains habitants ayant témoigné lors de l'élaboration du diagnostic.

A la limite du périmètre, on retrouve :

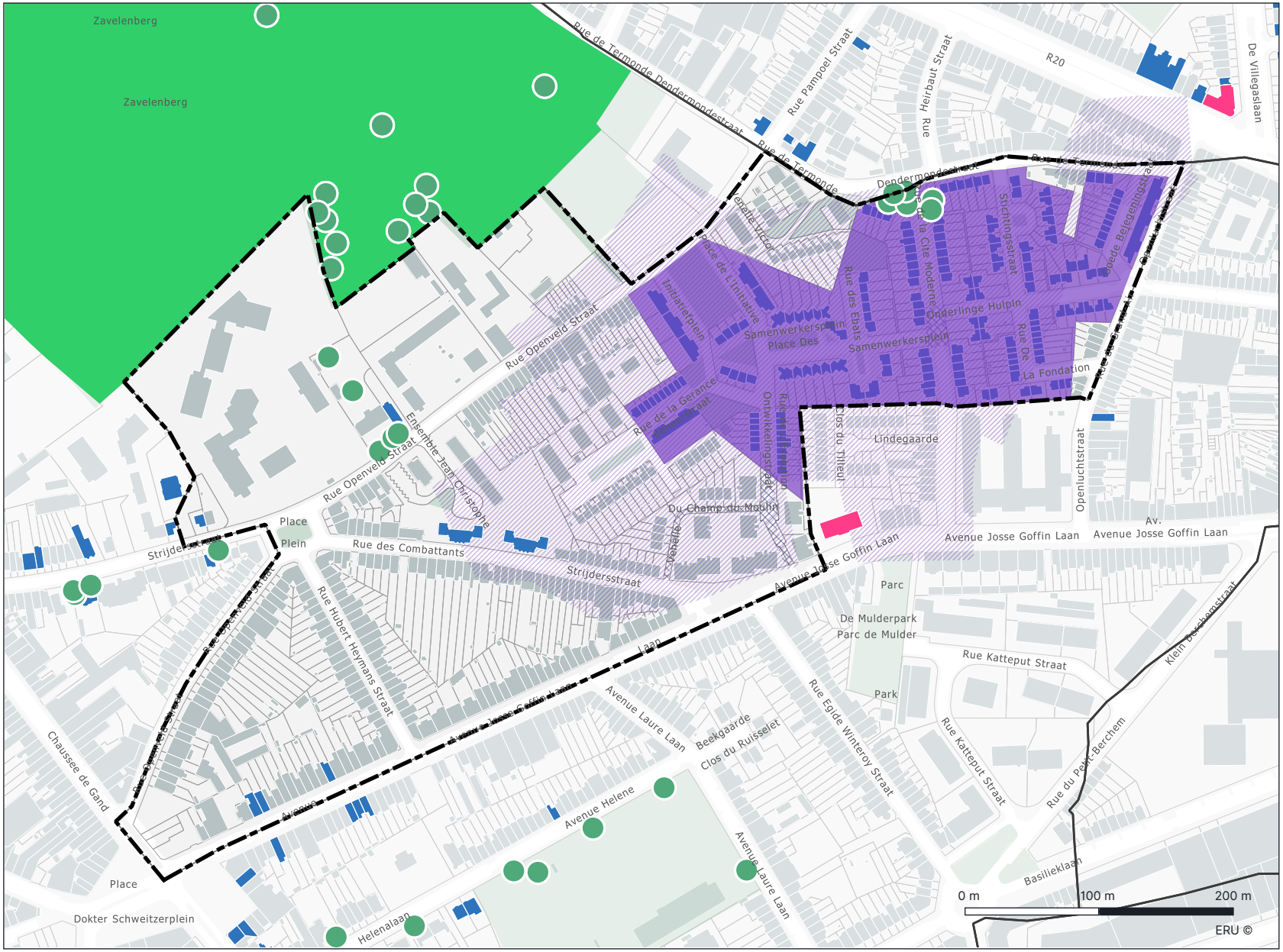
→ Le Zavelenberg, ensemble remarquable de 16 hectares classé comme "Site" par l'Arrêté Royal du 26 avril 1989, et par ailleurs désigné "Réserve naturelle" et "Zone à haute valeur biologique" au PRAS afin de protéger sa biodiversité. Cette multiple reconnaissance lui vaut l'adoption d'un plan de gestion mixte, nature et patrimoine. Situé le long de l'avenue Charles Quint, le site est fortement vallonné et comprend une colline boisée, peuplement de type forestier couvrant les vestiges d'une ancienne carrière (de pierre et/ou sable), des prés pâturés, une zone humide, un petit ruisseau et une mare. Il est qualifié de « relique » des espaces ruraux structurés par des haies, des clôtures et des boqueteaux d'arbres.

→ Les vestiges de l'ancienne ferme du Zavelenberg (voir ci-avant), démolie dans les années 1950, constituent un site archéologique avec plan, localisable dans le site classé. La zone d'extension de ce site touche une petite partie du périmètre du CQD.

→ Le Pavillon principal de l'ancien Hôpital Français, sis avenue Josse Goffin n°158, inscrit sur liste de sauvegarde comme Monument par Arrêtés de 1997 et 1999. Le bien ne bénéficie pas de zone de protection. « *Ce pavillon est l'unique vestige de l'hôpital Reine Élisabeth, institution édifiée en 1928 par des mécènes issus de l'industrie textile pour soigner les maladies tropicales des colons français. C'est l'architecte Gustave Maukels qui fut sollicité pour concrétiser cette démarche particulièrement originale dans la création d'un hôpital. L'ensemble se déployait jadis en un vaste quadrilatère comprenant, de part et d'autre du pavillon résiduel, deux pavillons à front de voirie servant d'accès aux différents services hospitaliers.*[10] ».

10 Extrait de l'inventaire du Patrimoine architectural, DPC

V. Patrimoine bâti, naturel et archéologique



Légende

- Périmètre
- Limites communales
- Monument classé
- Ensemble classé
- Site naturel
- Arbre remarquable
- Inventaire Irismonument
- Zone de protection

Source
ERU à partir de Brussels Urbis ©
Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 4300

Orientation
N

Photographie de terrain, rez-de-chaussée de l'immeuble 108 rue des Combattants
Croquis d'ambiance, plans d'origine Victor Bourgeois, immeubles à appartements de l'ensemble Jean-Christophe

Biens inscrits à l'inventaire du patrimoine architectural

Outre la Cité Moderne classée, seuls neufs immeubles sont inscrits à l'inventaire :

Rue des Combattants 100-102-104 et 106-108-110	Deux immeubles à appartements conçus par Victor Bourgeois et qui devaient former l'entrée d'une artère projetée à l'origine mais non réalisée, dans le prolongement de la rue de la Gérance. Ils répondent à la même esthétique et utilisent le même langage formel que ceux des immeubles de la Cité.
Rue Openveld 94	Villa de style pittoresque datée de 1913 (architecte inconnu) entourée à l'origine d'un grand jardin, typique des maisons de plaisance ou de campagne que la noblesse et la bourgeoisie se construisaient aux environs de Bruxelles. Berchem-Sainte-Agathe était réputée pour son caractère sain, calme et verdoyant.
Rue des Combattants 54, 56 et 58	Trois villas de style moderniste, de l'entre-deux-guerres (n°58 datée de 1933, architecte Tock)
Avenue Josse Goffin 18, 20, 38	Trois maisons mitoyennes de style Beaux-Arts / Art nouveau géométrisant, début 1900 (sgraffite au n°20)

Autres biens de qualité patrimoniale

D'autres immeubles non-inscrits à l'inventaire méritent l'attention :

Ensemble Jean-Christophe 1, 3, 5, 7	Quatre immeubles à appartements construits suivant les plans de Victor Bourgeois en extension de la Cité, en 1955-58. L'agencement des volumes est sobre et de type très rationnel, ils sont conçus dans un même esprit que la Cité d'origine.
Rue Openveld 90-92	Petit manoir de style néoclassique, probablement construit vers 1880, l'un des derniers et peut-être le plus ancien témoin de ces villas de campagne construites en périphérie urbaine dès la fin du XIXe siècle. La propriété a été bâtie en marge du petit village et de la chaussée de Gand, dans une zone alors entièrement rurale.
Rue Openveld 146 à 158	Sept maisons modestes, ouvrières, d'inspiration néoclassique, probablement de la fin du XIXe, composant un bel ensemble où se répètent les rythmes et formes des baies, ainsi que les motifs décoratifs (frises ornées, cache trou de boulins, encadrements)

Biens inscrits à l'inventaire du patrimoine naturel

Quatre arbres remarquables d'essences exotiques occupent deux petits squares qui se font face au croisement de la rue de la Cité Moderne et de la rue de Termonde : un sapin de Vancouver, deux cèdres (bleus) de l'Atlas dont l'un est le deuxième plus gros de son espèce en Région de Bruxelles-Capitale, et un cryptoméria du Japon. L'ensemble, qui s'élève jusqu'à plus de 15 m de hauteur, forme un fond de perspective majestueux et inhabituel.

« A l'époque, cet esprit jardin fonctionnait vraiment bien! »

Ancien technicien horticole, habitant le quartier

Non-inscrite sur l'inventaire scientifique, la double rangée de tilleuls aux abords de la place de l'Initiative est également remarquable.

Par ailleurs, le jardin du petit manoir rue Openveld 90-92 comprend un magnolia à front de rue (deuxième plus gros de son espèce en RBC), un catalpa commun et un pin noir, et à l'arrière de la propriété un hêtre pourpre et un noyer royal.

Photographie du sapin de Vancouver, © patrimoine de la DPC

À retenir

→ Un périmètre sur un plateau au passé agricole manifeste (Zavelenberg, Hof Ter Wilst).

→ La Cité Moderne, inspirée du concept anglais de cité-jardin, porte des idéaux sociaux, sociétaux et environnementaux

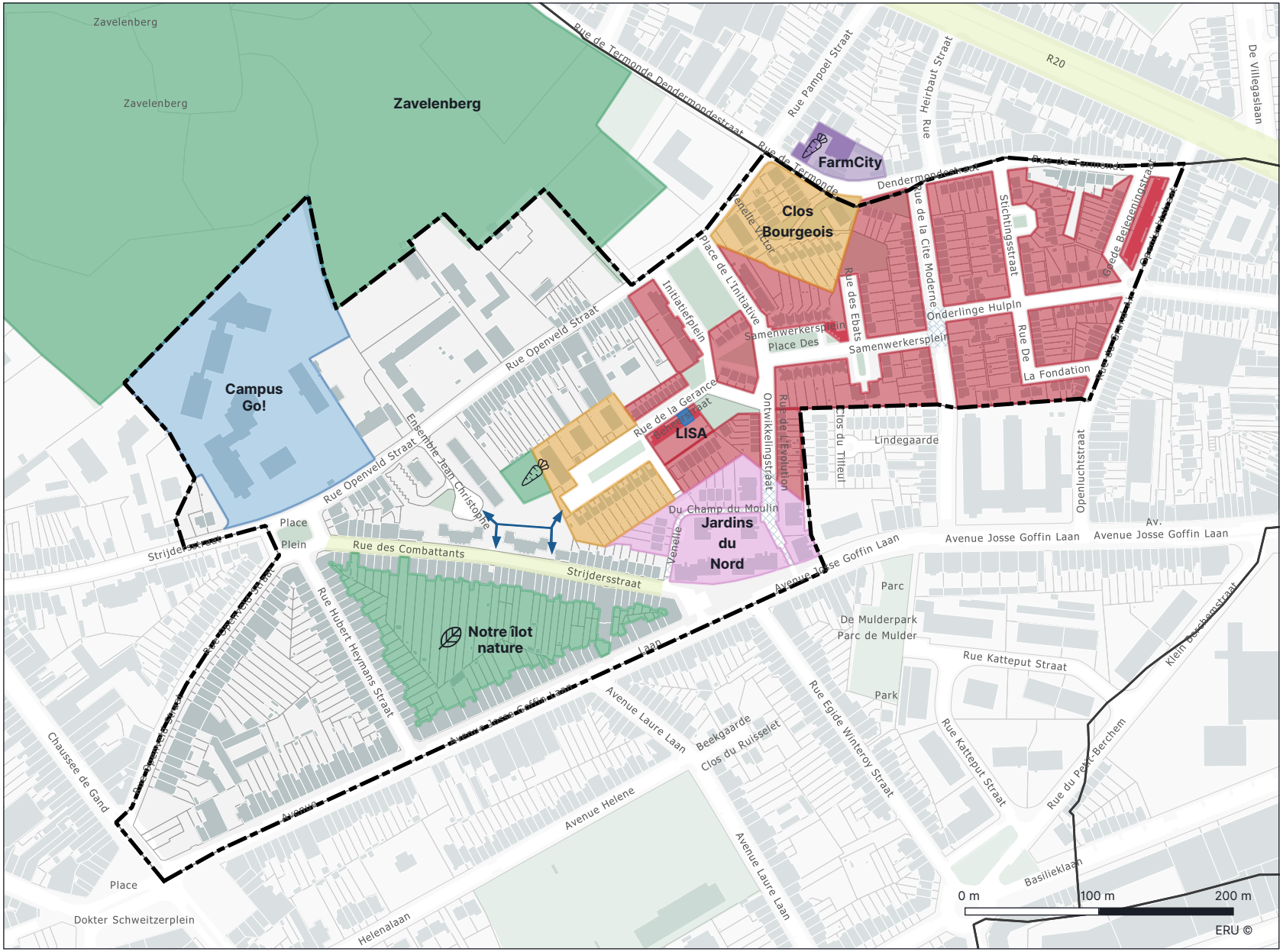
→ Le projet est révolutionnaire et innovant : composition urbaine, architecturale, techniques constructives et gouvernance sociale.

→ Le périmètre recèle de biens naturels et bâtis protégés, inscrits à l'inventaire ou non : au sein de la Cité Moderne mais également des villas de campagne, maisons ouvrières et arbres remarquables.

3.

Opérations de rénovation urbaine

VI. Opérations et actions de revitalisation urbaine



Légende

- Périmètre
- Limites communales
- Opérations de rénovations du bâti de la Cité Moderne (2021)
- Réalisé
- Extension logement social (2010-2012)
- Réalisation logements conventionnés (2015-16)
- Création ou restructu-ration d'équipement
- Nature, biodiversité, agriculture urbaine
- Projet mixte
- Chemins de jonction
- Refection voirie, trottoirs et éclairage
- Territoire zéro chômeur longue durée (sur tout le territoire)
- Biodiversité
- Potager
- Élevage

Source
ERU sur base de sources diverses - fond de plan Brussels Urbis © Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 4300

Orientation
N

En 1922 ?

Dans le contexte d'après-guerre, et au centre de ce territoire rural du Nord-Ouest en marge du centre dense de Bruxelles, la Cité Moderne apparaît comme l'une des opérations de développement urbain la plus marquante de son époque. Parmi les opérations et investissements à vocation publique qui s'y raccrochent, citons en particulier la construction en 1928 de l'Hôpital Français Reine Elisabeth le long de l'avenue Josse Goffin, financé par des mécènes issus de l'industrie textile pour soigner les maladies tropicales des colons français - démarche originale pour la création d'un hôpital. Mais aussi, au niveau viaire, le tracé de l'avenue Charles Quint qui a profondément structuré cette entrée de ville.

3.1 2020-22 : La ZRU et ses opérations en cours

C'est en 2020 que la Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) s'étend notamment aux communes de Berchem-Sainte-Agathe et de Ganshoren, de manière non contiguë par rapport à la ZRU préexistante. A Berchem-Sainte-Agathe, le périmètre proposé pour le Contrat de Quartier Durable couvre la quasi-totalité de la zone. Les Contrats de Quartier (Durables) les plus proches déjà mis en œuvre sont ceux de Molenbeek-Saint-Jean et de Koekelberg, et la séparation urbaine qu'opère notamment le boulevard L. Mettewie explique aisément l'absence totale d'impact.

Levier ZRU: opérations financées par la Politique de la Ville (PdV)

La commune de Berchem-Sainte-Agathe a a été à l'initiative de deux projets s'inscrivant dans la programmation 2021-2025 de la Politique de la Ville, axe 2 (développement des quartiers).

→ Projet « Par et pour le quartier ! » voir chapitre 8 Emploi

Atelier de quartier du CPAS, Juillet 2021, © Berchem-Sainte-Agathe

Axe 2, projet 3.1. Introduit le 29.09.2020, mise en œuvre en 2021-2022

Basé sur le modèle français « Territoires Zéro Chômeurs de Longue Durée »

Objectif: favoriser la lutte contre la précarité et l'insertion socio-professionnelle de groupes cibles les plus fragiles dans des filières porteuses d'emploi.

Le projet consiste en l'identification des besoins du quartier en termes de services et commerces de proximité couplée à l'identification des compétences disponibles auprès des chômeurs du territoire, en vue de développer des structures et/ou infrastructures au sein du quartier.

Délégué par la commune au CPAS de Berchem-Sainte-Agathe

Développement en partenariat avec la SISP Comensia, Actiris, Bruxelles Formation, l'asbl Cohésion sociale.

Financement: subside 47.216,81 €

→ Projet « Des chemins de jonction sûrs et conviviaux »

Axe 2, projet 1.1. Introduit le 29.09.2020, mise en œuvre en 2021-2022

Objectif: améliorer la qualité et l'usage des espaces, augmenter la convivialité et leur réappropriation en lieux de rencontre et récréatif, par leur sécurisation (éclairage, protection des usagers faibles,...), une meilleure accessibilité y compris pour les PMR, la végétalisation.

Le projet prévoit la requalification, par un cumul de plusieurs (micro-)opérations, des espaces ouverts qui créent la jonction entre l'Ensemble Jean-Christophe, la rue de la Gérance et la rue des Combattants: réaménagement des chemins, création de zones de jeux. Des interventions ponctuelles sont aussi prévues rue des Combattants: plantations, mobilier urbain, dispositifs de protection des modes de mobilité actifs.

Porté par la commune – Département des Affaires Techniques

Co-financements et synergies entre projets aux objectifs similaires (cf. ci-après): réfection rue des Combattants et mise en lumière, infrastructure sportive, potager citoyen.

Financement: subside 155.000 €

3.2 Extension et rénovation du parc de logement social

La rénovation en cours des logements sociaux gérés par la SISP Comensia, qui constituent la majeure partie du périmètre du CQD, a un impact fondamental sur le déroulement du Contrat de Quartier Durable. En effet, la situation de grande précarité dans laquelle vivent leurs habitant·es (logements insalubres, inadaptés, incertitude quant au déménagement) ainsi que l'état de délabrement du bâti cité négativement (tant par les occupant·es elleux-mêmes que par les riverain·es) sont exposés comme problématique prioritaire lors des moments participatifs et influencent la parole des habitant·es.

La gestion de la double temporalité, celle du CQD et celle des opérations de réhabilitation successives du logement, sera certainement un enjeu central de la programmation.

Voir aussi le chapitre n° 5 sur le logement.

Opérations réalisées

→ Extensions du parc de logement social de la Cité Moderne, par la SLRB, entre 2010 et 2012: construction rue de la Gérance prolongée (bureau d'architecture BURO II & ARCHI+I / b2Ai, s'inspirant des volumétries de la Cité Moderne de Victor Bourgeois et composé de 43 unités – appartements 1 à 3 chambres, maisons 3 à 5 chambres) ;Extension en 2012, construction du Clos Bourgeois (Architectes BURO II & ARCHI+I / b2Ai) ;

→ Restauration et rénovation du bâtiment Victor Bourgeois sis place des Coopérateurs (commerces et logements), finalisé en 2014 – Architectes Origin, Fonds Beliris. Financement Beliris, propriété de la Société Coopérative La Cité Moderne ;

→ Rénovation de l'immeuble rue du Grand Air, 22 (architecte Pierre Blondel - 1999-2017) avec une isolation par l'extérieur.

Schéma, source Berchem-Sainte-Agathe
Photographie de terrain, extension de 2010 de la SISP Comensia, rue de la Gérance

Photographie de terrain, immeubles de la place de l'Initiative
Logements rue de la Fondation, © Google Street View

Opérations en cours

→ Projet de rénovation complète - 173 logements sociaux en site classé

Par la SISP Comensia, mise aux normes de confort et sécurité. Rénovation énergétique et technique des logements, auteurs de projet: Karbon' + Architectures Parallèles + MK engineering + BESP.

Comprend la rénovation des abords, façades et aménagements intérieurs de maisons individuelles et ensembles d'appartements dans 9 rues et places de la cité.

Objectif: offrir une meilleure qualité de vie pour les occupants, tout en alliant le respect des nouvelles normes et l'aspect patrimonial du site.

Échelonnement des travaux de 2022 à 2030 - 4 phases de travaux. Nécessite des opérations tiroirs. Subside de 26.000.000 euros.

Deux scénarios de phasage sont en cours d'étude

→ Projet de rénovation et réorganisation des logements, place de l'Initiative 1-5 et Gérance 2-8

Par la SISP Comensia, dossier de marché de travaux en cours et rénovation de l'enveloppe et du rez-de chaussée de la rue de la Gérance 2-8, auteurs de l'étude : Karbon' + Architecture Parallèles + MK engineering + BESP

Comprend la rénovation des abords et façades ainsi que la réorganisation des espaces intérieurs en vue de réaliser des logements plus grands (de 45 à 30 logements)

Livraison prévue pour 2024

Chantier imminent ; un plan de relogement des locataires est à l'œuvre, et à l'heure où ce diagnostic s'écrit ce sont les logements de la place de l'Initiative qui sont concernés.

→ Projet de rénovation et réorganisation des logements rue de la Fondation 39-45

Par la SISP Comensia, auteurs de projet: Karbon' + Architecture Parallèle + AAIA

Livraison : 2022.

Photographie depuis l'avenue Charles Quint, vue sur la basilique de Koekelberg, © Sud info La Capitale
Photographie de terrain, avenue Josse Goffin

3.3 Autres investissements publics

Opérations d'amélioration des espaces publics

Conjointement aux subsides de la Politique de la Ville et en complément de fonds propres communaux, la commune a mobilisé les voies de financement suivantes sur un espace-charnière stratégique et bien précis: section de la rue des Combattants située entre l'avenue Josse Goffin et la place Oscar Ruelens, ainsi que les passages et espaces ouverts de la cité. L'objectif est de réaliser l'ensemble des projets avec l'apport de la participation citoyenne, en vue de répondre aux besoins de la diversité des riverain·es et usager·es de cet axe fréquenté.

Voir aussi les chapitres Espaces publics n°6 et Mobilité n°11.

→ Réfection des voiries et trottoirs, rue des Combattants

Subside de Bruxelles Environnement (BE), thématique Bruit, mise en œuvre 2021-2022.

Objectif: améliorer les inconvénients du revêtement actuel (Pavés Victor ci-contre), rendant la circulation automobile extrêmement bruyante. En parallèle, résoudre le problème d'orniérage longitudinal, qui se traduit par des difficultés de circulation et des risques d'accidents, et améliorer la perméabilité de cette rue minéralisée quasiment à 100 %.

Projet de réfection complète de la chaussée ainsi que des trottoirs, prenant en compte la gestion de l'eau.

Financement: subside 150.000 € + complément communal +/- 100.000 € (minimum 15.000€ selon critères de BE)

→ Réfection de l'éclairage public

Missions de service public de Sibelga

Objectif: améliorer la sécurité et le sentiment de sécurité aux heures nocturnes.

Étude et travaux pour l'équipement de luminaires adaptés. étude photométrique déjà réalisée. Placement de gaines et dispositifs en coordination avec les travaux de réfection de la voirie.

Financement: 85.000 €

Photographie depuis l'avenue Charles Quint, vue sur la basilique de Koekelberg © Sud info La Capitale

→ Aménagement d'une infrastructure sportive de proximité

Programme Triennal d'Investissement Sports, Subsides Proxi, Bruxelles Pouvoirs Locaux

Objectif: valoriser l'activité sportive comme levier de cohésion sociale

Projet de création d'un espace sportif (terrain de fitness) sur l'espace longé par la jonction de l'ensemble Jean Christophe

Projet et demande de subsides seront à revoir, selon les conclusions du présent diagnostic

A la limite du périmètre, un projet de portée métropolitaine mérite d'être identifié, à cheval sur les territoires communaux de Berchem-Sainte-Agathe et de Ganshoren, car son influence sera notoire sur la relation du quartier avec ceux qui l'environnent :

→ Réaménagement de l'avenue Charles Quint

Porté par Bruxelles Mobilité (voirie régionale), dans le cadre du plan Good Move

Réaménagement de cet axe de pénétration majeur, depuis le Ring - E40 jusqu'à la Basilique et le tunnel Léopold II.

Objectif: améliorer la qualité de vie des riverain·es tout en conciliant la fonction de déplacement tous modes confondus - piétons, cyclistes, TEC, automobiles.

Proposition de 3 scénarios par le bureau d'études Stratec.

Consultation publique (enquête en ligne, octobre-novembre 2021)

Opérations mixtes d'infrastructures de quartier

Conscients du manque criant d'équipements ouverts au quartier et de services de proximité dans le périmètre, la commune, en partenariat avec la SISP Comensia, ainsi que l'école GO! Zavelberg ont déjà mobilisé des moyens publics pour doter le quartier de services jusque-là absents et renforcer les infrastructures existantes. Citons par ailleurs le projet FarmCity de citydev.brussels, situé à la limite du périmètre du CQD (voir chapitre n°12 Environnement et santé).

Voir aussi le chapitre n°7 Infrastructures.

Brochure pliable de l'antenne de quartier LISA © Berchem-Sainte-Agathe
Projet FarmCity © Serge Brison
Photographie de terrain, ensemble de logements de Citydev.brussels, venelle du Champ du Moulin
vue aérienne du site scolaire GO! © Google Earth

→ Création de l'antenne locale de sécurité intégrée LISA

Subsides Bruxelles Prévention & Sécurité. Inauguration en juin 2021

Porté par le service Prévention communal, dans le cadre du Plan Global de Sécurité et de Prévention ou PLP

En partenariat avec la SISP Comensia (mise à disposition de leurs locaux rue de la Gérance 4-6 et collaborations dans la programmation des services et activités), la police locale, le CPAS, le Projet de Cohésion sociale (PCS)

Objectif: en tant que point de contact centralisé, fournir des services de proximité à la population, faciliter leur visibilité et leur accessibilité, la coordination entre eux, et par là améliorer la vie de quartier.

Financement: subside 147.000 € destinés à l'aménagement des locaux.

→ Projet FARMCITY

Acquisition le 6 avril 2020 du n°122 rue de Termonde à Ganshoren

Par citydev.brussels, en partenariat avec Bruxelles Environnement

Programmation : logements conventionnés (prévus : +/- 15 unités, 1.950 m²), équipements communautaires (transformation et vente de produit), espace d'agriculture urbaine, attribué à BE via contrat d'emphytéose.

Phase temporaire : depuis 2000, occupation par 4 acteurs, en vue d'apporter un bénéfice social, culturel et d'animation pour ce quartier résidentiel (stockage de matériel agricole; espace d'exposition et programmation culturelle - café pop-up "Chez Théo et Jeanine"; occupation d'un logement par l'asbl "L'îlot"; commerce).

→ Reconfiguration du site scolaire GO!

Porté par GO! onderwijs van de Vlaamse Gemeenschap.

Objectif: restructuration de l'occupation de la parcelle place Oscar Ruelens n°13, en vue d'y créer un mini-campus regroupant une école maternelle et primaire (Zavelberg), une école secondaire technique (KTA Zavelenberg) et une crèche.

Projet de construction d'un nouvel immeuble en alignement de la rue Openveld, à l'emplacement du parking actuel. La crèche existante sera démolie et intégrée dans le nouveau bâtiment.

illustration Ré-création © Chloé Perarnau
Photographie de potager © Berchem-Sainte-Agathe

→ Projet de végétalisation des cours d'écoles - GO!

Appel à projets Ré-création de BE (dép. ErR)

Sélection du projet: automne 2021, parmi 62 candidats, avec avis très positif du jury. Démarrage de l'accompagnement durant l'année scolaire 2021-22, avec l'appui d'architectes désignés par BE.

Objectif: amélioration de la biodiversité et de la gestion de la ressource 'eau', dans une vision pédagogique et de bien-être, apaisement du stress et exercice physique, autant pour les élèves et le corps enseignant que pour les habitant·es: l'ouverture vers le quartier est une réelle intention.

Projet: à définir plus précisément dans la phase de mise en œuvre (idées de jardin à papillons, prairies de fleurs sauvages, jardin aromatique, ruches, hôtels à insectes, potagers, zones de stimulation de mouvements,... Une phase participative avec les élèves, le personnel, etc. est prévue.

Temporalité: 1er semestre 2022: conception participative / 2022-23: procédure d'octroi des subsides, permis d'urbanisme, commande des travaux.

Réseau de BE 'bubble.brussels': communauté des enseignants éco-inspirants, acteurs du changement pour l'environnement.

Agriculture urbaine, nature et biodiversité

Plusieurs projets, s'intégrant dans les stratégies régionales de soutien à l'agriculture urbaine et de renfort du maillage naturel, contribuent aussi aux processus de rénovation urbaine par l'amélioration de la qualité de vie qu'ils sous-tendent. Les projets suivants sont développés au chapitre n°12 Environnement.

→ Projet-pilote de gestion partagée des intérieurs d'îlot - Notre îlot nature

Appel à projet 'Action Climat' de Bruxelles Environnement, mise en œuvre de mesures favorables par les communes et CPAS Bruxellois

Objectif: amélioration du maillage vert et de la biodiversité, s'inscrivant dans le cadre du Plan Climat communal en élaboration

Projet participatif mené avec Natagora dans les jardins privés de l'îlot entre les rues Heymans et des Combattants et l'avenue Josse Goffin: sensibilisation, information, plantation et autres travaux d'aménagement et établissement d'un plan de gestion / évaluation

Poursuite d'un projet 2017. En cours, prolongation prévue en 2022.

Financement: 13.200 €

photographie de terrain, site du futur potager de la Cité Moderne
plan (dessin phase concours) du Zavelenberg, projet de © Atelier Horizon et OFFICEU

→ Potager de la Cité Moderne pour TOUS

Cadre: appel à projets “Inspirons le quartier” de Bruxelles Environnement, thématique Good Food

Porteur: ASBL les Amis de Pinocchio, en collaboration avec la SISP Comensia (terrain connexe à l’Ensemble Jean-Christophe, appartenant à la SISP)

Potager inclusif qui intègre notamment des enfants ou adultes porteur d'un handicap

Financement: 3000 € (BE) + 600 € (Comensia)

Et à la limite du périmètre, porté par Bruxelles Environnement:

→ Projet d’agriculture urbaine professionnelle sur le site naturel du Zavelenberg

Projet sur environ 15 hectares d’espaces naturels, dans le cadre de la stratégie Good Food

Etude de faisabilité et étude historique, réalisées en 2018-19

Objectif: dans le cadre du plan de gestion ‘nature et biodiversité’ dont Bruxelles Environnement a la charge de mise en œuvre, volonté de pérenniser une activité agricole qui assure le maintien et la restauration des milieux naturels, la valorisation des paysages et du patrimoine historique agricole et s’inscrire dans une dimension sociale : reconnexion des mangeurs et des producteurs, sensibilisation, accessibilité sociale, formation, etc.

Mission d’architecture confiée aux bureaux Atelier Horizon et OfficeU, en 2021. ici supprimer le dernier

3.4 Autres opérations antérieures

Plusieurs opérations de développement du parc de logement public et de rénovation urbaine ont été menées dans le périmètre. En voici les principales (voir aussi les chapitres n°5 Bâti et logement et n°6 Espaces publics) :

ensemble de logements de Citydev.brussels, venelle du Champ du Moulin © Citydev.brussels
ensemble de logements de Citydev.brussels, Clos du Tilleul © Google Street View
photographie de terrain, place de l'Initiative

Opérations de logement public

→ « Jardins du Nord » : construction, par la SDRB (citydev.brussels) et PPP (Compagnie immobilière de Belgique) en 2015-16, d'un ensemble de logements conventionnés sis venelle du Champ du Moulin :

78 appartements passifs et basse énergie dont 36 sont conventionnés.

68 places de parking en sous-sol et 10 places de parking extérieures.

→ « Clos du Tilleul », à la limite extérieure du périmètre : acquisition du site en 1990 par la SDRB (citydev.brussels) et construction de 12 maisons unifamiliales conventionnées.

Opération d'amélioration des espaces publics

→ Aménagements place de l'Initiative: création d'une plaine de jeux et d'un terrain de sport. Réalisation 2016, subside Bruxelles Pouvoirs Locaux (Proxi). Montant 160.000 €.

→ Réfection de façade à façade de l'avenue Josse Goffin, voirie régionale, en 2015-2016.

A retenir

→ Pendant longtemps, développement essentiellement axé sur la construction de logements.

→ En 2016, les aménagements sportifs et ludiques de la place de l'Initiative témoignent de la volonté et de la nécessité de (ré-)équiper ce quartier au-delà de sa fonction résidentielle.

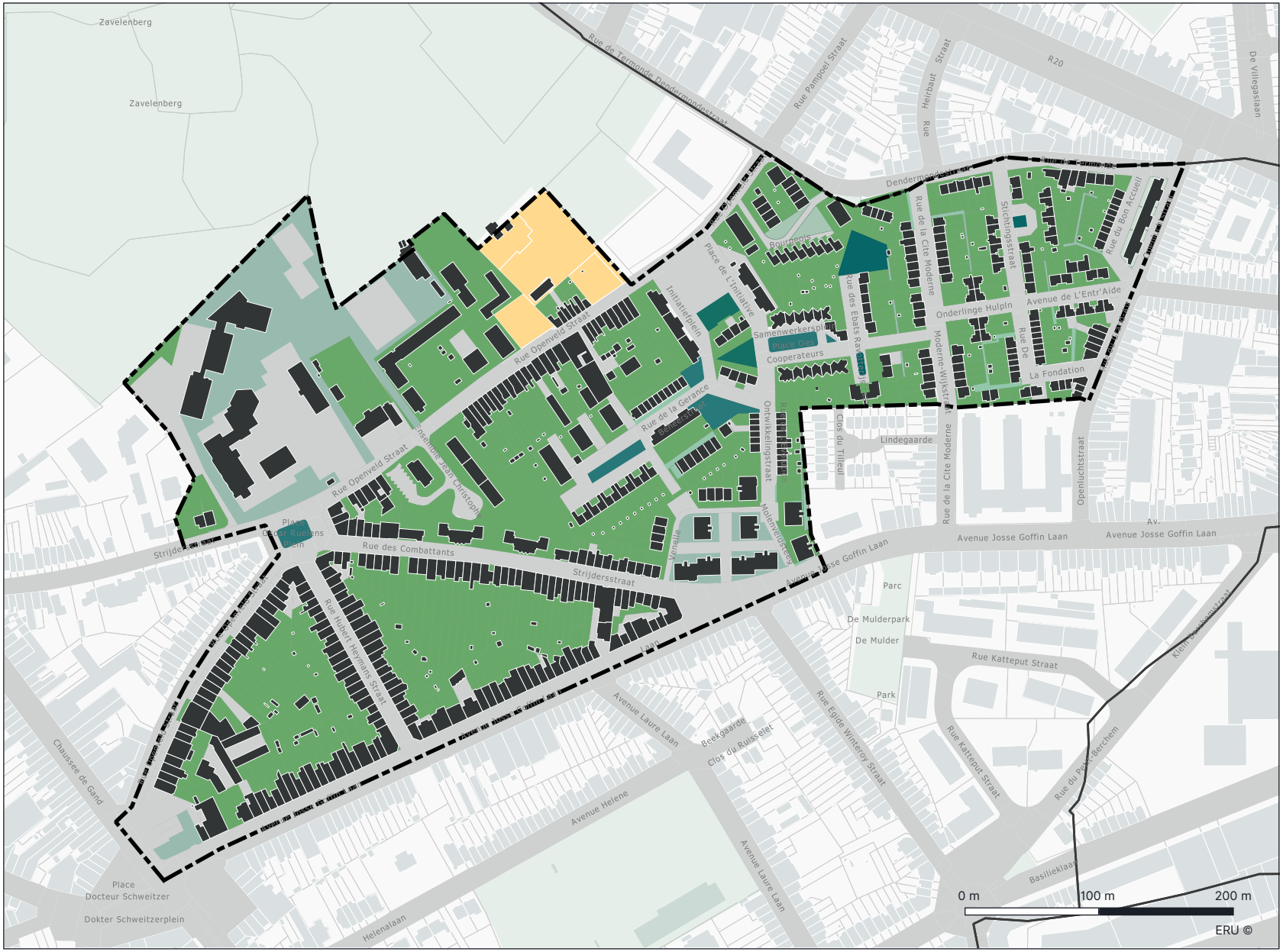
→ Plusieurs investissements d'acteurs publics dans le quartier et ses abords immédiats : rénovation de la Cité Moderne (SISP Comensia), Zavelenberg (Bruxelles Environnement), Ferme Termonde (Citydev. brussels), avenue Charles Quint (Bruxelles Mobilité)

→ Commune et CPAS dans une dynamique de complémentarité de projets / co-financements : amélioration des services de proximité, environnement naturel et cohésion sociale.

4.

Occupation du sol

VII. Occupation du sol



Légende

- Périmètre
- Limites communales
- Emprise des constructions
- Surface impermeabilisée
- Espace public perméable
- Espace perméable de bonne qualité
- Espace perméable de moins bonne qualité
- Prés et potagers

Source
Google Street View - fond de plan Brussels Urbis © Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 4300

Orientation
N

En 1922 ?

« Densité maximum de 30 habitations par hectare - soit 120 habitants ; limitation du nombre de maisons adjacentes, pour éviter autant que possible l'image de bloc continu »
Lignes directrices pour les projets de cité-jardins de la période 1920-23, Société Nationale des HBM 1919[1]

« Ville et campagne doivent être mariées. De cette union joyeuse découlera un nouvel espoir, une nouvelle vie, une nouvelle civilisation »
Ebenezer Howard (1850-1928), Garden Cities of Tomorrow (Londres, 1898)

1 Marcel Smets, p. 116

4.1 Densité d'occupation du sol

Avec un total de 516 parcelles d'une surface totale de 157.968 m², le périmètre contient 536 bâtiments.

Part des surfaces imperméables

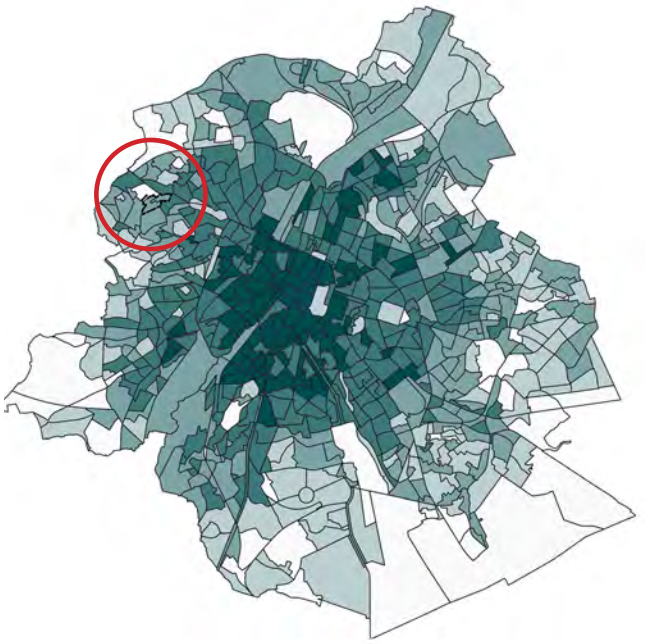
La part des surfaces imperméables est supérieure à la moyenne communale. Le périmètre du CQD inclut néanmoins de nombreux espaces verts. En vérité, si nous prenons en compte son caractère urbain et en comparaison avec ses environs, il s'agit d'un périmètre avec une bonne perméabilité : à l'exception notable du Zavelenberg, les secteurs statistiques limitrophes possèdent des taux d'imperméabilisation plus élevés, entre 60 et 70%.

Tableau 1. Part des surfaces imperméables (source : Monitoring des Quartiers)

	Part des surfaces imperméables en 2006 (%)
Molenberg	52,37
Cité Moderne	51,73
CQD	52,15
BSA	47,87
Région	46,15

Les intérieurs d'îlots présentent du potentiel pour travailler à une augmentation de la végétalisation et de l'infiltration des eaux pluviales. Un autre potentiel important d'amélioration de la perméabilité du périmètre se situe au niveau des trottoirs et des voiries, qui présente une trame viaire particulièrement dense.

VII. Part des surfaces imperméables en région bruxelloise en 2006 (carte ERU à partir de données du Monitoring des Quartiers)



Taux d'occupation du bâti

Tableau 2. Evolution du taux d'occupation du bâti (source : Monitoring des Quartiers)

	Taux d'occupation du bâti des îlots 2003 (%)	Taux d'occupation du bâti des îlots 2013 (%)
Molenberg	24,90	26,42
Cité Moderne	27,96	30,16
CQD	25,91	27,67
BSA	26,38	27,87
Région	25,03	26,31

Le taux d'occupation du bâti des îlots est semblable à celui de la commune. La Cité Moderne a le taux d'occupation le plus

VIII. Orthophotoplan du périmètre

Légende

Périmètre

Limites communales

Source
ERU à partir de Brussels Urbis ©
Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 4300

Orientation
N

Photographie de terrain, rue des Ébats

élevé et ce taux a évolué rapidement récemment (+2,2% en 10 ans). Cependant, il faut comparer le périmètre du CQD avec les alentours : le taux d'occupation du bâti des îlots est significativement inférieur à celui des secteurs statistiques contigus comme Korenbeek (36,16%), Ganshoren centre (41,77%), Charles-Quint (54,09%) ou Hôpital Français (36,40%).

Il s'agit également d'un périmètre avec une proportion élevée de parcelles faiblement bâties. En effet, l'emprise du bâti sur sa parcelle est limitée à moins de la moitié de la parcelle dans 83 % des îlots.

Densité vécue

Ces chiffres sont confirmés par la densité vécue du périmètre, qui est celui d'un quartier à caractère presque campagnard. Les habitant·e·s sont attirés par un quartier de bas gabarit et entouré d'espaces végétalisés, caractéristiques qui paraissent dès lors importantes à conserver. Lors de toutes nos animations, nous avons d'ailleurs senti des fortes réticences vis-à-vis de projets immobiliers qui risqueraient de remettre en question ce caractère par le biais de la densification.

« J'aime bien la végétation dans le quartier, c'est convivial ! »

Jeune fille habitante de la rue de la Gérance

4.2 Caractérisation des îlots

Une morphologie variée et complexe

La morphologie du périmètre est très diversifiée. D'ailleurs, contrairement aux quartiers plus denses de Bruxelles, la majorité des îlots du quartier de la Cité Moderne ne répond pas à un tissu d'ordre fermé continu. Dès la conception de la cité, ils présentent délibérément des formes imbriquées et une grande variété d'alignements des constructions à rue, pour éviter la monotonie, dégager les jardins postérieurs et favoriser l'ensoleillement de la voirie. Ce concept engendre de la diversité dans l'articulation entre espaces publics et privés, dans une gradation qui va d'une césure nette entre voirie et habitat (avenue Josse Goffin), en passant par la création d'espaces privés classiques (intérieurs d'ilôt) ou de transition mais clairement définis (jardinets coté voirie des rues Openveld et des Combattants dans le secteur entre la chaussée de Gand et la place Ruelens, **photo en bas à gauche**) à des espaces de transition plus ambigus dans leur statut (articulations rue de la Gérance, place des Coopérateurs, ensemble Jean Christophe **photo en haut à gauche**, clos Victor Bourgeois **photo en haut à droite**, mais aussi les espaces verts dont l'appartenance ne semble pas claire **photo en bas à droite**) ou encore en ordre ouvert (venelle du Champ du Moulin). Ainsi, la richesse morphologique des îlots est considérable et aide à une perception d'un territoire peu dense.

Photographie de terrain, ensemble Jean-Christophe

Photographie de terrain, venelle Victor Bourgeois

rue Openveld © Google Street View

Photographie de terrain, vue sur les chemin de la rue de la Gérance à partir de la rue des Combattants

Photographie de terrain, jardin arrière

Un tissu urbain fait de percées et ouvertures

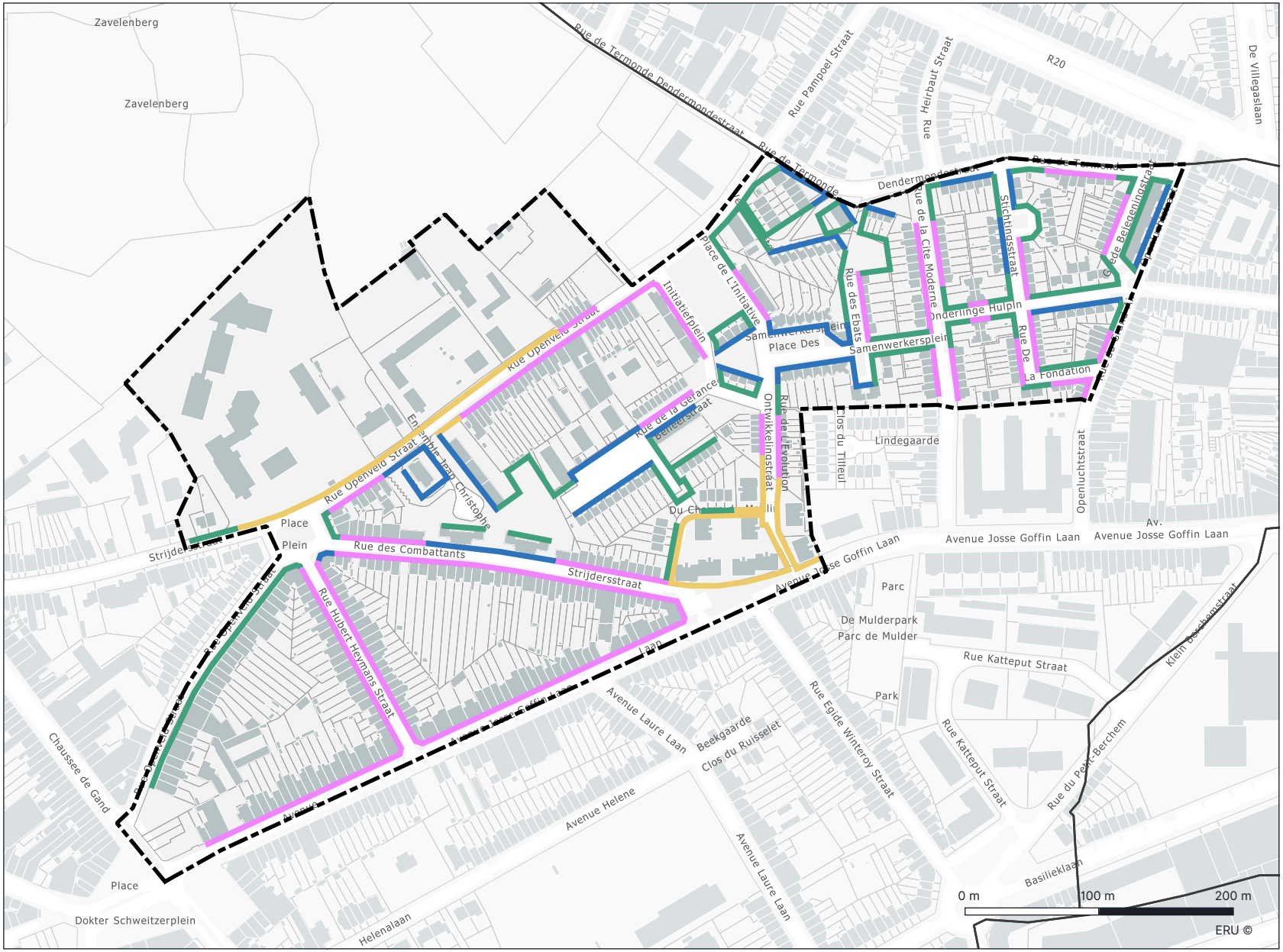
La majorité des logements du périmètre possèdent des jardins privés en intérieur d'îlot. Il s'agit des intérieurs d'îlot non destinés au public. Cependant, la configuration de la Cité Moderne permet d'avoir un aperçu d'un grand nombre de ces jardins privés depuis la rue, augmentant ainsi la sensation campagnarde et végétalisée du quartier. Ces ouvertures représentent, par contre, une rupture dans la transition traditionnelle entre espace public et privé : certains jardins et façades arrières, qui représentent des espaces d'intimité, sont très accessibles au regard des passants.

« J'habite le quartier depuis un an, je trouve ça mieux que Laeken, ici on a une vue sur la campagne ! »

Habitante de la rue Openveld

La Cité Moderne ne contient presque pas d'accès carrossables. Par ailleurs, elle était d'origine conçue avec les venelles, fermées à l'heure actuelle, et compte une grande multiplicité d'espaces non-bâtis, places publiques et jardins en tous genres, dont l'usage est mal défini pour une partie d'entre eux : il s'agit d'espaces non utilisés ni équipés, souvent mal éclairés ou enfermés par des haies (voir chapitre 5 Bâti et logement).

IX. Carte du rapport entre la voirie et le bâti



Légende

- Périmètre
- Limites communales
- Bâti sur l'alignement
- Bâti en retrait sur l'alignement
- Bâti en ordre ouvert
- Rapport bâti-voirie ambigu

Source
ERU - fond de plan Brussels Urbis
© Distribution & copyright C.I.R.B

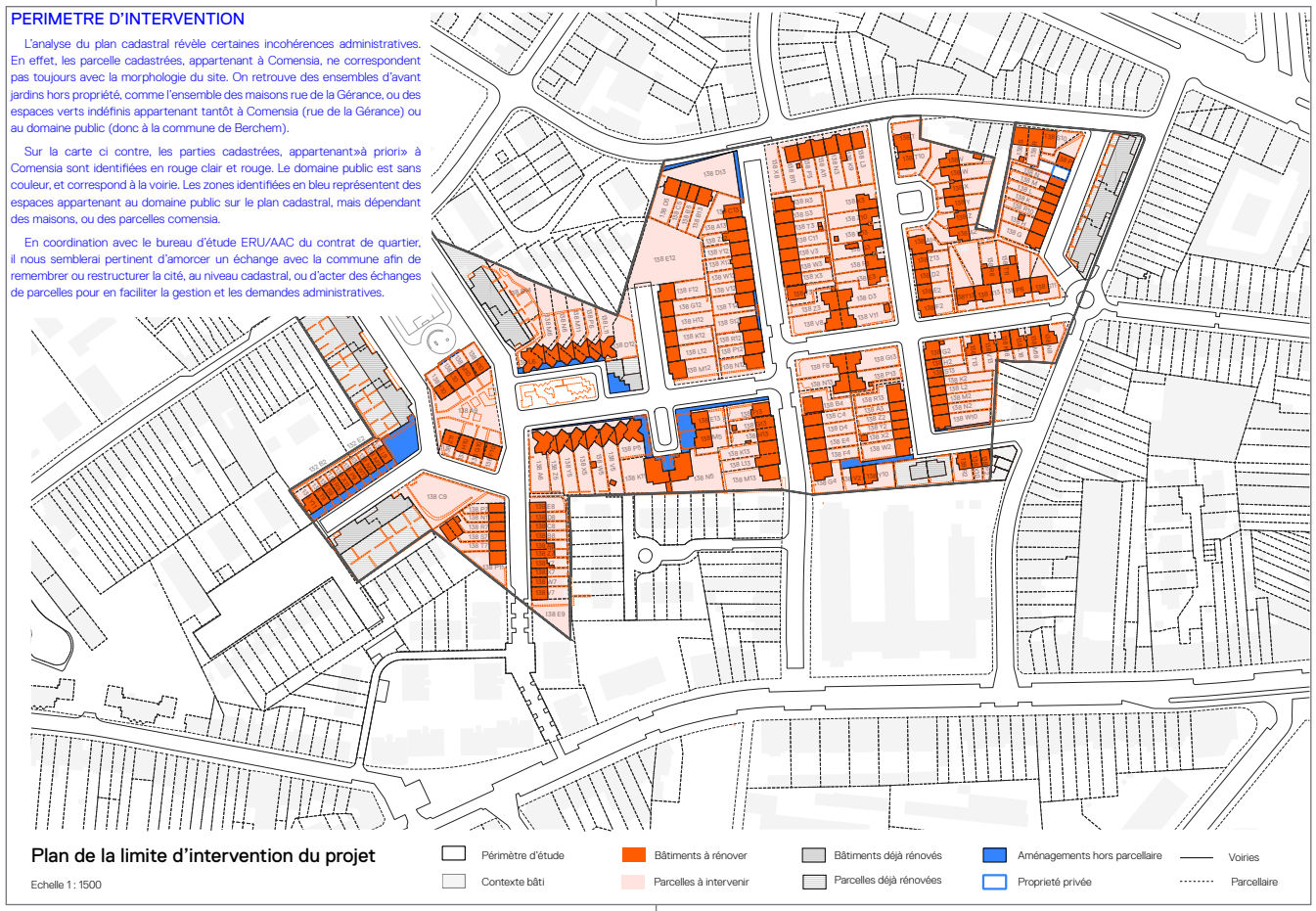
Echelle
1 : 4300

Orientation
N

Quelques ambiguités cadastrales

L'équipe Karbon' + Architectures parallèles + Label, mandatée par Comensia pour la rénovation de la Cité Moderne, a relevé une série d'ambiguités cadastrales dans le périmètre de la cité : parfois des jardins devant des logements apparaissent comme appartenant au domaine public, alors qu'ils dépendent en fait de ces logements. Il s'agit d'un travail en cours, judicieux à poursuivre pour clarifier ces propriétés et éclaircir la gestion.

VIII. Carte des ambigüités cadastrales (source : Karbon')



4.3 Affectations

Une affectation presque exclusive au logement

On constate un tissu monofonctionnel composé presque entièrement de zones d'habitation, à l'exception de la zone d'équipements au nord du périmètre et des écoles au nord de la rue Openveld. On constate également l'absence de bureaux, de commerces ou de garages dans la presque totalité du périmètre, à l'exception de commerces et garages dans les deux îlots les plus proches de la place Schweitzer (voir chapitre 7 Infrastructures Socio-économiques).

A retenir

→ Il s'agit d'un périmètre avec une bonne perméabilité, compte tenu de son caractère urbain

→ Le taux d'occupation du bâti des îlots est significativement inférieur à celui des secteurs statistiques contigus.

→ Les habitants sont attirés par un quartier de bas gabarit et entouré d'espaces végétalisés.

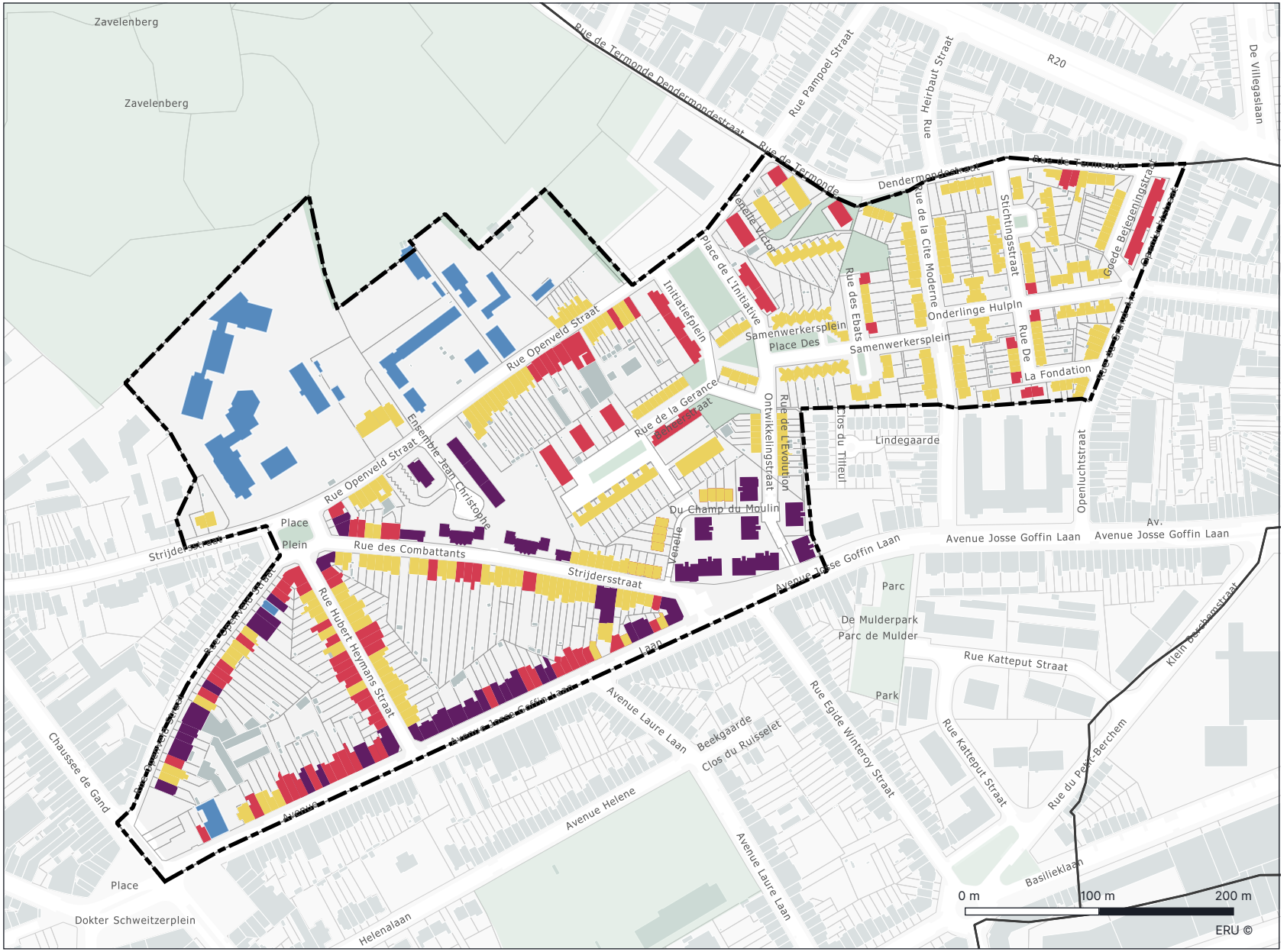
→ Grande diversité morphologique et de relation bâti-voirie. La densité vécue est inférieure à la densité réelle grâce à la richesse des îlots et des alignements du bâti.

→ Le tissu urbain est composé presque entièrement de zones d'habitation.

5.

Bâti et logement

X. 3 typologies de bâti au sein du périmètre



Légende

- Périmètre
- Limites communales
- Maisons unifamiliales
- Petits immeubles à appartements (< R+2)
- Grands immeubles à appartements (> R+2)
- Equipements

Source
ERU - fond de plan Brussels Urbis
© Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 4300

Orientation
N

En 1922 ?

« Dès le début [la Cité Moderne] fut mixte, c'est-à-dire comportant des logements individuels et des habitations à étages multiples. Combinaison permettant de donner satisfaction à tous les goûts, et réservant des possibilités architecturales avantageuses. »
Entretien avec Victor Bourgeois dans la revue BÂTIR du 15 avril 1933

5.1 Caractérisation du bâti

Ancienneté

Le périmètre a une grande diversité dans les dates de construction, mais une grande partie des logements a été construite avant 1961 (date de référence du Monitoring des quartiers). Plus précisément, hormis quelques immeubles à appartements des années 50 et 60 sur l'Avenue Josse Goffin, l'ensemble Jean Christophe qui date du début des années 1960 et surtout les opérations plus récentes de constructions (logements sociaux et opérations citydev.brussels), les logements datent en grande partie de l'entre-deux-guerres. C'est le cas de la presque totalité du périmètre du secteur statistique Cité Moderne, qui coïncide avec la Cité elle-même à laquelle viennent se joindre quelques maisons rues Openveld, de Termonde et du Grand Air.

Les bâtiments scolaires ont été construits à différentes époques, principalement entre 1971 et 1996, même si de petites annexes ont été construites plus récemment.

Tableau 3. Part des logements construits avant 1961 (2001, source : Monitoring des Quartiers)

	(%)
Molenberg	79,30
Cité Moderne	94,30
Région	63,03

Gabarit

Le gabarit du périmètre est globalement bas – à la cité moderne les bâtiments sont généralement R+1 ou R+2. L'ensemble Jean Christophe compte des bâtiments R+3 plus une petite tour de 8 étages. L'opération CityDev situé dans la venelle Champ du Moulin compte des bâtiments avec trois ou quatre étages. Quant au bâti mitoyen, il est plus élevé au niveau de l'avenue Josse Goffin (des R+3 ou R+4) et généralement plus bas dans les autres voiries du périmètre : la rue Openveld compte notamment quelques maisonnettes au gabarit plutôt modeste. La seule rupture au niveau du paysage bâti reste le massif centre hospitalier Valida.

Cette réalité contribue à l'ambiance de village, ou plutôt "ville-campagne", qui règne dans le quartier. Le périmètre présente d'ailleurs des gabarits hétérogènes, ceux plus bas des anciennes maisons villageoises et ceux relativement plus élevés caractéristiques de la deuxième couronne.

Tableau 4. Gabarit du bâti et part des bâtiments de 5 niveaux et plus (1997, source : Monitoring des Quartiers)

	Gabarit du bâti (niveau/bâtiment)	Part des bâtiments de 5 niveaux et plus (%)
Molenberg	2,49	3,7%
Cité Moderne	2,06	0%
Région	2,75	4,86%

Typologies

Le bâti du périmètre est principalement composé de logements (maisons unifamiliales et petits immeubles à appartements). Les équipements sont rares et ils se trouvent essentiellement aux extrémités du périmètre. Ils incluent surtout les écoles du côté du Zavelenberg et quelques petits équipements (place de l'Initiative, terrains de tennis : voir chapitre 7 Infrastructures).

Photographie de terrain, rue des Ébats
page suivante : Photographie de terrain, Résidence de l'Avenue, avenue Josse Goffin

5.2 Offre en logements

Densités : bâti, logement, population

Même si le taux d'occupation des îlots est relativement bas dans le périmètre – ce qui est caractéristique du modèle des cités-jardins, il s'agit d'un périmètre plutôt dense en termes de population et de logements, composé d'approximativement 900 logements – ou environ 9% du parc immobilier résidentiel de la commune.

Tableau 5. Densité de population (2020) et taux d'occupation du bâti des îlots (2013, source : Monitoring des Quartiers)

	Densité de population 2020 (hab/km²)	Taux d'occupation du bâti des îlots 2013 (%)
Molenberg	12.140	26,42
Cité Moderne	11.827	30,16
Région	7.500,65	26,31

Typologies et mixité

Logements peu adaptés aux normes et besoins actuels

Le périmètre se compose de logements généralement de petite surface mais avec plusieurs chambres, qui ne répondent pas forcément aux besoins et normes d'habitabilité actuels. Ceci est particulièrement frappant dans le secteur de la Cité Moderne. La surface moyenne par habitant·e est une des plus basses de la Région, et en évident contraste avec les secteurs statistiques environnants.

Tableau 6. Caractérisation de l'habitat (2001, source : Monitoring des Quartiers)

	Superficie moyenne par habitant·e 2001 (m²)	Nombre de pièces par habitant·e 2001 (nb)	Nombre de pièces par logement 2001 (nb)	Part des logements de moins de 55 m² 2001 (m²)	Part des logements de plus de 104m² (%) 2001	Superficie moyenne par logement 2001 (m²)
Molenberg	33,49	1,91	4,04	38,38	11,11	70,45
Cité Moderne	28,70	2,06	4,69	42,31	6,84	66,24
Berchem-Sainte-Agathe	34,78	1,95	4,33	28,70	17,39	77,34
Région	35,58	1,94	4,07	34,72	16,39	74,39

La surface par logement n'est pas très différente de la moyenne régionale, mais ces valeurs sont finalement relativement basses si nous prenons en compte l'emplacement périphérique du CQD et le fait que les surfaces des logements ont tendance à augmenter au fur et à mesure que l'on s'éloigne du centre-ville. La commune de Berchem-Sainte-Agathe présente d'ailleurs une surface par logement plus élevée. Très peu de grands logements sont présents dans le périmètre.

54% des ménages de la Cité Moderne d'origine ne sont pas dans un logement adapté à leurs besoins, soit car il est trop grand, soit car il est trop petit : 28% des ménages sous-occupent leur logement et 26% le sur-occupent. C'est un problème commun à l'ensemble du parc immobilier Comensia.

Une forte présence de maisons unifamiliales

En termes de typologie, nous trouvons essentiellement des maisons unifamiliales et de petits immeubles à appartements. Quelques moyens et grands immeubles à appartements se trouvent en bordure du périmètre, donnant sur l'avenue Josse Goffin. La vaste prédominance de maisons unifamiliales et de maisons de 3 ou 4 façades s'explique par la typologie caractéristique de l'habitat d'une cité-jardin.

Tableau 7. Part des ménages résidant en maison unifamiliale ou 3/4 façades (2001, source : Monitoring des Quartiers)

	Part des ménages résidant en maison unifamiliale (%)	Part des ménages résidant dans une maison 3 ou 4 façades (%)
Molenberg	33,57	5,04
Cité Moderne	71,95	23,58
Région	28,17	6,47

Les ensembles architecturaux du périmètre

La carte suivante montre les ensembles architecturaux du périmètre. Nous détaillerons ensuite leurs typologies, ainsi que les dates de construction et de rénovation respectives.

Alignement traditionnel

Les immeubles d'alignement traditionnel concernent des logements privés principalement construits entre 1920 et 1980 avec diverses configurations.

Cité Moderne historique

Un total de 273 unités d'habitation avec 15 types de logements différents, et des surfaces qui varient entre 61 et 111 m² composent les logements de la Cité Moderne d'origine.

Les logements de la Cité Moderne présentent une grande richesse typologique – allant des studios aux maisons de 5 chambres – avec cependant une majorité de logements 2 ou 3 chambres.

Tableau 8. Nombre de logements par typologie (source : AAC)

Nombre de chambres par logement	Nombre de logements à la Cité Moderne historique
Appartements 0 chambres	6
Appartements 1 chambre	36
Appartements 2 chambres	34
Appartements 3 chambres	16
Appartements 5 chambres	4
Maison 2 chambres	54
Maison 3 chambres	105
Maison 4 chambres	2
Total	257 unités (96 appartements et 161 maisons)

X. Carte des typologies architecturales (source : PCDD de Berchem-Sainte-Agathe)

XI. Types de logement au sein de la Cité Moderne (source : Comensia)

Tableau 9. Surfaces des logements type de la Cité Moderne (source : SLRB)

Logement type	Description
Maison type A = 61,2 m2	maison 2 chambres
Maison type A' = 85 m2	maison 3 chambres
Maison type B = 87,8 m2	maison 3 chambres
Maison type C = 88,6 m2	appartement 3 chambres - boven-huis - typologie atypique
Maison type D = 92,1 m2	maison 3 chambres
Maison type E = 106 m2	maison 3 chambres
Maison type G = 100 m2	maison 3 chambres
Maison type H = 111 m2	maison 3 chambres
Maison type H' = 103 m2	maison 3 chambres
Maison type I = 98,1 m2	maison 3 chambres
Logement type K	Immeuble collectif (place de l'initiative, rue de la Gérance, rue du Grand Air)
Maison type J = 73,4 m2	maison 3 chambres
Maison type L = 73,4 m2	maison 3 chambres
Maison type M = 82,3 m2	maison 2 chambres

Photographie de terrain, extensions Victor Bourgeois
Extensions rue de la Gérance © Citydev.brussels
Photographie de terrain, immeubles rue des Combattants

Extensions Victor Bourgeois

Construites en 2012, comprenant une grande variété de typologie de logements adaptés aux plus grandes familles par le bureau d'architecture BURO II & ARCHI+I / b2Ai en s'inspirant des volumétries de la Cité Moderne de Victor Bourgois.

Tableau 10. Logements des Extensions Victor Bourgeois

Nombre de chambres par log.	Nombre de logements
Appartements 1 chambre	7
Appartements 2 chambres	6
Appartements 3 chambres	3
Maison 3 chambres	8
Maison 4 chambres	4
Maison 5 chambres	4
Total	32 unités (16 apts. et 16 maisons)

Extension Gérance

Construite en 2012 par le bureau d'architecture BURO II & ARCHI+I / b2Ai en s'inspirant des volumétries de la Cité Moderne de Victor Bourgeois, elle se compose de 43 unités divisées dans les suivantes typologies.

Tableau 11. Logements de l'Extension Gérance

Nombre de chambres par log.	Nombre de logements
Appartements 1 chambre	8
Appartements 2 chambres	7
Appartements 3 chambres	10
Maison 3 chambres	7
Maison 4 chambres	5
Maison 5 chambres	6
Total	43 unités (25 apts. et 18 maisons)

Combattants

Deux petits immeubles à appartements de style moderniste, de l'architecte Victor Bourgeois, construit en 1925. Il n'existe pas actuellement de projet de rénovation pour ces deux immeubles.

Tableau 12. Logements des Combattants

Nombre de chambres par logement	Nombre de logements
Appartements 1 chambre	2
Appartements 2 chambres	14
Appartements 3 chambres	11
Total	27 appartements

Photographie de terrain, ensemble Jean-Christophe
Photographie de terrain, "Jardins du Nord" appartements Citydev.brussels

Ensemble Jean Christophe

Construit en extension de la Cité Moderne dans les années 50, suivant les plans de Victor Bourgois, il se compose de 60 appartements. Un projet est prévu pour la rénovation des châssis.

Tableau 13. Logements de l'ensemble Jean Christophe

Nombre de chambres par logement	Nombre de logements
Appartements 1 chambre	12
Appartements 2 chambres	30
Appartements 3 chambres	18
Total	60 appartements

Blocs d'appartements avenue Josse Goffin – Citydev "Jardins du Nord"

Construites en 2015 et inaugurées en 2016 il s'agit du résultat de la reconstruction des annexes de l'hôpital Français par les architectes Partners Concept. Il s'agit d'un partenariat privé de la Compagnie immobilière de Belgique.

Tableau 14. Logements des Jardins du Nord

Type de logement	Nombre de logements
Maisons	22
Appartements	78 (dont 36 conventionnés)
Total	100 unités (+ 68 places de parking en sous-sol + 10 places de parking hors sol)

5.3 Le logement public et social

Une grande partie du périmètre est composé de logements sociaux, propriété de la Société Immobilière de Service Public (SISP) Comensia. C'est le cas de la Cité Moderne historique et de ses extensions récentes, ainsi que de l'ensemble Jean Christophe.

Le nombre de logements sociaux dans le périmètre est de 471 (287 à la Cité Moderne et 130 au Molenberg). Sans surprise, la part de logements sociaux dans le périmètre est bien au-dessus de la moyenne régionale de 7,22%. Molenberg affiche 20,44% et la Cité Moderne presque 100% (97,27%). Forcément, dans un périmètre avec une partie très importante de logements sociaux, la part de logements occupés par le propriétaire est très réduite (13% dans le secteur statistique Cité Moderne[1], en comparaison des 41% régionaux – données de 2001).

Tableau 15. Part détaillée des logements sociaux par secteur statistique (2019, source : Monitoring des Quartiers)

	Part des logements sociaux de 0 ou 1 chambre (%)	Part des logements sociaux de 2 chambres (%)	Part des logements sociaux de 3 chambres (%)	Part des logements sociaux de 4 chambres et plus (%)
Cité Moderne	16,92	46,92	27,69	8,46
Molenberg	15,79	29,47	-	4,91
Région	33,25	39,58	22,07	5,10

Malgré la présence de logements sociaux avec 2, 3 ou même 4 chambres au sein de la Cité Moderne, la petitesse des pièces – construites selon les standards des années 1930 – est davantage une illustration des contraintes de ces logements. La part des logements sociaux avec confort était d'ailleurs, à la

1 Pour rappel, le secteur statistique inclut quelques logements privés.

Cité Moderne, de 50% – un sur deux ! – très loin de la moyenne régionale de 89%. Un autre indice révélateur du manque de confort de ces logements : en 2001, seulement 43% des logements de la Cité Moderne possédaient un chauffage central.

Photographie de terrain, logement vide et entrée condamnée
Photographie de terrain

Un ensemble vieilli et globalement en mauvais état

Une partie de la Cité Moderne d'origine est actuellement inoccupée, en attente d'être rénovée. Le sentiment d'abandon de la Cité est aussi alimenté par le fait qu'il existe actuellement un chantier en cours pour le remplacement des menuiseries de 71 immeubles. De ce fait et des retards de livraison, de nombreux logements comptent actuellement des fermetures provisoires des entrées et des fenêtres, dans l'attente de la livraison des châssis. La fin du chantier de rénovation des châssis est prévue en 2022. En attendant, cela confère une allure barricadée et désolée au paysage de la Cité.

L'ensemble Jean-Christophe se trouve aussi assez dégradé. Il y a un projet de rénovation en cours d'étude pour la rénovation de l'enveloppe extérieure et la mise aux normes énergétiques et techniques des logements (voir chapitre 3 Opérations de rénovation urbaine).

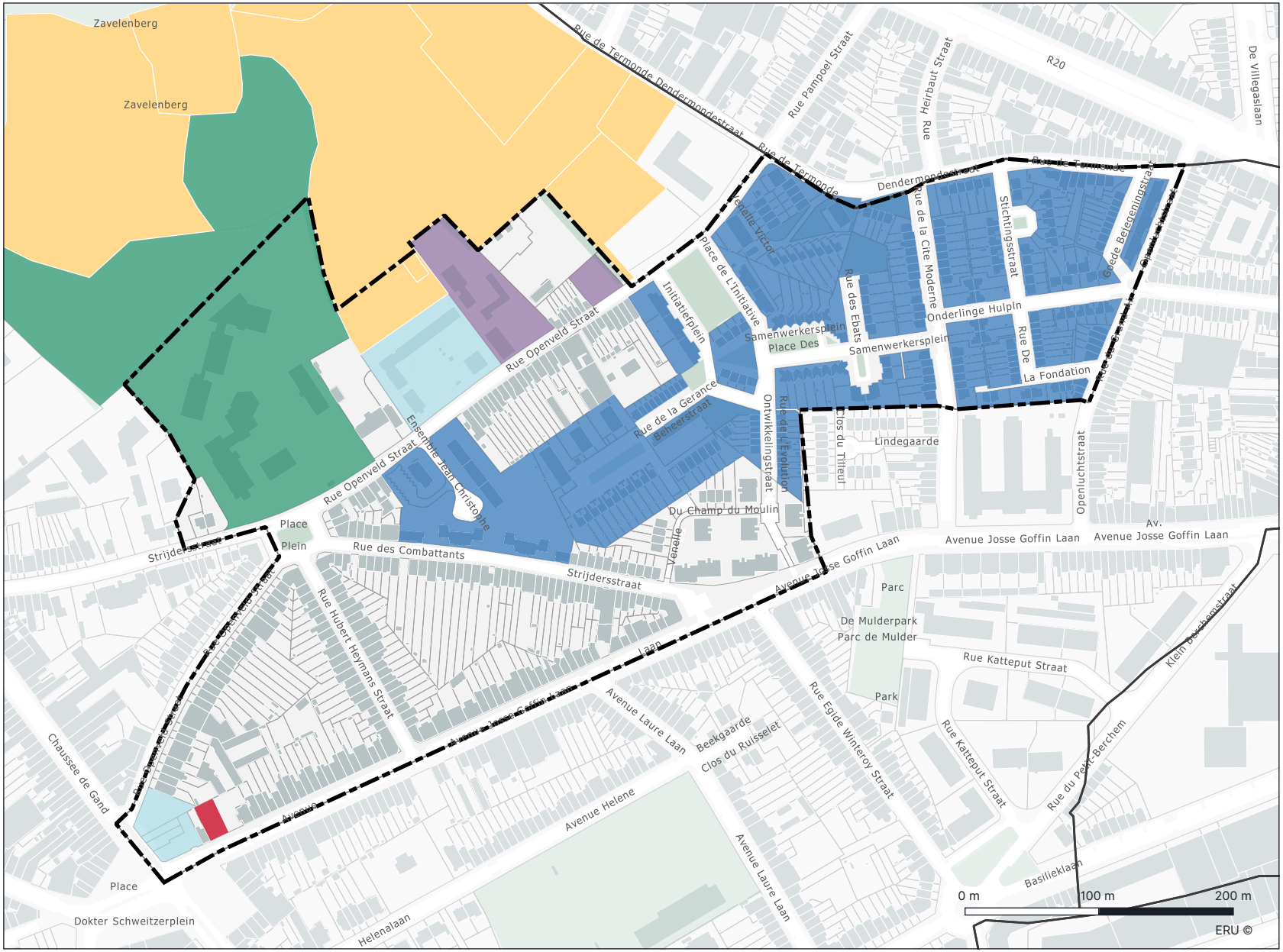
Photographie de terrain

« J'habite dans la cité moderne, une maison qui date de 1922 ... avec tous les problèmes qui vont avec ! »

Habitante de longue date

Lors de nos relevés de terrain, beaucoup d'habitant·e·s nous ont fait part de leur découragement par rapport à la situation actuelle. Certain·e·s locataires ont du mal à comprendre la durée des travaux et la complexité induite par le classement de la Cité. Il y a peu de confiance dans la rénovation en cours à cause de la gestion dysfonctionnelle de l'ancien gestionnaire. Plusieur·e·s locataires ont ainsi entamé des travaux de rénovation par leurs propres soins.

XI. Propriétés publiques



Légende

- Périmètre du CQD
- Limites communales
- Société de logement social Comensia
- Région de Bruxelles-Capitale
- Communauté Flamande
- Fabrique de l'église de Ganshoren
- Commune de Berchem-Sainte-Agathe
- Etat fédéral

Source
ERU à partir du PCDD Berchem-Sainte-Agathe - fond de plan Brussels Urbis
© Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 4300

Orientation
N

Photographie de terrain, terrain entre GO! et le Zavelenberg
Terrain scolaire, vue aérienne © Google Earth
Terrain entre la rue Openveld et le Zavelenberg, vue aérienne © Google Earth
Parking de l'ensemble Jean Christophe, vue aérienne © Google Earth
Photographie de terrain, terrain entre Jean Christophe et la rue de la Gérance
Photographie de terrain, terrain place Schweitzer
Parcelle rue Openveld, vue aérienne © Google Earth

surface : 5351 m²

surface : 4717 m²

surface : 2002 m²

surface : 285 m²

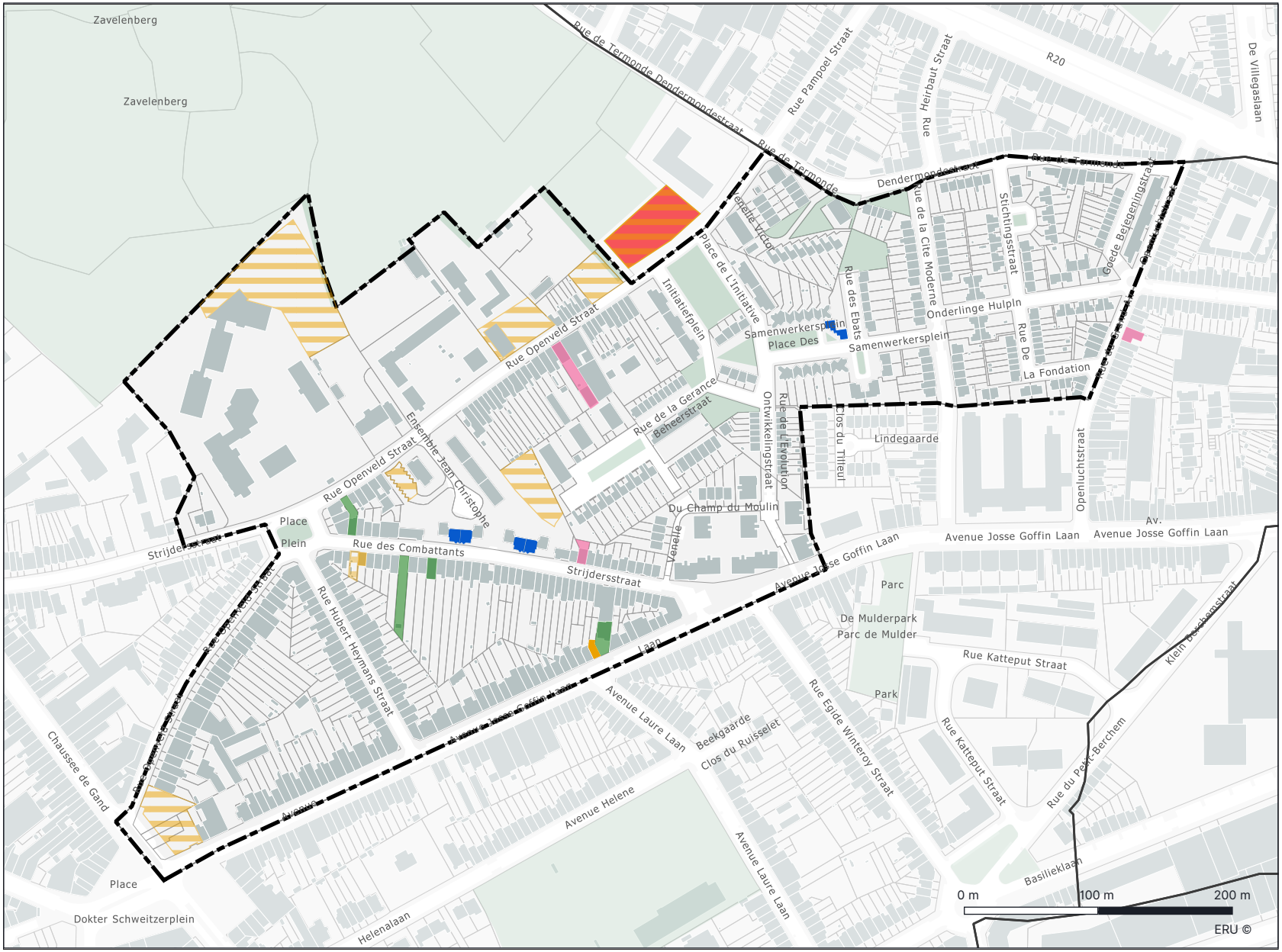
surface : 1185 m²

surface : 1315 m²

426 m² (parcelle), 120 m² x2 (foncier)

Ces sept parcelles, les plus importantes du périmètre, sont identifiées dans la carte de la page suivante.

XII. Foncier mobilisable



Légende

- Périmètre du CQD
- Limites communales
- Terrain non bâti
- Permis d'urbanisme délivré
- Permis d'urbanisme en cours d'instruction
- Immeuble vide
- Immeuble en vente
- Rez-de-chaussée aménageable

Source
Berchem-Sainte-Agathe, Immoweb - fond de plan Brussels Urbis © Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 4300

Orientation
N

5.4 Demande en logement

Tableau 16. Evolution du nombre de candidats locataires pour un logement social en Région de Bruxelles-Capitale (source : Plan Urgence Logement)

Au 30 septembre 2020, 49.135 ménages étaient inscrits sur la liste des candidats-locataires pour un logement social, ce chiffre continue d'augmenter, ce qui confirme la crise profonde d'accès à un logement abordable que connait la Région depuis de nombreuses années.[2]

Il y a aujourd'hui, à l'échelle régionale, 11,2% des logements répondant à la définition de « finalité sociale ». Les différents plans peinent à atteindre les objectifs de livraison attendus (Plan régional du logement et Alliance Habitat, respectivement 65% et 34% de réalisation)[3]. Aussi le Gouvernement bruxellois a lancé un Plan d'Urgence du Logement qui prévoit de rénover 36.758 et de construire ou acquérir 4.650 logements sociaux entre 2020 et 2024. Le but régional est, selon la Déclaration de politique régionale (DPR), de disposer de 15% de logements à finalité sociale, distribués de manière équitable dans les différents quartiers de la Région.

2 https://nawalbenhamou.brussels/wp-content/uploads/2021/01/Plan-Urgence-Logement_DEF.pdf

3 https://perspective.brussels/fr/actualites/5eme-monitoring-des-projets-de-logements-publics-bruxelles

Production de nouveaux logements sociaux à Berchem-Sainte-Agathe

Pour arriver aux 15% attendus, Berchem-Sainte-Agathe devrait atteindre 1 580 logements à finalité sociale. Pour cela, la commune doit produire encore 119 logements nouveaux[4]. Cependant, le quartier Berchem-Sainte-Agathe Centre[5], dans lequel s'insère le CQD, est déjà au-dessus de l'objectif régional, avec 16,7%.

Le pourcentage des familles en attente d'un logement dans tout la commune de Berchem-Sainte-Agathe en 2011 était de 5,40%, un pourcentage inférieur à la moyenne régionale de 7,13%.

Logements communaux

La commune de Berchem-Sainte-Agathe dispose de 29 logements communaux, dont un logement d'urgence. Cependant, il n'y a pas de logements communaux dans notre périmètre. Le Service Patrimoine en gère l'entretien, la location et la rénovation et soutient la création de nouveaux logements. Tous les logements communaux sont actuellement occupés. La liste d'attente était de 374 personnes en novembre 2021. Le délai d'attente peut donc être très long et varie selon le type de logement.

A savoir, le logement d'urgence est une solution d'hébergement provisoire destinée à accueillir des ménages qui viennent de perdre leur habitation suite à un incendie, un dégât des eaux, un effondrement, etc.

Logements CPAS

Il n'y pas de logements CPAS dans le périmètre du Contrat de Quartier Durable.

4 https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_monilog-05.pdf

5 'Quartier' est ici utilisé au sens du Monitoring des Quartiers : entité statistique plus petite que la commune et plus grande que le secteur statistique.

XII. Part de logements à finalité sociale par commune (2021, source : perspective.brussels)

Logements AIS

L'ensemble de la Commune compte 23 logements gérés par une AIS (1 studio, 11 appartements une chambre, 7 appartements deux chambres, 5 appartements trois chambres et 1 appartement quatre chambres et 2 maisons AIS).

Autres types de logement

Aujourd'hui le parc immobilier du périmètre se résume à une forte dualité entre logements privés et sociaux. Ce serait intéressant d'ouvrir la porte à d'autres formes d'habitat, mixité et densité, ou des logements à vocation sociale plus spécifique (logements de transit, d'urgence, PMR etc). Il y aurait des acteurs du logement à mobiliser dans ce cadre : CLTB, Fonds du Logement, Housing First, Angela D., Habitat et humanisme...

Plusieurs de ces acteurs proposent des formules acquisitives pour des habitant·e·s précarisé·e·s.

Vue sur l'extension temporaire de l'école rue Openveld © ERU

5.5 Propriétés publiques

Une caractéristique notable du périmètre est la présence importante de propriétaires publics. Ceux-ci incluent le parc de logements de Comensia, les propriétés communales, celles des Fabriques d'Église et celles de Bruxelles Environnement.

5.6 Foncier potentiellement mobilisable

La dynamique immobilière

Il y a peu de propriétés en vente ou en location, aussi dû au fait qu'il y a peu de propriétés privées dans le périmètre. Ceci est problématique dans le cadre du CQD car les possibilités et disponibilités foncières sont également peu nombreuses.

Selon Immoweb, le prix au mètre carré est plus élevé dans les abords du Zavelenberg, où se trouvent également les maisons les plus cossues du périmètre.

IX. Prix au mètre carré dans le quartier (source : Immoweb, février 2022)

Immeubles en vente (Vues novembre 2021)

→ Rue Openveld 149 (maison + atelier)

→ Rue des Combattants, 120 (maison)

→ Rue du Grand-Air, 46 (immeuble mixte)

Permis d'urbanisme

Sur la carte, on constate que peu de parcelles sont concernées par un permis, si ce n'est les immeubles de la SISP Comensia. Ces projets seront pris en compte dans les priorités du quartier.

Permis en cours d'instruction

→ Rue Openveld - (parcelle 369F) – Permis refusé – date de l'avis 12/11/2021 (Bruxelles urbanisme patrimoine).
Recours à la Région mi-décembre.
Numéro de police : AB 8334 416.
Construction d'un bâtiment comprenant 29 unités d'habitation et 29 emplacements de stationnement.
Abattage d'un arbre.
Projet qui concerne une friche– hors ZRU mais jouxtant sa limite – à la localisation stratégique, en bordure de la place de l'Initiative et en possible lien direct avec le Zavelenberg. Forte opposition des habitant·e·s (pétition). Beaucoup d'idées ont été évoquées par les habitant·e·s pour la parcelle.

Principaux permis octroyés (Période 2018 – 2021)

→ Rue des Combattants 77 (délivré le 24-12-2020)
Construction d'un immeuble de deux appartements

→ Rue des Combattants 80 / rue Openveld 85 (délivré le 22-07-2018)
Construction d'une maison unifamiliale. Numéro de police : AB 7898 98.

Lotir une parcelle en 2 lots.

→ Rue Openveld 85 (2018)
Construction d'une maison unifamiliale

→ Immeuble avenue Josse Goffin 114-116 (délivré sous condition le 16.02.2021)
Changement d'utilisation d'un restaurant en centre de bien-être. Inséré dans bâti mitoyen en recul par rapport à l'alignement à rue. Numéro de police : AB 8126 208.

(Autres) immeubles non occupés et terrains en friche

→ Terrain rue Openveld 97
Parcelle située dans la continuité d'un bâti mitoyen ; parking qui dessert l'ensemble Jean Christophe. Une étude a été réalisée en 2016 par la SLRB, développant deux scénarios.

→ Immeuble Rue des Combattants 67
Inséré dans bâti mitoyen.

→ Terrain Rue des Combattants 65
Inséré dans bâti mitoyen.

→ Terrain entre l'Ensemble Jean-Christophe et la rue de la Gérance
Potager en cours d'installation
(voir chapitre 3 Opérations de rénovation urbaine)

« Avant on avait un terrain au CPAS, maintenant Comensia nous met ce terrain à disposition. L'idée c'est un jardin participatif avec partage des récoltes... pour créer du lien ! »

Habitant potagiste

→ Terrain Place Schweitzer
Terrain communal angle Gand/Goffin/Openveld. Cette parcelle, localisée stratégiquement entre le périmètre du CQD et le centre de la commune, a déjà fait objet d'une étude de faisabilité, ainsi que d'échanges avec la SLRB. Certains acteurs privés seraient aussi intéressés.

→ Terrain rue Openveld (parcelle A369F – 371L, 368M)
Terrains situés le long du Zavelenberg. Possible potager.

→ Terrain rue Openveld (parcelle 367B)
Occupation provisoire par l'école néerlandophone (container), déménagement prévu après agrandissement du complexe GO ! (voir chapitre 7 Infrastructures)

→ Terrain derrière le club de tennis
Possible piste sportive.

→ Bâtiment avenue Josse Goffin 112
Le bâtiment ne semble pas occupé, et le rez-de-chaussée semble sous-occupé servant uniquement de lieu de stockage.

Nous pouvons rajouter à ce foncier les rez-de-chaussée commerciaux rue des Combattants et place de l'Initiative appartenant à Comensia (voir chapitre 7 Infrastructures socio-économiques).

A retenir

→ Gabarit du périmètre est globalement bas, et ambiance de « ville-campagne ».

→ Parc immobilier de logement social ancien, avec nécessité impérieuse de rénovation (projet déjà en cours). Les logements sociaux ne sont pas, en état, adaptés aux normes actuelles.

→ Offre de logements sociaux suffisante, mais absence de logement CPAS, communal ou AIS dans le périmètre ; d'autres types de logement à explorer.

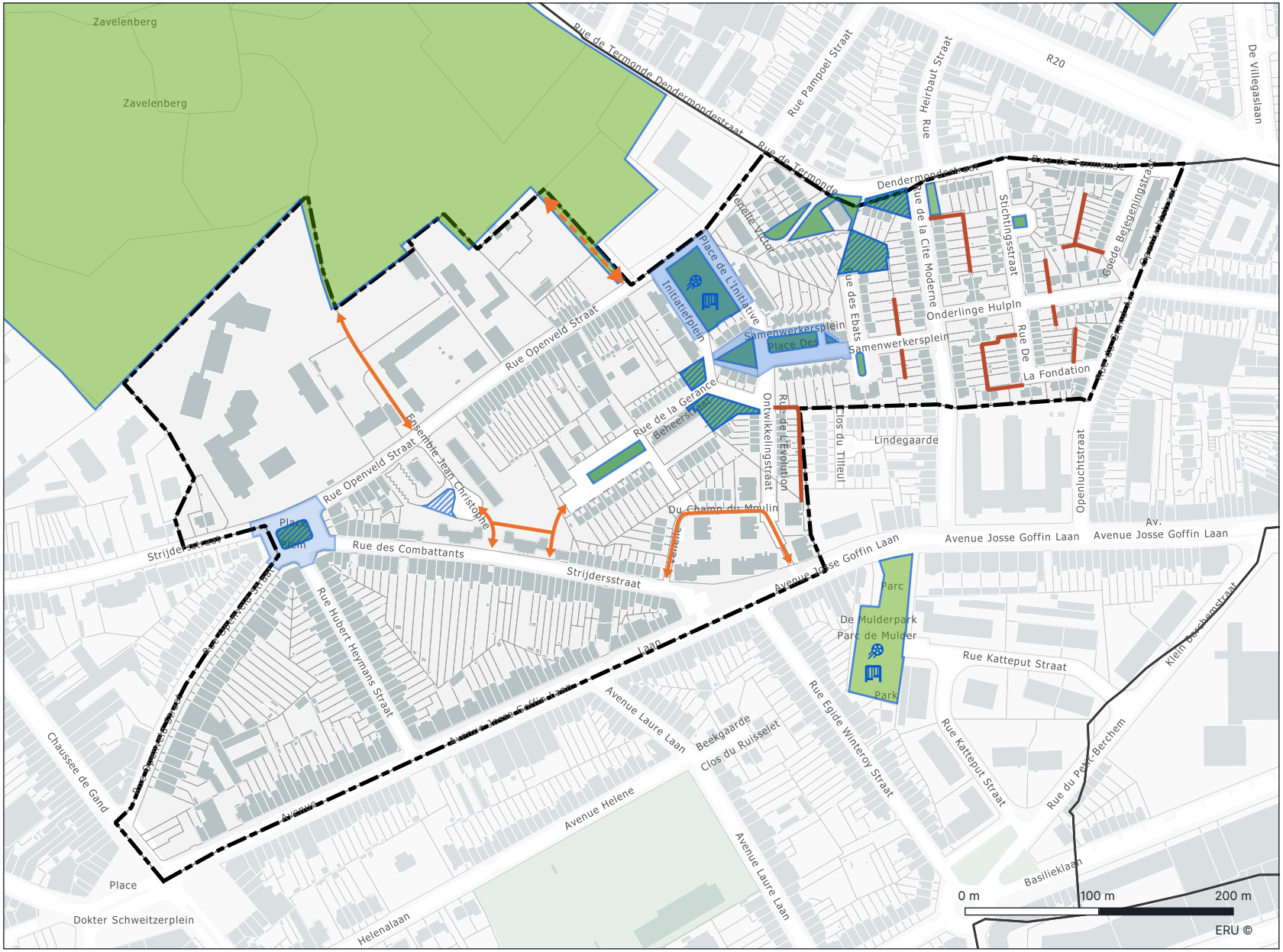
→ Présence importante de propriétés publiques.

→ Vu la faible dynamique immobilière et la pénurie de foncier mobilisable, il faut mobiliser efficacement le bâti et les parcelles identifiées.

6.

Espaces publics

XIII. Utilisation des espaces publics et espaces verts



Légende

- Périmètre du CQD
- Limites communales
- Place
- Placette non définie
- Micro-espace planté
- Espace vert, parc
- Venelles d'origine
- Autres sentiers
- Autres sentiers (fermés)
- Sport
- Jeux

Source
relevé de terrain - fond de plan
Brussels Urbis ©
Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 4300

Orientation
N

Photographie de terrain, angle de la rue des Ébats et place des Coopérateurs

En 1922?

L'implantation des voiries est organisée selon une hiérarchie préconisée par Unwin : réseau d'artères étroites, différenciées, séparées des grandes voiries et bordées de plantations. Les séries de maisons et petits collectifs d'appartements ne sont pas trop longues, permettant la création de venelles et l'accès aux jardins en intérieurs d'îlots via la rue. La trame offre la possibilité de petits espaces collectifs. Ce système crée des relations de voisinage et le sens du collectif concourt à la qualité de vie.

6.1. Trame générale des espaces publics

Le périmètre du CQD, malgré sa taille réduite, possède une grande diversité d'espaces publics, de voiries et d'espaces verts. La trame des voiries s'articule autour d'une avenue, de rues et de venelles de tailles variables, toutes propriétés communales hormis l'avenue Josse Goffin (régionale) et les venelles du Champ du Moulin et en prolongement de la rue de la Gérance (privées). Le système viaire est partagé entre deux logiques, celles du quartier Ruelens et de la Cité Moderne. Les deux sont reliés par la rue Openveld et le récent – encore trop peu qualitatif – passage qui mène de la rue de la Gérance à la rue des Combattants.

Le dessin complexe de la voirie à l'intérieur de la Cité Moderne, composé d'une multiplicité d'espaces et de voies sans issues, semble labyrinthique – un terme revenu à plusieurs reprises lors des moments participatifs. Cela est dû à la complexité de la trame viaire et à la diversité d'articulations entre bâti et voirie, tantôt en recul, tantôt à front de rue. Si la confusion qu'elle crée est identifiée, la grande richesse paysagère et morphologique qu'elle apporte est aussi soulignée.

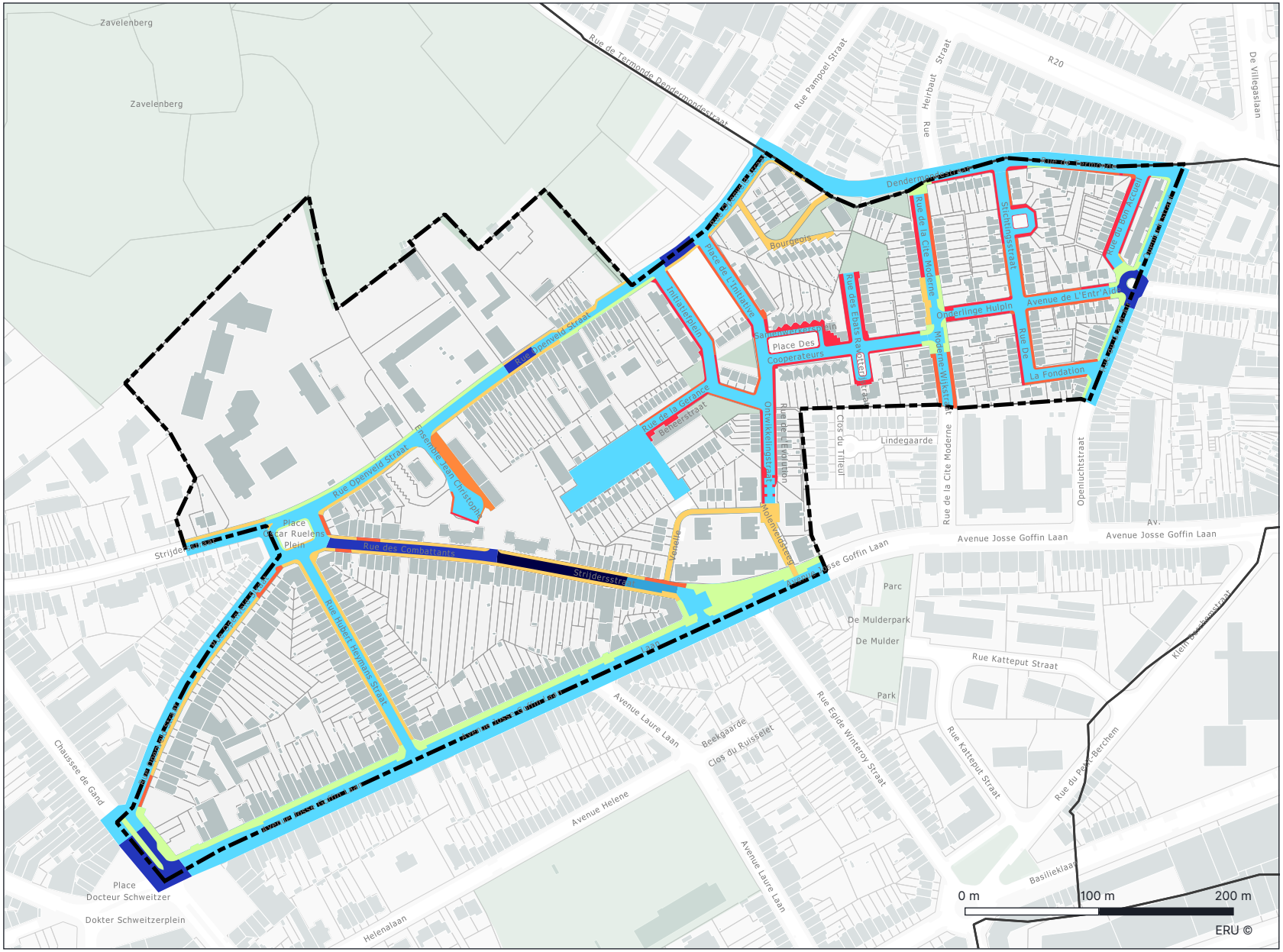
« Quand on ne connait pas la Cité, on pourrait se perdre dans ses rues! »

Papa de l'école Openveld

La trame est clairement organisée autour de la place des Coopérateurs, initialement conçue comme pierre angulaire de la vie communautaire au sein de la cité. Cette figure iconique de l'architecture de Victor Bourgeois n'assume pourtant plus ce rôle aujourd'hui, et reste une place publique largement sous-utilisée (voir description ci-après).

De manière générale, malgré leur grand nombre, les espaces publics sont peu qualitatifs et peu investis. Les problèmes qui y sont générés par les conflits d'usage sont au cœur des préoccupations de beaucoup d'habitant·es. Les abords des écoles de la rue Openveld sont particulièrement sous pression aux heures d'arrivées et de sorties scolaires (voir aussi chapitre 11 Mobilité) et le confort, voire dans certains cas la sécurité, des cheminements doux n'est pas assuré.

XIV. État des trottoirs et voiries



Légende

- Périmètre du CQD
- Limites communales
- Chaussée en excellent état
- Chaussée en état bon-acceptable
- Chaussée en état dégradé
- Chaussée en mauvais état
- Trottoirs en excellent état
- Trottoirs en état bon-acceptable
- Trottoirs en état dégradé
- Trottoirs en mauvais état

Source
ERU à partir du PCDD Berchem-Sainte-Agathe - fond de plan Brussels Urbis
© Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 4300

Orientation
N

6.2 Chaussées et trottoirs

Comme indiqué, le tracé des voiries est imbriqué et se compose d'une grande diversité de dimensions, revêtements et ambiances. La largeur la plus importante (environ 11 mètres) revient à l'avenue Josse Goffin qui encadre le périmètre, et les plus minces aux deux venelles Champ du Moulin et Victor Bourgeois qui desservent les clos (moins de 4 mètres). L'ensemble des autres voiries se distingue en deux catégories : les voiries les plus confortables se situent au cœur de la Cité Moderne – rue de la Gérance, place de l'Initiative, place des Coopérateurs, rue de l'Évolution, rue des Ébats, rue de la Cité Moderne, rue de la Fondation, avenue de l'Entraide, rue du Bon Accueil, rue du Grand Air – avec des largeurs qui avoisinent les 8 mètres ; tandis que du côté du quartier Ruelens elles tournent davantage autour des 7 mètres de large – rue Openveld, rue des Combattants, rue Hubert Heymans. Inversement pour les trottoirs, c'est dans le quartier Ruelens qu'ils sont les plus larges (2,5 m) tandis qu'au sein de la Cité Moderne ils sont inférieurs à 2 m.

Cette hétérogénéité engendre des zones plus bruyantes dans leur usage, comme la rue des Combattants pavée (d'où l'obtention du subside de Bruxelles Environnement sur la thématique 'bruit', cf. chapitre 3 Opération de rénovation urbaine), et des zones plus calmes comme les rues de la Cité Moderne. Comme le bâti, les chaussées et trottoirs de la Cité Moderne sont aussi classés, ce qui donne la primauté à la cohérence patrimoniale dans les potentielles interventions de réaménagement.

État des chaussées

Les voiries sont globalement en bon état sur l'ensemble du périmètre, à l'exception d'une section de la rue des Combattants entre l'avenue Josse Goffin et la place Oscar Ruelens (pavés triefs âgés de 70 ans). Les chaussées de la Cité Moderne ont été en très mauvais état jusqu'à 2018 où la situation a été totalement prise en main par la commune, qui a refait l'asphaltage qui recouvre les pavés d'origine (sans revoir le coffre des voiries). D'après les services communaux, ces pavés seraient encore présents. A la rue Openveld, des travaux de réaménagement ont été réalisés en 2002 puis en 2019, avec, il y a 20 ans, la réfection de tout le coffre de la voirie (revêtement, fondation, ...). Une autre réfection en profondeur de la chaussée a été opérée sur la rue des Combattants entre la place Oscar Ruelens et la chaussée de Gand (2020).

État des trottoirs

Les trottoirs de la Cité Moderne n'ont pas connu la même opération de réfection que la voirie et se trouvent dans un mauvais à très mauvais état selon les tronçons, compromettant même la sécurité des habitant·es en raison de dalles déchaussées.

« Mon mari ne voit plus bien, il est donc dangereux de marcher sur les trottoirs en raison de leur mauvais état et de leurs nombreux défauts. »

Couple de personnes âgées, rue des Ebats

Ils ne sont pas adaptés aux exigences d'accessibilité : largeur insuffisante, absence de dalles podotactiles, hauteur de bordures inadaptée, etc. Le contraste entre leur état et celui des espaces verts, très soignés et ordonnancés, renforce toujours plus cette impression d'état d'abandon. À l'inverse, des réfections de trottoirs dans le quartier Ruelens ont eu lieu il y a 30 ans, et malgré la superposition de plusieurs réparations entretemps, leur état reste aujourd'hui relativement acceptable.

Certaines situations particulières sont relevées : le revêtement d'une partie des trottoirs de la place de l'Initiative – sur ses deux bords longs - s'interrompt et laisse apparaître du

Photographie de terrain, trottoirs autour de la place de l'Initiative

stabilisé, ce qui donne une impression de délabrement. Une réflexion globale devrait être menée en lien avec la circulation et la programmation de la place. Aussi, les trottoirs en face des écoles ne sont pas adaptés aux moments d'entrées et sorties des élèves, et devraient privilégier les cheminements doux et sécurisés à la circulation automobile.

Venelles

Une des particularités de la Cité Moderne réside dans la fine trame de venelles qui relient l'arrière des jardins et percent des passages secondaires depuis les rues. Prévues dans le plan d'origine et aménagées telles quelles, ces venelles ne remplissent plus les fonctions imaginées à l'origine - celle d'offrir aux logements un accès de service, un passage pour les vélos, mais aussi celle de vecteur de sociabilité entre voi-

Photographie de terrain, une venelle d'origine, clôturée par une porte

sins. Au contraire, elles représentent de potentiels accès non sécurisés et adéquats pour les cambriolages, ou encore des chemins de fuite lors de descentes de police dans le quartier. Elles ont été finalement fermées par des portillons scellés par la SISP Comensia, il y a quelques années. Aujourd'hui certaines sont encore en partie accessibles sur de petits tronçons, malheureusement colonisées par les déchets ou abîmées par le passage de trottinettes électriques.

« Il y a dans la Cité tout un réseau de chemins, des ruelles, mais ils sont méconnus, j'en ai découvert certains après plusieurs années de vie ici. »

Habitant de la Cité, membre de la CoQ

Malgré l'utilité que plusieurs y voient au quotidien, leur réouverture ne peut être envisagée sans réflexions et analyses approfondies, que les bureaux en charge de la rénovation des logements sociaux ont d'ailleurs déjà entamées dans le cadre de leur projet. Y prévoir un meilleur éclairage serait le minimum.

Plantations

Quartier Ruelens, la végétation est principalement située dans les jardins privés en intérieur d'îlots et peu visible dans l'espace public hormis : rue Openveld (plantations autour des écoles et dans les jardinets de façade) ; avenue Josse Goffin qui bénéficie d'un alignement d'arbres ; l'Ensemble Jean-Christophe largement planté (pelouses, arbres, bosquets).

Au sein de la Cité Moderne, c'est tout un système de plantations composé de différentes typologies qui s'est développé dans les espaces publics, créant différentes formes, perspectives, couleurs. Quelques arbres structurent et soulignent l'espace, soit alignés (place de l'Initiative, diagonale rue des Ébats) soit solitaires (rue de la Fondation, angle Cité Moderne - Termonde, etc.). A noter que certains arbres remarquables sont inscrits à l'inventaire du patrimoine (voir chapitre 2 Histoire et patrimoine).

D'autres arbres, de plus petites tailles, accompagnent les trottoirs (Ébats, Cité Moderne, Coopérateurs, Bon Accueil) et apportent du rythme et de la couleur. D'autres alignements relient les façades (tilleuls palissés) ou accompagnent les angles des jardins (aubépines en demi-sphères). Enfin, les places et micro espaces viennent ponctuer la strate végétale (voir 6.4 Espaces Verts).

6.3 Places publiques

Typologiquement, les places publiques sont des espaces à vocation de séjour. Au sein du périmètre la place de l'Initiative assume effectivement ce rôle, tandis que la place des Coopérateurs et la place Oscar Ruelens sont davantage des lieux de passage. Il en est de même de l'espace au centre de la rue de la Gérance, au statut non clairement défini. Les places publiques du périmètre sont globalement peu investies et en manque flagrant d'attractivité, avec pour conséquence une sous-utilisation et même un sentiment d'insécurité à certaines heures de la journée.

« Il n'y a pas d'espace pour rester avec les enfants après l'école ; pas de bancs ou table, d'endroit où se poser ; pas de trucs pour les jeunes qui sortent sur le temps de midi ; rien qui donne envie de sortir de chez soi »

Parents de l'école Openveld

Photographie de terrain, le milieu engazonné de la place Oscar Ruelens
Photographie de terrain, le terrain de sport de la place de l'Initiative

La place Oscar Ruelens

Cette place, en étroite relation avec le complexe scolaire GO!, s'articule comme l'espace charnière d'accès au périmètre depuis le centre du quartier Ruelens. Elle organise cinq voiries (deux tronçons de la rue des Combattants, deux tronçons de la rue Openveld et la rue Hubert Heymans) et structure fortement les déplacements depuis et vers le quartier. Son aménagement date de la Seconde Guerre mondiale, elle se présente davantage comme un rond-point gazonné et planté non accessible (pas de passage piéton vers le centre depuis les trottoirs), et sa fonctionnalité s'oriente exclusivement vers les voitures, ce qui empêche toute sorte de convivialité. Elle présente un manque absolu de fonction de séjour, notamment en lien direct avec les écoles et leurs élèves. Ce que regrettent les habitant·es et usager·es, en particulier celleux rencontré·es lors d'un moment participatif qui s'est tenu au centre de la place : l'animation qui a investi cette pelouse – qui n'est jamais fréquentée – a interpellé, a soulevé les manquements et envies.

La place de l'Initiative

À l'origine, l'animation de cette place a été pensée en articulation avec ses deux blocs d'habitation et leurs rez-de-chaussée commerciaux. Les deux rangées de tilleuls bordant les deux rues latérales structurent l'espace et délimitent fortement les usages de circulation de ceux de séjour au centre. Les doubles rangées de parking renforcent la séparation. Côté Openveld, la place qui ouvre sur un terrain non construit (voir chapitre 5 Bâti et logement) concentre une multitude de petites infrastructures de services peu valorisantes – canisite, bulle à déchets, station Cambio, panneau d'informations.

D'après les souvenirs partagés par les habitant·es les plus ancien·nes, la place représentait un réel lieu de sociabilité : les seniors y papotaient sur des chaises, les jeux s'organisaient sur un boulodrome, et d'autres aménagements plus rares apportaient une ambiance atypique : une volière a existé un temps, un petit bassin avec des poissons apportait fraîcheur et présence de l'eau. Les décennies suivantes ont mené à l'abandon progressif des équipements, une probable négligence en matière de gestion et leur délabrement consécutif puis désinstallation.

En 2015-16, la commune a réinvesti le lieu en y aménageant sur une partie une plaine de jeux pour enfants (6-12 ans), sur l'autre un grand terrain de jeux de ballons (football + basketball) en revêtement synthétique. L'éclairage a été remplacé. Les jeux sont fréquentés, et certain·es habitant·es pointent une amélioration générale (« C'était pire il y a 20 ans ! »). Cependant, la place ne fonctionne plus comme un point de rassemblement et de convergence ; au contraire, elle cristallise les tensions qui existent entre les différent·es usager·es et groupes d'âges (voir aussi chapitres 7 Infrastructures et 10 Climat social). Côté Openveld, le grillage de protection du terrain de sport joue aussi un effet écran assez pénalisant.

Photographie de terrain, logements autour dela place des Coopérateurs
Photographie de terrain, monument en l'honneur de Victor Bourgeois, place des Coopérateurs

La place des Coopérateurs

Autre lieu à vocation centrale de la Cité, cette place est la plus représentée dans l'iconographie de l'Arrêté de classement de 2000, et également la seule à bénéficier d'une description :

« Le centre de la place des Coopérateurs constitue l'aménagement principal d'espace public par Louis van der Swaelmen dans la Cité Moderne : des haies d'ifs taillés au cordeau s'enchevêtrent en un emboîtement de volume francs tel un jeu de cubes et de tétraèdres imbriqués, s'intégrant parfaitement à l'architecture cubiste qui l'entoure. Les jardins publics sont également délimités par des haies de troènes, ponctués d'aubépines taillées en boule. »

L'aménagement est resté comme tel, si ce n'est que la végétation a pris de l'ampleur, devenue barrière visuelle source d'insécurité et entachée par les déchets et dépôts sauvages. De même, la lisibilité des volumes cubiques a largement disparu ; on contourne cette masse végétale, impossible à traverser, et la place ne dispose pas de bancs. La place a donc totalement perdu sa fonction de centre névralgique.

Elle est située dans l'alignement du bâtiment à redents de Victor Bourgeois dont un des rez-de-chaussée retrouvera bientôt une fonction communautaire, et lui-même complété par un petit massif végétal aux essences variées. De l'autre côté de la place, le petit espace triangulaire - lui aussi pourvu de haies - accueille la statue en hommage à Victor Bourgeois, dont la fonction symbolique mais abstraite pour les habitant·es est remise en question (voir chapitre 2 Histoire et patrimoine).

A signaler, la place a fait l'objet il y a une quinzaine d'années d'un projet de réaménagement, avec financement Beliris, dont le permis délivré en 2008 n'a pas été mis en œuvre. Ce dossier dispose d'une étude historique bien documentée, détaillant la situation existante mais aussi des schémas reprenant les différentes situations successives.

6.4 Espaces verts

Un cadre vert confortable

Si le périmètre ne dispose pas d'un parc ou d'espace vert au sens propre du terme, il a la particularité d'être riche en espaces ouverts végétalisés et le taux d'imperméabilisation des sols (50,73%) est supérieur à la moyenne régionale (46,15%). Parmi les places publiques, seule la place de l'Initiative est définie par Bruxelles Environnement comme un 'espace public vert'.

Le Monitoring des quartiers indique par ailleurs, sur Berchem-Sainte-Agathe Centre, une part supérieure à la moyenne régionale (81,75 %) de population vivant à proximité d'un espace vert accessible au public (calculé en 2012) : 93,80 %. En ce qui concerne notre périmètre, cette situation positive au bénéfice des habitant·es est due à la proximité en bordure d'une part du Zavelenberg (voir chapitre 12 Environnement), d'autre part du parc De Mulder de l'autre côté de l'avenue Josse Goffin (voir chapitre 7 Infrastructures).

Les micro-espaces, placettes, espaces non définis

Dans la Cité Moderne d'origine ainsi que dans les opérations réalisées en prolongement – vers la rue des Combattants, l'Ensemble Jean-Christophe, l'avenue Josse Goffin, la rue de Termonde – la composition du tracé viaire propose une succession de petits espaces végétalisés, plus ou moins définis. Ils présentent une grande variation de formes, de plantations, de configurations et de relations tant avec la trame principale de la voirie qu'avec les bâtiments environnants.

On peut y lire les catégories suivantes :

→ Dans la conception d'origine de la Cité :

de petits jardinets ont été laissés libres dans l'idée d'appropriation par les habitant·es. A l'angle place des Coopérateurs / Gérance / Évolution, une petite plaine de jeux a existé un moment (photo p.74 en haut à gauche). Aujourd'hui, les haies qui cloisonnent l'espace n'invitent pas à l'utiliser.

A l'extrémité de la rue des Ebats (photo p.74 en haut au milieu), le jardinet a eu la même intention de vie collective. Il est actuellement dépourvu de tout aménagement et pourtant catégorisé par Bruxelles Environnement comme espace vert public. Il est à ce jour l'espace qui crée le plus de problèmes et débats, pointé comme lieu de rassemblement et petit trafic (voir chapitre 10 Climat social). A noter qu'en sous-sol, un bunker datant de la guerre 40-45 nous est mentionné.

Rue de Fondation, place des Coopérateurs, rue des Ébats, la voirie a été complétée de petits espaces esthétiques et de respiration, les uns plantés de petits massifs fleuris, d'autres d'un arbre (photo p.74 en haut à droite).

Les angles de rues ont été laissés libres de construction dans ce même objectif de qualité paysagère, parfois entourés de haies parfois sans délimitation : Termonde / Cité Moderne (plusieurs arbres remarquables, voir chapitre 2 Histoire et Patrimoine), avenue de l'Entr'Aide).

Le long des façades, une autre caractéristique d'origine est la présence des rosiers grimpants, qui rythment de nombreuses rues (photo p.74 en bas à gauche).

→ Dans l'Ensemble Jean-Christophe :

Le croisement avec la rue Openveld présente un même espace paysager et planté de beaux arbres – ici clôturé par une grille.

Les blocs de logement le long de la voirie laissent dégager une zone de recul, qui comprend quelques arbres, des pelouses et des massifs de haies.

En fond de voirie et interne aux blocs de logement, on retrouve de grandes pelouses (photo p.74 en bas au milieu), autant d'espaces verts non définis – l'espace central accueille un tout récent projet de potager collectif en cours d'installation (voir chapitre 12 Environnement).

→ Dans les opérations de logements récentes :

Rue de la Gérance prolongée, la construction des blocs de logements a laissé au centre un petit espace paysager arboré muni de bancs ; il est défini comme zone de rencontre où les jeux sont autorisés, mais semble peu utilisé.

Clos Victor Bourgois, l'aménagement reprend les mêmes codes et petites infrastructures, avec les mêmes questionnements quant à l'utilisation effective du lieu en tant que lieu de rencontre (photo p.74 en bas à droite).

Venelle du Champ du Moulin, les espaces résiduels entre les blocs de logements ont également un aménagement pelousé, avec petites plantations.

De manière générale, ces espaces vivent mal en raison notamment de leur statut ambigu, mais aussi de leur morphologie et de leur caractère confiné en dehors du contrôle social, ou encore en raison de leur état négligé et de leur manque d'entretien. On nous mentionne plusieurs affectations et équipements qui avaient existé dans ces espaces, mais qui ont été retirés pour cause de conflits d'usages ou de problèmes de gestion. Ces espaces résiduels sont pourtant identifiés comme grands potentiels à valoriser, avec de nombreuses idées qui émergent dès ce stade du diagnostic.

« Nous payons beaucoup chaque mois pour le jardinage du quartier, mais rien ne se passe à part la tonte de l'herbe. Les enfants font du vélo à travers les (anciens) buissons de roses »

Habitant de la Cité

Photographie de 2004, bac à sable dans le jardin rue de la Gérance, © Service Planification
Photographie de terrain, espace non-défini et végétalisé au bout de la rue des Ébats
Photographie de terrain, massif fleuri place des Coopérateurs
Photographie de terrain, rosiers grimpants
Photographie de terrain, pelouse entre les immeubles de la rue des Combattants et l'ensemble Jean-Christophe
Photographie de terrain, venelle Victor Bourgeois

6.5 Maillage jeu et sportif dans l'espace public

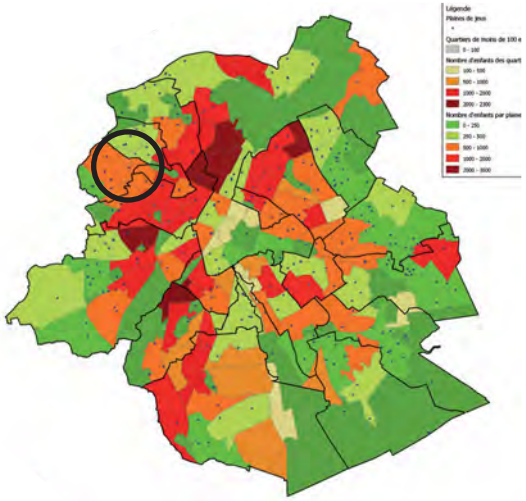
Le seul espace public de jeu et de sport existant au sein du périmètre se situe sur la place de l'Initiative. A noter que l'aménagement de ce terrain et le choix des sports de ballon n'encouragent pas l'appropriation de l'espace public par les filles.

Le périmètre de manière générale est relativement mal équipé et les habitant·es évoquent souvent ces manques, comme une plaine de jeux pour les plus petits, des espaces de sport en extérieur (type structure simple de work-out) ou encore un vrai pavillon multisports. De petites infrastructures sportives sont cependant présentes dans les environs proches : les terrains de tennis Hirondelle, le Wolvendael Hockey Club et le parc De Mulder – qui est équipé d'un fitness-park, d'un terrain de pétanque et d'une plaine de jeux d'échelle supra communale pour plusieurs âges – qui ne semble cependant pas beaucoup fréquenté par les habitant·es du périmètre (voir aussi chapitre 7 Infrastructures).

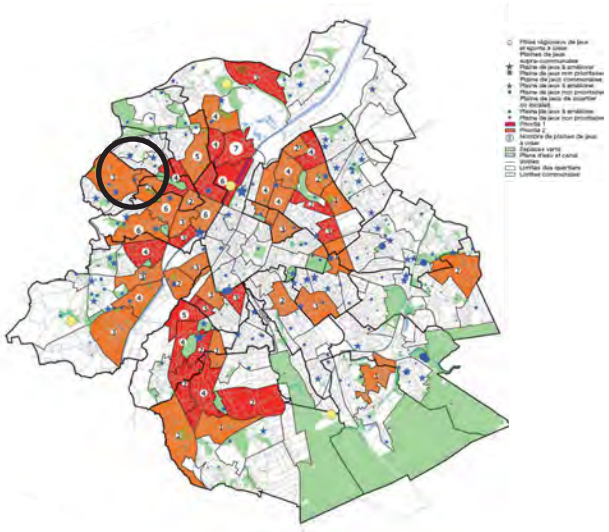
L'offre en plaines de jeux est insuffisante au regard des objectifs régionaux qui visent un quota de moins de 500 enfants par plaine et le quartier est classé comme prioritaire par le maillage jeux de Bruxelles Environnement. La carte indique d'ailleurs qu'à l'échelle de la commune de Berchem-Sainte-Agathe, l'objectif serait la création de 3 nouvelles plaines de jeux. On notera tout de même le chantier en cours de renouvellement de la plaine dans le bas du Zavelenberg, qui devrait apporter de la nouveauté et de la ludicité.

Si le périmètre n'offre pas une grande variété d'équipements ludiques, son organisation a un fort potentiel d'appropriation informelle par les enfants : la quantité d'espaces publics dans le périmètre, parfois intimistes et de petite taille, pourraient servir aux enfants. Cependant, l'ambiance actuelle dans la cité, ressentie par une partie importante des habitant·es, rend cet usage actuellement difficile (voir chapitre 10 Climat social).

XIII. Adéquation entre l'offre et la demande en plaine de jeux (2020, source : Bruxelles Environnement, BRAT)



XIV. Zones d'intervention prioritaires (plaines de jeux) et adéquation de l'offre et de la demande en plaines de jeux (2020, source : Bruxelles Environnement, BRAT)



Cela montre le besoin de la diversification et de la mixité des espaces publics.

Enfin, si le périmètre présente un besoin aigu d'amélioration de son maillage ludique et sportif, c'est parce qu'il compile de nombreux indicateurs statistiques qui renforcent ce besoin : une part élevée des ménages avec 3 enfants et plus, une densité de population de moins de quinze ans, des revenus limités, une faible superficie de logement par habitant et sans jardin, un niveau de confort médiocre des logements, et enfin une part peu importante de logements privés.

Photographie de terrain, avenue Josse Goffin avec éclairage allumé
Photographie de terrain, ensemble Jean Christophe avec éclairage allumé et lampadaires en panne
Photographie de terrain, rue Openveld avec éclairage allumé

6.6 L'éclairage

L'éclairage et l'ambiance nocturne sont relativement bons dans le périmètre. Le renouvellement des appareils entre 2000-2001 (quartier Ruelens) et 2012 (Cité Moderne) a permis de retrouver un éclairage public récent, homogène et qualitatif : des lampadaires Malmö en cohérence avec le classement de la Cité Moderne, et des luminaires Albany pour le quartier Ruelens.

Certaines portions du périmètre sont néanmoins moins bien éclairées, notamment une portion de la rue Openveld (en face de l'ensemble Jean Christophe), et la rue Termonde (entre Cité Moderne et Grand-Air). Devant l'ensemble Jean Christophe, au moins trois luminaires ne fonctionnaient pas lors de notre relevé. Certains jardins et espaces publics sont mal éclairés : c'est le cas du sentier qui mène vers l'Openveld, du jardin derrière la rue des Ebats, du jardinet rue de la Gérance et de la zone entre la rue des Combattants, l'ensemble Jean-Christophe et la rue de la Gérance.

A retenir

→ Système pointu et diversifié de végétation, strates, essences, couleurs, formes.

→ Beaucoup de places, placettes, espaces publics non définis, cependant peu investis et aménagés

→ Voiries en relativement bon état contrairement aux trottoirs (manque de sécurisation, surnombre de voitures aux abords des écoles)

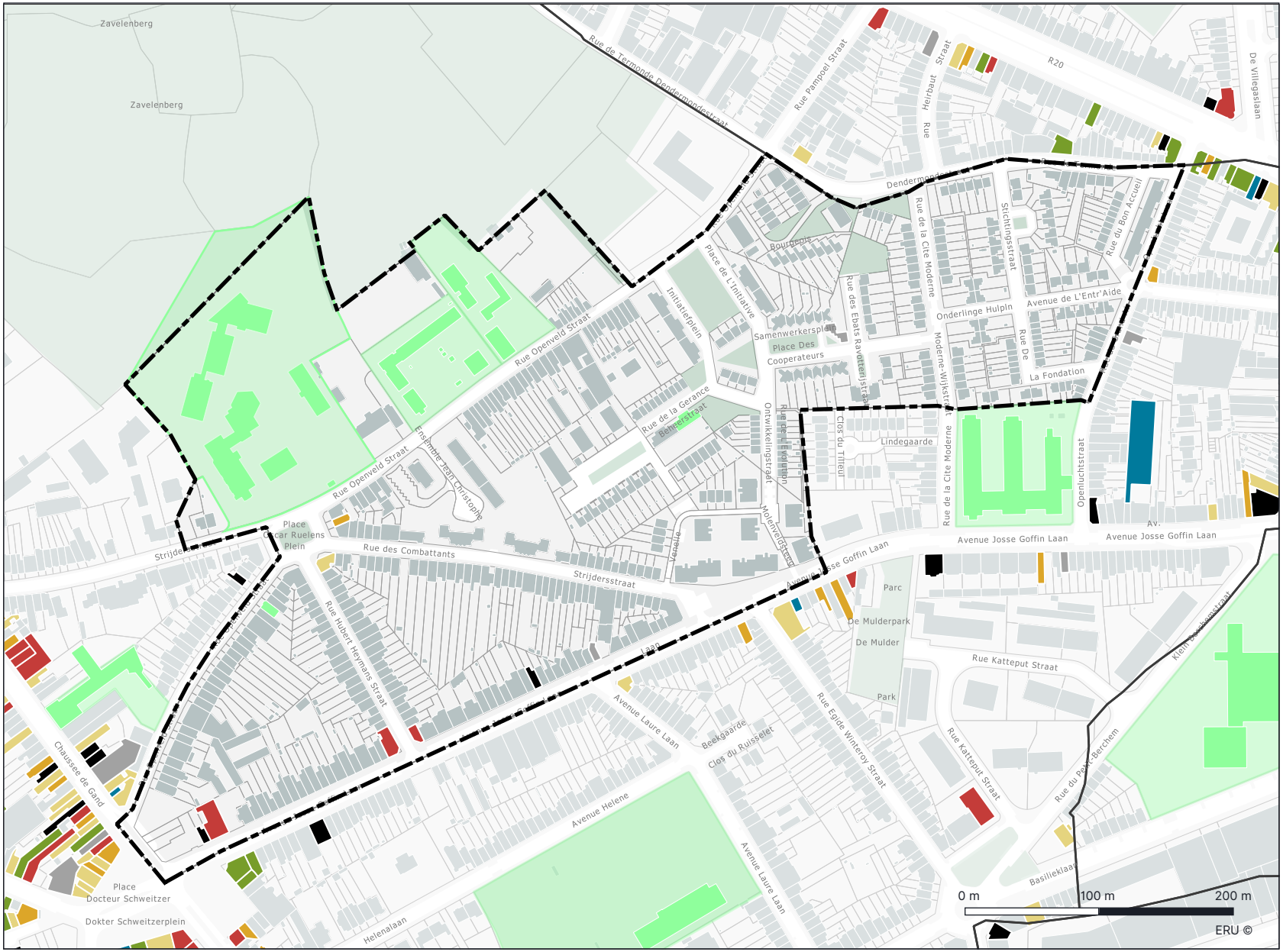
→ Ambiance « cité jardin » perdue avec la fermeture successive des venelles et le délaissement des petits espaces verts.

→ Maillage ludique et sportif trop peu développé, pas assez qualitatif.

7.

Infrastructures socio-économiques

XV. Commerces et équipements



Légende

- Périmètre du CQD
- Limites communales
- HoReCa
- Alimentation
- Agences (banque, mutuelle, poste...)
- Soins et services à la personne
- Autres commerces, divers
- Loisirs
- Equipements (écoles, hôpitaux...)
- Innocupé

Source
ERU à partir du PCDD Berchem-Sainte-Agathe - fond de plan Brussels Urbis
© Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 4300

Orientation
N

Photographie de 2006, boucherie installée au rez-de-chaussée du bâtiment iconique de la place des Coopérateurs © Collection Christian Frisque
Photographie de terrain, commerces vacants rue de la Gérance

En 1922 ?

La mixité des fonctions est l'un des principes de base du concept des cités-jardins : les équipements identifiés pour une cité-jardin de taille moyenne sont[1]: un jardin d'enfant, une plaine de jeux, des bains (publics), une école primaire, une plaine de sport pour adultes, des jardins publics, des locaux de réunion, des équipements de loisirs, des magasins, des remises, des jardinets ; en outre pour les plus grandes, un dispensaire, une maison de retraite, une chapelle. Qu'en est-il à la Cité Moderne, projet somme toute de petite échelle ? Des commerces ont été conçus aux rez-de-chaussée en animation des places ; des locaux communs ont été imaginés mais non-réalisés, la place des Coopérateurs devait accueillir un centre civique avec salle de réunion et bibliothèque, qui n'a pas été réalisé.

1 Lignes directrices de la Société Nationale des Habitations à Bon Marché en matière de cités-jardins

7.1 Commerces et services

La dynamique au sein du périmètre

Dans la Cité Moderne, la mixité de commerce et d'habitat présente à l'origine a quasi-totalement disparu aujourd'hui : les 22 locaux bordant les places de l'Initiative (10), des Coopérateurs (2), rue de la Gérance (4) et du Grand-Air (6) sont soit non occupés, certains couverts de panneaux, soit reconvertis en logements. Une boucherie était encore présente il y a une quinzaine d'années. Il subsiste à ce jour une épicerie sociale qui semble inactive. Quelques cellules ont servi de local pour des activités associatives.

« Il y avait une boulangerie au numéro 122, à côté de la ferme Termonde... de bon souvenirs du passé »

Habitante, pendant une balade

A noter aussi que depuis juin 2021, l'antenne LISA (Local Integrated Security Antenna) a pris place au rez des immeubles rue de la Gérance n°2 : proposant des permanences et diverses activités à la population, disposant de salles de réunion et d'un jardin à l'arrière, l'antenne deviendra petit à petit un espace de référence manifestant un lien plus étroit entre les habitant·es et les services publics (voir aussi le chapitre 3 Opérations de rénovation urbaine). L'asbl Cohésion Sociale s'est installée place des Coopérateurs.

Dans le quartier Ruelens, seuls une épicerie et un snack installés sur la place animent l'intérieur du périmètre. Des services de proximité, tels que coiffeurs, banques et assurances, sont

installés sur le pourtour, rue Openveld et avenue Josse Goffin. Le reste des rez-de-chaussée sont restés résidentiels depuis l'origine.

« Les commerces sont la vie d'un quartier ! »

Habitante, pendant une balade

De manière générale, les habitant·es consulté·es expriment leur insatisfaction, non pas tant en raison d'une offre qui serait insuffisante, mais plutôt par l'absence de vitalité et d'animation locale que cette absence de commerce génère. Plusieurs souhaits émergent pour revaloriser les unités vides, orientés vers les initiatives innovantes et les filières d'économie solidaire et alternative : repair café, four à pain, atelier de réparation de vélos, etc. L'envie d'un marché, de brocantes au sein de la Cité se manifeste aussi. On se souvient d'une brocante, place Ruelens et Openveld, qui s'est essoufflée.

« Pourquoi pas un petit marché place des Coopérateurs ? Les commerces sont la vie d'un quartier ! »

Habitante, membre de la CoQ

Pôle et vitalité alentour du périmètre

Le quartier est loin d'être sous-équipé en commerces et services : au contraire, les relevés et la participation indiquent que les alentours du périmètre sont bien desservis en offre commerciale de tous types, suffisamment proches et facilement accessibles à pied ou en transport en commun.

Les **artères en bordure du périmètre** comprennent une diversité de commerces et services de première nécessité, avenue Josse Goffin et chaussée de Gand (alimentation générale, boulangerie, boucherie, pharmacie, librairie, wasserette, ...). Un supermarché est situé sur l'avenue Josse Goffin.

Un peu plus loin, trois pôles se distinguent, qui suivent en partie les liserés commerciaux du PRAS :

La **place Schweitzer** et ses abords présentent une offre en commerces de détails, cafés, snacks et restaurants, que l'on retrouve classiquement dans les petits noyaux des communes bruxelloises de seconde couronne. Elle accueille aussi un marché hebdomadaire, le vendredi.

Le **pôle Basilix** concentre plusieurs grandes enseignes, avec de grands supermarchés et le Basilix Shopping center qui est venu s'y greffer en 1982-84 : les galeries sur plusieurs niveaux (35.744m²) proposent une septantaine de magasins, alimentaires et non alimentaires, et des snacks / restaurant. Le shopping fait l'objet d'une rénovation en 2020-21. Les habitant·es du quartier indiquent que l'accès à pied est aisé et agréable, via l'espace naturel du Zavelenberg.

L'**avenue Charles Quint** comprend de même des petits et grands commerces, des services à la personne et divers cafés, snacks et restaurants.

Place Schweitzer, vue aérienne © Berchem-Sainte-Agathe

Intérieur du Basilix Shopping © Basilix

Photographie de la visite du 149 rue Openveld, immeuble en vente, ancien atelier de menuiserie
Zoom sur le PLP Ruelens, en rose © Berchem-Sainte-Agathe
Photographie de terrain, la sortie de l'école francophone Openveld

7.2 Entreprises

Dans ce quartier résidentiel, l'activité productive et plus largement l'activité économique est très peu représentée. Compréhensible, puisque le périmètre est à dominante résidentielle, en dehors de la zone industrielle dont le canal et la Ligne 28 constituent la trame, et éloigné des zones de concentration de bureaux en RBC[2].

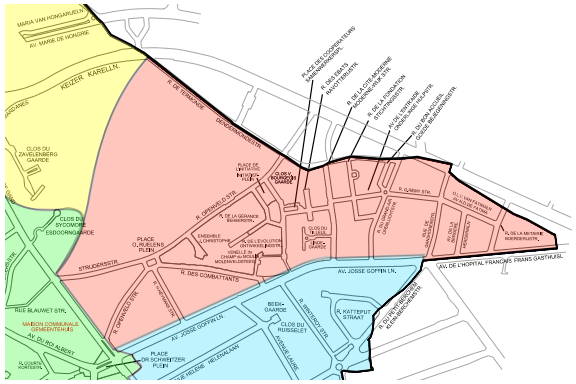
Seuls quelques petits ateliers se trouvent dans les rues de maisons mitoyennes – comme la menuiserie rue Openveld 149, possiblement vouée à disparaître étant donné la mise en vente actuelle de l'immeuble.

2 Aperçu des activités de production, 04/2018, perspective.brussels/Brussels Mobility/citydev.brussels, p. 43 ; Aperçu du parc de bureaux, n° 39, 2021, perspective.brussels.

7.3 Présence institutionnelle et action sociale

L'administration communale, le commissariat de police, le CPAS de Berchem-Sainte-Agathe, l'antenne Actiris sont tous situés à un jet de pierre du périmètre : avenue du roi Albert 33, rue des Alcyons 15, avenue de Selliers de Moranville 91 et chaussée de Gand 1154. Cependant, et ce n'est pas anecdotique en termes de représentativité et accessibilité de la fonction publique, ces services se concentrent au-delà de la barrière symbolique de la chaussée de Gand.

La Commune dispose de 5 initiatives PLP – Partenariat Local de Prévention – accord de collaboration et échange d'informations entre citoyens et police locale, dont le PLP Ruelens actif depuis mars 2018 qui couvre notre périmètre d'étude et quelques îlots supplémentaires (voir Chapitre 11 Climat Social).



La poste quant à elle est située avenue Josse Goffin n°12, à la limite du périmètre non loin de la place Schweitzer.

7.4 Équipements

L'enseignement

Le périmètre comporte une forte concentration d'écoles, qui ont profité dans les années 1960 du foncier disponible et de l'abandon d'un projet d'urbain ambitieux qui concernait tout le Zavelenberg et ses abords.

Vue sur le les écoles et crèches du périmètre © Google Earth

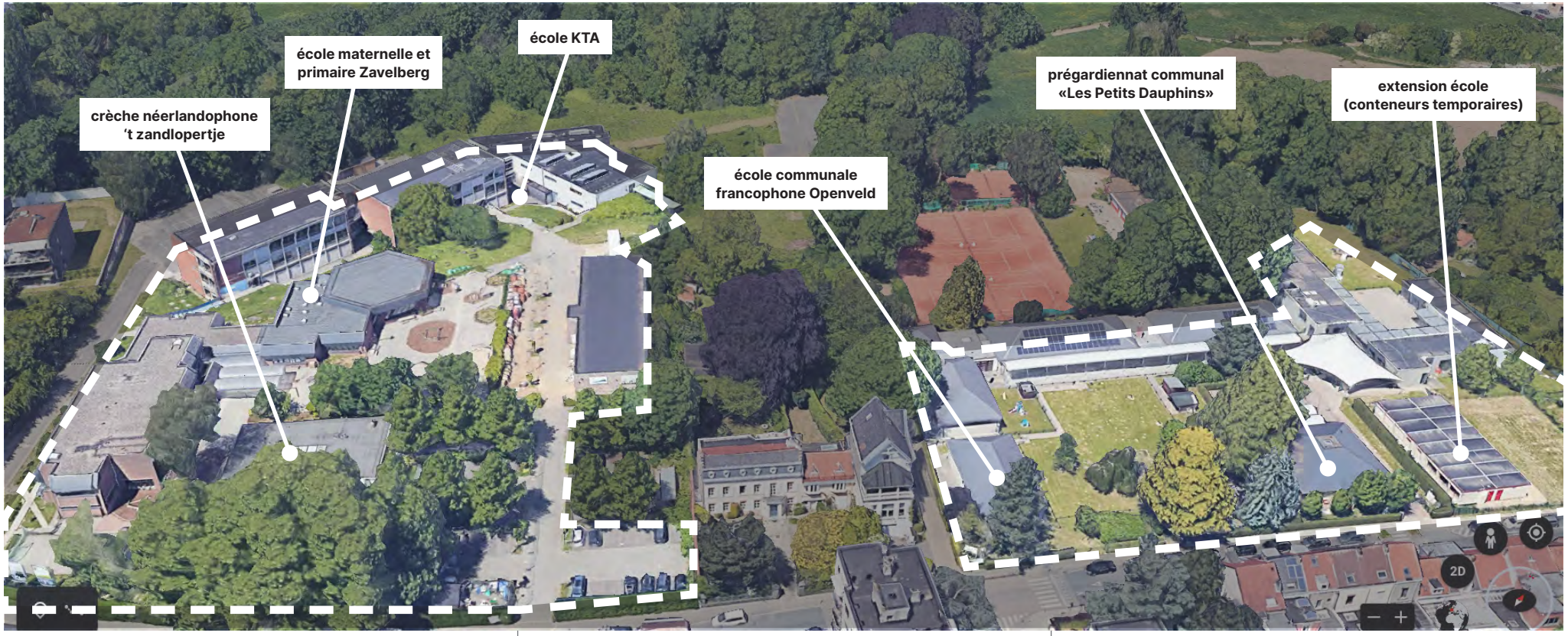


Tableau 17. Nombre d'élèves par école (source : Berchem-Sainte-Agathe)

Ecole	Adresse	FR/NL	Elèves	A terme	Ages
GO ! (K)TA Zavelenberg	Pl. O. Ruelens 13	NL	320	320	12 > 18+
GO Zavelberg	Pl. O. Ruelens 13	NL	220	360	3 > 12
Ecole Openveld	Rue Openveld 110	FR	210	210	3 > 12
Institut Saint-Albert	Ch. Gand 1163	FR	360	540	3 > 12
Total			1110	1430	

Tableau 18. Nombre d'enfants par crèche (source : Berchem-Sainte-Agathe)

Crèche	Adresse	FR/NL	Places	Ages
't Zandlopertje	Pl. O. Ruelens 13	NL	34	0 > 3
Les Petits Dauphins	Rue Openveld 100	FR	18	18m > 3
Mel'Ange	Rue Openveld 65	FR	21	0 > 3
Total			73	

(Chiffres estimés et projections théoriques effectuées par le Service Enseignement francophone de la Commune, sur base du nombre de classes envisagées -sous réserve de l'évolution démographique)

Photographie de terrain, extension temporaire de l'école francophone Openveld

S'y trouvent :

→ Le mini-campus GO ! Onderwijs de la Vlaamse Gemeenschap, installé depuis les années 1960 place Oscar Ruelens n°13, et regroupant :

(K)TA Technisch atheneum Zavelenberg, enseignement secondaire néerlandophone proposant plusieurs sections (soins, langues, bâtiment, électricité, électromécanique, etc.) ;

École fondamentale Zavelberg – enseignement maternel et primaire néerlandophone.

→ L'école « Openveld », rue Openveld n°110, enseignement communal francophone maternel et primaire.

→ En limite extérieure du périmètre, l'Institut Saint-Albert, enseignement libre francophone maternel et primaire (situé Chaussée de Gand 1163 / rue Openveld).

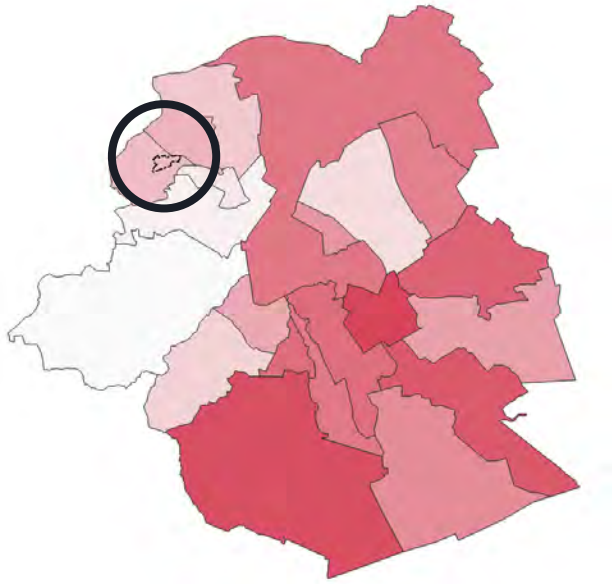
La population scolaire est dès lors assez nombreuse en contraste avec le caractère aéré et résidentiel du quartier, d'autant plus que l'école Zavelberg est en phase de croissance avec l'ouverture d'une classe supplémentaire par année, et que l'Institut Saint-Albert projette de se doter d'un total de 10 classes supplémentaires (travaux d'agrandissement pas encore engagés). Concernant l'école secondaire technique (K)TA, la direction indique que les jeunes du deuxième et troisième cycle ont l'autorisation de sortir dans le quartier durant leur pause de midi et circulent dès lors dans les rues du quartier. Ceci occasionne des tensions avec le voisinage vu l'occupation parfois en masse, les déchets laissés sur place, le manque d'infrastructures adaptées (espaces de repos, au minimum bancs, poubelles, etc.). La participation confirme ces tensions, comme l'un des aspects de question des « jeunes » (voir Chapitre 10 Climat social). L'école comprend un pourcentage élevé d'élèves issus de milieux défavorisés (et également 200 élèves en circuit d'insertion)[3], et sur leur total de 320 élèves seulement 28 habitent la commune de Berchem-Sainte-Agathe.

3 Informations issue du dossier de candidature « Re-creatie » pour l'obtention d'un accompagnement à la végétalisation des cours d'école, cf. chapitre 3 Opérations de rénovation urbaine

En termes d'infrastructures au sein des écoles, les établissements indiquent un manque de salles polyvalentes, de locaux sportifs, de réfectoire pour la pause de midi. Conscient et soucieux de résoudre la problématique, le complexe GO! a initié un projet, soutenu par Bruxelles Environnement, de végétalisation de cours d'école et d'ouverture vers le quartier (voir chapitres 3 Opérations de rénovation urbaine et 12 Environnement).

Enfin, l'animation sur ces sites scolaires n'est pas au point mort durant les congés scolaires, car l'école communale Openveld (entre autres) organise des plaines de vacances, qui pourraient aussi utilement bénéficier d'infrastructures de sports et loisirs.

XV. Nombre de places en milieu d'accueil par enfant de moins de trois ans (2018)



L'accueil de la petite enfance

Deux structures d'accueil sont situées au sein de notre périmètre, toutes deux publiques et partageant les sites scolaires présentés ci-avant : l'une, « 't Zandlopertje », dépend du réseau néerlandophone et est intégrée au site GO!, l'autre « Les Petits Dauphins » est un prégardiennat communal francophone. Une troisième structure privée, « Mel'Ange » est située en bordure.

Berchem-Sainte-Agathe connaît un déficit de places en milieu d'accueil : si l'on dézoome l'analyse aux quatre quartiers composant la commune, les données 'Petite enfance' de l'IBSA4 nous montrent que le territoire berchemois dans son ensemble a un taux de couverture légèrement inférieur à la moyenne régionale : 29% pour toute la commune, 41% pour le quartier « Berchem-Sainte-Agathe centre » (dans lequel est situé le

4 IBSA - Monitoring des quartiers de la Région de Bruxelles-Capitale ; calculs Service Ecole - perspective.brussels, juin 2021

Photographie de terrain, Sentier du Zavelenberg
Photographie de terrain, court de tennis Royal Tennis Club Hirondelle
Parc De Mulder © Berchem-Sainte-Agathe

périmètre) et 40% au niveau de la Région. Pour rappel, le plan Cigogne 2014-2022 de la FWB souhaite un taux de couverture de 55%. En 2020, Berchem-Sainte-Agathe était identifiée parmi les 7 communes (avec Anderlecht, Forest, Jette, Koekelberg, Molenbeek-Saint-Jean et Schaerbeek) où le manque de places est manifeste et s'explique par l'important rajeunissement de la population[5].

Pour le périmètre du CQD Cité Moderne, 76% des places en milieux d'accueil en 2018 sont des places accessibles à tous et dont le tarif est lié au revenu ; ce qui est largement supérieur à la moyenne régionale (61%), selon les données de l'IBSA.

Les sports et loisirs

Il y a bien quelques infrastructures de proximité sportives et ludiques, dans et autour du périmètre, mais elles n'offrent cependant pas de diversité ni d'accessibilité (objective, subjective) suffisantes au regard des besoins des habitant·es du périmètre.

La partie centrale de la place de l'Initiative accueille depuis 2016 un terrain de sports ballons – football et basket, aux côtés d'une petite plaine de jeux pour enfants (voir chapitre 6 Espaces publics). Les retours de la participation démontrent une forte utilisation de l'espace, mais aussi une appropriation différenciée et des tensions entre tranches d'âge et selon les moments de la journée, le terrain étant souvent mobilisé par « les jeunes » (15-25 ans) qui monopolisent les lieux notamment en fin de journée (voir chapitre 10 Climat social).

Le Royal Tennis Club Hirondelle dispose de terrains (tennis, mais aussi pétanque) à l'accès réservé aux membres ; la situation en fond de sentier menant au Zavelenberg contribue probablement au caractère introverti du club.

La réserve naturelle est aussi citée comme zone de jogging ou de marche, vers la promenade verte, mais le sentiment de sécurité dans ce grand espace vert n'est pas toujours optimal.

Dans le parc De Mulder, accessible par l'avenue Josse Goffin, on trouve des jeux pour enfants (6-14 ans), un terrain de pétanque et un parc fitness. Aussi de l'autre côté de l'avenue Goffin, un club sportif et de loisirs privé, B.Sports, propose plusieurs infrastructures : centre de santé wellness / fitness de 700 m², 8 terrains de tennis, un terrain de Hockey synthétique, deux terrains de Padel, une salle multisports proposant du basket, du mini foot, du handball ou du badminton.

Enfin le complexe sportif communal, qui dispose de grands extérieurs et d'un hall multisports (avec salles pour arts martiaux / sports de combat, escrime, tennis de table, danse classique), est plus éloigné du périmètre.

5 Article bx1, 2 mars 2020

Photographie de l' occupation temporaire de FarmCity en 2020, © citydev.brussels
Dépliant Rue des Centres Culturels (dont l'Archipel 19), novembre-décembre 2021
Photographie de terrain, Valida vue de la Cité Moderne

La culture

L'offre culturelle est absente du périmètre.

Les centres culturels néerlandophone – De Kroon – et francophone – Archipel 19 (qui a fusionné avec Koekelberg), tout comme les bibliothèques et ludothèques communales, sont tous situés de l'autre côté de la chaussée de Gand, au-delà de la place Schweitzer vers le noyau villageois. Si la distance n'est pas si grande, il y a encore et toujours ces frein et distance symboliques qui n'invitent pas à intégrer ces équipements dans les usages réguliers. La culture devrait s'immiscer dans le quartier, et non l'inverse... A signaler, les centres culturels de Berchem-Sainte-Agathe, Koekelberg, Jette et Ganshoren coopèrent pour proposer une programmation commune manifestée au sein d'un même dépliant de communication.

Au n°122 de la rue de Termonde à Ganshoren, bordant la limite communale, se sont récemment installées quelques activités en occupation temporaire, dans les locaux vacants du projet FarmCity porté par citydev.brussels (voir chapitre 3 Opérations de rénovation urbaine). Le projet « Theo et Jeannine » a développé une programmation conviviale et culturelle sur les thèmes de l'agriculture, des animaux et de la nature en ville, ou encore des métiers anciens. Cependant, il s'agit d'une toute petite dynamique qui se met petit à petit en place

et qui semble actuellement encore méconnue des habitant·es de notre périmètre.

Les soins de santé

L'imposant bâtiment du Centre hospitalier Valida est un repère marquant l'entrée de la Cité Moderne, avenue Josse Goffin n°180. Il comprend un centre de réadaptation neuro-locomotrice et gériatrique, post accident ou maladie (175 lits agréés), renseigné comme le plus important de Bruxelles, ainsi qu'une polyclinique proposant des consultations dans une quarantaine de secteurs médicaux. Le complexe a fait l'objet de travaux de rénovation de 2011 à 2014.

Rue Egide Winteroy n°30, se trouve un petit centre médical / de santé mentale, regroupant des psychologues, pédo-psychiatres, logopèdes.

La desserte semble donc bonne, ce que confirment les habitant·es consulté·es. Les données de l'IBSA de 2017 indiquent

par contre une couverture de 1,15 médecins généralistes pour 1000 habitant·es dans le quartier de Berchem-Sainte-Agathe Centre, et de 0,70 dans celui de l'Hôpital Français, ce qui est un peu en dessous de la moyenne régionale (1.23). Cela cache néanmoins des disparités fortes : très peu de médecins exercent dans le périmètre (aucun dans le Molenberg), alors que dans les autres secteurs statistiques proches la présence de médecins est plus élevée.

La rencontre, activités et espaces collectifs

Il s'agit clairement du manquement le plus largement exprimé lors de la participation : il n'y a aucun espace de type salle polyvalente, maison de quartier, maison de jeunes, lieu ouvert à tous·te·s, favorisant entre autre les échanges intergénérationnels, où l'on puisse se rencontrer entre voisin·es (voir chapitre 10 Climat social). Comme mentionné ci-avant, les rez-

de-chaussée commerciaux de la Cité Moderne ont un temps rempli la fonction de local pour associations, mais les espaces sont très exigus.

« Par manque de lieu de rencontre, on échange sur le corridor ou sur le trottoir »

Habitants lors de l'AG

Un local au rez-de-chaussée de l'immeuble iconique de la place des Coopérateurs accueillera bientôt l'asbl Cohésion Sociale, alors qu'il a abrité par le passé une école de devoirs (francophone), qui se déroule maintenant à l'Antenne LISA.

En 2021, la maison de jeunes communale a dû fermer ses portes suite à un arrêté d'urgence.

Locaux de l'antenne LISA © Berchem-Sainte-Agathe
Photographie de terrain, futurs locaux du Plan de Cohésion Sociale

A retenir

→ Bien qu'entouré des pôles Schweitzer, Basilix et Charles Quint, le périmètre ne concentre presque plus de commerces et regrette l'animation créée par cette fonction.

→ Face au manque de services publics au sein du périmètre, l'Antenne LISA (rue de la Gérance) a pour défi de recréer le lien de proximité entre institution et population locale.

→ La population scolaire est en croissance mais les locaux collectifs et infrastructures sportives et ludiques sont manquants, ce qui mène certain·es adolescent·es à circuler dans le quartier (tensions avec les habitant·es.).

→ Les structures d'accueil de la petite enfance sont insuffisantes au regard des besoins.

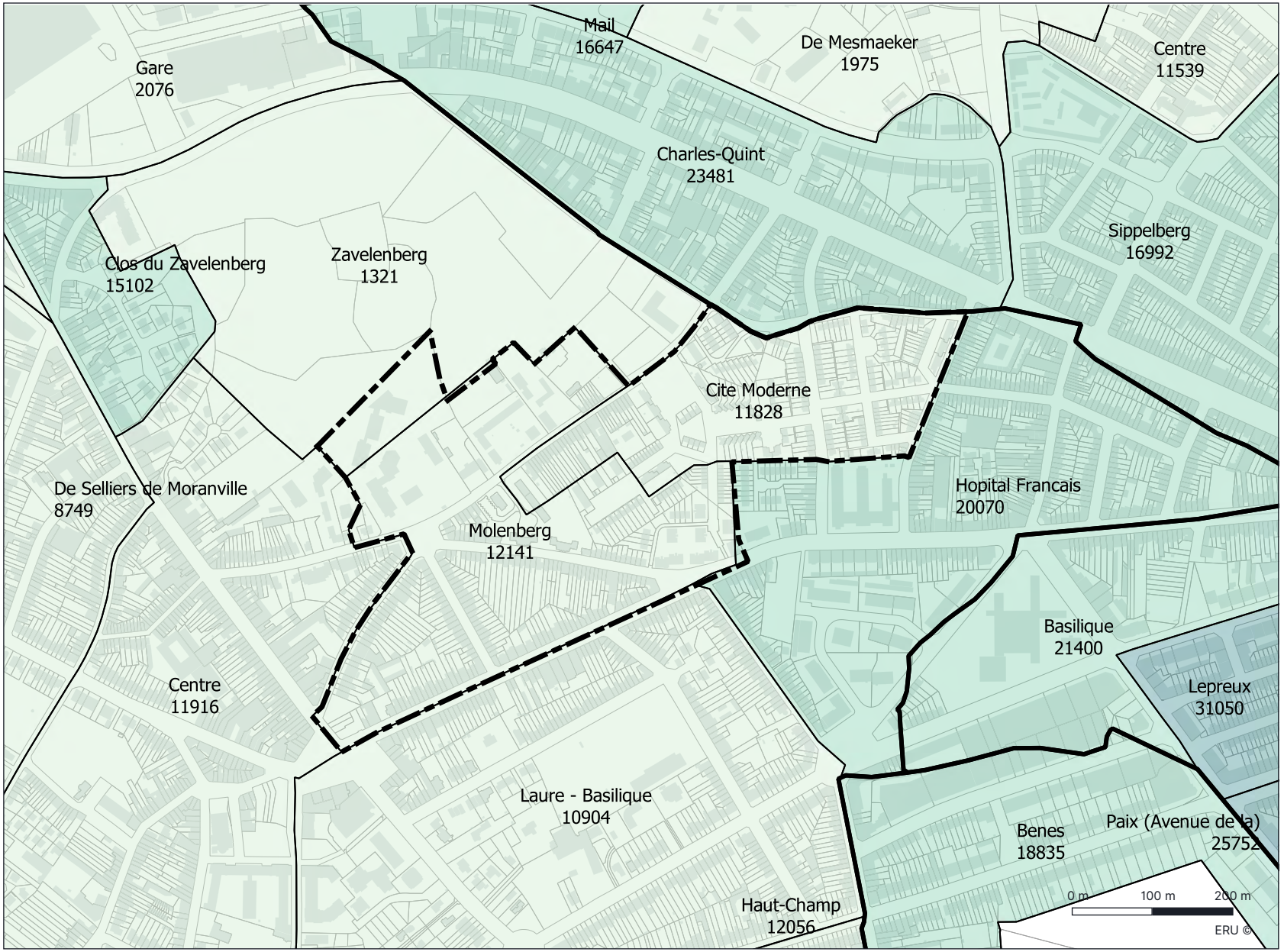
→ Infrastructures sportives et de loisirs présentes mais pas assez accessibles (prix, disponibilité, horaires) et diversifiées.

→ La culture et les lieux de rencontre multifonctionnels et intergénérationnels sont absents.

8.

Population

XVI. Densité de population (habitants/km²) (2020)



Légende

- Périmètre du CQD
- Limites communales
- 0 - 1000
- 1000 - 12000
- 12000 - 23000
- 23000 - 35000

Source
ERU à partir du Monitoring des quartiers. Fond de plan Brussels Urbis
© Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 7000

Orientation
N

Le portrait de la population du périmètre du CQD diffère pour les deux secteurs statistiques examinés. S'il y a certaines disparités vis-à-vis de la Région dans les deux secteurs, la population de la Cité Moderne est plus jeune et les ménages y sont plus grands et fragiles comparé au secteur de Molenberg. [1]

8.1 Structure et répartition

La population totale du périmètre s'élevait à 2417 personnes en 2020 : secteurs statistiques Molenberg (1596) + Cité Moderne (821, dont 656 dans la cité à proprement parler). La commune de Berchem-Sainte-Agathe comptait, la même année, 25502 habitants : environ un sur dix habitant·e·s de la Commune habite donc le périmètre. Pour référence, la Région de Bruxelles-Capitale comptait 1 222 147 habitants dans la même période. La distribution entre hommes et femmes pour l'année 2019 (données les plus récentes) était la suivante :

Tableau 19. Distribution hommes-femmes dans le périmètre (2019)

	Hommes	Femmes	Total
Molenberg	850	773	1623
Cité Moderne	466	403	869
Total	1316	1176	2492

Répartition par âge

Âge moyen

L'âge moyen des deux secteurs statistiques est assez proche de la moyenne régionale :

Tableau 20. Age moyen dans le périmètre (2019)

	Âge moyen
Molenberg	36,06
Cité Moderne	35,18
Berchem-Sainte-Agathe	35,75
Région	37,52

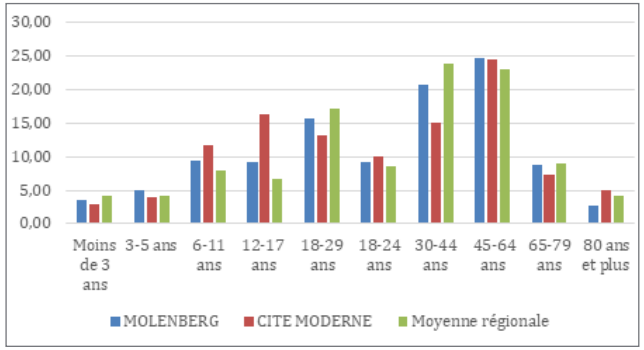
Répartition entre jeunes, adultes et séniors

La répartition par âge diffère de manière importante de celle de la Région, mais les différences sont également très importantes entre les deux secteurs statistiques qui constituent le périmètre. Le pourcentage des 0-17 ans s'élève à plus de 35% dans le secteur statistique Cité Moderne, soit plus de 12% au-dessus de la moyenne régionale – la différence est remarquable. Cependant, notons que la part de personnes âgées (65 ans et plus) n'est pas fondamentalement différente de la moyenne régionale.

Tableau 21. Répartition par âge (2019)

	Part des 0-17 ans dans la population totale (%)	Part des 18-64 ans dans la population totale (%)	Part des 65 ans et plus dans la population totale (%)
Molenberg	27,23	61,24	11,52
Cité Moderne	35,10	52,59	12,31
Région	22,85	64,02	13,13

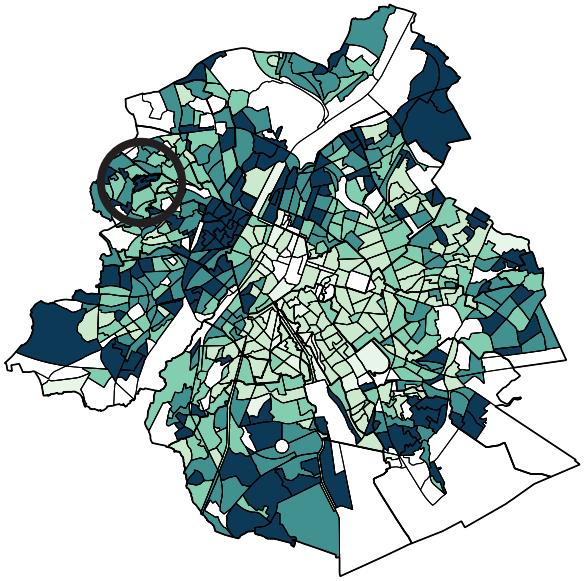
Tableau 22. Distribution par âge - détail (2019)



Des statistiques plus précises permettent de comprendre la surreprésentation des jeunes entre 12 et 17 ans dans le périmètre du CQD, particulièrement dans le cas de la Cité Moderne. Cette surreprésentation est plus typique des quartiers du

1 Note : l'analyse est menée systématiquement à l'échelle des secteurs statistiques

XVI. Carte de la part des 12-17 ans dans la population totale par secteur statistique en Région de Bruxelles-Capitale en 2019 (source : Monitoring des Quartiers)



croissant pauvre (par exemple, à Molenbeek-Saint-Jean et à Koekelberg) mais on la retrouve moins à Berchem-Saint-Agathe. Si on se réfère aux tables, la Cité Moderne est d'ailleurs le secteur statistique avec la plus grande proportion de jeunes (0-17 ans) de la commune, mais c'est dans la catégorie des 12-17 ans que l'écart se creuse de manière plus visible : la Cité Moderne possède le plus grand taux de 12-17 ans de toute la région. Par contre, la part de jeunes enfants (moins de 5 ans) chute spectaculairement et devient très proche de la moyenne régionale.

Il y a aussi une proportion importante de 45-64 ans, ce qui peut expliquer une moyenne d'âges proche de la moyenne régionale. Parmi la population en âge actif, c'est surtout la population entre 30 et 44 ans qui est la grande absente de la Cité Moderne.

Coefficient de dépendance économique

Le coefficient de dépendance économique est, à la Cité Moderne, l'un des plus élevés de toute la Région. Ce coefficient s'obtient en divisant la population se trouvant dans les tranches d'âge les plus dépendantes (soit les moins de 18 ans et les 65 ans et plus) par la population la plus susceptible d'exercer une activité professionnelle (18-64 ans).[2] Le résultat montre ici le déficit de population active au sein du quartier. En même temps, le coefficient de vieillissement des actifs potentiels (c'est-à-dire, la population entre 18 et 64 ans)[3] montre leur vieillissement : d'après le Monitoring de Quartiers, il est de 111,74 à la Cité Moderne (par opposition à 86,41 au Molenberg et 82,65 à la Région Bruxelloise).

Tableau 23. Coefficient de dépendance économique (2019)

	Coefficient de dépendance économique (%)
Molenberg	63,28
Cité Moderne	90,15
Berchem-Sainte-Agathe	68,23
Région	56,20

On peut donc estimer que pour les années à venir, la démographie de la Cité Moderne va changer. La population active est vieillissante et les jeunes adultes sont, pour l'instant, sous-représenté·e·s. L'évolution des jeunes de 6-17 ans, aujourd'hui surreprésenté·e·s, sera déterminante.

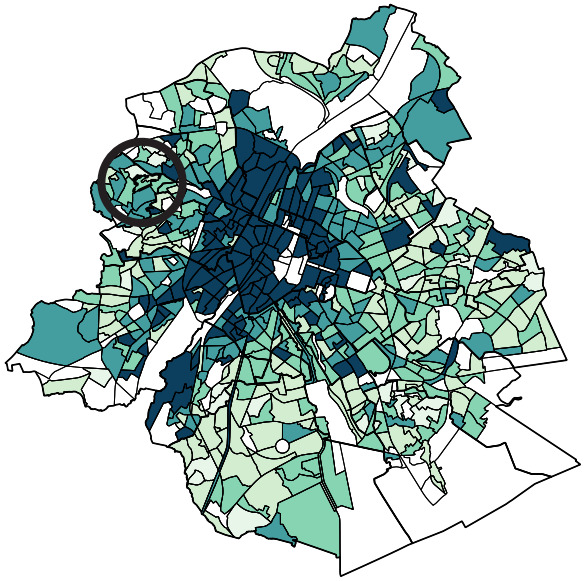
Rapport de masculinité

Si d'autres indicateurs indiquent des similarités démographiques de la Cité Moderne et des quartiers fragilisés du croissant pauvre, ce n'est pas le cas concernant le genre. Il s'agit de

2 Définition : Nombre total de 0-17 ans et de 65 ans et plus/Nombre total de 18-64 ans

3 Définition : Nombre total de 40-64 ans/Nombre total de 15-39 ans

XVII. Rapport de masculinité par secteur statistique en Région de Bruxelles-Capitale en 2019 (source : Monitoring des Quartiers)

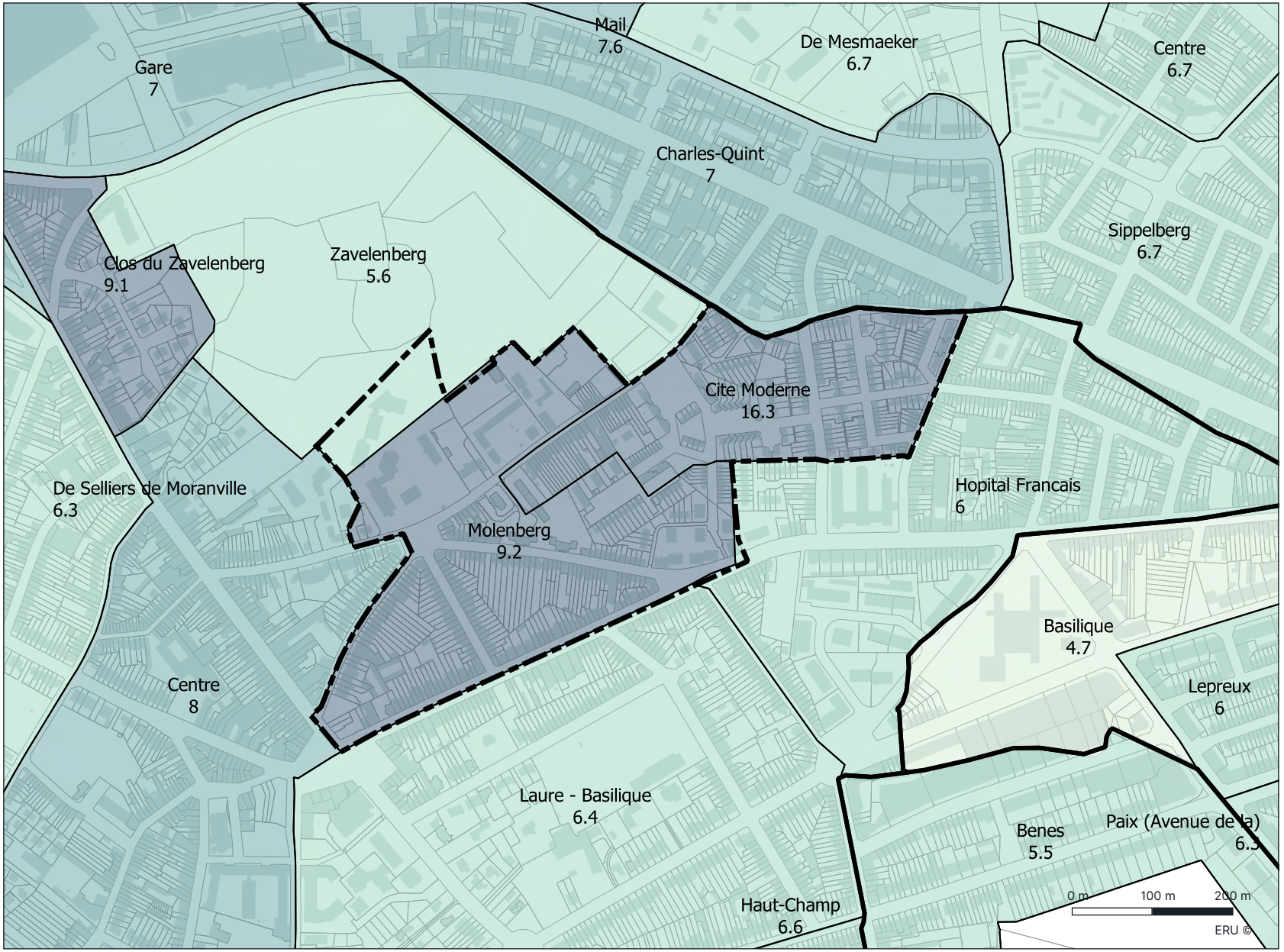


deux secteurs statistiques où la proportion entre hommes et femmes est relativement semblable.

Tableau 24. Rapport de masculinité (2019)

	Rapport de masculinité (%)
Molenberg	90,94
Cité Moderne	86,48
Berchem-Sainte-Agathe	93,85
Région	96,16

XVII. Part des 12-17 ans dans la population totale (%) (2019)



Légende

- Périmètre du CQD
- Limites communales
- 3,4 - 5,4
- 5,4 - 6,8
- 6,8 - 8,2
- 8,2 - 16,3

Source
ERU à partir du Monitoring des quartiers. Fond de plan Brussels Urbis
© Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 7000

Orientation
N

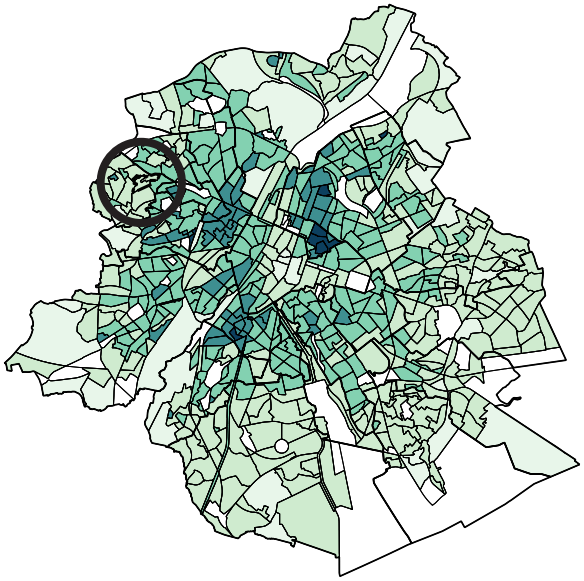
8.2 Densité de population

La densité de population des deux secteurs statistiques est au-dessus de la moyenne régionale. Molenberg a une densité légèrement supérieure (12141hab/km² contre 11827,50hab/km²), alors qu'en RBC cette valeur est de 7501 hab/km². Cependant, les deux quartiers ne sont pas excessivement denses. Regarder les deux secteurs statistiques dans leur contexte urbain permet de comprendre que nous sommes ici dans un lieu de transition entre des secteurs proches du centre-ville avec un bâti plus dense (Molenbeek-Saint-Jean, Koekelberg) et la frontière régionale, ponctuée de zones commerciales et d'espaces verts (Bois du Wilder, Scheutbos) où la densité baisse soudainement. Pour comparaison, le secteur statistique « Hôpital Français », contigu au CQD, a presque le double d'habitant·e·s par km² (20000). Au sein de la commune, la densité est aussi inégale : certains secteurs sont très denses (les grands ensembles Jean Monnet et Katteput), mais au sud-ouest les lotissements peu denses et les zones vertes ou commerciales prédominent.

Tableau 25. Densité de population (2020)

Territoire	Densité de population (hab/km²)
Molenberg	12141
Cité Moderne	11827,5
Berchem-Sainte-Agathe	8651
RBC	7501

XVIII. Carte de la densité de population par secteur statistique en Région de Bruxelles-Capitale en 2019



8.3 Ménages

Taille moyenne des ménages

La taille moyenne des ménages est bien supérieure à la moyenne régionale. A la Cité Moderne, le nombre de personnes par ménage est même l'un des plus élevé dans toute la Région.

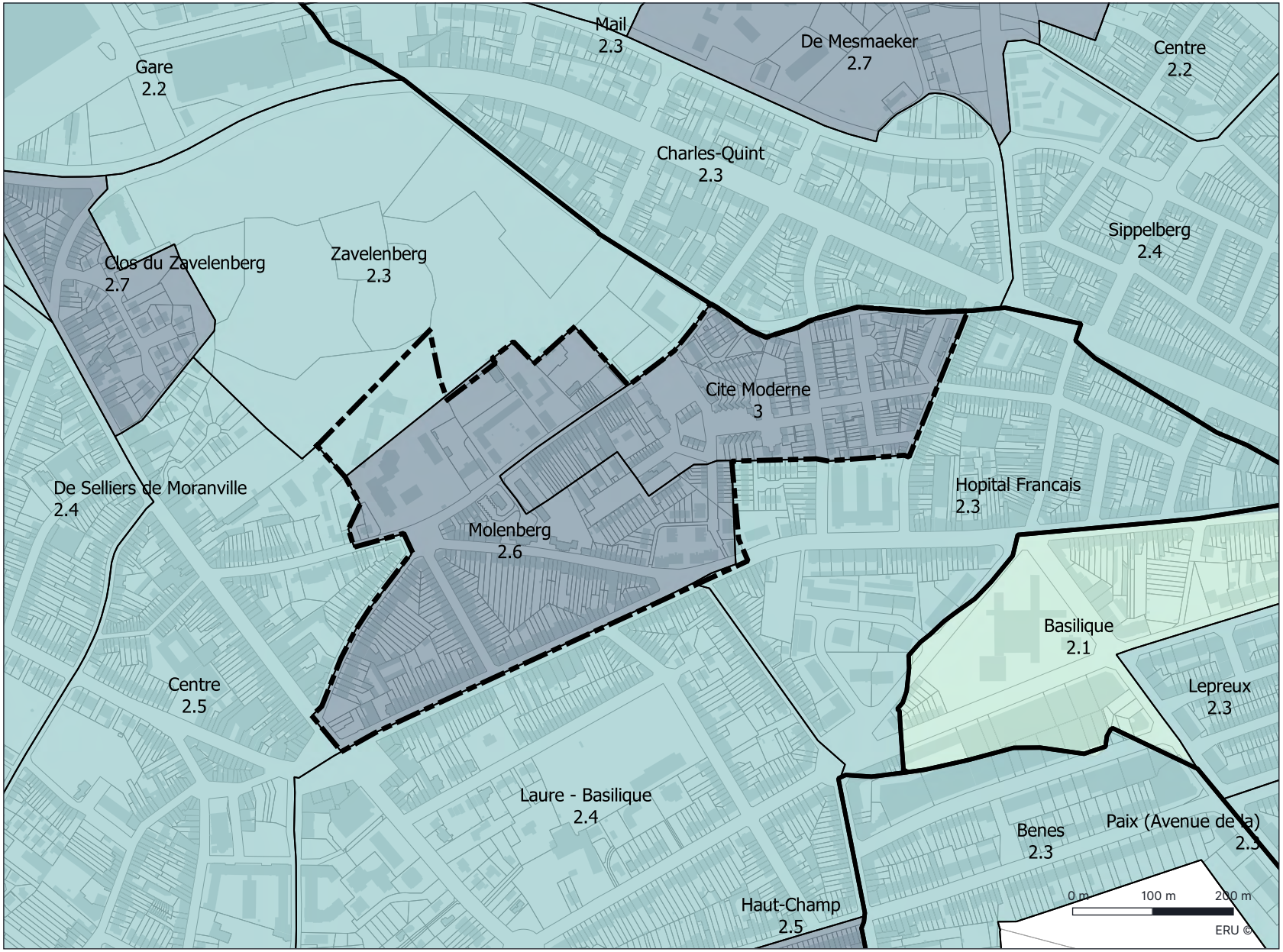
La taille des ménages est en particulier étroitement liée à la taille des logements. Le premier influence ce dernier (nombre de chambres et de pièces habitables), mais aussi - dans une certaine mesure - son type (maison unifamiliale ou appartement).[4]

Tableau 26. Taille moyenne des ménages privés (2019)

Territoire	Taille moyenne des ménages privés
Molenberg	2,55
Cité Moderne	2,97
Moyenne régionale	2,17

4 https://monitoringdesquartiers.brussels/indicators/analysis/taille-moyenne-des-menages-prives/

XVIII. Taille des ménages (2019)



Légende

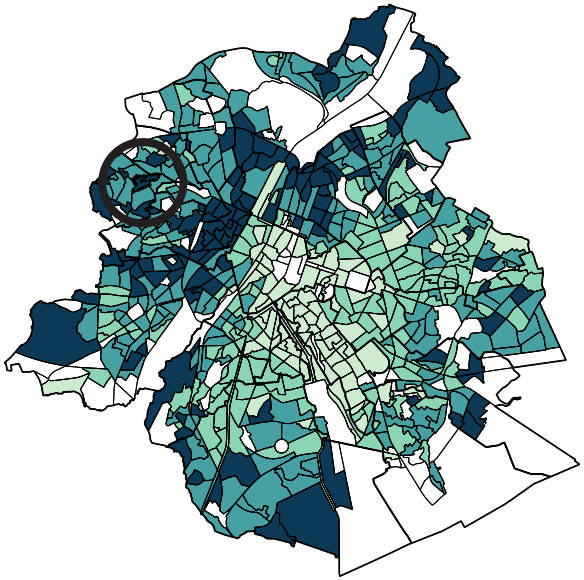
- Périmètre du CQD
- Limites communales
- 1,83 - 2,18
- 2,18 - 2,51
- 2,51 - 3,45

Source
ERU à partir du Monitoring des quartiers. Fond de plan Brussels Urbis
© Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 7000

Orientation
N

XX. Carte de la taille des ménages par secteur statistique en Région de Bruxelles-Capitale en 2019 (source : Monitoring des Quartiers)



Des ménages très fragiles

Parmi les ménages des deux secteurs statistiques, la part avec enfants est aussi proportionnellement plus élevée que la moyenne de la Région (24%) : 32% à Molenberg et 36% à la Cité Moderne. Cette proportion est plus élevée dans tout l'Ouest régional. La Cité Moderne compte une part très importante de ménages monoparentaux dans le total des ménages privés : 20%, le double de la moyenne régionale. Molenberg en compte 16,5%. Parmi les femmes de 20-49 ans à la Cité Moderne, 21% sont des mères seules. Par contre, le périmètre compte une part relativement faible d'isolés (ménage comptabilisant une seule personne), même parmi les gens âgés (34%).

XIX. Carte de la part des femmes seules 20-49 ans en 2019 (source : Monitoring des Quartiers)

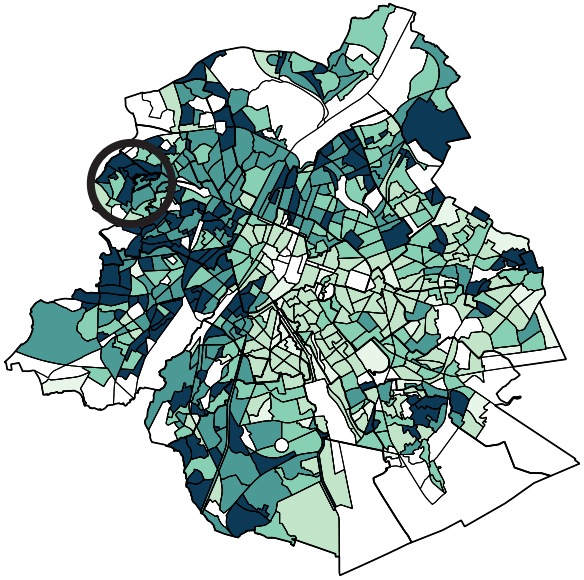


Tableau 27. Part des isolés parmi les 18-29 ans (2019)

	Part des isolés parmi les 18-29 ans (%)
Molenberg	5,08
Cité Moderne	1,75
CQD	4,05
RBC	21,00

La part des isolés parmi les jeunes adultes est, d'ailleurs, extrêmement faible. C'est un profil presque inexistant au sein de la Cité Moderne.

8.4 Evolution

Croissance de la population

Le taux de croissance de la population entre 2014 et 2019 est de 1,96 (cité moderne 1,72 et Molenberg 2,21). Pour comparaison, dans la commune le taux est de 1,23 et dans la Région : 0,76. Molenberg connaît donc une croissance de la population qui est le triple de celle de la Région.

Tableau 28. Evolution du nombre d'habitant·e·s de 1981 à 2020

	1981	1991	2000	2010	2020
Molenberg	893	833	983	1194	1596
Cité Moderne	860	796	646	608	821
Total RBC	1000221	960324	959318	1089538	1218255

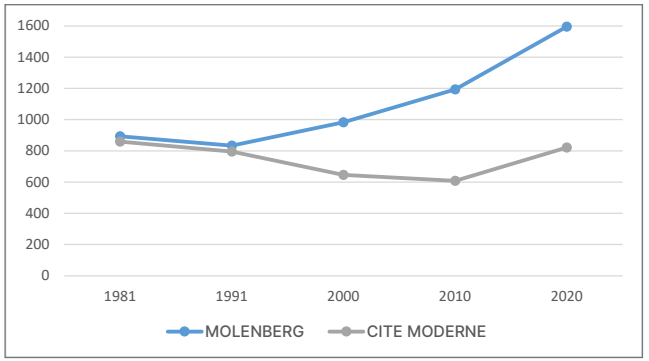
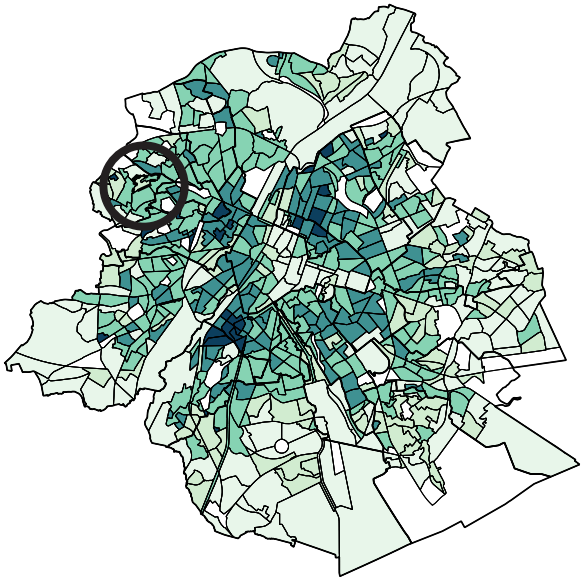


Tableau 29. Taux de croissance de la population entre 1997 et 2019

	1997-2002	2002-2007	2009-2013	2014-2019
Molenberg	3,97	2,63	3,17	2,21
Cité Moderne	-3,34	-0,53	2,91	1,72
RBC	0,58	1,06	1,95	0,76

XXII. Carte de la densité de population par secteur statistique en Région de Bruxelles-Capitale en 1981 (source : Monitoring des Quartiers)

XXI. Carte de la densité de population par secteur statistique en Région de Bruxelles-Capitale en 2019 (source : Monitoring des Quartiers)



D'après les tableaux, la Cité Moderne a perdu beaucoup d'habitant·e·s et était en déclin jusqu'aux années 2010, pour ensuite revenir aux valeurs d'il y a 40 ans, dans un passé récent où le contexte démographique régional était d'abord stagnant, puis en croissance franche pour à nouveau ralentir. Quant à Molenberg, son taux de croissance a été supérieur à celui de la Région et sa population a presque doublé en 50 ans.

La croissance de la population est importante dans tout l'Ouest de la deuxième couronne bruxelloise, qui sera sans doute voué à accueillir une partie de la croissance démographique de la ville dans les années à venir.

Une répartition entre jeunes, adultes et séniors qui a changé

En 20 ans, la population du périmètre a connu un changement substantiel et s'est beaucoup rajeunie. Les moins de 17 ans représentent désormais plus d'un tiers de la population, alors que les séniors sont fortement minoritaires.

Tableau 30. Evolution de la répartition des âges entre 2000 et 2019

Territoire	Part des 0-17 ans dans la population totale (%)		Part des 18-64 ans dans la population totale (%)		Part des 65 ans et plus dans la population totale (%)	
	2000	2019	2000	2019	2000	2019
MOLENBERG	23,80	27,23	54,53	61,24	21,67	11,52
CITE MODERNE	25,39	35,10	52,63	52,59	21,98	12,31
CQD	24,43	29,98	53,78	58,23	21,79	11,80
Moyenne régionale	21,06	22,85	62,17	64,02	16,77	13,13

Tableau 33. Part des étranger·e·s par groupes de nationalités (2019)

	Part de l'Europe des 15 (hors Belgique) (%)	Part des nouveaux états membres de l'U.E. (entrées 2004-2007-2013) (%)	Part du reste de l'Europe (hors UE28) (%)	Part des pays OCDE (hors Europe, Turquie et Amérique Latine) (%)	Part de l'Afrique du Nord (%)	Part de la Turquie (%)	Part de l'Amérique latine (%)	Part de l'Afrique subsaharienne (%)	Part des autres pays (%)	Part des Français (%)
Molenberg	7,52	4,62	0,55	0,00	4,07	0,12	0,49	1,73	1,73	1,36
Cité Moderne	2,65	0,00	0,23	0,00	4,26	0,23	0,23	1,50	0,69	0,81
CQD	5,82	3,01	0,44	0,00	4,13	0,16	0,40	1,65	1,36	1,16
Berchem-Sainte-Agathe	6,90	4,75	0,77	0,06	3,04	0,35	0,31	1,71	1,50	1,68
RBC	15,85	7,23	0,97	0,64	3,35	0,71	0,77	2,28	3,13	5,31

8.5 Origine des habitant·e·s

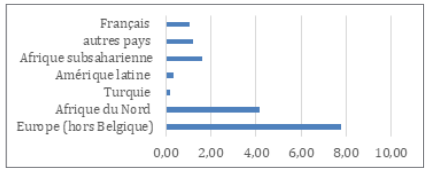
Parmi les étranger·e·s habitant dans le périmètre, il y a une forte proportion d'Européen·ne·s et de Nord-Africain·e·s. Cependant, à l'exception de ces dernier·e·s, les populations d'origine étrangère sont souvent moins représentées qu'ailleurs à Berchem-Sainte-Agathe et, surtout, en Région Bruxelloise.

Parmi les habitants de la commune, 4577 sont étranger·e·s. Dans le cas du Molenberg et de la Cité Moderne, leur nombre s'élevait en 2016 à respectivement 311 et 89 personnes. Cela représente 21% et 10% de la population par secteur, des chiffres bien en-deçà de la Région (34%).

Tableau 31. Part des étranger·e·s (2016)

	Part des étranger·e·s (%)
Molenberg	21
Cité Moderne	10
Région	34

Tableau 32. Part de la population ayant une nationalité différente (2016)



Indice standardisé de la santé perçue

Les données sont déjà anciennes, mais en 2001 la santé perçue par les habitant·e·s du CQD était négative, cela voulant dire que, en moyenne, le pourcentage d'habitant·e·s qui se sentaient en bonne santé était moindre que pour l'ensemble de la Région.

Taux de mortalité standardisé

Le taux de mortalité était, en 2004, de 0,96, proche de la moyenne régionale de 1,01. Cette valeur est loin des valeurs retrouvées dans certains quartiers, notamment du croissant pauvre, où le taux de mortalité va jusqu'à 1,80.

A retenir

→ Profil de population très différents entre les 2 secteurs statistiques

→ La population du secteur Cité Moderne est plus jeune et les ménages y sont plus grands que dans le secteur Molenberg

→ Une population très rajeunie, notamment dans les 6-17 ans

→ Une part important de ménages monoparentaux et de mères seules, surtout à la Cité Moderne

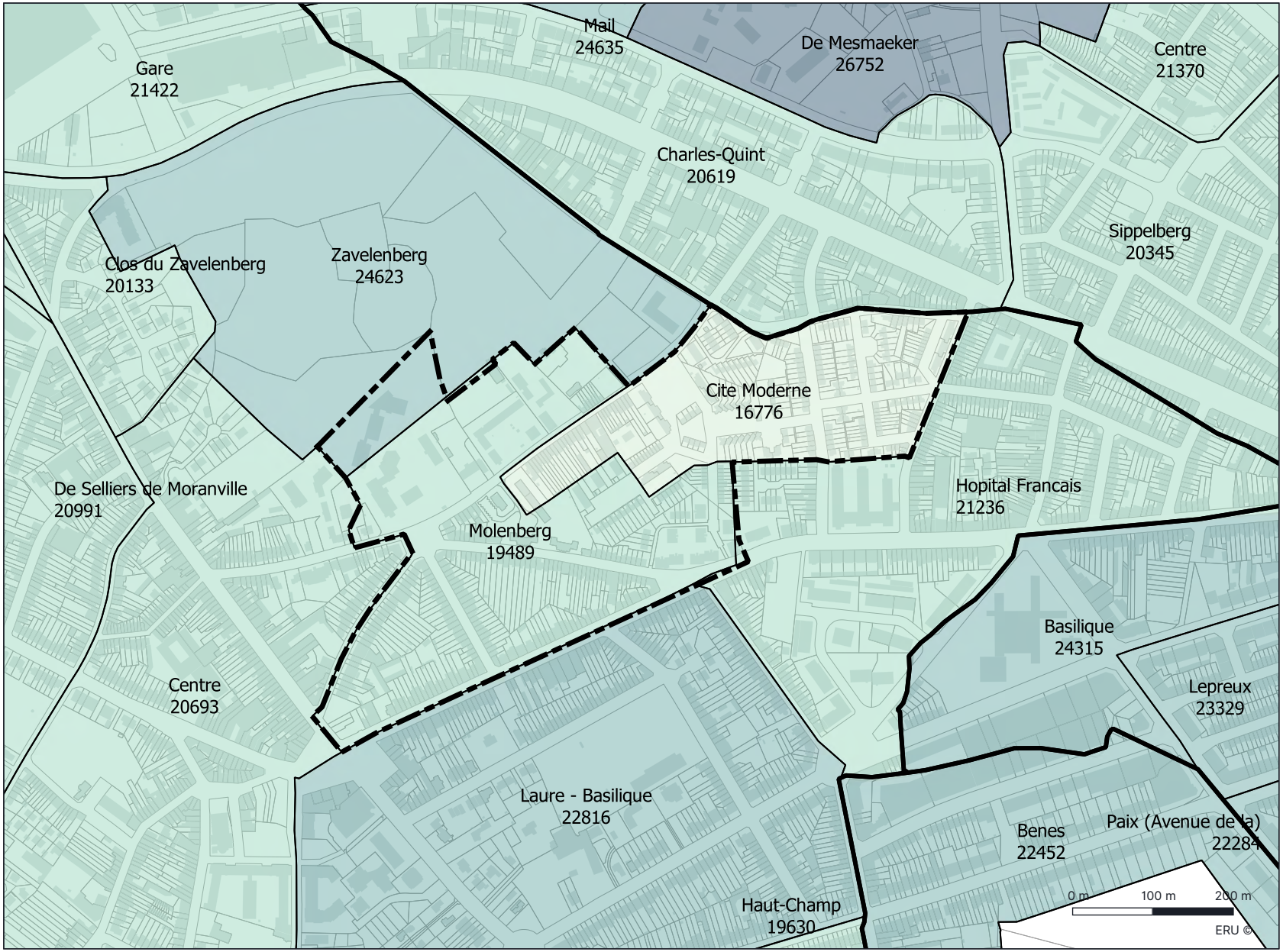
→ Peu d'étranger·e·s comparativement à la moyenne bruxelloise

9.

Emploi

BERCHEM-SAINTE-AGATHE
SINT-AGATHA-BERCHEM
PLACE DES COOPERATEURS
SAMENWERKERSPLEIN

XIX. Revenu imposable médian par déclaration (euros/an) (2018)



Légende

- Périmètre du CQD
- Limites communales
- < 17000
- 17000 - 19800
- 19800 - 22600
- 22600 - 25600
- > 25600

Source
ERU à partir du Monitoring des quartiers. Fond de plan Brussels Urbis
© Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 7000

Orientation
N

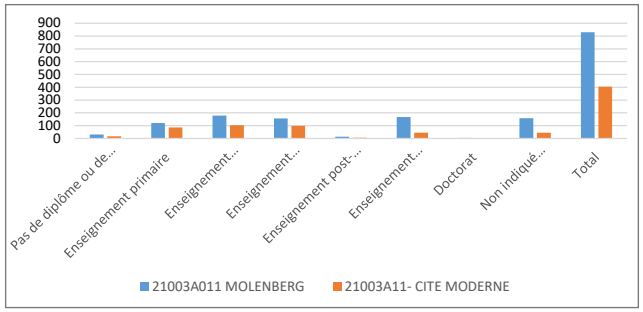
Si les indicateurs socio-économiques démontrent certaines fragilités du périmètre en comparaison aux chiffres communaux et régionaux, il y a de grandes disparités entre les deux secteurs statistiques étudiés. Si celui du Molenberg possède certains indicateurs plus ou moins proches des valeurs de référence régionales, la Cité Moderne a de graves problèmes de chômage et des revenus très bas.

9.1 Qualifications et enseignement

La différence la plus notable entre le Molenberg et la Cité Moderne est celle du nombre d'habitant·e·s ayant suivi un enseignement supérieur (graduat/bachelier, licence/master). Le Molenberg possède une population plus qualifiée et ayant suivi des études de plus longue durée.

Il y a à Bruxelles un grand écart de taux d'emploi des personnes hautement, moyennement et faiblement qualifiées. Le niveau de qualification demandé par les employeur·se·s bruxellois est bien plus élevé que celui des demandeur·se·s d'emploi. En effet, plus d'un tiers des offres s'adressent aux personnes possédant un diplôme de l'enseignement supérieur alors que ces personnes ne représentent que 13% du nombre de demandeur·se·s d'emploi.1

Tableau 34. Population de 18 ans et plus, ne suivant plus d'enseignement selon le lieu d'habitation, le sexe et le niveau d'instruction (source : census 2011)



1 https://www.febisp.be/fr/publications/les-d%C3%A9fis-du-chom%C3%A2ge-et-de-la-qualification-en-r%C3%A9gion-de-bruxelles-capitale

9.2 Les revenus

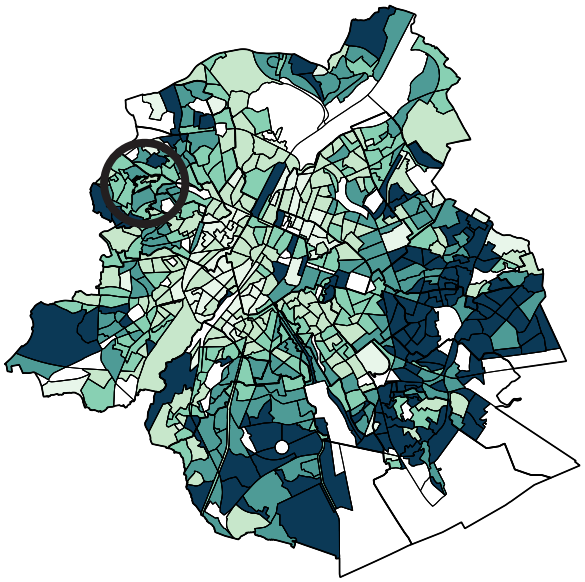
Les revenus dans le périmètre

Le niveau de revenus dans le périmètre diffère sensiblement en fonction du secteur statistique : le revenu imposable médian par déclaration s'élevait, en 2018, à 16.776 euros à la Cité Moderne et 19.489 euros au Molenberg. Si le Molenberg est presque dans la moyenne régionale (19.723), la Cité Moderne présente un écart significatif. Il s'agit d'un des secteurs les plus pauvres de Berchem-Sainte-Agathe, comparable seulement à celui du Hunderenveld. La commune possède un revenu médian de 21.446 euros, qui cache cependant un contraste entre les secteurs déjà cités, où le logement social est très présent, et le Sud-Ouest communal, où un secteur comme celui du Hogenbos a le 8e revenu le plus élevé de la Région – plus du double de celui de la Cité Moderne.

Tableau 35. Revenus en 2018

	Revenu imposable médian par déclaration
Molenberg	19.489
Cité Moderne	16.776
Berchem	21.446
Région	19.723

XXIII. Carte du revenu médian par déclaration par secteur statistique en Région de Bruxelles-Capitale en 2019 (source : Monitoring des Quartiers)

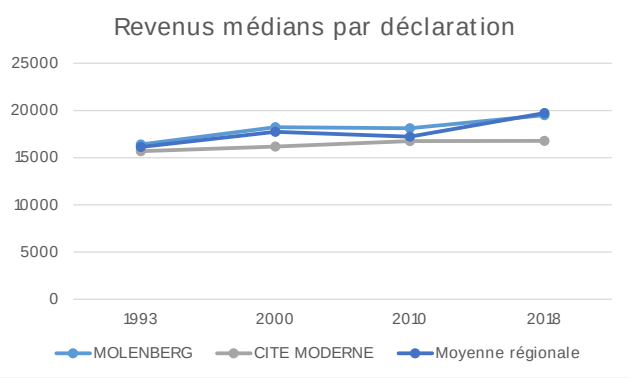


Évolution des revenus

On constate que l'écart des revenus entre la Cité Moderne et la moyenne régionale s'est approfondi avec le temps. En 1993, l'année disponible la plus ancienne, les trois chiffres étaient pratiquement équivalents, mais l'évolution a été disparate. S'il y a vingt ans l'écart était de 1600 euros, il est aujourd'hui de 3000 euros. Le revenu des habitant·e·s de la Cité a pratiquement stagné depuis 20 ans.

Tableau 36. Evolution du revenu imposable médian des déclarations (1993-2018)

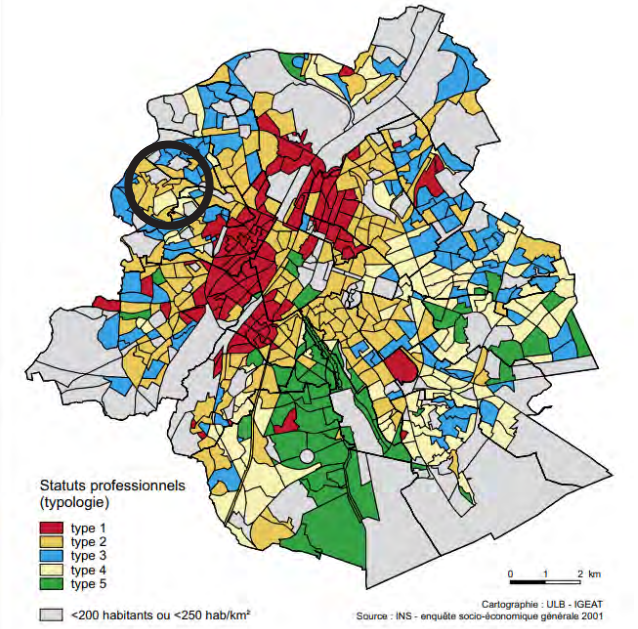
Territoire	1993	2000	2010	2018
MOLENBERG	16406	18219	18109	19489
CITÉ MODERNE	15674	16172	16747	16776
Moyenne régionale	16133	17746	17228	19723



9.3 Structure de l'emploi

Statuts (ouvrier·re·s, employé·e·s, indépendant·e·s)

XXIV. Carte des typologies des statuts professionnels (source : IGEAT - INS, 2001)



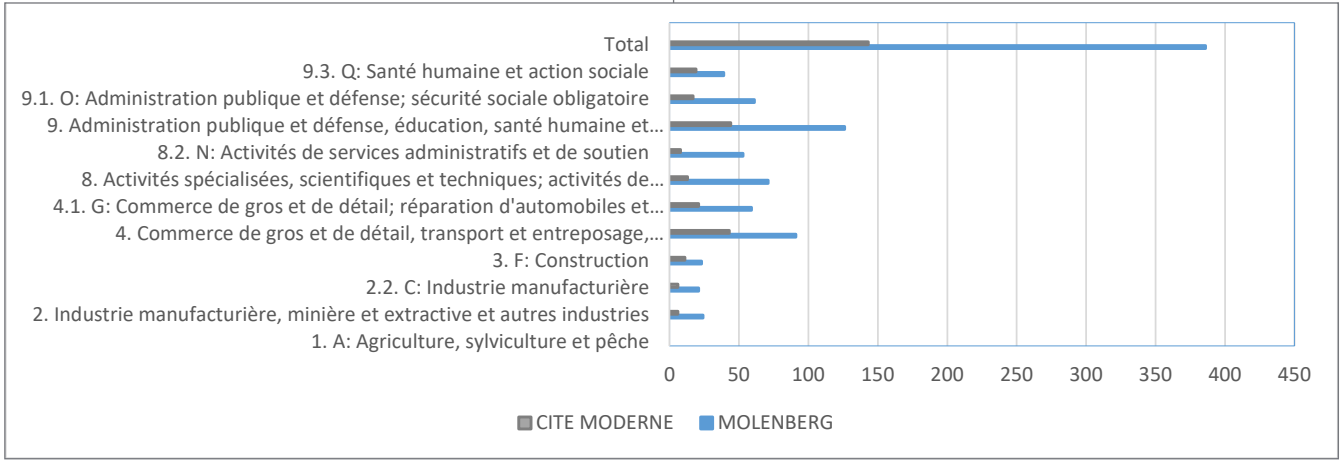
Selon la recherche effectuée par l'IGEAT en 2001 (bien que datée), le périmètre du CQD a une dominance d'une typologie professionnelle où les ouvrier·e·s sont surreprésenté·e·s, mais pas autant que dans les quartiers très fragilisés du croissant pauvre. Il s'agit typiquement d'une typologie ordinaire dans les quartiers ouvriers mais peu représentés dans la diversité typologique régionale.

Secteurs d'activités

La population active totale concernait 529 personnes (386 à Molenberg et 143 à la Cité Moderne) en 2011.

Parmi les secteurs d'activités les plus importants, on retrouve le commerce de gros et de détail, le transport et l'entreposage, l'hébergement et la restauration (un quart des travailleurs) et l'administration publique, la défense, l'éducation, la santé humaine et l'action sociale (un tiers). L'écart entre les deux secteurs statistiques est encore ici important au niveau des activités spécialisées, scientifiques et techniques et des activités de services administratifs et de soutien.

Tableau 37. Population active occupée selon le sexe et le secteur d'activité économique (source : census 2011)



9.4 Le chômage

Taux de chômage

En 2018, le taux de chômage était de 16,80% au Molenberg et de 30,45% dans la Cité Moderne. Pour comparaison, il était de 16,76% dans la commune et de 18,65% dans la Région. La Cité Moderne connaît donc un taux de chômage qui est presque le double de celui du reste du périmètre du CQD et de la commune.

Evolution dans le temps

De manière générale, le taux de chômage a connu une forte baisse dans la Région depuis quelques années, après des pics historiques entre 2006 et 2011.

Néanmoins, il importe de souligner les trajectoires divergentes du Molenberg et de la Cité Moderne. Le premier a connu une baisse considérable du taux de chômage au long de la dernière décennie, alors que la Cité Moderne stagne encore aux alentours des 30% de demandeurs d'emploi, l'écart avec la Région s'étant profondément accentué.

Tableau 38. Evolution du taux de chômage administratif par région, 1989-2019 (source : BNB, SPF Economie, Actiris, view.brussels)

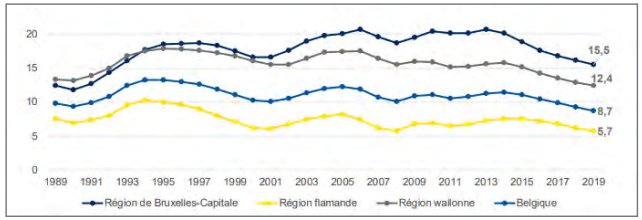


Tableau 39. Evolution de l'emploi intérieur en Région bruxelloise, 2009-2019, en valeur absolue (source : SPF Economie, view.brussels)

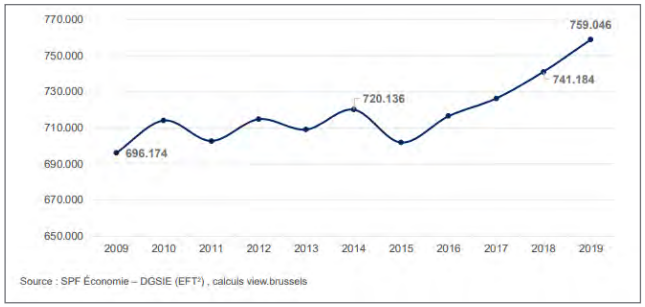
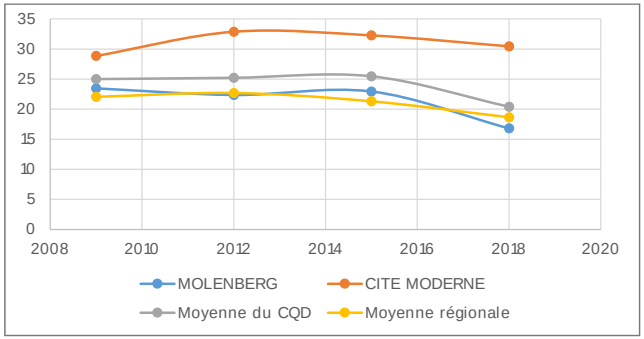


Tableau 40. Evolution du taux de chômage dans le périmètre, 2009-2018 (source : Monitoring des Quartiers)

Territoire	2009	2012	2015	2018
Molenberg	23,46	22,36	22,94	16,80
Cité Moderne	28,85	32,88	32,27	30,45
Moyenne du CQD	25,00	25,22	25,47	20,41
Moyenne régionale	22,05	22,69	21,31	18,65



Chômage de longue durée

Berchem-Sainte-Agathe est la troisième commune bruxelloise avec la part plus élevée de demandeur·se·s d'emploi de longue durée dans les demandeur·se·s d'emploi, après Molenbeek-Saint-Jean et Koekelberg.

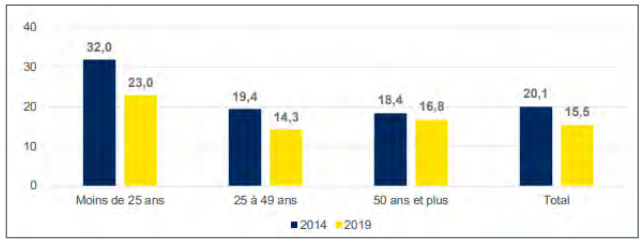
Et les deux secteurs statistiques ont une valeur encore plus élevée – parmi les plus élevées de toute la Région.

Tableau 41. Part des demandeurs d'emploi de longue durée dans les demandeurs d'emploi (2019)

Molenberg	73,59
Cité moderne	76,74
Berchem-Sainte-Agathe	64,91
Région	63,52

Le chômage des jeunes

Tableau 42. Evolution du taux de chômage administratif selon la classe d'âge en Région bruxelloise - 2014-2019 (source : BNB, SPF Economie, Actiris, view.brussels)



Le taux de chômage de la population jeune est à Bruxelles beaucoup plus élevé que dans les autres tranches d'âge, mais il a baissé considérablement dans un passé récent. Si les moyennes régionale et communale étaient en 2012 (chiffres donc déjà relativement désactualisés) respectivement de 38,09% et 33,79%, il était de 34,45 dans le quartier de Berchem-Sainte-Agathe Centre, auquel appartient le périmètre du CQD. La part des jeunes dans les demandeurs d'emploi était en 2019 de 13,44% à la Cité Moderne et 5,80% au Molenberg, alors que la moyenne régionale est de 9,63%.

Certains acteurs de l'emploi considèrent que le public jeune est difficile à capter et que certains métiers, notamment artisanaux, sont dévalorisés par ces derniers.

9.5 Institutions liées à l'emploi et initiatives en cours

Plusieurs institutions et projets d'accompagnement de recherche d'emploi existent sur le territoire berchemois, mais il y a un manque flagrant de ressources au sein même du périmètre du CQD.

Actiris

Actiris, l'Office Régional Bruxellois de l'Emploi, remplit deux missions stratégiques et transversales : assurer le « matching » entre employeurs et chercheurs d'emploi et organiser la transition vers l'emploi. L'antenne à Berchem-Sainte-Agathe est située Chaussée de Gand n°1152. Actiris pourrait développer de nouveaux partenariats dans la commune.

Vis-à-vis des jeunes, Actiris essaye de les contacter pour les diriger vers un service qui puisse les emmener vers l'insertion professionnelle. Un programme propose de mettre en contact des jeunes sans expérience professionnelle et des entreprises pour des contrats insertion de courte durée et une première expérience professionnelle. Dans ce cas, Actiris peut aider au recrutement.

L'antenne Actiris dispose d'un espace numérique, mais pas d'accompagnant·e·s.

Agence locale pour l'emploi (ALE)

L'Agence locale pour l'Emploi permet aux chômeur·se·s de longue durée et aux bénéficiaires du revenu d'intégration de travailler un maximum de 45 heures par mois auprès de particuliers, ASBL, établissements d'enseignement ou autorités communales. Iels perçoivent pour ce travail un supplément aux allocations de chômage, à l'antenne locale qui se situe Avenue du Roi Albert 19, ou au revenu d'intégration de 4.10 € par heure prestée. [2]

Atelier de recherche active d'emploi

Afin d'aider les allocataires sociaux·les dans leur recherche d'emploi, plusieurs acteur·rice·s institutionnel·le·s berchemois ont uni leurs efforts pour créer un atelier de recherche active d'emploi. La collaboration entre le CPAS, la commune, la bibliothèque francophone ainsi que l'ALE vise la réinsertion sociale et professionnelle des Berchemois qui sont aidé·e·s par le CPAS. L'atelier de recherche active d'emploi s'adresse à un groupe de 12 à 15 personnes encadrées par des travailleur·se·s sociaux qui les stimuleront et les soutiendront dans leur recherche d'un emploi dans tous les secteurs d'activités.

Un espace est mis à disposition à la bibliothèque francophone, ainsi que quatre PC avec connexion Internet, une ligne téléphonique et un support presse écrite reprenant les offres d'emploi. [3]

Tremplin pour un job

Le service Jeunesse communal organise, en collaboration avec divers partenaires, une série d'activités pour les jeunes berchemois. L'ensemble d'initiatives « TREMPLIN VERS UN JOB » souhaite offrir des formations et une première expérience professionnelle à des jeunes à partir de 16 ans. [4]

CPAS – Aides et projets

Revenu d'intégration sociale (RIS)[5]

Berchem-Sainte-Agathe comptait en 2019 31,49% de personnes bénéficiant d'un RIS, alors que la Région de Bruxelles-Capitale en comptait 45,47%. Ces valeurs ne sont disponibles qu'à l'échelle communale et cachent certainement de grandes différences au sein du territoire communal. Par ailleurs, le total de bénéficiaires berchemois du RIS n'arrête pas de diminuer depuis 2017, alors qu'il connaît une croissance en continu à l'échelle régionale.

Tableau 43. Figure 9 - Bénéficaires d'un revenu d'intégration sociale (2015-2020)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Total pour BSA	616	695	808	785	745	742
Total pour la région	46039	49930	51793	52426	52805	55399

Aide sociale[6]

En 2019 (moyenne annuelle), parmi le nombre de bénéficiaires de l'aide financière par statut, 42 sur 45 étaient des étrangers non-inscrits au registre de la population autorisée à séjourner, et 44 sur 45 étaient des étranger·e·s hors-UE. Parmi les bénéficiaires, 19 étaient cohabitant·e·s, 11 isolés et 14 cohabitant·e·s avec famille à charge. Une part importante des bénéficiaires étaient des adultes dans la tranche d'âge de 25-44 ans. Après un pic en 2011, son nombre a constamment diminué depuis.

Tableau 44. Figure 10 - Nombre de bénéficiaires d'aide sociale par groupe d'âge

Nombre de bénéficiaires par groupe d'âge	0-17	18-24	25-44	45-64	65 et +
Berchem-Sainte-Agathe	1	11	19	11	3

Figure 11 - Evolution du nombre de bénéficiaires d'aide sociale à Berchem-Sainte-Agathe (2005-2019)

2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
72	86	96	106	104	136	147	136	117	83	80	94	74	71	63

Insertion socio-professionnelle

Le service d'Insertion Socio-Professionnelle (ISP) vise à (ré-) insérer les personnes dans le monde du travail que ce soit en les orientant vers une formation qualifiante, en les accompagnant dans leur recherche d'emploi ou en mettant en place des mesures telles que l'engagement dans le cadre d'un contrat spécifique [7].

Projet Territoire Zéro Chômeur Longue Durée (TZCLD)

La commune de Berchem-Saint-Agathe fait objet d'un projet TZCLD, organisé par le CPAS de Berchem-Sainte-Agathe et mis en œuvre dans le cadre du programme de « Politique de la ville axe 2 – Programmation 2021-2025 (voir chapitre 3 Opérations de rénovation urbaine). Faire référence à des « personnes privées durablement d'emploi » plutôt qu'à des « chercheur·se·s

2 https://berchem.brussels/fr/vous-citoyen/habiter-et-vivre/aide-a-lemploi/

3 https://berchem.brussels/fr/vous-citoyen/habiter-et-vivre/aide-a-lemploi/

4 https://berchem.brussels/fr/actualite/tremplin-pour-un-job/

5 Revenu minimum destiné aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes, ne peuvent y prétendre par ailleurs, ni ne sont en mesure de se les procurer soit par leurs efforts personnels, soit par d'autres moyens. Le revenu d'intégration sociale est un revenu indexé qui doit permettre au bénéficiaire de mener une vie conforme à la dignité humaine.

6 L'aide sociale équivalente au revenu d'intégration est une aide financière que le CPAS octroie aux personnes qui n'ont pas droit au revenu d'intégration sociale (car elles ne remplissent pas toutes les conditions requises), mais qui sont dans une situation de besoin similaire.

7 https://cpasberchem.brussels/services-du-departement/le-service-dinsertion-socio-professionnelle/

d'emploi » vise à sortir des seules catégories administratives qui ne concernent pas la totalité des personnes souhaitant travailler. L'épicentre du projet est la Cité Moderne.

Des chercheur·re·s du CESEP ont animé un « Atelier de Quartier » les 20, 21 et 22 juillet 2021 avec les habitant·e·s, afin d'échanger sur la question du travail et collecter des données. 60 personnes ont participé sur 3 jours. Les personnes rencontrées ne font pas une priorité de la thématique du travail (à l'exception des hommes jeunes), mais quelques thèmes ont été évoqués : la création d'une maison de quartier multi-fonctions, le maraîchage et la vie collective du quartier.

La création d'un Comité Local pour l'Emploi est prévue, avec l'aide des personnes ressources identifiées parmi les habitant·es de la Cité Moderne, afin de traduire les besoins du quartier en possibles activités économiques.

Autres institutions

Il n'y a pas de Mission locale à Berchem-Sainte-Agathe. Les diverses missions locales en région bruxelloise proposent des accompagnements plus poussés des demandeurs d'emploi.

Une autre institution absente est la Maison de l'emploi, qui coordonne les différents acteurs de l'emploi (Actiris, CPAS, commune, ALE, mission locale…), favorisant le partage de compétences, l'échange d'information, la mise en place des collaborations et l'échange de bonnes pratiques.

A retenir

→ La population du Molenberg a des niveaux de qualification supérieurs à celle de la Cité Moderne.

→ L'écart des revenus entre la Cité Moderne et la moyenne régionale s'est approfondi avec le temps.

→ Les ouvrier·re·s sont surreprésentés par rapport aux employé·e·s et aux indépendant·e·s.

→ Si le Molenberg a connu une baisse considérable du taux de chômage au long de la dernière décennie, la Cité Moderne stagne encore aux alentours des 30% de demandeurs d'emploi.

→ Plusieurs institutions et projets d'accompagnement de recherche d'emploi existent sur le territoire berchemois, mais il y a un manque de ressources au sein du périmètre du CQD.

→ Parmi les initiatives d'aide à l'emploi en cours, il faut évoquer le Projet Territoire Zéro Chômeur Longue Durée, organisé par le CPAS.

10.

Climat social

Derrière le cadre prometteur de la cité-jardin, aux caractères et qualités reconnus, se cache un climat social tendu. Premièrement, l'état dégradé du bâti entrave le climat social. Ensuite, très vite, dans les nombreuses rencontres d'habitant·e·s et usager·e·s du quartier, les paroles évoquent la question des « groupes de jeunes » et d'une coexistence difficile. Mais les regards et ressentis sont très ambivalents. La volonté d'un meilleur dialogue, d'ouvertures et de rencontres est aussi très présente.

10.1 Les habitant·e·s du quartier

Les chapitres Population et Emploi ont permis de brosser un premier portrait démographique et économique des habitant·e·s du périmètre et nous avons pu constater de grandes différences entre les habitant·e·s des deux secteurs, les quartiers de Molenberg et de Cité Moderne.

On retrouve également certaines dualités au niveau de la population : pour certain·e·s, ce lieu de vie a été choisi pour ses qualités, pour d'autres il est subi - l'état de dégradation et l'impact du projet de rénovation de Comensia (avec le relogement dans un endroit différents des habitant·e·s de la cité) étant des motifs d'indignation et de frustration. D'un autre côté, il y a une deuxième dualisation, cette fois-ci entre jeunes et moins jeunes, abondamment citée lors des entretiens et au cœur de cette thématique.

Enfin, nous trouvons des habitant·e·s du quartier depuis de (parfois très) nombreuses années, où l'attachement à Berchem-Sainte-Agathe est exprimé avec force et exprimant la mémoire de la vie passée, mais aussi de nouveaux·lles arrivant·e·s qui découvrent et apprécient le cadre verdoyant et la présence du Zavelenberg – et simultanément la proximité d'un noyau commerçant comme celui de Schweitzer.

Au-delà de ces cas de figure, il y a plusieurs populations qui se définissent au fur et à mesure de notre enquête, avec des regards, besoins et envies contradictoires, parfois antagoniques.

Les 'jeunes'

Comme nous l'avons vu dans le chapitre 8 Population, la Cité Moderne a connu un changement démographique majeur depuis quelques années. Le rajeunissement de la population, avec une présence très importante d'adolescent·e·s (souvent d'origine immigrée), a changé la dynamique de la Cité. Les jeunes sont très (voire à certaines heures les seul·e·s) présents dans les espaces publics de la Cité et certains habitant·e·s plus âgé·e·s ou avec des enfants nous ont fait part de leur sentiment d'usurpation, de dépossession de la rue et des espaces de convivialité.

Ces groupes de jeunes, presque toujours masculins, occupent des lieux précis de la Cité : certains se retrouvent en bas des logements de la rue des Combattants, d'autres à la place de l'Initiative ou encore dans le jardin au fond de la rue des Ebats. Certains habitent dans la Cité, d'autres viennent d'autres quartiers de Berchem-Sainte-Agathe – mais aussi de Molenbeek-Saint-Jean ou d'Anderlecht. Certains acteurs sociaux contactés affirment que ces jeunes souffrent souvent de problèmes de déscolarisation et un manque de perspectives professionnelles et économiques.

D'un autre côté, ces jeunes nous expriment subir une image trop sombre qui leur est attribuée. Ceux que nous avons rencontrés à la rue des Combattants sont demandeurs d'un lieu où ils puissent passer du temps sans déranger qui que ce soit. Ils estiment que les autres habitant·e·s fantasment sur leur présence et les nuisances engendrées, au lieu de communiquer directement avec eux. Néanmoins, certains témoignages évoquent la difficulté, voire la crainte de leur faire des remarques.

Une habitante évoque des abus de contrôle d'identité et la stigmatisation des jeunes du quartier. Les jeunes contactés se sentent chez eux, ils aiment leur quartier. Mais, pour ceux qui ont grandi dans la cité, il y a néanmoins un sentiment de méfiance face aux promesses de changement après des années d'abandon. Ils ont déjà organisé des barbecues et certains veulent se constituer en asbl pour organiser davantage d'événements.

Une autre demande exprimée par ces jeunes est celle d'espaces d'extérieur pour y faire du *street workout*. Des infrastructures de ce style existent néanmoins dans un périmètre relativement proche (parc De Mulder, rue des Fleuristes, Bois du Wilder), mais les jeunes n'y vont pas. Cela révèle aussi un rapport territorialisant à l'espace - les jeunes ne souhaitent pas faire des activités *en dehors* de leur quartier.

Photographie des habitant·es lors de l'Assemblée Générale du 6 Septembre 2021

Les filles

Les filles sont peu présentes dans les espaces publics du quartier. Parmi les groupes de jeunes qui occupent l'espace, il n'y a presque jamais de filles. Le désir des jeunes garçons de construire un *fitness park* contigu au futur potager financé par Bruxelles Environnement pose la question du prévisible manque de diversité des usagers dans un lieu fortement genré, déjà confirmé par des enquêtes de terrain à Berchem-Sainte-Agathe sur des équipements du même type. Les jeunes femmes traversent l'espace public mais ne l'occupent pas[1]. Selon Isabelle Danic,[2] les adolescentes de tous milieux ont tendance à éviter de stationner dans l'espace extérieur (le constat est le même pour les adolescents des classes moyennes et supérieures). Ce qui explique probablement que ce sont les adolescents garçons qui occupent réellement l'espace public.

Les gens âgés

Plusieurs personnes indiquent souffrir d'isolement et de solitude. C'est le cas des personnes seules, âgées, mais aussi de mères au foyer. Ce sentiment, mélangé à des impressions d'insécurité et d'abandon par les autorités publiques, ont été fréquemment évoqués lors de nos rencontres. Les gens âgés, certains habitant la Cité depuis dix ou vingt ans ou plus, sont en désarroi face à l'état du quartier et à la vitesse de son changement.

D'après nos recherches, cette population reste beaucoup à la maison. L'existence des jardins individuels pousse également moins à l'usage des espaces collectifs. Par exemple, une dame âgée nous a partagé avec plaisir et fierté la richesse des plantations dont elle a investi son petit jardin (fruitiers, fleurs, légumes).

Les parents et les enfants

La place de l'Initiative, malgré ses équipements, ne plaît pas à tous les parents. Certains se plaignent de l'agressivité des jeunes présents. Des parents ont exprimé le souhait d'avoir une plaine de jeux ailleurs pour les plus petits. Certains parents ne veulent pas que leurs enfants côtoient les jeunes du quartier et ont construit des stratégies d'évitement, d'autres veulent déménager dans d'autres quartiers.

1 Demaury, Fabienne, « Comment aménager l'espace public afin de permettre aux jeunes femmes d'y prendre leur place ? Le cas des aménagements de loisir jeunesse sur l'espace public dans la commune de Berchem-Sainte-Agathe », Bruxelles, ULB, 2021

2 Danic Isabelle et al. "Enquêter auprès d'enfants et de jeunes. Objets, méthodes et terrains de recherche en sciences sociales", Rennes, PUR, 2006.

« Le week-end, je vais parfois avec mes enfants à la plaine de jeux place de l'Initiative ; ce qui est dommage, c'est qu'elle est un peu trop à l'intérieur de la Cité… »

Papa, habitant de la rue des Combattants

Par ailleurs, l'analyse statistique (voir chapitre 8 Population) démontre une forte population de mères seules. Cette population, fortement invisibilisée, a un accès difficile au débat public.

La perception est différente pour ceux qui n'habitent pas le périmètre mais qui y déposent leurs enfants à l'école. Ils n'ont pas forcément d'a priori négatifs, mais peu de parents rencontrés pratiquent réellement le quartier. Quand on évoque la Cité Moderne, certains ne voient pas de quoi on parle ! Beaucoup ne connaissent pas les lieux de détente et de jeu du quartier, de la place de l'Initiative ou du Zavelenberg. Comme nous l'avions évoqué dans le chapitre 6 Espaces Publics, la profusion d'espaces publics dans le périmètre pourrait être un fabuleux espace de jeu et de découverte pour les enfants, mais le climat social actuel et le manque d'équipements rendent difficile cette appropriation.

Les élèves des écoles

La quantité importante d'écoles génère un flux important de passage et de séjour d'étudiants dans le périmètre. Ces écoles n'ont pas d'espace de sports intérieur, et pour l'école Go! il n'y a même pas de réfectoire pour déjeuner. Les étudiant·e·s de l'école secondaire technique KTA s'approprient souvent les alentours de leur école, ce qui ne va pas sans créer des conflits avec les habitant·e·s : iels mangent dehors et, dans les dires de certains, laissent leurs déchets partout (voir aussi chapitre 7 Infrastructures).

Photographie des enfants qui jouent à la plaine de jeux de la place de l'Initiative, lors d'un moment participatif "carnet d'ambiance"en Octobre 2021

Photographie de terrain, fresque sur le respect, au fond de la place de l'Initiative derrière la plaine de jeux

10.2 Relations et tensions dans le quartier

Pas de lieu de rencontre

Comme évoqué dans le chapitre 2 Patrimoine, le projet de Victor Bourgeois n'a pas été mené jusqu'au bout et certains équipements prévus dans le projet initial n'ont jamais vu le jour. C'est le cas d'un centre civique à la place des Coopérateurs, qui peut être difficilement classé aujourd'hui comme un vrai cœur de la vie du quartier, malgré les vœux du concepteur de la Cité.

De témoignage d'habitant·e en témoignage d'habitant·e, le manque criant de lieux de rencontre fait l'unanimité. Derrière la tension sociale, il y a clairement un manque de dialogue et des lieux où ce dialogue peut se construire sereinement. Cela a paru étonnant au premier abord dans une cité-jardin à l'ambiance presque villageoise, mais de nombreux habitant·e·s se sont plaints de ne pas connaître leurs voisin·e·s et de se sentir isolé·e·s.

« Nous on s'ennuie, on se balade à pieds, on se retrouve mais on fait rien, y a rien à faire »

Un jeune habitant du quartier

L'antenne LISA, ouverte en juin 2021, a été un premier pas pour dynamiser le quartier. Il y a désormais un endroit ouvert à la population, où on peut trouver des représentants de Comensia, de la police, du CPAS, y faire de la médiation scolaire, … Il est encore tôt pour sentir les effets de son ouverture, mais cet effort pour rendre les pouvoirs publics visibles au sein du quartier semble être apprécié de la population.

Insécurité et criminalité

La question de la sécurité est très présente et souvent la première à être évoquée par tou·te·s celleux que nous avons interrogé·e·s. Ce sentiment de peur et d'insécurité vient à la fois des habitations (peu sécurisées) et des espaces publics (peu sécurisants).

La peur d'occuper et de s'approprier l'espace public est d'ailleurs évoquée comme une raison pour laquelle il n'y a pas plus d'activation de ces espaces. Les maisons sont vides, il n'y a pas grand monde… Les rues sont souvent à éviter le soir, certaines même le jour. Les espaces publics se sont dégradés au fil du temps, et aujourd'hui il n'y a aucun équipement. Les bandes de jeunes, les « grands qui arrivent vers 18h00 », font peur. Dans le clos du Tilleul tout proche et les Jardins du Nord (logements privés), on retrouve aussi cette crainte de sortir de chez soi.

Le côté inerte et labyrinthique de l'espace public (espaces verts inoccupés, culs-de-sac, venelles) n'est pas rassurant en l'état. Le manque d'infrastructures et de commerces n'invite pas à faire de la Cité Moderne un lieu de destination ni même de passage pour des gens de l'extérieur. Il y a beaucoup d'endroits sans contrôle social. Une fille qui aime courir nous a dit qu'elle évitait le site du Zavelenberg parce qu'elle ne s'y sentait pas en sécurité. Comme dit ci-avant, on croise rarement des filles, d'ailleurs.

Des nombreux faits nous sont relayés indiquant une certaine criminalité (vols à l'arraché dans la rue des Combattants, cambriolages, poursuite avec arme blanche). Malgré le sentiment d'insécurité, le Partenariat Local de Prévention de la Police (PLP) ne constate pas une criminalité particulièrement importante dans le quartier (le PLP Ruelens répertorie seulement 3% des vols à la tir à Berchem, chiffres de 2020).

Le sentiment de certains est qu'il y a plus de cambriolages dans les dernières années, mais encore une fois le PLP ne constate pas d'augmentation.

Partenariat Local de Prévention de la Police (PLP)

La police est généralement appelée pour des plaintes liées aux jeunes (incivilités, nuisances). Mais le PLP n'est pas particulièrement actif. Il rassemble seulement une cinquantaine de personnes et les habitants participent peu : certains sont méfiants, d'autres ont peur des représailles.

Elle semble être suffisamment réactive au regard des habitant·e·s concernés et elle fait régulièrement des opérations dans le quartier.

Le trafic de drogue

Le trafic de drogues douces est présent dans la Cité Moderne. Certains habitant·e·s parlent d'un va-et-vient de voitures le soir, et d'un commerce de plus en plus visible. D'après nos sources, ce trafic n'est pas, d'ailleurs, forcément une exclusivité d'habitant·e·s du quartier.

La morphologie de la Cité permet ce trafic : le côté labyrinthique se prête à ça. Les cachettes se trouvent un peu partout,

et les caméras chassent seulement les dealer·se·s un peu plus loin. Plusieurs lieux de trafic possibles nous ont été indiqués : le sentier qui mène à la rue des Combattants, la rue Openveld, le petit chemin vicinal qui mène vers le Zavelenberg, le jardin derrière la rue des Ébats, … La place de l'Initiative jouissait auparavant d'une mauvaise réputation, mais le mobilier des entrées a été adapté et les entrées condamnées, ce qui aurait fait cesser le trafic.

D'après les chiffres de 2020, les faits liés à la drogue sont les plus constatés par le PLP de la police (57 faits pour cette seule année). C'est une particularité du PLP Berchem : il concentre, d'ailleurs, 43% des faits de drogue constatés par l'ensemble des cinq PLP de Berchem.

Certains habitant·e·s nous ont fait part d'une intimidation implicite par les dealer·se·s : les habitant·e·s ne doivent pas couper les haies et doivent permettre aux dealers d'utiliser leurs jardins en tant que cachette. Cependant, d'autres habitant·e·s du quartier ne sont pas d'accord avec ce constat.

Les rodéos urbains

Il y a eu un phénomène de rodéos urbains qui a pris fin avec l'installation pendant l'été 2016, par la commune, de blocs en béton qui ont comme fonction de couper le trafic, créant des impasses à deux endroits : rue de l'Evolution et rue de la Gérance.

Le squattage

L'occupation illégale de logements est un problème de longue date à la Cité Moderne, datant de l'ancienne gestion de la cité.

Avec le début des travaux de rénovation, certains logements vides ont été occupés illégalement, notamment rue de la Fondation. Ces squattages concernent divers types d'occupation (par des familles, des jeunes…). Une partie de ces squats ont été évoqués comme source de nuisances (bruit, menace de voisins). Il y a des suspicions d'une filière organisée par des marchands de sommeil. Des recensements ont été faits par la commune et des actions ont été menées par Comensia pour y mettre fin, dont la sécurisation des logements. Une convention a d'ailleurs été signée avec la Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement pour l'occupation précaire de cinq logements, en attentant les travaux de rénovation.

Photographie de terrain, fenêtres fleuries
Photographie de terrain, fenêtre fleurie

10.3 Identité et liens dans le quartier

Même si on peut difficilement parler d'un ghetto, la Cité Moderne semble enclavée sur elle-même. Il y a peu de raisons pour la traverser : aucun commerce, aucune infrastructure prévue qui permette d'attirer les gens de l'extérieur. La Cité a vécu de longues années de déclin à cause d'une gestion problématique par l'ancienne société coopérative, mal armée pour ses défis d'entretien.

Malgré les facteurs d'insatisfaction décrits plus haut, les habitant·e·s – jeunes et moins jeunes, ceux de la Cité et ceux qui habitent dans les logements alentours – sont attachés à la Cité. Son esprit révolutionnaire, coopératif et égalitaire fait encore partie de l'imaginaire collectif pour plusieurs.

Photographie de terrain, entrée de logement

L' « esprit jardin »

La dimension iconique de la Cité et son urbanisme d'avant-garde pourraient être davantage une source d'identité. Il manque un lieu central dans le quartier, qui puisse rassembler à la fois physiquement et symboliquement.

Déclin de la cohésion sociale à la Cité Moderne

Certains habitant·e·s ont vécu toute leur vie dans la Cité Moderne et l'ont vue changer radicalement. Iels parlent de ses débuts avec une certaine nostalgie et fierté. A certains endroits, la méfiance et l'incompréhension mutuelle semblent être de mise aujourd'hui. L'esprit de la cité se trouve aussi dans la morphologie atypique, faite d'ouvertures, de petits espaces intimes et de venelles. Pour certain·e·s, la fermeture de celles-ci (en réaction à l'insécurité vécue) représente aussi la défaite de cet esprit.

Entretemps, les petits aménagements (bancs, bac à sable, plaine de jeux) ont disparu et rien ne reste de ce temps regretté.

Liens informels

Malgré ce cadre, il existe une solidarité entre certains ré-sident·e·s. Des voisin·e·s qui s'entraident pour entretenir leurs rosiers respectifs ou plantes grimpantes, des voisin·e·s qui se disent bonjour, se rendent visite. En absence d'autres lieux, ce sont les trottoirs, les paliers dans les logements collectifs, qui servent de lieu de rencontre : la venelle du Champ du Moulin, la rue Openveld… Des habitant·e·s essayent de mettre en place des rencontres et de s'organiser, et nos enquêtes révèlent une envie latente de plus de lien social.

Photographie d'une fête dans le jardin à l'arrière de l'antenne Lisa © Les Amis de Pinocchio asbl

Un désir de réactivation

Lors de nos actions participatives, beaucoup d'habitant·e·s parlent de réinvestir les places de toutes les formes possibles : avec des jeux pour enfants, des bancs, des tables, des tables de ping-pong, mais aussi avec des animations ponctuelles (brocantes, marchés, barbecues), voire des commerces à vocation sociale. Les idées d'actions en faveur de davantage de liens sociaux ne manquent pas.

Parmi celles-ci, est récurrente l'idée d'une maison de quartier aux usages multiples : un lieu pour échanger les compétences (alphabétisation, écrivains publics, ...), du soutien scolaire, des activités pour les femmes, cours de danse, sports, local informatique (les jeunes peuvent aider les séniors), activités pour les personnes âgées (jouer aux cartes), une petite garderie, ateliers de lecture publique, activités pour les familles, ... L'antenne LISA, lieu institutionnel, ne pourra pas combler le besoin d'un lieu pour et par les habitants.

Une autre attente exprimée régulièrement est celle de favoriser les rencontres intergénérationnelles, afin de « démystifier » les craintes et éviter la ségrégation de toute une catégorie d'âge.

Dynamique associative

Les comités de quartier

Bec Moderne

Le comité de quartier « Bec Moderne » (Cité Moderne + Grand Air + rue de Ganshoren jusqu'au magasin Okay) a été activé en 2019. Bien que le profil social de la trentaine de familles qui le compose soit varié : jeunes et moins jeunes, avec ou sans enfants, issu·e·s de l'immigration ou pas, ... on constate quand même qu'il est majoritairement constitué de propriétaires ou locataires privés et que seulement l'une ou l'autre famille issue des logements sociaux de la Cité Moderne en font partie. Pour l'instant le comité de quartier n'est pas encore très actif, mais

Affiche pour réunion participative pour le projet Potager © Les Amis de Pinocchio asbl

il témoigne d'une volonté des habitants de faire bouger les choses.

Ruelens

Le comité de quartier « Ruelens » couvre, en gros, les rues autour de la place Ruelens. Il est né de l'envie des habitants de résoudre certains problèmes de circulation rues Openveld et des Combattants. Le comité a aussi organisé des fêtes de voisins et des brocantes. La brocante était un outil important de lien social et son abandon a contribué à la désaffection du quartier, d'après l'un de ses organisateurs. Actuellement le comité a un noyau dur de 5 ou 6 personnes, mais plusieurs dizaines d'habitant·e·s suivent ses activités. Malheureusement, aucun·e habitant·e de l'ensemble Jean Christophe en fait partie. Le comité souhaite davantage de lieux de rencontre dans le quartier.

Associations

Le quartier est très maigre au niveau associatif, et plusieurs acteur·rice·s sociaux·les ont fait part d'une difficulté à trouver des personnes-relais. Une seule association créée par des habitant·es est pour l'instant active dans le périmètre.

ASBL les amis de Pinocchio

L'association « les amis de Pinocchio » a été créé en 2019 grâce à la rencontre de deux mamans et a comme but l'inclusion d'enfants aux besoins spécifiques, notamment lors de sorties scolaires ou activités hors les murs. Elle compte aujourd'hui cinq membres actifs.

Parallèlement à sa mission première, l'ASBL a créé une action « paniers suspendus ». Des paniers d'articles de première nécessité, constitués au fil des capacités de l'association, sont laissés dans l'espace public et peuvent être pris par n'importe qui, anonymement. Ces paniers ont connu un succès supplémentaire pendant la période Covid.

L'association est aussi à l'initiative du projet de potager dans le terrain contigu à la rue de la Gérance et appartenant à Comensia (voir chapitres 3 Opérations de Rénovation Urbaine et 6 Espaces publics). Certains habitant·e·s ont été impliqué·e·s en donnant de l'aide et du matériel, et l'association espère que le quartier adhère au projet lors du lancement en mars 2022, qu'elle estime être dans l'esprit de la Cité Moderne. Un espace pique-nique est prévu.

Projet d'ASBL par des jeunes du quartier :

Quelques jeunes souhaitent fonder une ASBL pour aider la jeunesse du quartier sur le plan professionnel : création de CV, apprendre à chercher un emploi ou une formation, apprendre à rédiger des lettres… L'antenne LISA a à disponibilité un local ; l'association doit encore trouver des financements et du matériel informatique.

Un autre projet d'ASBL, « Young Berchem », créé par deux jeunes berchemois, vient de voir le jour.

ASBL Cohésion sociale

L'ASBL Cohésion sociale a en charge, parmi d'autres missions, le Plan de Cohésion Sociale et possède un rapport privilégié avec les jeunes, qu'elle désire pérenniser en professionnalisant la structure.

L'ASBL va bientôt occuper le local place des Coopérateurs où il y avait auparavant une école de devoirs. Cette ASBL est déjà présente ailleurs à Berchem-Sainte-Agathe (au Hunderenveld, où un animateur fera des animations tous les soirs). A la Cité Moderne il aura un animateur en part-time, mais l'exiguïté des locaux empêche l'organisation de projets de grande ampleur – le focus étant dans un premier temps sur des activités en extérieur en fonction de la météo.

Une balade et un barbecue avaient été organisés, mais l'adhésion a été faible. L'association évoque le manque de communication comme la raison principale pour cela.

Actions et lieux liés à la vie sociale et culturelle du quartier

Fêtes

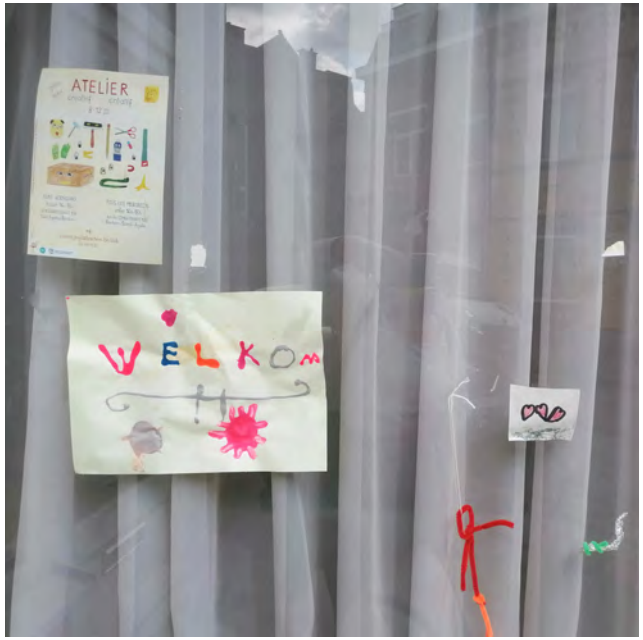
Une fête a eu lieu le 17 juillet dans le jardin de l'antenne LISA. Elle a été co-organisée par des habitant·e·s, Comensia et l'ASBL Les amis de Pinocchio, et a été considérée comme une grande réussite. Les jeunes ont aussi aidé à la logistique et ont fait un barbecue. Il y avait des jeux, des gâteaux et un château gonflable.

Une fête est prévue dans le cadre du centenaire des cités-jardin le 14 et 15 mai 2022.

Ferme « Théo et Jeanine »

Juste en dehors du périmètre, la ferme « Théo et Jeanine » propose un café ouvert l'après-midi, des activités pour les enfants et un petit magasin.

Atelier créatif rue des Combattants 108



Photographie de terrain, fenêtre du n°108 rue des Combattants

A retenir

→ Plusieurs dualités dans la population : entre ceux qui choisissent et ceux qui subissent leur lieu de vie, mais aussi entre jeunes et moins jeunes.

→ Plus de liens : l'absence et le besoin de lieux de rencontres fait l'unanimité.

→ Les groupes de jeunes hommes de 15-25 ans occupent fortement l'espace public. Les jeunes filles y sont absentes.

→ La question de la sécurité est très présente.

→ Manque d'identité et pourtant attachement à l'esprit novateur de 1922.

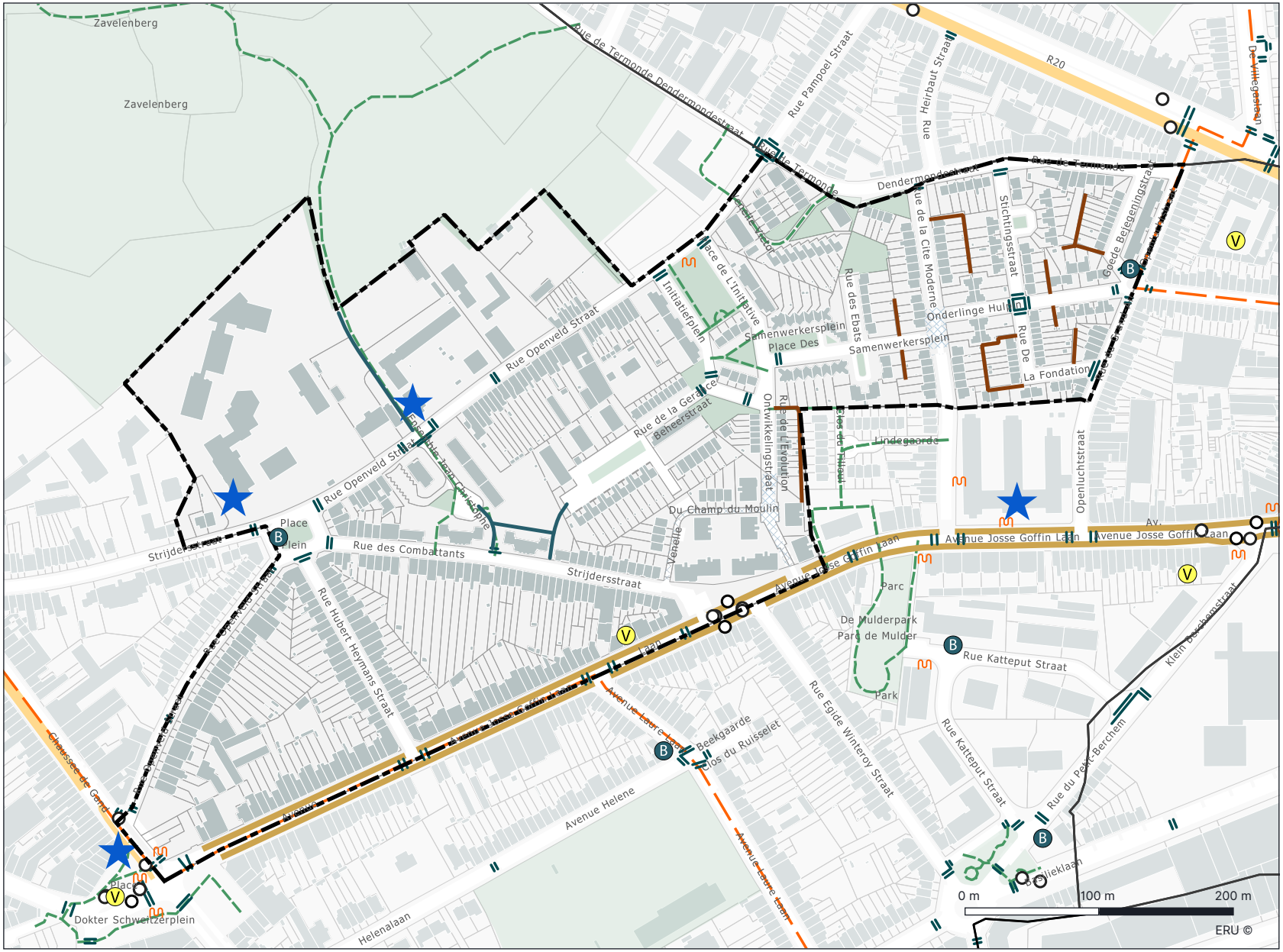
→ Les idées d'actions en faveur du lien social ne manquent pas.

→ La dynamique associative est latente mais trop faible.

11.

Mobilité

XX. Equipements piétons et cyclistes



Légende

- Périmètre du CQD
- Limites communales
- Générateurs de flux piétons
- Passages piéton
- Sentiers
- Venelles (fermées)
- Stapas/voies lentes
- Arrêts de tram/bus
- Villo!
- Arceaux vélos
- Box vélos
- Espaces partagés
- Piste cyclable unidirectionnelle
- Couloir ou rue bus+vélo
- Aménagement cyclo-piéton
- ICR

Source
ERU à partir de Mobigis et Brussels Urbis ©
Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 4300

Orientation
N

Avec le cumul des rénovations qui seront engagées par le CQD et celles des logements sociaux, mais aussi avec le réaménagement de l'avenue Charles Quint, la mobilité sera amenée à évoluer dans les années à venir. Consciente des enjeux, la commune a initié fin 2021 une étude de mobilité pour le périmètre élargi[1]. Ce chapitre présente déjà les grandes lignes de l'état existant, selon le principe STOP de Good Move[2].

11.1 Ambiance générale et pôles générateurs

La mobilité dans le périmètre est à dominante calme, les flux tous modes confondus étant associés au double rythme de ses usager·e·s : d'une part celui des habitante·s et visiteur·se·s de ce quartier résidentiel, d'autre part les déplacements pendulaires générés par les écoles situées place Ruelens et rue Openveld, ainsi que par le centre hospitalier Valida, avenue Josse Goffin. Ceux-ci créent certaines tensions, le matin en particulier – par la pression automobile mais aussi avec les trottoirs chargés et les traversées de piétons. Par ailleurs, tant aux heures matinales qu'en fin de journée, le périmètre connaît un transit automobile surnuméraire qui n'est pas à sous-estimer, dû au trafic régional et aux tentatives d'évitement de l'avenue Charles Quint embouteillée (voir ci-après, 11.4).

Ces deux facteurs ont été approfondis et analysés dans le cadre de l'étude de mobilité, ce qui permettra de préciser les orientations à prendre en termes de mesures mais aussi d'aménagements. En ce qui concerne la problématique du transit, des contacts seront aussi à entreprendre avec la commune de Ganshoren (déjà engagés dans le cadre du Plan de circulation).

Pour le reste, le quartier vit principalement au rythme des piétons et usager·e·s des transports en commun, qui transitent notamment vers et depuis les arrêts des transports en commun et les pôles de centralité tels que la place Schweitzer.

Stratégies régionales et communales

Le périmètre fait partie de la maille 'Hôpital Français – Goffin' dans le plan Good Move. L'ensemble des voiries internes sont clairement réservées aux modes actifs et en particulier aux piétons et sont majoritairement dédiées aux réseaux 'Quartier' selon les différents modes. En termes de vision de mobilité, le PCDD identifie le quartier en 'Maille à apaiser'. Ce plan définit trois niveaux par réseau : **Plus** (qui prend en charge les grands axes de déplacements à l'échelle métropolitaine), **Confort** (qui comprend le maillage qui dessert les différents quartiers) et le **Quartier** (qui sert le quartier et les espaces publics de celui-ci).

Légende des cartes suivantes :

- Plus
- Confort
- Quartier

1 Maille comprise entre l'avenue Josse Goffin, la rue de Ganshoren, l'avenue Charles Quint et la chaussée de Gand

2 Principe STOP : applique un ordre de priorité aux différents modes de déplacement: marche-vélo-transport public-voiture.

XXV. **Piétons** : réseaux Plus (abords d'écoles), Confort (traversées Combattants, Openveld et 2 transversales à la Cité) et Quartier (autres rues internes)

XXVI. **Vélos** : 100% Quartier (ch. Gand, av. J. Goffin et partie r. Grand'Air : Confort – av. Ch. Quint : Plus)

XXVII. **Transports publics** : 100% Quartier (ch. Gand et av. J. Goffin : Confort – av. Ch. Quint : Plus)

XXVIII. **Voitures** : 100% réseau Quartier (Ch. Gand : Confort – av. Ch. Quint : Plus)

11.2 Les piétons, cyclistes et autres (deux) roues

L'accessibilité et la circulation piétonnes

La marche reste encore et toujours un moyen de déplacement privilégié, malgré la multiplication des modes de transports que connaît le XXIe siècle. La Cité Moderne dispose d'un réseau étroit de voies lentes - chemins, sentiers - qui complète la structure de rues calmes : celles répertoriées par Bruxelles Mobilité (STAPAS) et d'autres plus informelles bien que marquées dans le territoire. Ce réseau reste intense malgré la fermeture des venelles (voir chapitre 6 Espaces publics). La rue Openveld possède des trottoirs sous dimensionnés pour le flux généré par les écoles auxquelles elle donne accès. Au-delà du périmètre, ces sentiers mènent confortablement au pôle Basilix (voir chapitre 7 Infrastructures), ou encore vers l'avenue de la Basilique, via le parc De Mulder.

Personnes à mobilité réduite

Comme partout en Région bruxelloise, le parcours piétons n'est pas aisé pour les personnes à mobilité réduite : les trottoirs, en particulier dans la Cité Moderne, sont étroits (voir chapitre 6 Espaces publics) et à plusieurs endroits encombrés de panneaux de signalisation, luminaires et autres mobiliers ; le quartier a l'avantage de comprendre divers sentiers mais ceux-ci sont pour la plupart difficilement praticables pour les chaises roulantes, landaus et poussettes ou pour toute personne atteinte de déficience (étroitesse, petits escaliers, revêtement avec aspérités etc.). L'exercice de mise en situation d'une personne malvoyante a d'ailleurs été expérimenté par une participante lors de la balade « jeu de rôle » en octobre 2021.

Photographie de terrain, , marquage au sol pour les cyclistes rue Openveld
Photographie de terrain, box à vélo Cyclo sur la place Oscar Ruelens

Des lieux comme le chemin piéton entre la rue des Combattants et la rue de la Gérance ou les trottoirs de la place de l'Initiative ont été évoqués en tant que lieux problématiques pour les personnes à mobilité réduite.

L'accessibilité et la circulation deux roues

Les cyclistes peuvent emprunter ces mêmes voies lentes identifiées plus haut, le sentier du Zavelenberg menant d'ailleurs directement aux 60 km de promenade verte régionale. L'avenue Josse Goffin dispose d'une double piste cyclable en site propre, tandis que sur l'avenue Charles Quint les vélos empruntent actuellement le couloir bus. Vers le centre de la commune, les bandes cyclables marquées au sol partagent la voirie – cumul de circulation motorisée, de tram et de vélo sur la chaussée de Gand, et pour certains tronçons ces parcours empruntent les trottoirs, ce qui peut occasionner des conflits d'usage lorsque ceux-ci sont chargés.

Il n'y a pas de rue cyclable dans le périmètre et pas ou peu de marquages, ce qui s'explique par le caractère local de la circulation. Les rues à sens unique sont à contresens cyclable (SUL), tels que les rues Openveld, Combattants, H. Heymans. Il ne semble pas prioritaire de séparer les usages au sein de la trame viaire de la Cité Moderne, pourvu que la circulation soit apaisée.

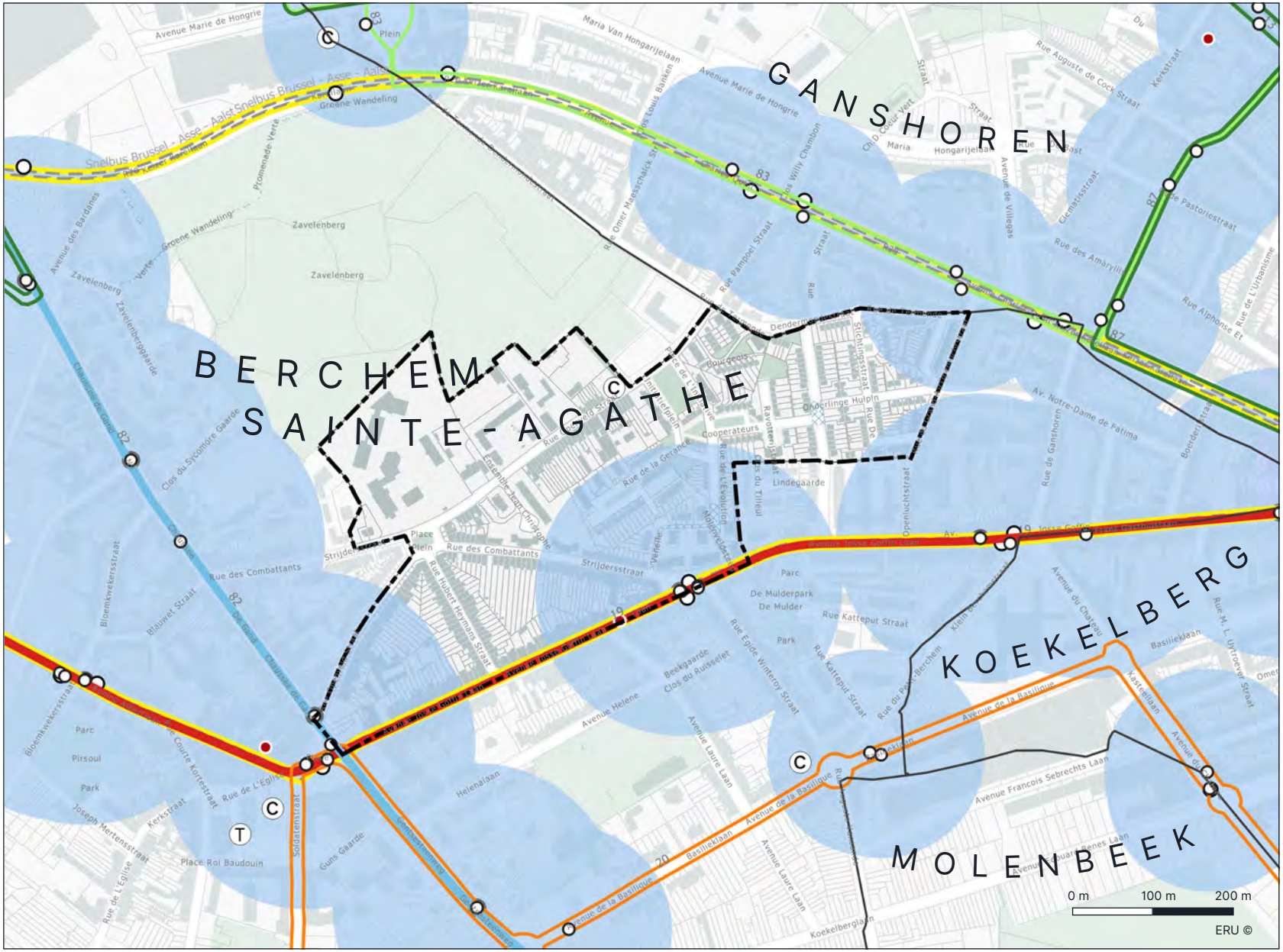
Cependant, il semble que l'usage du vélo soit minoritaire dans les déplacements (observations très générales).

Par ailleurs, comme partout à Bruxelles, la circulation des trottinettes électriques a été croissante ces dernières années, créant parfois des tensions étant donné le mode hybride – léger mais motorisé – et leur passage du trottoir à la voirie.

Le stationnement vélo

Le périmètre est pauvre en arceaux pour garer des vélos : présents place de l'Initiative et avenue Josse Goffin. 2 box vélos à usage privé sont situés place Oscar Ruelens et 1 rue du Grand Air. 3 stations Villo ! sont localisées à la limite du périmètre à proximité des pôles d'attractivité et d'équipements (Schweitzer, Hôpital Français, Charles Quint).

XXI. Réseau de transports en commun



Légende

- Périmètre du CQD
- Limites communales
- Tramway 19
- Tramway 82
- Bus 20
- Bus 83
- Bus 87
- Bus De Lijn
- Arrêts tramway/bus
- Niveau d'accessibilité
- Station Taxi
- Station Cambio

Source
ERU à partir de Mobigis et Brussels Urbis ©
Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 7000

Orientation
N

Photographie d'époque, le tram 19 sur l'avenue Josse Goffin en arrivant vers la place Schweitzer en 1988 © PhS

11.3 Les transports en commun

La desserte en transport en commun

Aucune ligne de transport en commun ne traverse le périmètre, par contre plusieurs passent aux extrémités sur les plus grands axes avenue Josse Goffin, avenue Charles Quint et chaussée de Gand :

→ Lignes STIB : tram 19 (deux arrêts – Valida et Schweitzer) et tram 82 (arrêt Schweitzer)

→ Lignes STIB et De Lijn : bus 20 (arrêt Schweitzer), 355 (Valida, Schweitzer), 83, 212, 213, 214 (Pampoel)

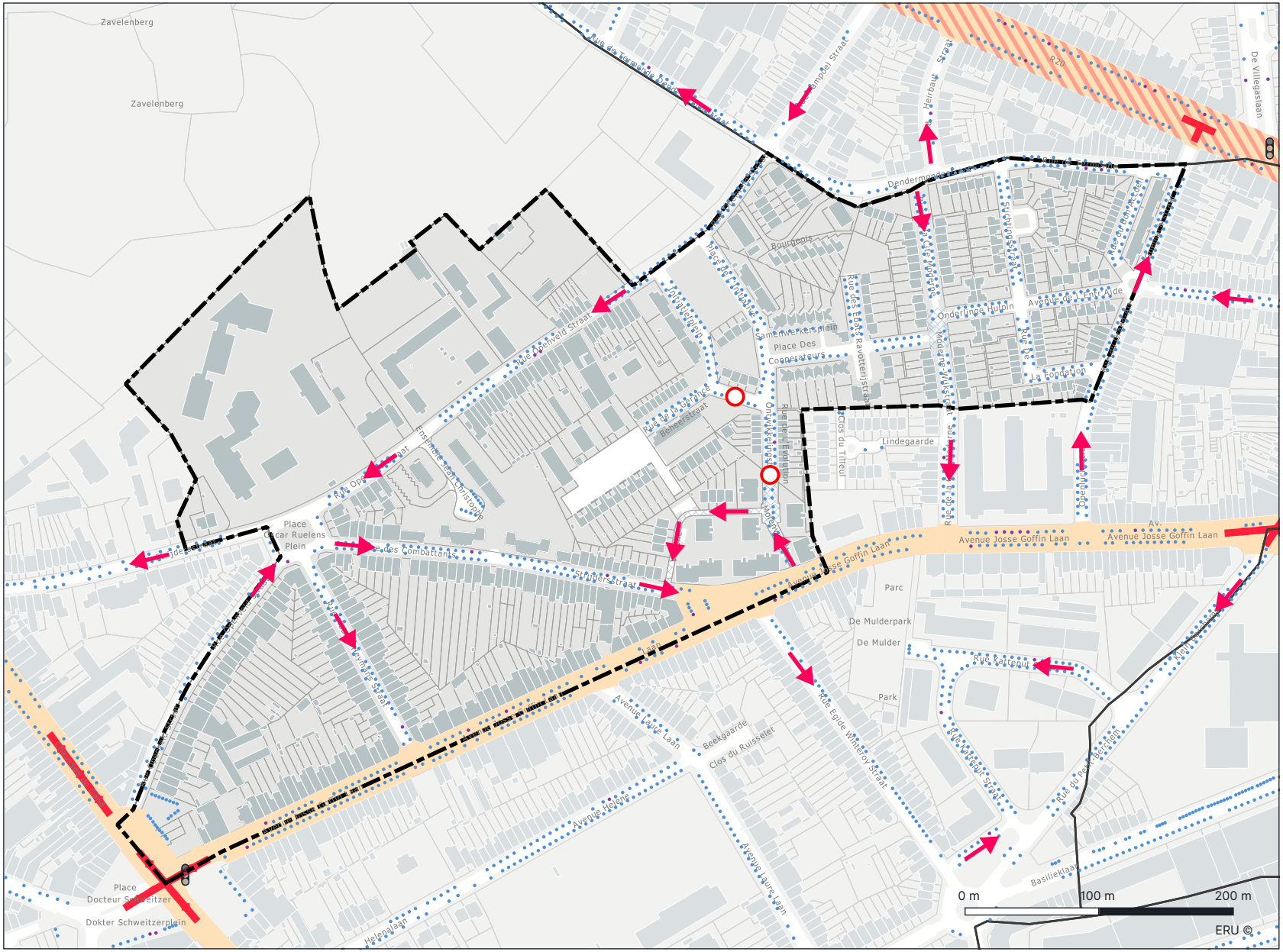
→ Ligne STIB nocturne : bus noctis N16.

La gare de Berchem se situe hors périmètre au Nord de celui-ci, au-delà du Zavelenberg et de l'avenue Charles Quint. Elle reste néanmoins accessible à 15 minutes à pied et à 9 minutes en transport par le tramway 82.

Le niveau d'accessibilité en transports en commun

Le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) identifie la Cité Moderne en zone C : moyennement desservie, alors que le reste du périmètre est en zone B : bien desservie. La carte confirme et précise ce classement : seules une partie des habitations de la Cité, des rues Combattants / Openveld et celles des ensembles « Jardins du Nord » et « Clos du Tilleul » bénéficient d'un accès à moins de 400m des arrêts de tram et de bus cités ci-avant. Ceux-ci permettent d'accéder assez rapidement au centre-ville (30 minutes en temps optimal un jour de semaine), le tram 19 rejoint en 5 ou 6 arrêts la station Simonis qui le relie aux métros 1, 2, 5 et 6 ainsi qu'au tram 9. Tandis que le bus 83 au Nord et le tram 82 via l'arrêt Schweitzer mènent à la gare de Berchem en 3 arrêts.

XXII. Circulation automobile, stationnement et sécurité routière



Légende

- Périmètre du CQD
- Limites communales
- Parking zone bleue
- Parking réservé
- Zone vitesse 50
- Feux tricolores
- Plateau surelevé
- Sens de circulation
- Voirie barrée
- Voirie régionale
- Zone à concentration d'accidents

Source
ERU àpd PCDD Berchem-Sainte-Agathe et Mobigis - fond de plan Brussels Urbis © Distribution & copyright C.I.R.B

Echelle
1 : 4300

Orientation
N

Photographie de terrain, un tram arrivant à la place Schweitzer

11.4 L'automobile

La circulation automobile et l'accessibilité

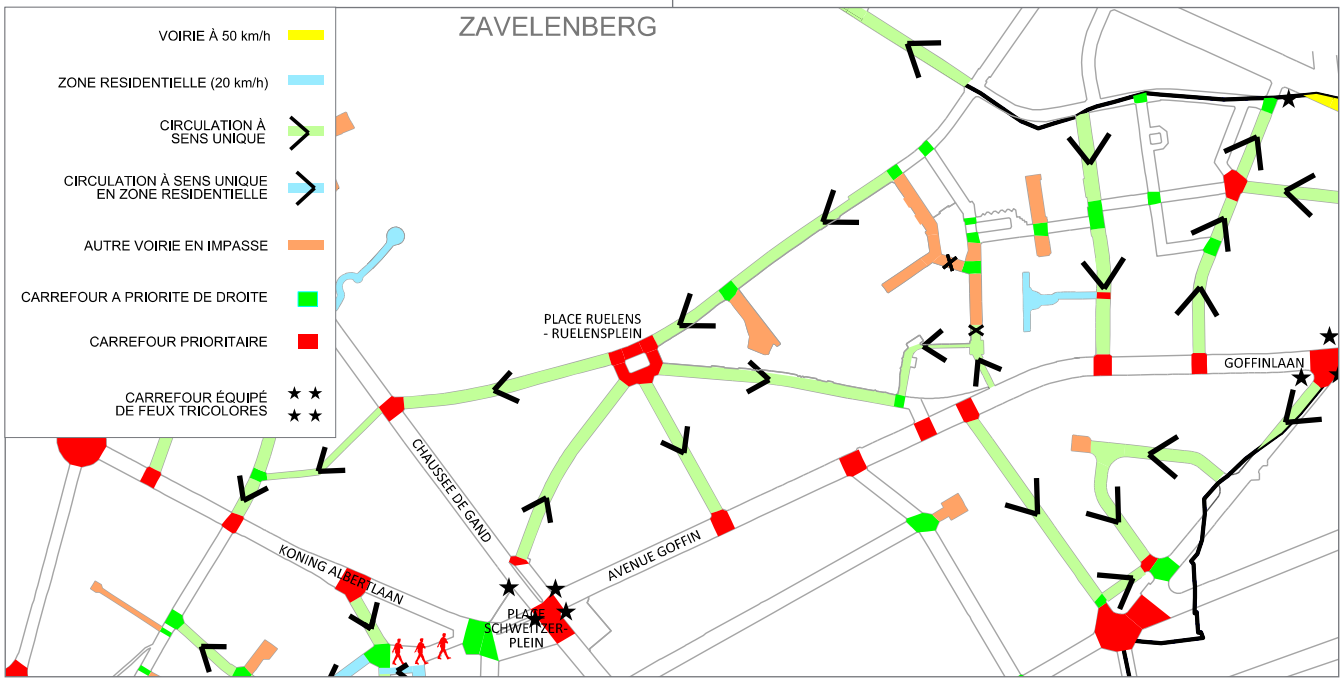
L'ensemble du périmètre a le statut de voirie communale, sauf l'avenue Josse Goffin en voirie régionale. La plupart des rues sont à sens unique et certaines autres sont en impasse : Ensemble Jean-Christophe, Gérance, Evolution, Ébats.

Tout ceci explique la circulation routière majoritairement calme - si ce n'est les deux facteurs de tensions que sont la présence d'école et le trafic de transit. D'autre part, le quartier est avant tout résidentiel, il ne comprend quasi pas de commerces, d'équipements (hormis les écoles) ou d'entreprises et ne connaît donc que très peu de flux induits ou de transports de marchandises.

Sécurité routière

La pression automobile due à la présence des écoles, place Ruelens et dans les rues qui y aboutissent, est la première source de tensions entre conducteurs et de mise en situation de faiblesse à l'encontre des piétons et des cyclistes, plus que d'accidents. Le problème est connu depuis plusieurs années (et touche d'ailleurs bon nombre d'abords dans des profils de quartiers similaires) ; en 2005 la Commune a déjà opté pour une modification du plan de circulation en instaurant un système de boucle par la mise à sens unique des rues concernées, ce qui a déjà amélioré la situation. Cependant, la surcharge perdure

XXIX. Extrait du plan de circulation du PCDD (juillet 2021)

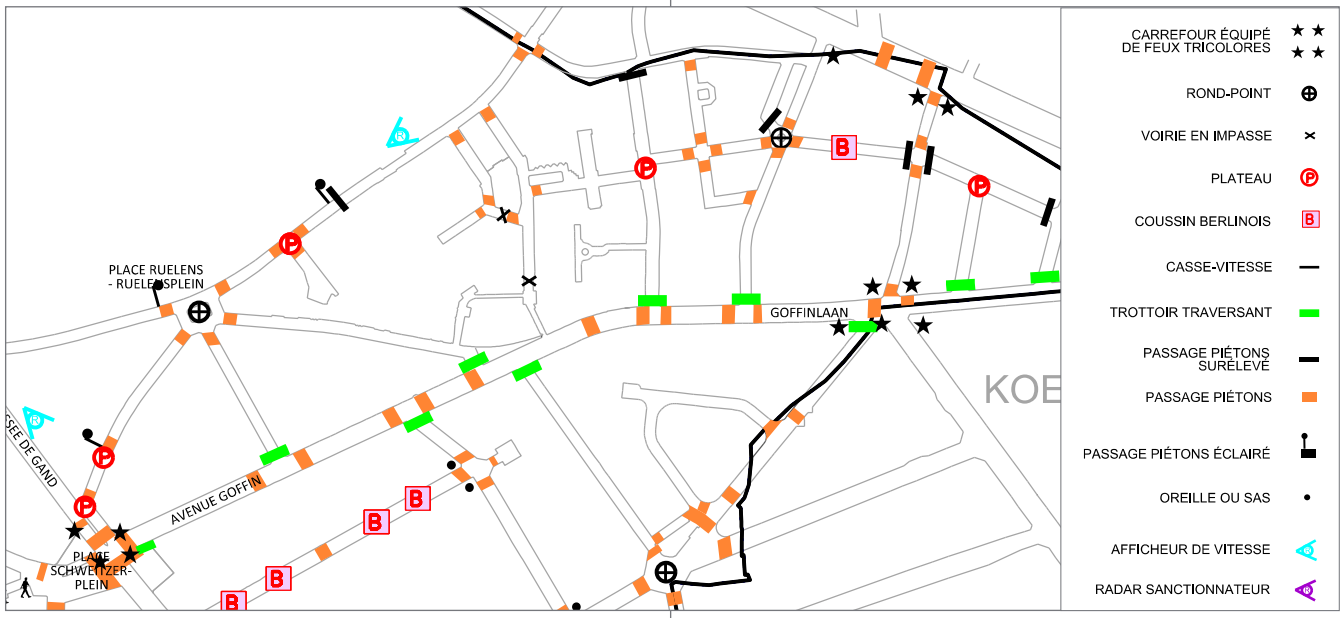


aux heures scolaires et celle-ci a d'ailleurs incité les riverain·e·s à faire la demande à la commune d'un projet d'apaisement 'rue scolaire', en 2019. Ce projet est encore en réflexion, les écoles – principaux acteurs à mobiliser dans cette démarche – y sont sensibles, l'école Openveld notamment étant engagée dans un plan de déplacement scolaire.

L'autre source de tension est le trafic de transit pénalisant pour les habitant·e·s des rues concernées : matin et soir, dans la partie Est du périmètre, les artères locales de la Cité – rue de la Cité Moderne, rue du Grand'Air, mais aussi les petites rues internes percolant vers la rue de Termonde – sont utilisées comme by-pass pour rejoindre, depuis Josse Goffin, l'avenue Charles Quint embouteillée. L'objectif de ces automobilistes est de contourner les principaux axes de circulation saturés menant au Ring. Les participants aux activités du CQD ont confirmé les nuisances déjà décriées (bruit du trafic, pollution de l'air et des façades due aux véhicules à l'arrêt aux croisements), mais aussi

Photographie de terrain, le parking de l'ensemble Jean=Christophe

XXX. Extrait du plan de circulation du PCDD (juillet 2021)



l'insécurité que cela crée. A l'autre extrémité du périmètre, la place Schweitzer connaît aussi des blocages aux heures de pointe, avec percolations dans les rues locales.

Pour tenter de résoudre le trafic de transit de la partie Est, la commune a opéré des mises à sens unique de certaines rues, actuellement en phase test.

A cela s'ajoute le comportement inadapté de certain·e·s conducteur·trice·s qui roulent à trop grande vitesse malgré l'application de la zone 30. On nous signale des excès en particulier sur la partie rectiligne (malgré le tracé en chicane) de la rue Openveld, entre Initiative et Ruelens. Deux passages piétons surélevés existent déjà à hauteur des écoles et du croisement Ensemble Jean-Christophe / sentier vers Zavelenberg. Dans la Cité, le comportement de « rodéo urbain » de scooters (voir chapitre 10 Climat social) a amené la commune à fermer un tronçon entre Initiative et Coopérateurs en y installant des blocs de béton.

« Rue du Grand Air ... Certains se croient à Francorchamps!»

Habitant rencontré en rue

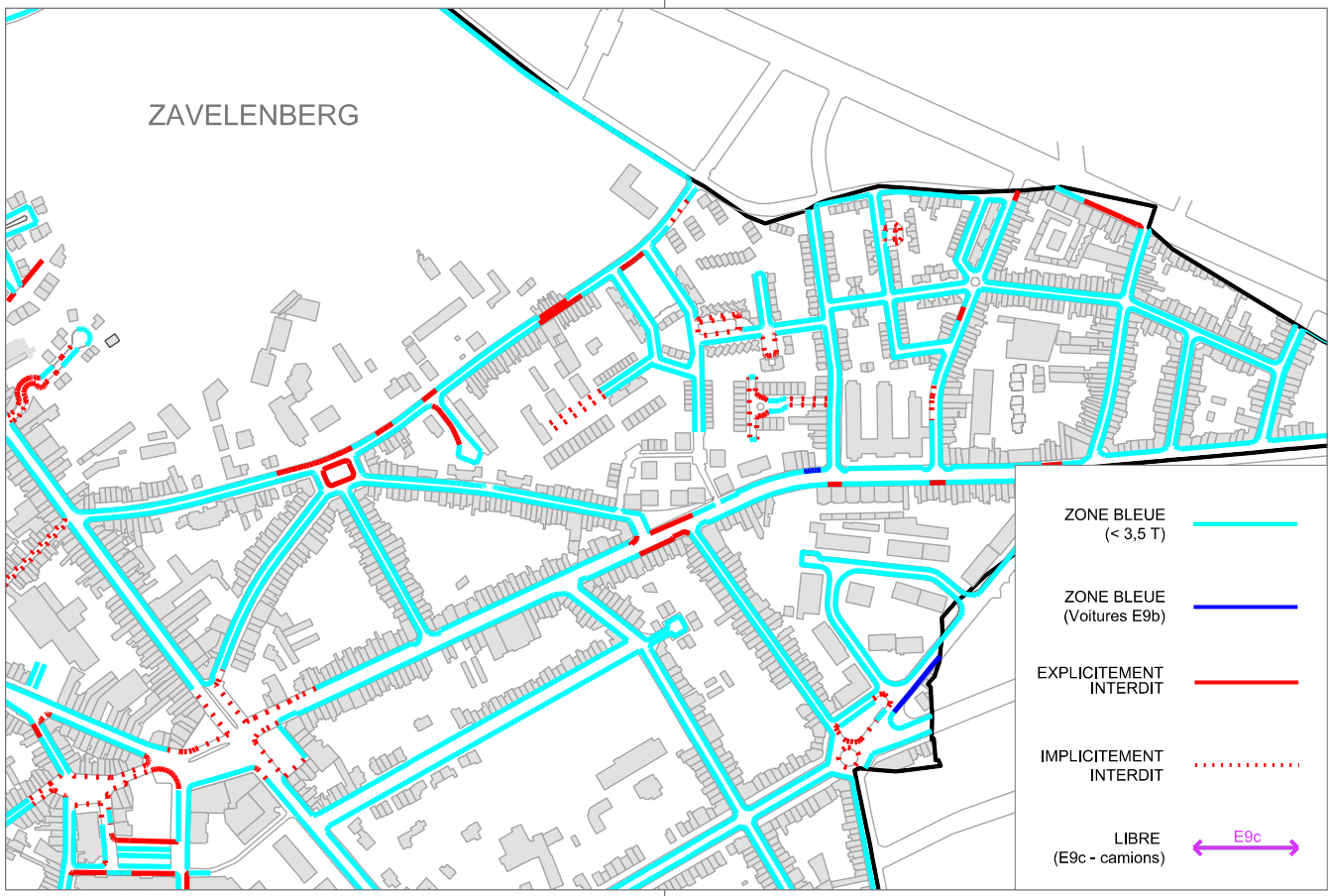
L'apaisement de la maille urbaine de la Cité Moderne pourrait passer également par la mise en place d'espaces partagés, donnant la priorité aux modes actifs et réduisant la vitesse maximale des voitures à 20 km/h.

XXXI. Carte du taux de motorisation par secteur statistique en Région de Bruxelles-Capitale en 2019 (source : Mobigis)

Taux de motorisation

Le taux de motorisation se mesure par le nombre de voitures (privées ou de société) par ménage. Avec un taux dans la classe de 0,3 à 0,6 en 2019, le secteur de la Cité Moderne possède un des taux les plus faible des secteurs de seconde couronne et un taux bas au niveau de la Région bruxelloise, alors que la commune a un taux de motorisation plutôt élevé – ce qui s'explique peut-être en raison du profil socio-économiques des habitants des logements sociaux, ou par la part de personnes isolées. La moyenne régionale étant de 0,6. Ce taux de motorisation bas devra être tenu en compte lors des aménagements futurs de l'espace public.

XXXII. Extrait de la situation de droit du stationnement du PCDD (juillet 2021)



En ce qui concerne le partage de voitures, le périmètre dispose d'une station Cambio (place de l'Initiative, 2 emplacements) et des emplacements de taxis sont disponibles place Schweitzer. Enfin, l'avenue Josse Goffin dispose d'une station de recharge pour véhicules électriques.

Stationnement

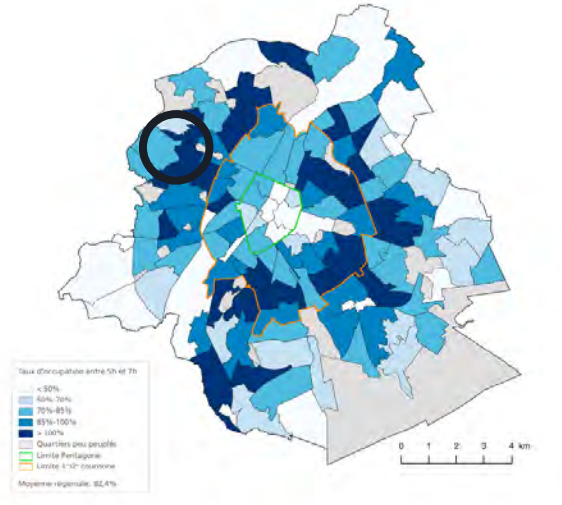
La situation du stationnement automobile est relativement confortable, même si très tôt le matin certaines rues sont encombrées. Le taux d'occupation du stationnement en voirie (5h00 - 7h00) était, en 2014, de 73% dans le secteur statistique Cité Moderne et 79% dans le secteur Molenberg (contre 70%

pour la Région), baissant à 54-55% entre 10h et 12h (contre 67,5% pour la Région).

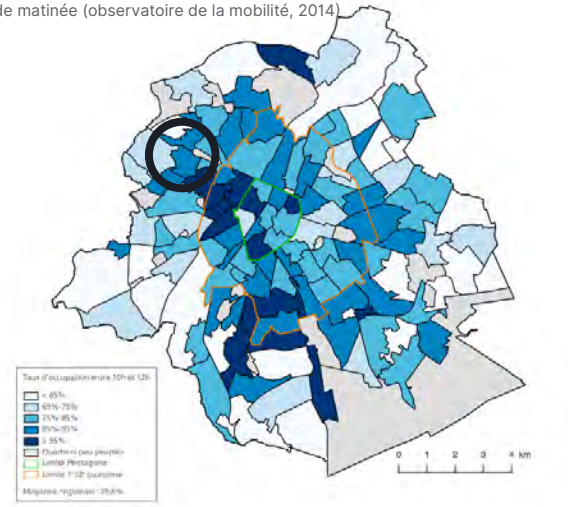
Le périmètre regroupe environ 850 places de stationnement en voirie sous le statut de zone bleue, avec une part de moins de 2 % réservée aux PMR (dans la moyenne à Berchem-Sainte-Agathe). 4 emplacements de livraison sont situés à proximité de l'école Openveld. Le stationnement aux abords des écoles, ainsi que le long de l'Ensemble Jean-Christophe et sur un bord de la place de l'Initiative, est explicitement interdit, tandis que le PCDD identifie la rue de la Gérance prolongée et la place des Coopérateurs comme 'implicitement interdit'. Cela n'empêche pas que la rue de la Gérance soit systématiquement occupée par des voitures ; certains habitant·e·s disent que la pression des usager·e·s et travailleur·se·s du centre hospitalier Valida est à l'origine de cette occupation.

Le complexe scolaire GO! (voir chapitre 7 Infrastructures) possède son propre parking privé, tandis qu'il n'y a aucun parking public à distance accessible du périmètre (les plus proches du périmètre étant situés à Simonis et au Miroir eux-mêmes payants et distants de 2 km).

XXXIII. Taux d'occupation du stationnement en voirie en début de matinée (observatoire de la mobilité, 2014)



XXXIV. Taux d'occupation du stationnement en voirie en fin de matinée (observatoire de la mobilité, 2014)



A retenir

→ Mobilité majoritairement calme, mais à apaiser du trafic automobile de transit régional dû aux tactiques d'évitement des grands axes saturés, et – place Ruelens et rues avoisinantes – de la pression automobile aux heures scolaires.

→ Déplacements piétons comme mode privilégié et à améliorer : renfort du réseau des voies lentes et du confort des sentiers, des trottoirs, attention spécifique pour les PMR.

→ Utilisation du vélo à activer et soutenir : peu de stationnement vélos de tous types, sous-utilisation comme moyen de déplacement (à affiner, par comptages, enquêtes).

→ Desserte en transport en commun satisfaisante.

→ Taux de motorisation relativement bas et état du stationnement en voirie confortable comparativement à d'autres quartiers de même typologie.

12.

Environnement

12.1 Maillage vert et diversité biologique

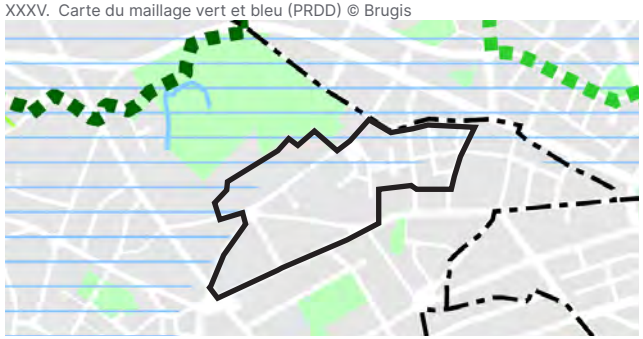
Plans et stratégies régionales

Le périmètre a une position importante dans le maillage vert et le réseau écologique bruxellois, par sa grande proximité avec le Zavelenberg au Nord, l'un des sites naturels majeurs qui cumule trois niveaux de protection : site naturel classé en 1989, réserve naturelle depuis 1992 et zone à haute valeur biologique au PRAS. Le site, décrit au chapitre 2 Histoire et patrimoine, présente une qualité tout à fait remarquable et est aussi l'une des dernières « enclaves » agricoles, l'une des rares en RBC à avoir conservé cet usage sans discontinuité depuis près de 1000 ans (voir aussi ci-après 12.9).

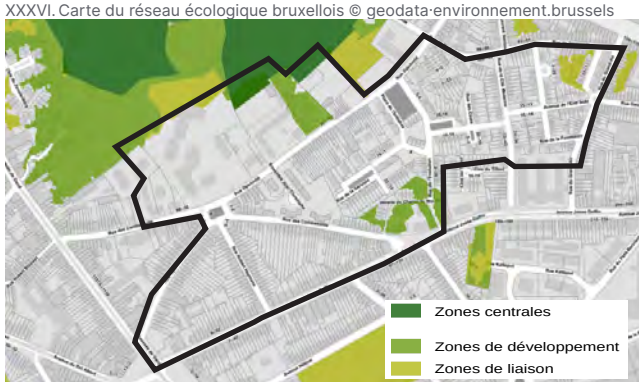
Un réseau écologique, trésor de biodiversité, est un ensemble de zones d'intérêts différents (zone centrale, zone de développement et zone de liaison), cooptant pour la préservation de la faune et la flore. Dans la continuité directe de ce site protégé, bien évidemment reconnu '*zone centrale*' au Réseau écologique, deux parcelles remplissent le rôle de couloir biologique ou de protection complémentaire : l'une '*zone de développement*' (zone à bon potentiel écologique) et l'autre '*zone de liaison*' (Zone de potentiel écologique) ; tandis que d'autres zones sont à distance proche, jouxtant l'avenue Josse Goffin et la rue de Termonde.

L'ensemble des îlots du périmètre bénéficient d'une bonne couverture végétale, autant dans le quartier Ruelens que la Cité Moderne, ceci en raison de leur caractère résidentiel et la forte présence de jardins.

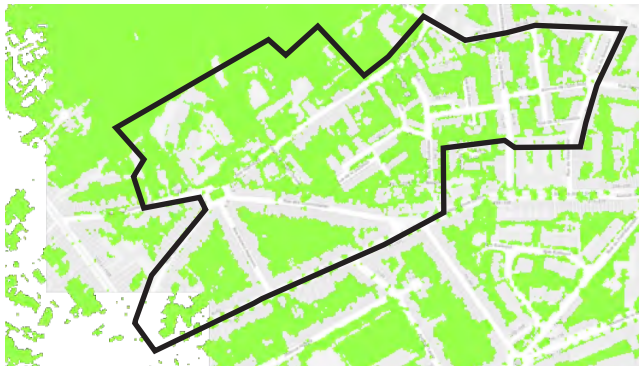
XXXV. Carte du maillage vert et bleu (PRDD) © Brugis



XXXVI. Carte du réseau écologique bruxellois © geodata·environnement.brussels



XXXVII. Carte de la végétation, 2020 © geodata·environnement.brussels



Projets-pilote – Végétalisation et biodiversité

Deux initiatives ayant ces thématiques au centre des préoccupations ont récemment pris place dans le périmètre (voir aussi chapitre 3 Opérations de rénovation urbaine):

« Notre îlot nature » : mené en collaboration avec Natagora et soutenu par BE, le projet participatif concerne l'îlot Goffin / Heymans / Combattants. Il vise à améliorer la qualité de la nature dans les jardins privés par la sensibilisation à divers micro-aménagements et éco-gestes – végétalisation, désimperméabilisation, plantation d'espèces indigènes et éradication des invasives après inventaire, gestion différenciée, etc.

« GO! Ré-création » : à l'initiative du complexe scolaire et soutenu par BE, des aménagements en faveur de la biodiversité et de la gestion de l'eau seront réalisés avec appui participatif. Ce projet ambitieux a aussi des objectifs pédagogiques, de bien-être – apaisement du stress et exercices physiques – et d'ouverture au quartier (voir aussi Chapitre 3 Opérations de rénovation urbaine).

Intérêt biologique et potentiel biologique

Etant donné l'importance de l'enjeu biologique au sein du périmètre considéré, une évaluation de l'intérêt biologique a été réalisée par le bureau en charge du Rapport d'incidences environnementales (RIE), de même que celle du potentiel biologique (voir rapport RIE, chapitre 'Diversité biologique').

12.2 Cycle de l'eau

Eaux souterraines et de surface

Aucun cours d'eau à ciel ouvert ne traverse le périmètre de CQD, qui ne comprend pas non plus de plan d'eau. Au sein du Zavelenberg, on trouve un petit ruisseau en contrebas du site, une ample zone humide sur le versant qui descend du bois vers l'avenue Charles Quint et deux étangs parfois à sec – un vers l'avenue à proximité du ruisseau et un dans le bois.

Aucun captage en eau potable n'est situé au sein du périmètre du CQD.

Réseau d'évacuation des eaux usées

Avec l'aide de Vivaqua et du Service technique communal, les bureaux d'études devront caractériser le réseau existant et le recensement des éventuels dysfonctionnements connus pour opérer au mieux dans le cadre de la mise en oeuvre des projets du programme.

Imperméabilisation du sol et eaux de ruissellement

Le ruissellement n'est a priori pas une contrainte forte au sein du périmètre puisque ce dernier présente de nombreux jardins et intérieurs d'îlots verdurisés qui contribuent à l'infiltration et à la rétention des eaux. Des risques de ruissellement restent toutefois possibles au niveau des voiries en direction du fond de vallée, au nord et au sud du périmètre, puisqu'il est situé sur un point haut.

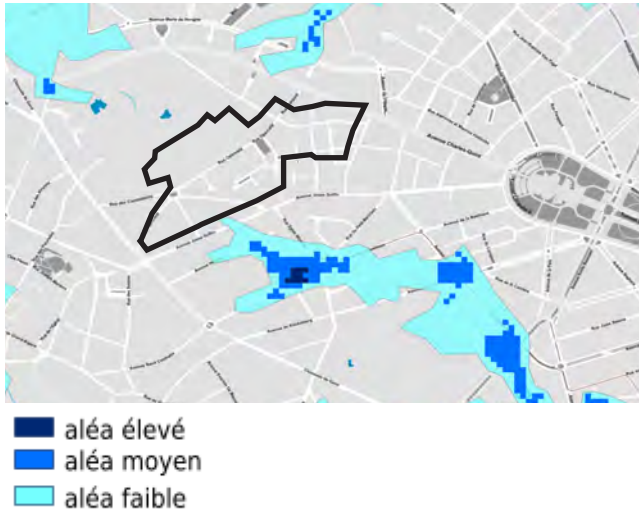
Le rapport RIE apporte des précisions quant aux capacités et opportunités d'amélioration de la gestion intégrée des eaux pluviales (voir rapport RIE, chapitre 'Eaux').

Risques et problèmes d'inondation

Seule une toute petite partie de l'îlot délimité par les rues des Combattants, H. Heymans et avenue Josse Goffin est reprise en zone à aléa faible (zone pouvant être inondée de façon très exceptionnelle, lors d'épisodes pluvieux que l'on ne rencontre environ qu'une fois tous les 100 ans). Les risques plus élevés se situent en contrebas de ce plateau, à hauteur de l'avenue de la Basilique. Une prise en compte de la gestion de l'eau pluviale dans les aménagements visera donc avant tout à minimiser les risques en aval.

A noter que l'effet protecteur des bassins d'orage collectifs est pris en compte dans cette carte d'aléa, mais pas les mesures prises individuellement au sein des parcelles. De même, la carte d'aléa d'inondation représente des zones où il existe un risque d'inondation, même aux endroits où aucune inondation n'est historiquement connue. Inversement, l'absence d'une zone d'aléa sur la carte ne peut garantir qu›une inondation ne s›y produira jamais.

XXXVIII. Carte des aléas et risques d'inondation © geodata·environnement. brussels



A signaler enfin, le projet porté par les Etats Généraux de l'Eau à Bruxelles (EGEB) qui couvre la vaste zone de la vallée du Molenbeek et visant à valoriser l'eau pluviale comme une ressource, créer une solidarité de vallée dans la lutte contre les inondations. La commune de Berchem-Sainte-Agathe est représentée au sein du Comité d'accompagnement du Molenbeek (CAM). En termes d'intentions, les abords des logements sociaux, généreux dans la cité-jardin, sont identifiés comme espaces potentiels de renforcement de la percolation, voire comme une opportunité de rendre l'eau visible.

12.3 État du sol et du sous-sol

Dans le cadre de sa stratégie Good Soil, la RBC a pour objectif de protéger et d'améliorer la qualité de l'ensemble de ses sols. Trop longtemps négligés, ces derniers revêtent pourtant une importance capitale pour le maintien de la vie sur terre en nous rendant une multitude de services écosystémiques (production d'eau potable, limitation des inondations, stockage du carbone, ...). Ce CQD s'inscrit dans la volonté, encouragée par la Région, de développer une gestion intégrée des sols afin de favoriser le développement de sols vivants et sains, et d'assurer un cadre de vie de qualité. Pour rappel, l'imperméabilisation, la compaction, l'érosion et la pollution comptent parmi les principales dégradations rencontrées par les sols du territoire bruxellois. Le nouvel outil IQSB sera à mobiliser.

En matière de pollution, notons que seules quatre parcelles au sein du périmètre du CQD sont reprises à l'inventaire de l'état du sol :

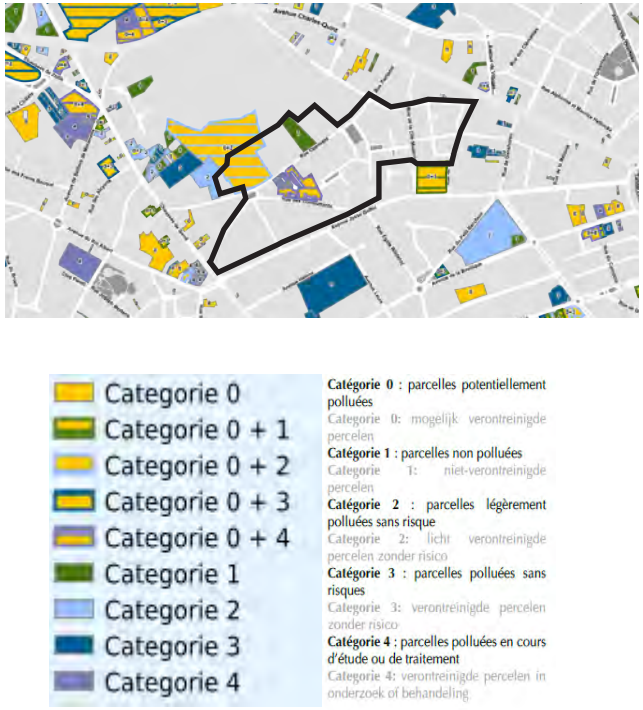
→ Parcelle 367B en catégorie 1 : non polluée ;

→ Parcelle 350Y2 en catégorie 2 : légèrement polluée sans risque. Il s'agit de parcelles respectant les normes d'intervention mais pas les normes d'assainissement, c'est-à-dire les concentrations en polluants sous lesquelles les risques pour la santé humaine et pour l'environnement sont considérés comme négligeables. Les normes d'assainissement y étant dépassées, les terres excavées sur ces parcelles ne peuvent pas être réutilisées sur un autre terrain bruxellois ;

→ Parcelle 364R en catégorie 0+2 : légèrement polluée sans risque (cat. 2) mais pour laquelle une nouvelle pollution y est suspectée (cat.0). Une reconnaissance de l'état du sol sera, par conséquent, à nouveau exigée pour cette parcelle, entre autres avant la vente, la cession ou la cessation des activités, afin de vérifier si une nouvelle pollution s'y est ajoutée ou non ;

→ Parcelle 123X2 en catégorie 0+4 : parcelle polluée en cours d›étude ou de traitement (cat. 4) pour laquelle au moins une activité à risque n'a pas pu être investiguée entièrement (cat. 0). Ici aussi, une reconnaissance de l'état du sol sera à nouveau exigée en cas de vente, cession ou cessation d'activités afin de vérifier la présence ou non d'une nouvelle pollution.

XXXIX. Carte de l'inventaire de l'état du sol © Brugis



12.4 Qualité de l'air

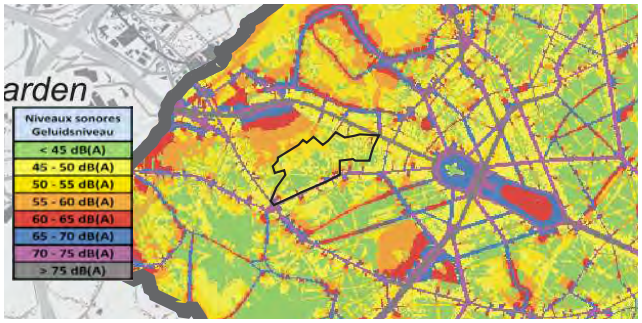
En RBC, la qualité de l'air est assez mauvaise en général dans les zones urbaines denses au sein desquelles la circulation de véhicules à moteur thermique demeure significative. Ici la situation est plus favorable, le périmètre étant en zone semi-urbaine, majoritairement résidentielle, dans un environnement relativement bien ventilé et végétalisé. Les principales sources d'émissions de polluants atmosphériques à proximité proviennent des axes routiers, et dans une moindre mesure des habitations et des quelques activités économiques. Aucune activité à risque pour la qualité de l'air (type entreprise industrielle) n'est présente au sein et aux abords du périmètre.

Le rapport RIE apporte des précisions quant à la qualité de l'air (voir rapport RIE).

12.5 Confort acoustique et vibratoire

Le périmètre est un quartier relativement bien préservé, notamment avec la réfection prochaine des voiries et trottoirs rue des Combattants, grâce à un subside de Bruxelles Environnement (voir chapitre 3 Opération de rénovation urbaine). A l'inverse les grands axes de circulation qui encadrent le quartier concentrent une nuisance prépondérante du trafic routier : l'avenue Charles Quint est répertoriée en points noirs acoustiques sur tout son développement ; les deux autres axes, Josse Goffin et chaussée de Gand, ont aussi un niveau sonore très élevé (sans être identifiés points noirs). Le long des artères du périmètre le niveau sonore oscille entre 45 et 55 dB(A), tandis que les intérieurs d'îlots sont calmes (< 45 db(A).

XL. Carte du bruit du trafic routier, 2016 © Bruxelles Environnement

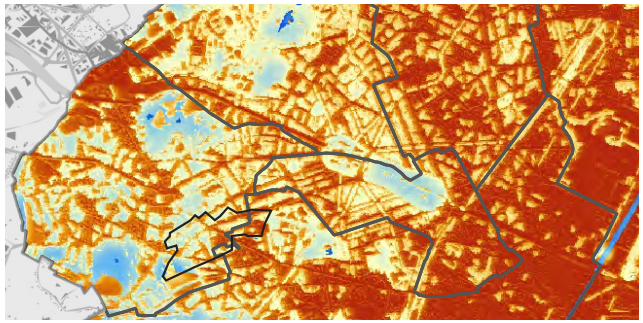


12.6 Facteurs climatiques

Comparativement à la situation régionale, le périmètre n'est pas le plus mal loti de la Région : sur la cartographie des îlots de fraîcheur établie par Bruxelles Environnement en 2018, ce sont les quartiers centraux et le long de l'axe du canal qui sont les plus fragilisés lors des épisodes de fortes chaleurs (la température de l'air y est plus élevée de 3° en moyenne).

Les quartiers de périphérie tels que celui qui nous concerne bénéficient d'îlots plus frais ; néanmoins, on peut percevoir qu'à l'exception des deux grands îlots végétalisés (le premier : Combattants / Goffin / Heymans, et le deuxième : Heymans / Goffin / Openveld - le seul répertorié en bleu clair), le phénomène d'îlot de chaleur est perceptible, ceci en raison de l'imperméabilisation et de la minéralisation des intérieurs d'îlots, mais surtout des voiries. A noter, le rôle positif que joue le Zavelenberg à proximité, en cas de vague de chaleur.

XLI. Carte des îlots de fraicheur © Bruxelles Environnement



12.7 Gestion de l'énergie

L'analyse de la thermographie aérienne établie par BE en 2008 montre une dominante de déperditions faibles dans le bâti de la Cité Moderne ; les déperditions des bâtiments scolaires sont identifiés 'très faible' ; le bâti mitoyen dans les rues d'habitations mitoyennes, avenue Josse Goffin, rues des Combattants et rue Openveld présente des déperditions moyennes à fortes.

XLII. Carte de la thermographie aérienne © Bruxelles Environnement

Cette observation soulève des questionnements quant à l'analyse, la méthode (et notamment le moment des prises de mesures, en période scolaire ou non) et les conclusions en termes d'isolation, étant donné l'ancienneté du bâti et de l'état des rénovations.

D'autre part, au regard de la présence de plusieurs écoles au sein du périmètre, il serait intéressant d'étudier les possibilités de projets innovants de création de communauté d'énergie renouvelable, favorisant le partage de l'électricité produite par des installations photovoltaïques sur les toitures d'école et de particuliers. Ce type de projet a des plus-values d'un point de vue environnemental (plus d'énergies vertes et moins d'énergies fossiles), mais également d'un point de vue social – en

termes de cohésion et d'accès à une énergie renouvelable moins chère.

A noter, la commune a entamé début 2020 une démarche pour l'élaboration d'un Plan Air Energie Climat, au niveau de l'administration communale, du CPAS et du territoire, s'inscrivant ainsi dans une démarche globale de transition vers une ville plus durable.

12.8 Gestion des ressources et déchets

Berchem-Sainte-Agathe ne dispose pas d'une déchèterie communale. Un projet de déchetterie intercommunale est en cours d'élaboration, localisée du côté de la gare. Le site se trouve à une vingtaine de minutes en voiture des parcs à conteneurs Recyparc Sud et Nord de la Région bruxelloise. Une ressourcerie est aussi à l'étude, développant pour les riverains du Nord-Ouest de Bruxelles une dynamique de consommation bas carbone par laquelle les déchets sont réduits à leur minimum et des personnes en situation de précarité sont remises à l'emploi dans des filières en lien avec l'économie circulaire et le zéro déchet.

On relève la présence de bulles à verre, d'un point de collecte d'huiles usagées et de deux containers de collecte de vêtements (Petits Riens) au sein du périmètre sur la place de l'Initiative. Le conteneur Proxy Chimik le plus proche se situe sur le parking de l'administration communale, et est ouvert tous les jeudis après-midi de 12h30 à 18h30. On ne relève qu'un conteneur Terre à quelques centaines de mètres au sud du site au niveau de l'avenue de la Basilique. Enfin, une collecte à l'aide d'un recyparc - organisée par la commune de Berchem-Saint-Agathe - prend place deux fois l'an sur la place de l'Initiative.

XLIII. Carte des collecteurs de déchets

Points de collecte de déchets dans et à proximité du périmètre du CQD (Arp-gan & Oliobox)

Quant à l'état de propreté global dans le périmètre, on relève des dépôts clandestins au sein de l'ensemble Jean-Christophe, dans le jardin au fond de la rue des Ébats ou encore dans les espaces résiduels de la Cité Moderne, et quelques déchets place Ruelens lors des moments de forte fréquentation sur les temps de midi scolaires. Si à première vue le quartier ne semble pas plus touché qu'ailleurs dans la Région, c'est peut-être grâce au renforcement du passage des balayeurs de rue par la commune de Berchem-Sainte-Agathe, pour tenter de remédier aux problèmes de malpropreté.

Le périmètre comprend depuis 2017 un compost de quartier situé rue Openveld n°146, à quelques pas de la place de l'Initiative. Ce dernier est ouvert aux riverain·es et aux élèves de l'école attenante à la parcelle.

Enfin, dans cette même idée de valorisation de l'existant dans la lignée du PREC, signalons qu'un projet de Ressourcerie Sociale du Nord-Ouest – création d'une structure destinée à collecter et valoriser des équipements de seconde main tout en ayant un objectif social – commun aux 4 communes de Berchem-Sainte-Agathe, Koekelberg, Ganshoren et Jette, est actuellement à l'étude. Les conclusions de cette dernière sont attendues pour 2022.[1]

1 Bruxelles Environnement, 2021. Bonnes pratiques et recommandations pour la mise en *place de projets de réemploi au sein des communes*, INFO-FICHE Déchets Ressources. https://document·environnement.brussels/opac_css/elecfile/InfoFiche_2021_Projets_Reemploi_principes_de_base_FR.pdf

12.9 Autres initiatives à portée environnementale

Nous avons vu plus haut que la végétalisation est un thème qui mobilise les acteur·trices du périmètre ; celui de l'alimentation durable, et plus précisément l'agriculture urbaine, motive également plusieurs projets, menés à différentes échelles par différents acteur·trices (voir aussi le chapitre 3 Opérations de rénovation urbaine).

Potagers citoyens

Dans le périmètre se trouve un potager collectif situé entre l'école maternelle Openveld et le n°146 de cette rue, né à l'initiative de voisins grâce à un subside régional et la mise à disposition de la parcelle par la commune, auquel un compost est associé.

« Pendant la période de création et d'aménagement du potager, ça a créé de l'animation et beaucoup de rencontres spontanées! C'est pareil les jours où on y travaille. »

Habitant potagiste et membre de la CoQ

Au centre du site de logement social, a récemment pris place un autre projet de potager, localisé sur une friche appartenant à la SISP Comensia entre l'Ensemble Jean-Christophe et la rue de la Gérance. Il est soutenu non seulement dans le cadre de

Photographie de terrain, le potager citoyen de la rue Openveld n°146

'Inspirons le Quartier' (subside de BE), mais également par un petit subside de la SISP Comensia dans le cadre de son programme de proximité, et porté par des habitant·es accompagné·es par l'ASBL Pinocchio. Ses objectifs sont multiples : outre la vocation nourricière, l'idée est de susciter l'animation et la cohésion (activités, fêtes, visites), de réintroduire la biodiversité en ville (+- 50 plants de fruits et légumes divers répartis sur une superficie de 50 m^2), le tout dans une démarche inclusive ouverte aux personnes porteuses de handicap, adultes et enfants.

Hors périmètre, on trouve également un potager en contrebas du Zavelenberg, situé à l'ouest du site au Clos du Zavelenberg, au niveau de la promenade verte. Un maître composteur est présent sur place pour aider au compost, créé en 1991 et situé à côté du potager.

Zavelenberg – Projet d'agro-écologie

Ce projet ambitieux est né de la volonté de BE d'engager une reconversion en agroécologie du Zavelenberg, dans le cadre de la stratégie Good Food, suite au départ de l'agriculteur conventionnel qui exploitait le site jusqu'il y a peu. Il a fait l'objet d'une étude de faisabilité en 2018-19 et sa programmation est complexe vu les différents niveaux de protection cités ci-avant ; après concertation entre instances, celle-ci s'organise en 3 niveaux : éco pâturage extensif ; pré-vergers extensifs avec plantation de haies insérant des espèces fruitières et fourragères en soutien au pâturage ; aménagement dans le haut du site (hors réserve) d'une zone contribuant à recréer la biodiversité. L'ambition de créer un lien avec les quartiers alentours, en particulier la Cité Moderne, est présente dès l'étude de faisabilité.

Les négociations en vue de l'obtention des autorisations nécessaires pour le projet pérenne sont toujours en cours. Dans l'attente, le site fait l'objet d'une occupation temporaire : le projet 'Moutons de Bruxelles' exploite les prairies depuis 2021, par convention d'occupation précaire annuelle reconductible. A noter que 26 candidatures ont été déposées lors de l'appel à manifestation d'intérêt, présentant une belle diversité de projets d'agriculture urbaine.

Ferme Termonde – Projet FarmCity

En 2020, citydev.brussels a acquis l'une des dernières fermes en activité à Bruxelles, située rue de Termonde 122 à Ganshoren à la limite du périmètre. Réalisé en partenariat avec BE, ce projet mixte comprendra à terme des logements conventionnés (1950m²) et 850m² d'espaces d'activités agricoles, commerciales et d'équipements à dédier à l'axe agro-alimentaire. Ce projet vise à créer une complémentarité avec le développement du pôle Zavelenberg, dans le cadre de Good Food.

Le lieu est également occupé en phase temporaire, depuis 2020, par 4 acteurs en vue d'apporter un bénéfice social, culturel et d'animation pour ce quartier résidentiel :

Réseau pour l'agriculture urbaine à Ganshoren © Citydev.brussels

→ Stockage de matériel agricole pour les 'Moutons de Bruxelles' et point de dépôt hebdomadaire de produits alimentaires bio ;

→ espace d'exposition et programmation culturelle (concerts acoustiques, café-jeux, festivals, café philo, café éco-poésie, etc.) ;

→ café pop-up 'Chez Théo et Jeanine' décoré de photographies historiques en souvenir de l'ancienne ferme ;

→ occupation d'un logement pour sans abri, par l'asbl L'îlot.

Le 27 septembre 2019, citydev.brussels a acquis pour un montant de 1,75 million d'euros une ancienne ferme rue de Termonde 122, à la lisière de la commune de Ganshoren, vers Berchem-Sainte-Agathe, en vue d'y développer 1.950 m² de logements conventionnés. Une transaction qui s'inscrit dans un projet de collaboration plus large avec Bruxelles Environnement, entériné quelques mois plus tôt, en juillet.

Cantine labellisée Good Food

La commune se lance dans la démarche de labellisation "Good Food Cantines", pour ses crèches (une dans notre périmètre : Les Petits Dauphins).

Dynamique citoyenne

Certes plus éloigné, citons néanmoins la présence d'une dynamique forte à Berchem avec le projet BLED (Berchem Local et Durable) et avec le CPAS. On relève ainsi la présence de projets diversifiés et originaux centrés autour des locaux du CPAS et dans le noyau villageois : vergers d'Agathe, poulailler collectif, four à pain, potager, Givebox (aujourd'hui incendiée), Repair café, SEL Te Plait (où l'on s'échange des « mercis »), fêtes de quartier, GASAP, cours de cuisine, cycle de conférences, ateliers couture, ...

A retenir

→ Réserve naturelle du Zavelenberg, bonne couverture végétale générale, qualité biologique globalement faible mais potentiels identifiés.

→ Opportunités d'amélioration de gestion intégrée des eaux pluviales : désimperméabilisation, infiltration, prise en compte des nappes phréatiques.

→ Peu de données disponibles concernant l'état du sol au sein du périmètre (seules 4 parcelles reprises). Outil IQSB à mobiliser.

→ Qualité de l'air et environnement sonore globalement satisfaisant sauf les grands axes Josse Goffin et Charles Quint.

→ Îlot de chaleur perceptible malgré l'urbanisation moyennement dense (surtout les voiries) mais présence du Zavelenberg en cas de vague de chaleur.

→ Déperditions énergétiques généralement faibles (voire moyennes) au sein du périmètre (mais analyse à vérifier).

→ Plusieurs projets en lien avec l'alimentation durable et l'agriculture urbaine au sein et à proximité du quartier.

Annexes

liste des acronymes

Acronymes	Signification
CQD CM	Contrat de Quartier Durable Cité Moderne
CPAS	Centre public d'action sociale
ZICHEE	Zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement
PRAS	Plan Régional d'Affectation du Sol
PCDD	Plan communal de développement durable
HBM	Habitat bon marché
CIAM	Congrès internationaux d'architecture moderne
RBC	Région Bruxelles Capitale
PDV	Politique de la Ville
ZRU	Zone de Revitalisation Urbaine
PGD	Plan de gestion différencié
SISP	Sociétés Immobilières de Service Public
PMR	Personnes à mobilité réduite.
SLRB	Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
BE	Bruxelles Environnement
PCS	Projet de cohésion social
AIS	Agences Immobilières Sociales
PLP	Partenariat Local de Prévention
IBSA	Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse
IGEAT	Institut de Gestion de l'Environnement et d'Aménagement du Territoire
ALE	Agence locale pour l'emploi
RIS	revenu d'intégration sociale
ISP	Insertion socioprofessionnelle
TZCLD	Territoires Zéro Chômeur de Longue Durée
CESEP	Service général d'éducation permanente et de promotion socioculturelle
RRU	Règlement Régional d'Urbanisme
CAM	Comité d'accompagnement Molenbeek
EGEB	Etats Généraux de l'Eau à Bruxelles
PREC	Programme régional en Economie circulaire
IQSB	Indice de Qualité des Sols Bruxellois
BLED	Berchem Local et Durable
GASAP	Réseau des Groupes d'Achat Solidaires de l'Agriculture Paysanne

liste des rencontres

environ 110 échanges via les activités participatives

→ 4 ateliers en AG
3 ateliers en CoQ

→ 3 carnets d'ambiance :
- Jean-Christophe
- Initiative (focus jeunes & intergénérationnel)
- Ruelens (focus écoles)

→ 1 balade jeu de rôle (*dans la peau d'un jeune ado, d'une nouvelle habitante, d'un passionné de sport, d'une dame mal voyante*)

→ Observations de terrains et interviews spontanés (+/- 8 relevés)

environ 60 entretiens via rencontres, échanges téléphoniques, emails

→ Services communaux
- Développement et Urbanisme
- Affaires Techniques
- Planification
- Stratégie et Développement
- Jeunesse
- Education et temps libre
- Mobilité
- Prévention

→ CPAS
- projet TZCLD
- département Logement

→ Police
- ZP Bruxelles Ouest, Division de Berchem-Sainte-Agathe
- Police Locale

→ Actiris : antenne de Berchem-Sainte-Agathe

→ Agence Locale pour l'Emploi de Berchem-Sainte-Agathe

→ Centres culturels
- De Kroon
- Archipel 19

→ Collège et Conseil communaux

→ Commune de Ganshoren : coordinateur A21

→ Comensia
- Patrimoine
- Branche sociale
- Bureaux d'études (Karbon' et Architectures parallèles)

→ Administrations (para)régionales
- Bruxelles Environnement (Espaces verts, AU, Eau, ErE)
- Citydev
- Monuments et Sites
- Perspective (IBSA, Référent logement, Cellule Sports)
- Bruxelles Logement

→ Associatif et réseau citoyens
- asbl Cohésion sociale
- asbl Amis de Pinocchio
- comité de quartier Ruelens
- Community Land Trust Brussels
- asbl en création par des jeunes

→ Ecoles
- Go! Technisch Atheneum Zavelenberg