



# Contrat de Quartier Durable MAGRITTE

COMMUNE DE JETTE / RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE



DOSSIER DE BASE  
RAPPORT 01 - DIAGNOSTIC PARTAGÉ

ARTER - ECORES | Février 2018



contrat de quartier durable

**MAGRITTE**

duurzaam wijkcontract

## Maître d'ouvrage

### CONTRAT DE QUARTIER DURABLE MAGRITTE

[ Commune de Jette ]

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

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

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

Equipe CQD Magritte :  
Vinciane Pirottin - Adrien Basiliades

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

Rue Léon Theodor, 108  
1090 Jette

*Illustration de couverture :*

*© Montage photo ÀRTER librement inspiré de René Magritte*



## Bureaux d'étude

### COORDINATEUR

[ ÀRTER Architects sprl ]

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

Chef de projet : Sébastien Heuss  
Equipe : Lise Lopez - Nathalie Vigneron - Dorsan Eyben - Oana Chiriac  
info@arter.be  
tel : 02/513.77.95

### SOUS-TRAITANT

[ ECORES sprl ]

Socio-économie, Développement durable et Participation  
Rue d'Edimbourg, 26  
1050 Ixelles  
Belgique

Chef de projet : Cordélia Orfinger  
Equipe : Martin Germeau - Romain Alaerts - Suzanna Cielen  
Léna De Brabandere - Vanessa De Marneffe  
info@ecores.eu  
tel : 02/893.08.85



## Avant-propos

La maison-musée René Magritte, le clos René Magritte, le comité de quartier Magritte, le quartier durable citoyen Magritte-Esseghem, le site Magritte du CPAS de Jette, l'année Magritte,... et maintenant le Contrat de Quartier Durable Magritte. Jette rend fièrement hommage à l'un des plus grands artistes belges, même si les habitants s'emmêlent un peu "les pinceaux" entre toutes ces appellations.

Qui aurait-pu deviner à l'époque que l'Enfant du Hainaut, en s'installant en 1930 avec son épouse Georgette dans la petite maison du 135 de la rue Esseghem à Jette, devienne l'un des plus illustres citoyens que la commune ait connu.

Son quotidien et le quartier l'inspirèrent fortement. Entre 1930 et 1954, l'artiste y peignit près de la moitié de son oeuvre, dont la première version de "L'Empire des Lumières".

Dès lors, au risque de rajouter à la confusion, il semblait évident de baptiser ce nouveau Contrat de Quartier Durable (CQD) du nom de "Magritte", qui plus est lorsqu'il est initié l'année-même du 50ème anniversaire de sa mort.

Jouant sur le décalage permanent entre la réalité concrète de l'objet et sa représentation mentale et surréelle, l'oeuvre de Magritte n'est pas sans lien avec le diagnostic d'un morceau de territoire.

Osons alors le parallèle entre le sujet représenté et le quartier analysé, entre la toile du tableau et le cadre formel, entre le peintre et le facteur humain.

Le CQD Magritte n'est-il justement pas l'occasion de penser son quartier autrement, de s'éloigner de sa représentation actuelle pour projeter une autre réalité, elle-aussi rêvée ?

La structure de ce diagnostic collectif, que l'on qualifie de "partagé" puisqu'il émane d'un processus de co-production participative, s'établit autour de ces trois piliers :

**La toile / le cadre formel** qui reprend de façon très pragmatique les éléments de la situation de droit.

**Le sujet / le quartier** qui décrypte au cours du temps, passé et futur, l'évolution du tissu urbain, du cadre de vie, de la mobilité et de l'environnement.

**Le peintre / le facteur humain** qui s'interroge sur comment ce petit bout de ville est vécu, habité et pratiqué.

Bonne lecture...



MAISON-MUSÉE RENÉ MAGRITTE - sonnette d'entrée du 135, rue Esseghem  
source : photographie ARTER ©

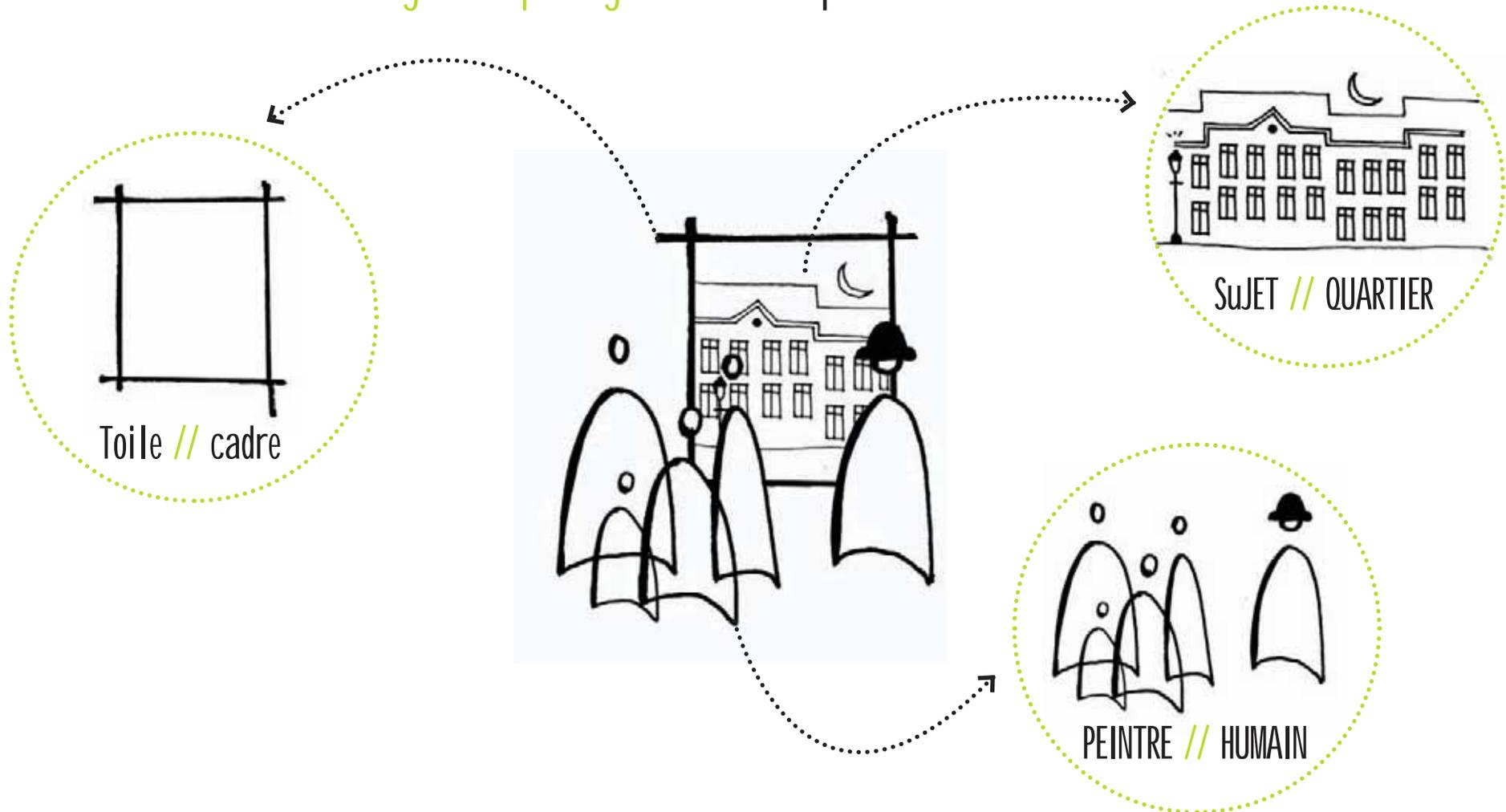
“Le surréalisme,  
c'est la connaissance  
immédiate du réel”

RENÉ MAGRITTE

L'oeuvre = Toile + sujet + peintre

//

Diagnostic partage = cadre + quartier + humain



## Méthodologie participative / diagnostic partagé

### GÉNÉRALITÉS

Le processus participatif est essentiel dans l'élaboration d'un diagnostic qui tienne compte le plus précisément possible des problématiques existantes vécues par les habitants, les citoyens, les usagers et tous les acteurs-clés du territoire concerné. Cette démarche permet de nourrir les réflexions techniques de l'expert.

**L'objectif de ces activités participatives fut surtout de cerner le ressenti des habitants et usagers, leurs besoins et leurs attentes afin d'identifier les futurs leviers d'actions stratégiques.**

Au cours de l'élaboration du diagnostic partagé, deux dynamiques ont été combinées :

- Un processus décentré qui va vers les habitants et acteurs du quartier afin de les informer et de les mobiliser
- Un processus centralisé qui appelle les acteurs mobilisés à se rencontrer à l'occasion d'ateliers participatifs afin de construire ensemble le diagnostic du périmètre.

Le processus participatif a permis d'allier différents moments :

- d'information (contexte du CQD, avancement de la phase d'étude et résultats, processus en cours,...)
- de collecte d'informations venant des acteurs de vie du quartier (enquêtes, rencontres bilatérales, balades,...)
- de coproduction (ateliers, groupes de travail,...)

**Concrètement, ces dynamiques et ces moments se sont structurés autour de 3 axes fondamentaux, développés ci-contre.**

### AXE 1 ATELIERS, BALADES & GROUPES DE TRAVAIL

Durant la première phase de l'étude, les activités se sont concentrées sur la réalisation d'un diagnostic du périmètre :

- Comment le territoire est-il perçu à l'heure actuelle ?
- Quels sont ses points forts ? Les éléments à améliorer ?
- Quelle est son histoire, son identité ?

Un des objectifs du processus était de sensibiliser les acteurs de la vie du quartier (habitants, travailleurs, réseau associatif, ...) au lancement d'un nouveau CQD. Plusieurs actions ont été réalisées pour transmettre cette information à un public le plus large possible et de manière continue tout au long de la phase d'étude :

Dès le lancement du CQD, un flyer rappelait les objectifs d'un "Contrat de Quartier Durable" et invitait les habitants et autres acteurs à s'impliquer dans la phase d'étude en leur proposant plusieurs dates de rencontre et des points d'information pour entrer en contact avec le Service CQD de la commune et les bureaux d'études en charge de l'élaboration du dossier de base (diagnostic partagé, vision collective et programme opérationnel).

Un relais essentiel a été mis en place via la constitution de la Commission de Quartier (CoQ) et via la participation du réseau associatif local. Lors de la première CoQ qui a eu lieu le 04/10/2017, les membres (habitants, associations et institutions) ont été invités à identifier le rôle qu'ils pouvaient jouer en qualité d'acteur-ressource pour le CQD. Ainsi certains habitants et certaines associations ont pu sonder leur voisinage et leurs relations de quartier à des moments-clés du processus (réunion avec les voisins, distribution de l'enquête et de la boîte à idées, sondage sur la vision collective, etc.) et ont fait remonter l'information aux bureaux d'études et à la Commune.

" - magritte, le peintre ?  
- ben ouais, t'en  
connais d'autres... ?"

DISCUSSION ENTRE JEUNES AU COURS D'UNE BALADE

Enfin, des permanences au Contrat de Quartier ont été organisées tout au long de la phase d'étude en vue d'inviter les habitants et utilisateurs du quartier aux événements du processus participatif (ateliers urbains et balades diagnostiques), d'informer de l'état d'avancement de l'étude et de remplir des questionnaires d'enquête et de boîte à idées directement avec les passants

En guise de récapitulatif des dates-clés (2017) de rencontre, citons :

28/08	Micro-trottoir au Marché Annuel de Jette
06/09	Assemblée Générale 01
09/09	Permanence au StrEATfest du GC Essegem
13/09	Atelier "Jeunes" avec L'Abordage asbl
15/09	Participation à la plateforme "Mieux Vivre Ensemble"
17/09	Permanence au Dimanche sans voiture
18/09	Atelier collectif "Rêver mon quartier"
22/09	Groupe de travail secteur associatif néerlandophone (VGC)
24/09	Balade diagnostique et Atelier Map-it de restitution
04/10	Commission de Quartier 01
10/12	Balade diagnostique sur le thème "Eau" avec BrusSeau

## AXE 2 RENCONTRES BILATÉRALES

Des rencontres bilatérales ont été organisées tout au long de la phase diagnostic du CQD pour une meilleure familiarisation avec le périmètre. Ces rencontres concernaient tant les questions techniques (faisabilité) que les acteurs de vie, en ciblant aussi bien le secteur associatif sur un périmètre élargi que les acteurs publics intervenant dans la zone d'étude. Voici la liste non exhaustive des acteurs rencontrés (attention, certains acteurs ne sont pas cités car intervenus après la phase de diagnostic) :

- Secteur associatif (ou assimilé) :  
L'Abordage (PCS Essegem) / Sources d'Harmonie / Le Café des Mamans / Casablanca / Maison Médicale Essegem / Agence Immobilière Sociale de Bruxelles (secteur Jette) / Maison-Musée René Magritte / Les écoles communales Jacques Brel et Vande Borne / Sint-Pieterscollege basisschool (Leopold-I) / Brede School Essegem / Coupole bruxelloise de l'Autisme / Collectif Jules Lahaye / Association de fait Stop Terminus : Cimetière de Jette / Comité de quartier Magritte / GC Essegem / Eat - Taverne Ter Linden / Tonuso / Jetse Academie Muziek - Woord - Dans / Katal Simba Boxing / Jeugdhuys De Branding / Centre culturel de Jette L'Armillaire / Jam'in Jette / Samenlevingsopbouw Brussel / Yota ! JES / Kenniscentrum WWZ / Labolobo / Street Fusion / La Récré - espace rencontre / Vie Féminine - Femmes Jette / Garance / Cyclone A / Coeur Jettois / ...
- Autres acteurs :  
Actiris / bMA (Maître-Architecte) / BrusSEau Lab / Bruxelles-Environnement / Commune de Jette / CLT Brussel / CPAS de Jette / Foyer Jettois (auj. LoJeGa) / Infrabel / ONE / Perspective Brussels / Police / Réseau Habitat / Service / Prévention de Jette / SLRB / SNCB / STIB / Ville de Bruxelles (Cellule CQD Bockstael) / VGC / ...

## AXE 3 ENQUÊTES

Une large enquête a été réalisée en vue de collecter des informations supplémentaires sur le vécu du périmètre à une échelle de perception plus individualisée que celle abordée lors des ateliers, notamment sur la satisfaction par rapport au logement, les itinéraires les plus fréquentés, la mobilité, etc.

Cette dernière a été également relayée auprès des habitants et des usagers du périmètre via les ateliers, les membres de la CoQ, certaines associations du quartier et une plateforme web.

L'enquête sondait les utilisateurs sur les thématiques suivantes : logement, mobilité, environnement, cadre de vie, espace public, climat social, équipements, infrastructures, commerces.

Trois éléments-clés ont permis de constituer cette enquête :

- Le "toute-boîte", outil qui vient vers les habitants, permettant d'atteindre un public plus diversifié et invitant les habitants à décrire leurs ambitions pour le quartier.
- Les enquêtes personnalisées directement réalisées au sein des écoles (surtout Jacques Brel), de la Maison Médicale, du Café des Mamans ou encore du Foyer Jettois.
- Un formulaire en ligne bilingue (Google Forms)

Plusieurs points de dépôts des questionnaires (sous forme d'urne) ont couvert le périmètre du CQD : au Foyer Jettois (Accueil - bloc 3), à la Maison Médicale Essegem et au GC Essegem.

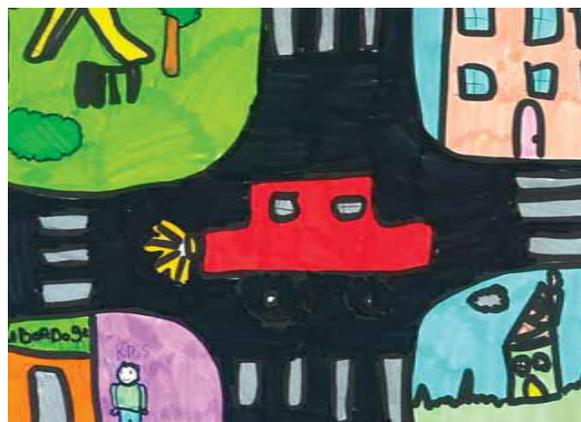
Au total, une centaine d'enquêtes ont été récoltées, dont 23 au format électronique.



*La synthèse des constats exprimés lors de ce processus de co-production se retrouve répartie dans chaque chapitre du présent diagnostic, notamment sous le point "Input participatif".*

“un tout grand merci  
à tous pour votre  
participation active”

LES BUREAUX D'ÉTUDES ÁRTER ARCHITECTS ET ECORES





# Table des matières

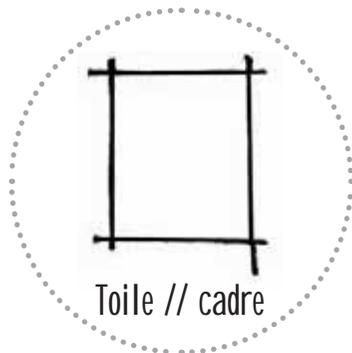
## PHASE 01 - DIAGNOSTIC

### 01. LOCALISATION

- 01.1 Périmètre du CQD Magritte
- 01.2 Première lecture paysagère
- 01.3 Input participatif

### 02. CADRE LÉGAL

- 02.1 De l'EDRLR à la Zone de Rénovation Urbaine
- 02.2 Secteurs statistiques et monitoring
- 02.3 Situation de droit
- 02.4 Propriétés publiques
- 02.5 Input participatif



### 03. PATRIMOINE

- 03.1 Biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde
- 03.2 Arbres remarquables inscrits sur la liste de sauvegarde (AG2)
- 03.3 Arbres remarquables à l'inventaire scientifique
- 03.4 Arbres remarquables abattus ou disparus
- 03.5 Site inscrit sur la liste de sauvegarde
- 03.6 Site archéologique (zone d'extension du site)
- 03.7 Inventaire de l'architecture industrielle (AAM 1980-1982)
- 03.8 Inventaire régional du Patrimoine Architectural (2014-2016)
- 03.9 Inventaire d'urgence (Sint-Lukasarchief 1993-1994)
- 03.10 Input participatif

### 04. OCCUPATION DU SOL

- 04.1 PRAS
- 04.2 Analyse comparative & Input participatif

### 05. HISTORIQUE

- 05.1 Introduction
- 05.2 Aux origines
- 05.3 Moyen-Âge
- 05.4 De la Renaissance au XIXe siècle
- 05.5 Période industrielle
- 05.6 De 1950 à nos jours
- 05.7 Input participatif

### 06. OPÉRATIONS DE RÉNOVATION URBAINE

- 06.1 Contrats de quartier (CQ) & Contrats de quartier durable (CQD)
- 06.2 Bâtiments exemplaires (BATEX)
- 06.3 Quartiers Durables citoyens
- 06.4 Politique de la Ville
- 06.5 Projets à l'échelle régionale
- 06.6 Projets à l'échelle communale
- 06.7 Autres projets privés
- 06.8 Input participatif



## 07. CADRE DE VIE

- 07.1 Note préliminaire
- 07.2 Espaces verts publics
- 07.3 Autres espaces publics
- 07.4 Offre récréative et sportive (esp. publics)
- 07.5 Etats des voiries et trottoirs
- 07.6 Jardins privatifs, cours d'écoles et intérieurs d'îlots
- 07.7 Analyse Lumière
- 07.8 Input participatif

## 08. ENVIRONNEMENT

- 08.1 Introduction
- 08.2 Topographie, sol, sous-sol, pollution des sols
- 08.3 Eau
- 08.4 Faune & flore
- 08.5 (Micro-)Climat, Air, bruit & vibrations
- 08.6 Matériaux & économie circulaire
- 08.7 Gestion des déchets
- 08.8 Alimentation durable
- 08.9 Input participatif

## 09. MOBILITÉ

- 09.1 Introduction
- 09.2 Hiérarchie et statut des voiries
- 09.3 Flux de circulation automobile
- 09.4 Flux des modes actifs
- 09.5 Transports publics
- 09.6 Taxis, Collecto, car sharing et autres
- 09.7 Input participatif

## 10. POPULATION

- 10.1 Généralités
- 10.2 Evolution récente de la population
- 10.3 Structure par âge
- 10.4 Taille et typologies des ménages
- 10.5 Revenus de la population
- 10.6 Nationalité
- 10.7 Migration
- 10.8 Prévisions démographiques
- 10.9 Input participatif

## 11. LOGEMENT

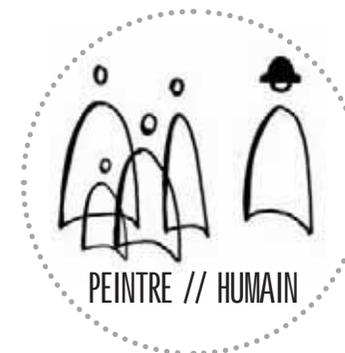
- 11.1 Etat du logement
- 11.2 Typologie du logement
- 11.3 Offre et demande en logements sociaux
- 11.4 Marché immobilier et mutations
- 11.5 Autres points d'attention
- 11.6 Input participatif

## 12. EMPLOI

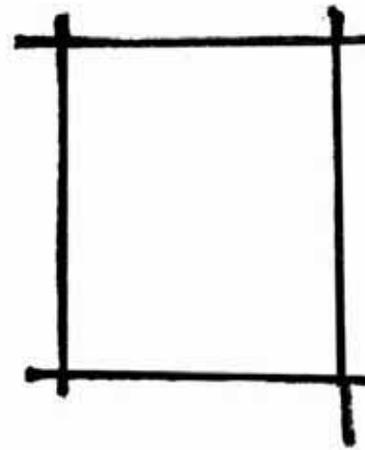
- 12.1 Généralités
- 12.2 Structure de l'emploi
- 12.3 Chômage
- 12.4 Initiatives locales en matière d'emploi & Présence de projets d'économie sociale
- 12.5 Input participatif

## 13. INFRASTRUCTURES SOCIO-ÉCONOMIQUES

- 13.1 Généralités
- 13.2 Commerces
- 13.3 Bureaux
- 13.4 Entreprises
- 13.5 Equipements
- 13.6 Input participatif







Toile // cadre



01

# Localisation

“j’ai dessiné  
une frontière...”

RIVERAIN LORS D’UN ATELIER DIAGNOSTIC

## 01 Localisation

### 01.1 PÉRIMÈTRE DU CQD MAGRITTE

A quelques encablures du cœur historique de Jette, le périmètre du Contrat de Quartier Durable (CQD) “Magritte” reprend l’ensemble de la Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU) établie sur la commune de Jette.

La ZRU, initiée en 2014 suite à l’élaboration du Plan Régional de Développement Durable, redéfinit l’étendue de la zone éligible pour les programmes de rénovation urbaine, dont font partie les CQD, en se basant notamment sur l’analyse statistique de trois critères socio-économiques :

- le taux de chômage ;
- le revenu médian ;
- la densité ;

Sur le territoire de la commune de Jette, la ZRU est assez limitée et ne reprend que le tracé du secteur statistique Essegheem, correspondant logiquement au périmètre proposé pour le CQD Magritte. (voir carte au chapitre suivant “Cadre légal”).

Ce dernier est dès lors défini par les structures suivantes :

- Au nord, les lignes de chemin de fer Bruxelles-Termonde et Bruxelles-Gand (entre les gares de Jette et Bockstael)
- A l’ouest, les axes du boulevard De Smet de Naeyer et de l’avenue Charles Woeste (y compris îlot Christalain)
- Au sud, la rue Léopold Ier
- A l’est, la limite communale entre Jette et la Ville de Bruxelles (côté Laeken).

### 01.2 PREMIERE LECTURE PAYSAGERE

S’éloignant de la méthodologie courante de définition d’une zone d’étude à partir d’un rayonnement autour d’un point central, le périmètre du CQD Magritte met plutôt en relation deux ensembles situés de part et d’autre de l’axe formé par la rue Jules Lahaye.

Une lecture rapide aurait tendance à distinguer d’une part :

- au nord en bas de vallée, le site Essegheem du Foyer Jettois (au sens large), dans un ensemble plutôt ouvert présentant de nombreuses ruptures d’échelles entre les barres de logements, les témoins discrets du passé industriel du périmètre et l’aspect villageois de la petite rue Essegheem ;
- au sud, les îlots construits en haut de vallée, entre les rues Lahaye et Léopold Ier (ligne de crête du bassin versant sud du Molenbeek), selon une typologie orientée plutôt vers un type de maisons unifamiliales en ordre fermé continu, dont certaines témoignent de véritables qualités architecturales d’époque. Seul l’axe Essegheem (rue et petite rue), s’inscrit dans une logique de continuité nord-sud, mais dont le potentiel de liaison est encore trop peu exploité.

Le quartier, très densément bâti, possède des atouts urbanistiques indéniables (e.a. proximité des centres historiques de Jette et de Laeken, continuum de parcs et d’espaces verts comme lieux de respirations, tissu associatif riche et dynamique,...) mais souffre clairement de la succession d’éléments de rupture urbaine qui tendent à dissocier les deux ensembles évoqués plus haut (faible intégration urbaine et enclavement du site des tours du Foyer Jettois, limite physique marquée par la voie ferrée, faible perméabilité transversale des axes Woeste et Léopold Ier,...).

**Incarnation de ce dimorphisme urbain, l’axe Lahaye marque une frontière matérielle, sociale et mentale du périmètre, condamnée à elle-seule à drainer l’entièreté des flux en provenance du site Essegheem.**

A l’échelle communale, ce phénomène clivant se fait également ressentir et engendre la perception d’un périmètre excentré de la commune, trop peu connu, voire parfois ignoré ou carrément oublié.

## La toile



CARTE 01 : Localisation de la zone d'étude et périmètre  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2017 ©

La voie ferrée agit comme une séparation psycho-spatiale entre les deux entités nord et sud de la commune.

Principalement résidentielle, la zone d'étude jouxte des contextes urbains en pleine mutation, tant du côté Jette (notamment par la revitalisation récentes des places Mercier et du Miroir, du «flambant» neuf Centre Omnisports, des nouvelles plaines de jeux du Parc Roi Baudouin (phases I-II) et du réaménagement des axes Woeste (finalisé) et De Smet de Naeyer (en cours - STIB), que du côté de Laeken (développement des pôles Bockstael et Tour & Taxis, programme de rénovation urbaine de plusieurs CQD successifs,...).

Entre les deux, le quartier Magritte a connu un développement à moindre vitesse et soutient peu à peu plus difficilement la comparaison avec les périmètres voisins, renforçant le sentiment de morceau délaissé du tissu jettois.

Le CQD Magritte représente donc une réelle opportunité afin de développer un programme de rénovation urbaine réfléchi pour et surtout à l'échelle du quartier Essegheem.



Toutes les cartes sont consultables au format A3 dans l'Atlas cartographique en annexe de ce dossier



### 01.3 INPUT PARTICIPATIF - CARTES SENSIBLES

Le processus participatif vient corroborer ces premiers constats de dissociation nord-sud et d'enclavements. Les ateliers autour de la carte mentale du périmètre (via le CQD) et de la commune (via le travail de Géographie Subjective et les différents centres culturels concernés) démontrent bien le caractère perçu comme excentré et enclavé du périmètre. Le même travail réalisé autour du pôle Bockstael tend également à représenter le périmètre du CQD comme une limite dans la définition du territoire vécu.

En effet, pour beaucoup de riverains et usagers situés hors du périmètre, la représentation de leur quartier et, plus largement, de leur territoire communal (Jette ou Ville de Bruxelles) prend fin à hauteur du périmètre du CQD Magritte, certains jettent le pensant même comme établi sur Laeken. Les axes Woeste et De Smet de Naeyer (trajet du tram 19) semblent donc former une limite mentale et spatiale dans l'appréhension du territoire, notamment en marquant la fin de la suite exceptionnelle d'espaces verts qui traversent la commune.

En dehors des parcs et des équipements qui y sont liés, les deux places majeures Cardinal Mercier et Reine-Astrid, dites places «Cardi» et «Miroir», incarnent les véritables pôles centralisateurs de la Commune de Jette.

De par la proximité de ces éléments, le périmètre du CQD n'est certainement pas isolé, mais bien enclavé par la prépondérance des limites multiples perçues. Cette différenciation entre isolement et enclavement est un élément clé dans la compréhension et l'analyse de la zone d'étude.

Il est cocasse de remarquer que pour des riverains limitrophes au périmètre du CQD, l'identification de repères est nettement plus difficile au sein du périmètre. Reviennent généralement le centre culturel néerlandophone (GC Essegem) associé pour certains au quartier flamand (sans plus de justification) ou la Maison Magritte (sans nécessairement pouvoir précisément la localiser). Quant au site du Foyer Jettois, très (trop) rares sont ceux qui s'y sont un jour « aventureés » (sic!).

Au sein du périmètre, les constats sont plus nuancés et l'identification de repères est logiquement plus évidente. Les riverains sont de manière générale attachés à leur quartier, y reconnaissant une certaine forme de solidarité et d'entraide, et témoignent souvent (pas tous) du désir d'y rester à long terme.

Cependant, une fracture est clairement perceptible entre le haut («les bobos») et le bas («les socios»), même si cette vision est éminemment réductrice et simpliste.

Il y a néanmoins un véritable consensus quant au manque de brassage entre les publics de part et d'autre de l'axe Lahaye, que ce soit au niveau des activités, des rencontres, de l'échange,... un sentiment de scission des populations est identifié, engendré notamment par la faible adéquation des infrastructures d'espaces publics et de mobilité.

Les attitudes d'ouverture de chaque côté sont aussi différentes selon les cas : certains minoritaires se confortant dans le repli de leur partie, quand d'autres majoritaires regrettent le clivage ainsi opéré.

Il est enfin intéressant de constater que l'enclavement du site Essegem du Foyer Jettois engendre aussi auprès de ses habitants un rattachement ambivalent entre le pôle Mercier (centre historique de Jette) et le pôle Bockstael (centre historique de Laeken).

Tandis que les raisons de l'enclavement physique (ou spatial) semblent évidentes à la lecture des multiples ruptures urbaines en présence, les raisons de l'enclavement psychologique et social sont plus complexes à objectiver (perception d'un dimorphisme urbain, disparités sociales, ruptures d'échelles, sentiment de délaissés,...).

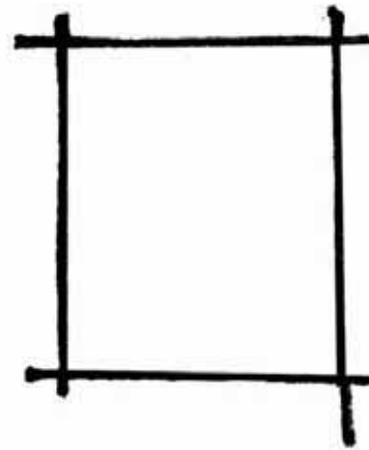
Par l'adjonction des inputs participatifs chapitre par chapitre, le diagnostic tente de décrypter ces raisons afin d'anticiper l'élaboration d'une stratégie et d'un programme opérationnel, tant matériel que socio-économique, qui répondent réellement aux priorités du périmètre ; le désenclavement physique ne solutionnant qu'une partie des problématiques soulevées.

“ah, c'est jette  
de ce côté-là... ?”

MICRO-TROTTOIR AU MARCHÉ ANNUEL







Toile // cadre



02

Cadre légal

“en fait,  
le “quartier magritte”  
ça n'existe pas...?”

REMARQUE APRÈS LA PREMIÈRE COQ

## 02 Cadre légal

### 02.1 DE L'EDRLR À LA ZONE DE RÉNOVATION URBAINE

Défini en 2002, l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation (EDRLR) rassemblait les quartiers investis par les programmes de rénovation urbaine, des travaux subsidiés ou de la majoration de l'abattement des droits d'enregistrement.

En quinze ans, le contexte socio-économique de la capitale a depuis largement évolué.

Dès lors, à l'occasion de la rédaction du Plan Régional de Développement Durable, la délimitation de l'EDRLR a été complètement revue afin de donner naissance à la **Zone de Rénovation Urbaine (ZRU)**. Ce nouveau périmètre à l'échelle de la Région a été déterminé sur base de l'analyse du taux de chômage, du revenu médian et de la densité des quartiers, couplé aux enquêtes de terrain à l'inventaire de l'état du bâti.

Selon l'Ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 06 octobre 2016 et son adoption par arrêté du 10 novembre 2016, les périmètres éligibles pour les Contrats de Quartier Durable sont strictement compris dans la ZRU.

Comme précisé au premier chapitre, le cas du CQD Magritte apparaît comme évident, de par l'unique portion de ZRU comprise sur le territoire de la commune de Jette et correspondant donc au périmètre du présent CQD.

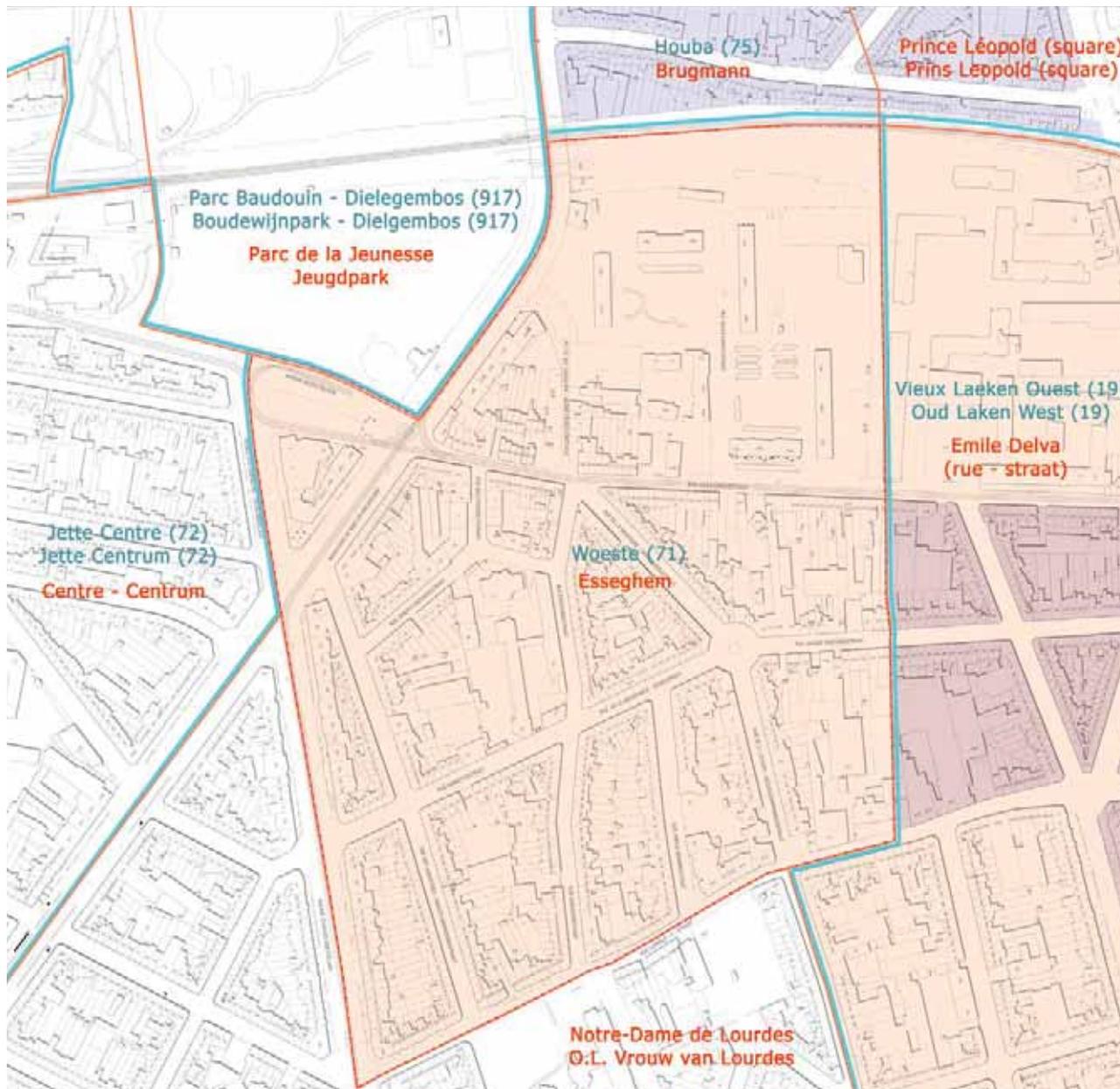
Pour information, ce périmètre n'était à l'époque par repris dans l'EDRLR.

### 02.2 SECTEURS STATISTIQUES ET MONITORING

Le périmètre du CQD Magritte correspond exactement au **secteur statistique Essegheem** sur le territoire de la commune de Jette, tel que défini par l'Institut National de Statistiques (**Essegheem\_21010A01-d'une surface d'environ 0,25km<sup>2</sup>**). Les données statistiques de ce secteur sont donc privilégiées par rapport à l'analyse du périmètre.

Cependant, les données disponibles pour les secteurs statistiques étant pour plusieurs indicateurs limitées à celles du recensement de 2001 et du Census de 2011, le diagnostic fait également appel aux données plus récentes provenant du Monitoring des Quartiers et de l'IBSA. Pour le monitoring, la notion de quartier fait alors référence au **quartier Woeste (code : 71 - d'une surface de 1,03km<sup>2</sup>)** qui englobe la totalité du périmètre.

A l'échelle macroscopique, les secteurs statistiques et les quartiers voisins sont également investigués. La division géographique est reprise sur la carte ci-après. Il est intéressant de constater que la voie ferrée marque une limite administrative dans le découpage de tout le territoire jettois, tant au niveau des secteurs statistiques que des quartiers, à l'exception du seul secteur « Parc de la Jeunesse » traversé par la ligne de chemin de fer.



“Le rer-vélo  
ira ptet plus vite  
que l’autre rer :)”

REMARQUE D’UNE MAMAN EN ATELIER

## 02.3 SITUATION DE DROIT

### 02.3.1 PRDD et Plan Guide de la Rénovation Urbaine

Le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) regroupe un panel de projets autour des thématiques du cadre de vie, du logement, de la mobilité et de l’économie pour Bruxelles aux horizons 2025 et 2040. La Région connaît en effet une forte croissance démographique depuis une quinzaine d’années se doit donc d’offrir à la population une offre adéquate en matière de logement, d’emploi, d’apprentissage, de loisirs, d’espaces publics et de mobilité, répondant également aux enjeux d’une meilleure mixité sociale, économique et culturelle.

Dans cette optique, un certain nombre de mesures régionales concerne directement le périmètre du CQD Magritte, dont certaines ont été initiées dans le Plan Guide et reprises dans le PRDD :

#### Zone de verdoisement

La zone d’étude se trouve à la limite nord de la zone régionale de verdoisement.

*« Dans cette partie centrale et dense de Bruxelles, il existe un déficit important d’espaces verts publics et privés alors que la densité d’habitants est forte, ce qui rend le besoin social et environnemental d’espaces verts particulièrement prégnant. Il est donc nécessaire, autant que possible, de créer de nouveaux espaces verts, notamment par la mise en valeur des espaces résidentiels, des intérieurs d’îlots, des toitures, des façades, ... dans laquelle la création de nouveaux parcs publics sera réalisée lors de la ré-urbanisation des grandes zones stratégiques (Tour et Taxis, Porte de Ninove, Tivoli, ...), ceux-ci se faisant aussi au bénéfice des quartiers avoisinants. »*

#### ICR à créer

Le boulevard De Smet de Naeyer est identifié comme axe privilégié pour étendre le réseau d’Itinéraires Cyclables Régionaux (objectif régional : doubler le réseau, passant de 80km à 160km de pistes cyclables). Il s’agit donc de la création d’un nouvel ICR pour l’Ouest de la capitale. L’avenue Charles Woeste, quant à elle, est également reprise dans le réseau de pistes cyclables, comme ICR récemment aménagé suite aux travaux sur l’axe et l’avenue des Démineurs est définie comme ICR devant être balisé à partir de 2019, suite aux futurs projets d’aménagement.

#### Ligne de Métro étudié (2040) - Métro Ouest

*« Il est prévu de lancer une étude relative au maillage optimal du réseau métro à l’horizon 2040 notamment en ce qui concerne une ligne Métro Ouest allant de la station Gare de l’Ouest vers Jette et Laken au Nord et vers le Westland Shopping au Sud ».*

A hauteur du périmètre du CQD Magritte, le tracé suit celui du boulevard De Smet de Naeyer. Du point de vue du réseau Tram, Jette n’est concernée que par la nouvelle ligne de tram 9 reliant Simonis au site de l’UZ Brussel. L’implantation du réseau tram tel qu’existant sur le périmètre du CQD Magritte est confirmé par les plans régionaux, bien qu’elle fasse débat au sein du quartier (voir chapitre plus loin consacré à la « Rénovation urbaine »).

#### Les tours iconiques

*« Les tours iconiques (ou d’ampleur régionale) marquent une rupture avec les gabarits moyens et déterminent le skyline métropolitain. Les tours isolées, qui dessinent les lignes de crête ou les vallées, ont été identifiées sur 5 axes ».*

Un de ces 5 axes reprend le tracé du boulevard De Smet de Naeyer.

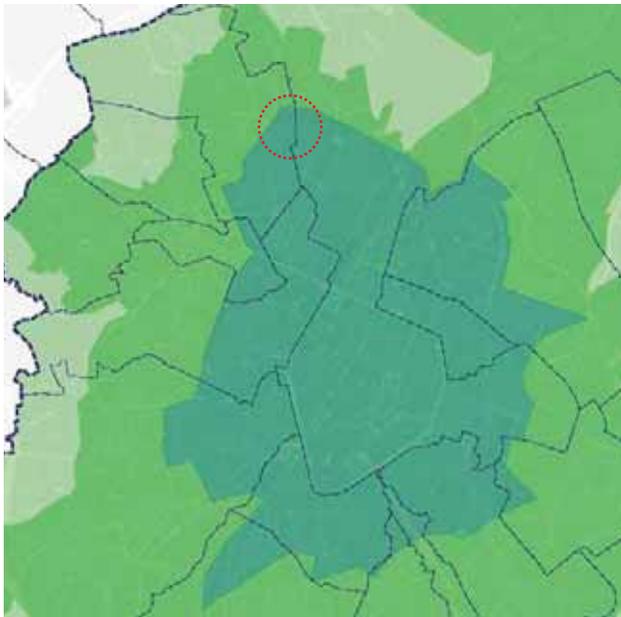
#### Maillages vert et bleu

A l’échelle régionale, le PRDD prévoit l’étendue de la continuité du maillage vert à travers le site Essegheem du Foyer Jettois (reliant le parc de la Jeunesse et la Promenade Verte au parc L28 via l’entrée par la station de métro Pannenhuis). La carte du Maillage Bleu identifie le périmètre comme une zone prioritaire pour la reconnexion des cours d’eau et la portion du Molenbeek au nord de l’aire d’étude comme cours d’eau prioritaire pour la remise à ciel ouvert (déjà largement initiée dans les trois phases du parc Roi Baudouin).

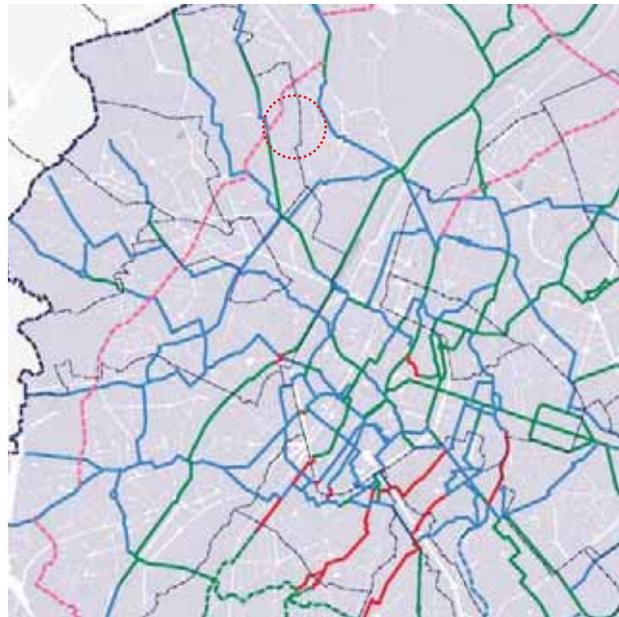
#### RER Vélo

Le tracé du RER Vélo suit celui de la voie ferrée entre les gares de Jette et Bockstael. L’arrière du site Essegheem ressort donc comme un espace privilégié pour l’intégration du réseau de mobilités douces couplées à l’étendue du maillage écologique.

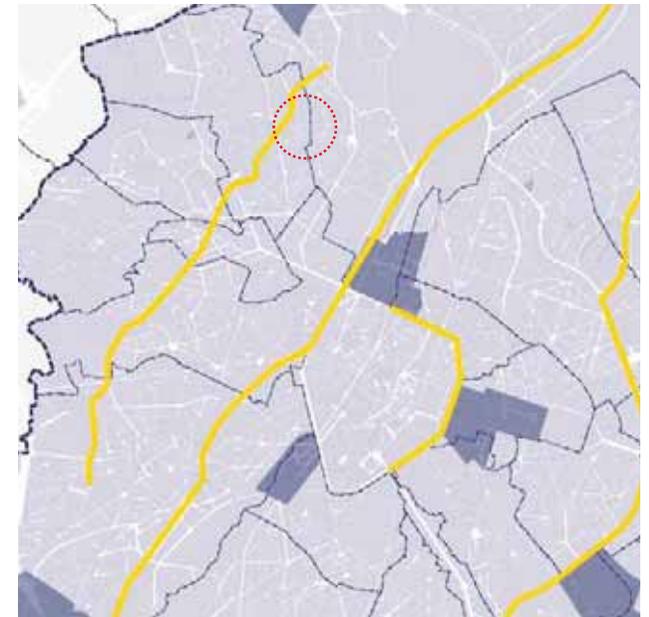
## La toile



PRDD - Zone de verdoiemement / source : cartographie PRDD 2016 ©



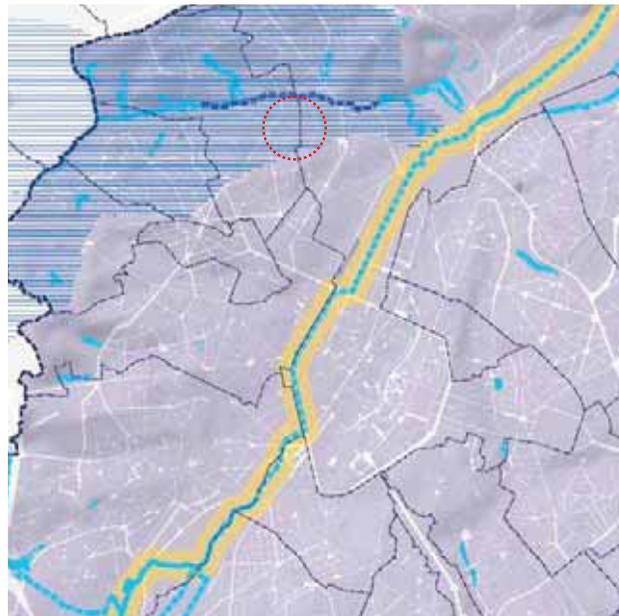
PRDD - ICR / source : cartographie PRDD 2016 ©



PRDD - Tours iconiques / source : cartographie PRDD 2016 ©



PRDD - Maillage vert / source : cartographie PRDD 2016 ©



PRDD - Maillage bleu / source : cartographie PRDD 2016 ©



PRDD - RER Vélo / source : cartographie PRDD 2016 ©

### 02.3.2 PRAS

L'analyse du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) renseigne sur l'affectation légale des terrains inclus dans le périmètre. Une première lecture montre que la majorité du périmètre est compris en zone d'habitation, démontrant le caractère résidentiel du quartier. Cependant certaines nuances sont à apporter pour le périmètre :

La définition, comme espaces structurants, du boulevard De Smet De Naeyer et de l'avenue Charles Woeste

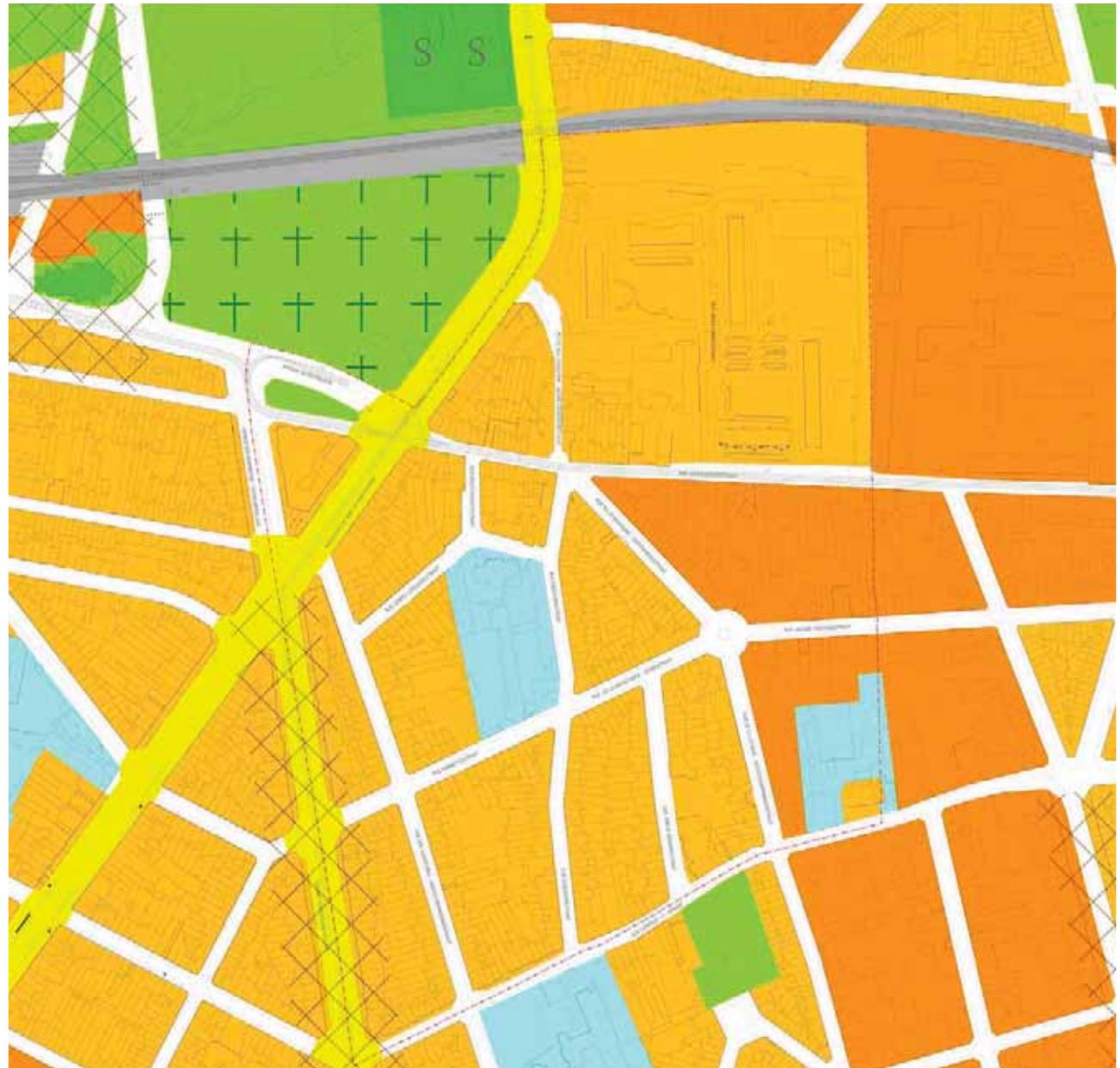
L'existence d'une surimpression ZICHEE (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et/ou d'embellissement) pour l'avenue Charles Woeste

L'affectation de deux zones d'équipements d'intérêt collectif, correspondant aux quatre établissements scolaires établis sur le périmètre du CQD Magritte, à savoir un pôle officiel communal (Gemeentelijke basisschool Vande Borne et école fondamentale Jacques Brel) et un pôle libre (Sint-Pieterscollege basisschool et école fondamentale Notre-Dame de Lourdes).

L'existence d'une unique zone affectée comme zone de parc, correspondant au square des Démineurs situé le long de l'avenue Secrétin, entre le Cimetière de Jette et la résidence Christalain.

En dehors de cette espace, l'ensemble des terrains localisés au nord de l'axe Lahaye sont affectés comme zones d'habitation jusqu'à la limite de la voie ferrée. De nombreux terrains, pourtant aujourd'hui utilisés comme espace vert, sont potentiellement constructibles et rendent le statut de ces espaces plutôt précaire (ce qui est également le cas des parcelles potagères situées le long de la petite rue Esseghem).

Voir à ce sujet, une analyse plus fine de la comparaison entre le PRAS et la situation de fait dans le chapitre consacré à l'Occupation du Sol.



CARTE 03 : PRAS  
source : cartographie Árter sur base Urbis CIRB & plateforme BRUGIS 2017 ©

## 02.3.3 PPAS

La carte reprise ci-contre renseigne le fait qu'aucun Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) d'application n'est compris en tout ou en partie dans le périmètre du CQD Magritte.

Cependant, le PPAS 7.02 « Quartier du Centre » dont le périmètre a été plusieurs fois remanié comprenait l'îlot Secrétin – Démineurs – De Smet de Naeyer. Cette partie du PPAS a toutefois été abrogée en 2002 et n'est plus d'application aujourd'hui.

## 02.3.4 Lotissements

En ce qui concerne les lotissements, seul un permis a été délivré en 1965 (M. J. Danlée) pour la création de 9 lots à l'angle des rues Loossens et Delathouwer.

En 1972, un permis de lotissement pour 10 lots avait également été accordé au niveau de la rue Amélie Gomand (Paters Oblaten asbl), mais n'a jamais donné de suite jusqu'à péremption du document. A cet endroit précis, se dresse aujourd'hui l'ensemble résidentiel reliant les rues Gomand et de la Loyauté.

A la limite Est du périmètre, sur le territoire de la Ville de Bruxelles, un projet de lotissement plus récent a obtenu un permis en 2007 pour la création de 34 lots d'habitation rue Steyls (Urbinvest).

Notons enfin le futur projet « Hippodrome » sur l'ancienne friche Fourcroy, qui sera développé plus en détails dans le chapitre consacré à l'évolution urbaine du périmètre.



| CARTE 04 : Limites des PPAS et lotissements  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB, plateforme BRUGIS & urbanisme.brussels 2017 ©

### 02.3.5 Zones stratégiques - CRU - Fonds FEDER - Politique de la Ville

En matière d'autres programmes de revitalisation urbaine, le périmètre ne jouit ni de zones stratégiques de développement, ni de Contrat de Rénovation Urbaine (à noter tout de même le CRU Vergote - Quartier Maritime, en cours, mais plus éloigné à hauteur de Tour & Taxis), ni de fonds européens de type FEDER, mais bien d'un projet de réaménagement d'espace public qui s'inscrit dans le cadre du programme Politique de la Ville, hérité du fédéral lors des transferts liés à la sixième réforme de l'Etat et transformé en une compétence régionale, liée à l'aménagement du territoire et au développement des quartiers.

Parmi les objectifs du programme Politique de la Ville figurent :

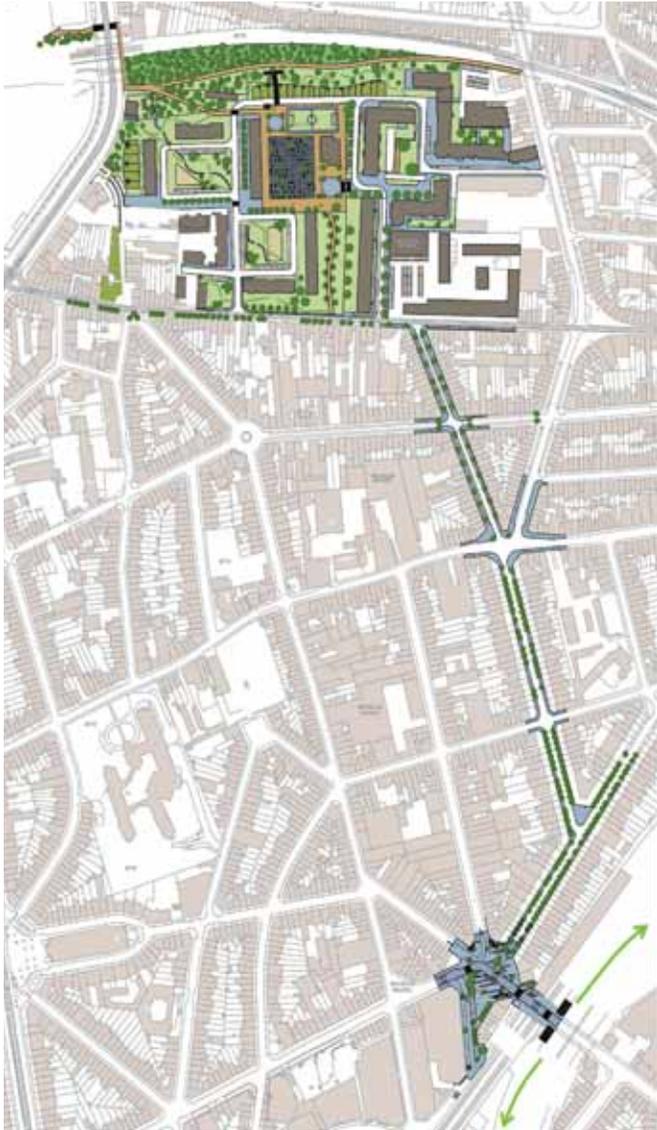
- le développement de la qualité de vie dans les quartiers par des aménagements d'espaces publics comme vecteur de lien social et d'échanges culturels
- la création et l'aménagement de logements publics destinés à des segments particuliers de la population notamment les personnes âgées, les personnes souffrant d'un handicap, les personnes en situation d'urgence, les étudiants
- le développement d'équipements publics sportifs et culturels
- les actions favorisant l'animation des quartiers et le mieux-vivre ensemble
- la lutte contre la pauvreté
- les actions d'insertion socio-professionnelle ou encore la lutte contre la dualisation sociétale et spatiale des quartiers

C'est dans ce cadre (objectif 1) que le réaménagement du rond-point Pannenhuis dans le périmètre du CQD Magritte est subsidié par ce programme (projet développé plus en détails dans le chapitre Rénovation urbaine).

### 02.3.6 Maillages vert & bleu - Plan Nature

Concernant les politiques régionales spécifiques telles que les maillages vert et bleu ou le Plan Nature, une série d'indications ou de prescriptions intègrent la zone d'étude élargie du CQD Magritte :

- La plaine de jeu du Foyer Jettois est reprise comme un maillon dans le développement régional d'une stratégie durable d'accueil du public dans les espaces verts et les espaces récréatifs (Mesure 1 du Plan Nature).
- Les terrains du site Essegghem du Foyer Jettois ainsi que ceux situés le long du chemin de fer et de la petite rue Essegghem sont repris dans les zones de liaisons sans statut de développement (en jaune sur la carte). Ces zones sont établies dans le but d'assurer une protection et une gestion adéquate des sites de haute valeur biologique et assurer la mise en œuvre du réseau écologique (Mesure 5 du Plan Nature).
- La définition de la voie ferrée actuelle comme barrière écologique pour le franchissement par la faune des infrastructures de transport (Mesure 17 du Plan Nature).
- La portion nord du périmètre, en partie basse, est reprise comme sous-région humide sur la carte des zones écologiques particulières. Juste au nord du périmètre, passe le collecteur du Molenbeek, dont le potentiel de reconnexion des eaux claires du périmètre doit être envisagé, ainsi que la gestion des aléas d'inondation existants.



MAILLAGE VERT - PRDD : Etude de conception - continuité Foyer Jettois (2014)  
source : Bruxelles Environnement - AGORA - Maillage vert PRDD phase 2 ©



CARTE MAILLAGE VERT DU PLAN NATURE (2015)  
source : Bruxelles Environnement / CIRB - CIBG ©

### 02.3.7 Maillage jeux

En matière de maillage jeux, Bruxelles-Environnement, à travers ses études pour le redéploiement des aires de jeux et « *Le jeu dans la ville* », met en évidence les zones de carence en aires de jeux et en espaces récréatifs et sportifs du type agoraspace et skatepark.

Il ressort que le quartier Woeste forme une zone prioritaire pour la création de nouvelles infrastructures de jeux, en regard de la densité du quartier (en particulier des enfants) et du nombre d'infrastructures présentes.

Dès lors, en matière de construction d'aires de jeux, le périmètre est en zone de priorité 2 avec un objectif de 5 nouvelles infrastructures à réaliser dans le quartier Woeste.

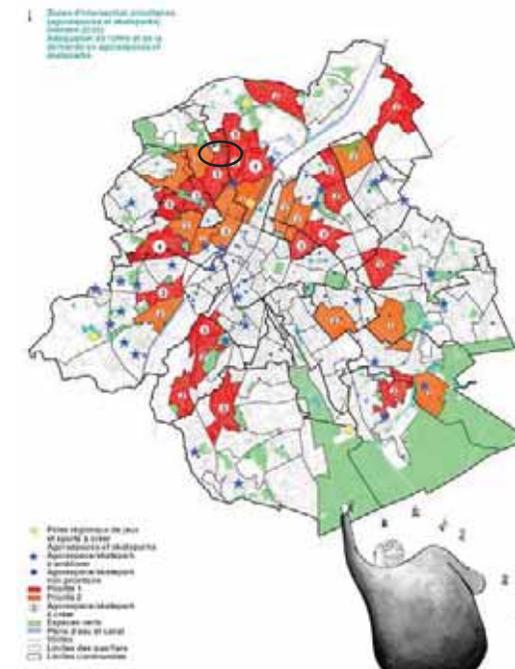
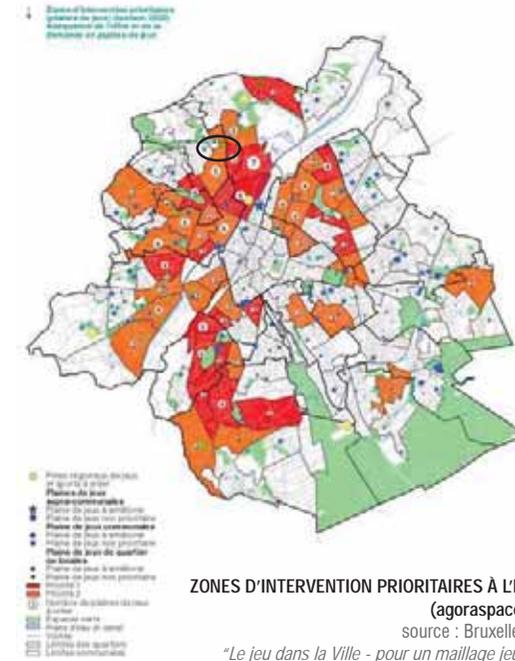
Le constat est encore plus marqué en ce qui concerne les agoraspaces et les skateparks pour lesquels le périmètre est inscrit en zone de priorité 1 avec un objectif de 3 nouvelles réalisations.

### 02.3.8 Autres politiques régionales

Comme mentionné dans le dossier de candidature, le quartier a fait l'objet de plusieurs projets inscrits dans le cadre de plans régionaux, parmi lesquels la réhabilitation lourde de l'ancienne siroperie Wayland (rue Jules Lahaye 178) en un ensemble de 16 logements communaux (subsides de la Région de Bruxelles-Capitale) et la construction de 65 nouveaux logements communaux sur le site Essegheem du Foyer Jettois (dans le cadre du Plan Logement de la Région de Bruxelles-Capitale).



Rehabilitation de l'ancienne siroperie Wayland et logements communaux  
source : photographie ARTER ©



## 02.4 PROPRIÉTÉS PUBLIQUES

Le relevé des propriétés publiques est important dans le cadre d'un CQD car il permet d'identifier des parcelles potentielles pour la programmation pour lesquelles l'obtention d'un droit réel sur le terrain concerné apparaît parfois plus simple que lorsqu'il met en jeu des propriétaires privés.

A l'échelle stricte du périmètre, plusieurs opérateurs publics sont recensés (voir carte ci-contre) :

- la Commune de Jette
- le Foyer Jettois (SISP)
- Infrabel
- la STIB
- la SNCB
- Sibelga

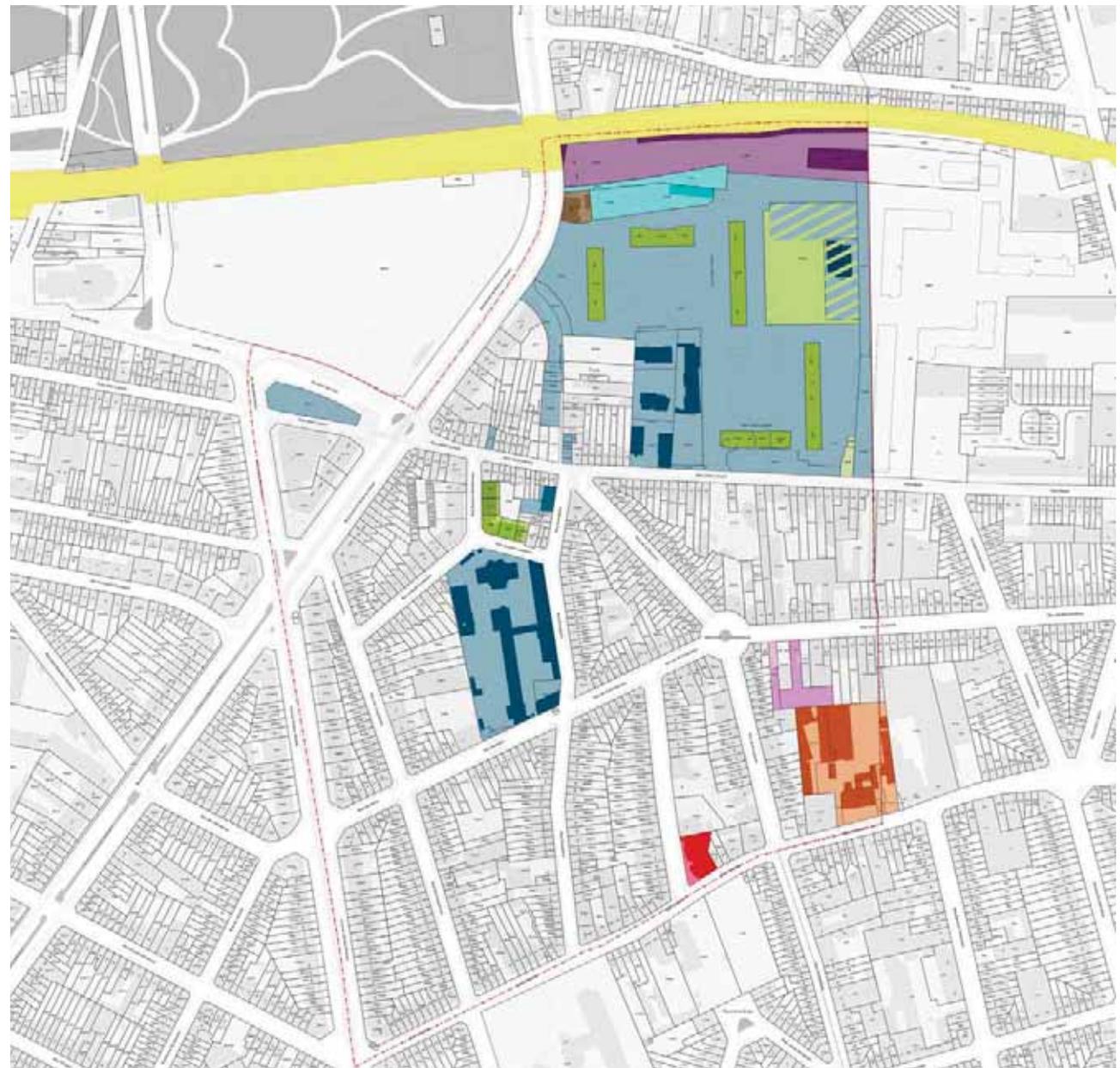
ainsi que d'autres opérateurs tels que :

- la Communauté Syriaque
- les établissements scolaires libres fondamentaux du Sint-Pieterscollege et de l'Ecole Notre-Dame de Lourdes
- la VGC (centre culturel GC Essegem)

Il est intéressant de constater la multiplicité des intervenants au niveau du site Essegem, particulièrement à l'arrière du Foyer Jettois, en limite avec la voie ferrée et le boulevard De Smet de Naeyer.

De même, le cas de la petite rue Essegem et de la petite impasse située entre la rue Jules Lahaye (78) et la petite rue Essegem dont les circulations ouvertes au public traversent en réalité un amalgame de parcelles communales et privées.

Le listing des propriétés publiques avec leur numéro castral et leur destination est repris à la page suivante.



CARTE 05 : Propriétés publiques  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2017 et plateforme BRUGIS ©

#### Commune de Jette

Adresse	Désignation	Cadastre
Rue Essegem 41 (centre de jour Autistes)	bâtiment aide sociale	21463 / D326 M *
Rue Essegem 101 / Rue Dansette 30	équipement scolaire (Ecole fondamentale Jacques Brel - Gemeentelijke basisschool Vande Borne)	21463 / D314 G
Rue Dansette 30	équipement scolaire (Gemeentelijke basisschool Vande Borne)	21463 / D307 P3
Rue Essegem 103 (centre de nuit Autistes)	bâtiment aide sociale	21463 / D307 L3 *
Square des Démineurs	zone de parc	21463 / D263 X
Petite Rue Essegem	voirie - potagers terrains non construits	21463 / D367 H 21463 / D370 B5 21463 / D370 C5 21463 / D370 D5 21463 / D370 E5 21463 / D370 N4 21463 / D370 N5 21463 / D370 P4 21463 / D370 P5 21463 / D374 T3
Rue Jules Lahaye (entrée impasse)	entrée impasse	21463 / D331W
Rue Jules Lahaye 178	immeuble logements	21463 / D370 V5
Rue Jules Lahaye 266	immeuble logements	21463 / D370 W5
Rue Jules Lahaye 268-272	immeuble logements	21463 / D374 A3 21463 / D374 N3
Rue Jules Lahaye 274-276	immeuble logements	21463 / D370 X5
Rue Jules Lahaye 300+	terrains non-construits	21463 / D374 C3 21463 / D374 S3

Emphyteote : asbl Coupole Bruxelloise de l'Autisme \*

#### Foyer Jettols

Adresse	Désignation	Cadastre
Rue Loossens 38-42 / Rue Delathouwer 4-6	Logements sociaux	21463 / D0322 E 21463 / D0322 F 21463 / D0322 G 21463 / D0322 H 21463 / D0315 O3K
Rue Jules Lahaye 278-302	Logements sociaux	21463 / D374 B2 21463 / D374 E3 21463 / D374 F3 21463 / D374 G3 21463 / D374 M2 21463 / D374 N2 21463 / D374 P3 21463 / D374 R3 ** (Commune = emphyteote) 21463 / D375 H 21463 / D375 K 21463 / D375 L

Emphyteote : Commune de Jette (toute la parcelle D374 R3 et portion nord de la parcelle D374 P3) \*\*

#### Communauté Syriaque

Adresse	Désignation	Cadastre
Rue Jacobs Fontaine 122 et 128	Lieu de culte / Logements / espaces polyvalents	21463 / D0381 K2 21463 / D0382 S2

#### Etablissements scolaires - enseignement libre

Adresse	Désignation	Cadastre
Rue Léopold 1er 307-309	Equipement scolaire fondamental (Ecole Notre Dame de Lourdes - fr)	21463 / D0405 T2 21463 / D0403 L 21463 / D0403 M 21463 / D0403 N
Rue Léopold 1er 307-309	Equipement scolaire fondamental (Sint-Pieterscollege - nl)	21463 / D0405 V2

#### VGC

Adresse	Désignation	Cadastre
Rue Léopold 1er 329	Centre culturel (GC Essegem)	21463 / D399 V3

#### STIR

Adresse	Désignation	Cadastre
Boulevard De Smet De Naeyer 364	Station de traction	21463 / D0374 V2

#### Ela Asset

Adresse	Désignation	Cadastre
Boulevard De Smet De Naeyer - Site Essegem	Bâtiment technique	21463 / D0374 S2 21463 / D0374 L3

#### Infrabel

Adresse	Désignation	Cadastre
Boulevard De Smet De Naeyer - Site Essegem	Voie ferrée	Non cadastrée

#### SNCB

Adresse	Désignation	Cadastre
Boulevard De Smet De Naeyer - Site Essegem	Terrains non-construits	21463 / D0361 N 21463 / D0374 K2 21463 / D0374 K3 21463 / D0374 W2



Panorama du quartier  
source : photographie ARTER ©



## 02.5 INPUT PARTICIPATIF

Le cadre politique, régional ou communal, est sujet à d'innombrables débats, experts ou novices, intéressés ou désabusés, posés ou enflammés, particulièrement au sein d'une commune réputée pour son caractère villageois de proximité. La thématique spécifique du développement urbain suscite dès lors son lot de critiques, positives ou négatives, dans le sens où elle impacte directement sur le cadre de vie des riverains et usagers du périmètre. Toutefois, la proportion de personnes véritablement au courant des stratégies légales réglementaires ou à valeur d'orientation est plutôt réduite. Il en va certainement de la complexité structurelle des acteurs du développement, de la vulgarisation et la diffusion de l'information encore à améliorer ou de la moindre priorité accordée au débat face à d'autres enjeux nettement plus vitaux pour beaucoup (*pourquoi parler d'hôtels à insectes quand certains ne savent pas toujours eux-mêmes où dormir ?*).

Partant de ces constats, le processus participatif a mis en avant au sein du périmètre la faible connaissance des enjeux régionaux ou communaux de développement ou parfois, la mauvaise compréhension de la portée de certains documents. Cependant, la quasi-totalité des publics rencontrés reconnaît la véritable opportunité de développer les différents maillages existants (vert, bleu, écologiques, jeux,...) et y voit en les terrains dans et autour du site Essegghem un champ d'application parfaitement adapté. Cet élément est mis en parallèle de la crainte suscitée par les nombreux projets de construction (principalement de logements) en regard de la densité déjà perçue. Le sort de terrains, actuellement occupés comme espaces verts, mais à potentiel constructif forme aussi une préoccupation réelle dans le périmètre. Dans ce sens, l'arrivée d'un CQD à Jette a, au début du processus, parfois été accueillie en demi-teinte, dans l'appréhension d'une densification toujours plus forte.

Cette appréhension vient aussi en partie du fait que les territoires limitrophes sur la Ville de Bruxelles ont bénéficié d'une succession de CQ et CQD qui ont redynamisé les quartiers périphériques, accentuant l'écart de développement avec le périmètre. Les projets de rénovation urbaine autour du centre historique jetteois ont joué le même effet sur la frange ouest du périmètre, renforçant le sentiment d'un morceau délaissé dans l'investissement des politiques de développement. Dans quelle mesure, ces différentes vitesses d'évolution ne contribuent-elles pas à la perception d'enclavement mental ? Et ce, à l'échelle du périmètre complet.

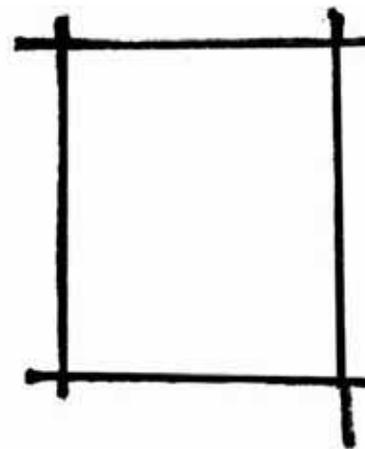
En tout cas, une partie des riverains et des associations s'est mobilisée pour participer activement au développement de leur quartier et le dynamiser au sens large, sous diverses formes : collectifs, comités de quartier, privés, quartier durable citoyen Magritte-Essegghem, associations de fait,... par le suivi des politiques et projets de développement impactant le périmètre et par la mise en place d'initiatives durables pour le quartier, même si elles ne sont pas toujours soutenues. Un projet comme le réaménagement du rond-point Pannenhuis (Politique de la Ville) est à ce titre très attendu. La contestation des projets impliquant la STIB à l'échelle du périmètre est aussi bien réelle, dans la volonté surtout de pouvoir améliorer les projets face aux attentes des usagers.

“on espère vraiment  
que le cqcd ne fasse pas  
plus de mal que de bien...”

BRUITS DE COULOIR EN DÉBUT DE PROCESSUS







Toile // cadre



03

Patrimoine

“on vend aux enchères  
-l’empire des lumières-  
pour 15 millions...  
pile le budget CQD...  
on a notre programme”

BLAGUE AU SEIN DE LA CELLULE CQD

## 03 Patrimoine

Ce chapitre est consacré à l’inventaire des biens patrimoniaux relevant strictement du cadre légal (voir carte ci-après), au sein et à proximité du périmètre du CQD. **Force est pourtant de constater que cet inventaire légal ne reflète pas toujours fidèlement la notion de patrimoine perçu ou vécu par les riverains et usagers du périmètre Magritte**, pour lesquels certaines nuances doivent être apportées. La description de ce patrimoine perçu est, pour sa part, reprise au chapitre consacré au Cadre de vie.

### 03.1 BIENS CLASSÉS OU INSCRITS SUR LA LISTE DE SAUVEGARDE

#### 03.1.1 Intérieur du périmètre

- **Ancienne maison de René Magritte**  
135, rue Essegheem  
Liste de sauvegarde - bien protégé en tant que monument  
Date du premier arrêté : 13/04/1995  
Date du dernier arrêté : 10/07/1997

La Maison Magritte, témoin patrimonial reconnu aux échelles régionale et nationale, voir même internationale, est le seul monument sauvegardé à l’intérieur du périmètre du CQD. La protection ne concerne même que le bâti principal à front de rue, sachant que l’atelier situé au fond du jardin n’est, quant à lui, pas protégé, alors qu’il accueillait justement les activités du Studio Dongo avec lequel Magritte a développé ses projets publicitaires et où il se réunissait surtout avec ses proches et amis.

L’habitation édiée en 1925, principalement en briques, comprend trois niveaux sous bâtière. Au-dessus de la corniche en légère saillie, deux lucarnes éclairent la mansarde que louaient également les Magritte.

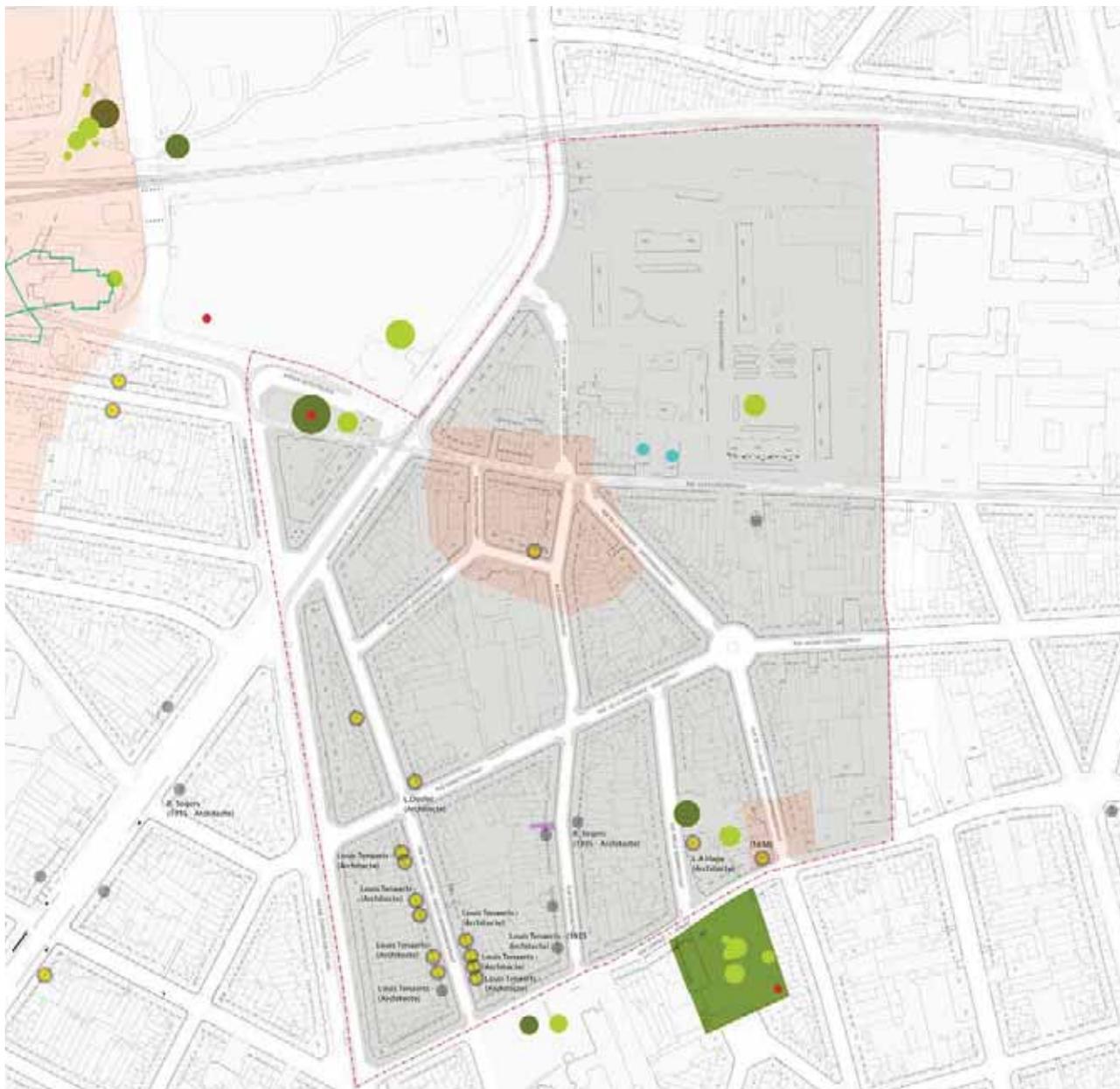
Depuis 1993, la maison est la propriété de la Fondation « Musée René Magritte » et évoque le cadre de vie et l’ambiance de travail du peintre surréaliste.

#### 03.1.2 Extérieur du périmètre

A l’extérieur du périmètre, plusieurs biens classés sont répertoriés, principalement autour des noyaux historiques de Jette et de Laeken. La plupart de ces biens comprennent également une zone de protection dont l’étendue reprend notamment les places publiques Cardinal Mercier et Bockstael. Parmi ces biens classés, nous pouvons citer :

- **Gare de Jette**  
16, place Cardinal Mercier  
Classement AG2
- **Ancienne Maison Communale de Jette**  
1, place Cardinal Mercier  
Classement AG2
- **Ancienne Maison Communale de Laeken**  
246, boulevard Emile Bockstael  
Classement AG2
- **Ensemble de logements sociaux du Foyer Laekenois**  
Rue Emile Delva - Rue Fineau  
Classement AG2
- **Withuis**  
183, avenue Charles Woeste  
Classement AG2

# La toile



| CARTE 06 : Patrimoine  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2017 et plateforme BRUGIS ©



| WITHUIS - Jette - 183, avenue Charles Woeste  
source : [www.irismonument.be](http://www.irismonument.be) ©



| MAISON MAGRITTE - 135 rue Essegem  
source : photographie ARTER ©

“vous savez,  
à partir du saule,  
on produit de l’aspirine...”

ÉCHEVIN PAUL LEROY DURANT CHAQUE BALADE  
MAIS DONT CHAQUE ANECDOTE A CONTRIBUÉ AU DIAGNOSTIC

## 03.2 ARBRES REMARQUABLES INSCRITS SUR LA LISTE DE SAUVEGARDE (AG2)

Seuls deux arbres inscrits sur la liste de sauvegarde sont présents dans le périmètre, un chêne de Hongrie et un hêtre pourpre. Leur stature, leur excellent état phytosanitaire et leur plantation comme sujet isolé dans un environnement urbain dense en font des arbres exceptionnels, véritables repères paysagers et sentimentaux du quartier.

### 03.2.1 Intérieur du périmètre

- **Square des Démineurs**  
Chêne de Hongrie  
*Quercus frainetto* (circonférence 511cm)  
Figure parmi les 100 plus gros sujets arborés remarquables à Bruxelles  
Date du premier arrêté : 15/11/2001  
Date du dernier arrêté : 13/02/2003
- **24, rue Amélie Gomand**  
Hêtre Pourpre  
*Fagus sylvatica* ‘Purpurea’ (circonférence 450cm)  
Figure en 7<sup>e</sup> position des plus gros sujets de la même espèce à Bruxelles  
Date du premier arrêté : 27/05/2004  
Date du dernier arrêté : 13/07/2006

### 03.2.2 Extérieur du périmètre

- **314, rue Léopold Ier**  
(jardin de la Maison de repos « Magnolia »)  
Magnolia de Soulange  
*Magnolia x soulangeana* (circonférence 165cm)  
Sujet exceptionnel d’une largeur de couronne de +/- 15m  
Date du premier arrêté : 12/07/2007  
Date du dernier arrêté : 17/07/2008
- **Square Jules Lorge**  
Ptérocaryer du Caucase  
*Pterocarya fraxinifolia*  
Date du premier arrêté : 27/05/2004  
Date du dernier arrêté : 13-07/2006



CHÊNE DE HONGRIE - Square des Démineurs  
source : photographie ARTER ©



HÊTRE POURPRE - 24, rue Amélie Gomand  
source : photographie ARTER ©

### 03.3 ARBRES REMARQUABLES INSCRITS À L'INVENTAIRE SCIENTIFIQUE

#### 03.3.1 Intérieur du périmètre

- **Square des Démineurs**  
Tilleul Argenté - *Tilia tomentosa*
- **Square Jules Lahaye**  
Saule Pleureur - *Salix x sepulchralis*
- **24, rue Amélie Gomand**  
Tulipier de Virginie - *Liriodendron tulipifera*



| SAULE PLEUREUR - Foyer Jettois  
source : photographie ARTER ©

#### 03.3.2 Extérieur du périmètre

De nombreux arbres inscrits à l'Inventaire sont identifiés à proximité immédiate du périmètre. La plupart sont regroupés dans les sites suivants : jardin de la Maison de repos « Magnolia », site de la Grotte de Notre-Dame de Lourdes, square Jules Lorge, Cimetière de Jette et les différents parcs publics (Garcet, Jeunesse, Roi Baudouin,...).

- **Cimetière de Jette**  
Saule Pleureur
- **290-296, rue Léopold Ier (jardin de la Grotte de Notre-Dame de Lourdes)**  
If commun  
Frêne commun  
Frêne à feuilles étroites  
Erable plane (var. *Crispum*)  
Acer sycomore (var. *Aureovariegatum*)
- **314, rue Léopold I (jardin de la Maison de repos « Magnolia »)**  
Marronnier commun  
Erable plane  
Hêtre pourpre  
Châtaigner
- **Parvis de l'Eglise Saint-Pierre**  
Catalpa commun
- **Parc de la Jeunesse**  
Erable argenté  
Frêne commun  
Cèdre bleu de l'Atlas  
Pterocarya à feuilles de frêne  
Platane à feuilles d'érable
- **Square Jules Lorge**  
Marronnier à fleurs rouges  
Houx commun (var. *Albomarginata*)  
Arbre aux quarante écus  
Hêtre pourpre

## La toile



| JARDIN DU CENTRE "MAGNOLIA"  
source : photographie ARTER ©



| SQUARE JULES LORGE  
source : photographie ARTER ©

“La grotte,  
c’est un peu mystérieux  
et un peu chelou aussi”

JEUNE FILLE LORS D'UNE BALADE DIAGNOSTIQUE

#### 03.4 ARBRES REMARQUABLES ABATTUS OU DISPARUS

- Cimetière de Jette  
Frêne pleureur
- Square Jules Lorge  
Aubépine à deux styles
- 290-296, rue Léopold Ier  
(jardin de la Grotte de Notre-Dame de Lourdes)  
Saule Pleureur
- 314, rue Léopold Ier  
(jardin de la Maison de repos « Magnolia »)  
Houx commun (disparu)  
Charme commun (disparu)



| GROTTE NOTRE-DAME DE LOURDES  
source : photographie ARTER ©

#### 03.5 SITE INSCRIT SUR LA LISTE DE SAUVEGARDE

Seul un site est répertorié dans toute la zone d'étude élargie comme inscrit à liste de sauvegarde. Il s'agit du site de la Grotte de Notre-Dame de Lourdes. Cet endroit très particulier de Jette remonte aux débuts du XXe siècle.

En effet, dès le début de la Première Guerre Mondiale, des pèlerins venaient en masse à la petite église de la rue Léopold Ier pour supplier Notre-Dame de Lourdes de protéger les soldats. Venant par milliers, l'abbé Swalus n'eut d'autre choix que de les accueillir sur un terrain vague attenant à l'église et décida d'y faire ériger une grotte, réplique de celles de Lourdes.

Le 15 août 1915, en présence du révérend père Harveng, grand prédicateur de Notre-Dame de Lourdes, près de vingt mille pèlerins assistèrent à l'inauguration de la Grotte par le cardinal Mercier. Depuis, malgré une période de creux autour des années 70 et 80, le site est toujours un lieu d'animation spirituelle, animé par l'équipe pastorale locale.

Le domaine a été élaboré en trois étapes : la chapelle, la grotte attenante et dans les années 1930, suite à un don, le terrain qui accueille aujourd'hui le rosaire et le chemin de croix.

##### 03.5.1 Extérieur du périmètre

- 290-296, Rue Léopold Ier  
Grotte Notre-Dame de Lourdes

## 03.6 SITE ARCHÉOLOGIQUE (ZONE D'EXTENSION DU SITE)

La proximité du périmètre avec les noyaux historiques communaux engendre l'identification de zones potentielles archéologiques, dont au sein du périmètre strict CQD, la zone autour de l'îlot Lahaye-Delathouwer - Loossens - Esseghem (correspondant au hameau historique Esseghem) et la zone autour de l'ancienne auberge Pannenhuis.

A l'extérieur du périmètre, notons logiquement la présence du centre ancien de la Commune de jette, autour de l'église Saint-Pierre, ainsi que le site de l'ancien château Ter Plast autour du square Léopold III, au nord de la rue du Gaz.

### 03.6.1 Intérieur du périmètre

- **Esseghem – Hameau**  
Catégorie : Zesa  
Période : XIVE - XIXe
- **Pannenhuis – Auberge**  
Catégorie : Zesa  
Période : XIIIe - XXe

### 03.6.2 Extérieur du périmètre

- **Centre ancien - église, cure, château, moulin, ferme**  
Catégorie : Zesa  
Période : XIe – XIXe
- **Site Ter Plast (ancien château)**  
Catégorie : Zesa  
Période : XIVE – XIXe

## 03.7 INVENTAIRE DE L'ARCHITECTURE INDUSTRIELLE (AAM 1980-1982)

Le passé industriel du périmètre, surtout autour de la voie ferrée, a laissé en héritage de nombreux témoins de cette période, tant au niveau de la toponymie des lieux et rues, que des éléments construits.

Bien que la plupart des installations (dont la gigantesque usine à gaz, la siroperie, les exploitants carriers et marbriers,...) aient aujourd'hui disparues, quelques traces restent encore visibles au détour d'une promenade dans le quartier (voir chapitre Histoire consacré à ce sujet).

Parmi ces biens, seule l'ancienne siroperie Wayland, dont la cheminée est encore bien visible, est répertoriée (comme brasserie) dans l'inventaire de l'architecture industrielle à Bruxelles, réalisé par les Archives de l'Architecture Moderne (1980-1982) et compilée aujourd'hui dans l'inventaire régional du patrimoine.

- **Ancienne siroperie Wayland - 178, rue Jules Lahaye**



| L'ANCIEN PANNENHUIS CA. 1930 - Reproduction d'une carte postale  
source : [www.belgique-insolite-et-occulte.blogspot.be](http://www.belgique-insolite-et-occulte.blogspot.be) ©



| ANCIENNE SIROPERIE WAYLAND - avant réhabilitation en logements  
source : photographie ARTER ©

“c’est sûr que c’est autre chose que nos tours”

DEUX JEUNES DES BLOCS ESSEGHEM LORS DE LA BALADE

### 03.8 INVENTAIRE REGIONAL DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL (2014-2016)

De nombreuses maisons particulières, entre autre de style Arts-Déco ou Art-Nouveau, datant du début du XXe siècle, ont été conservées et offrent un atout patrimonial au périmètre, avec une succession de façades au caractère unique et soigné. Parmi celles-ci, l’inventaire régional (2014-2016) répertorie les biens suivants :

#### 03.8.1 Intérieur du périmètre

- 203, rue Jules Lahaye
- 92, rue Essegheem (R.Segers 1935 - Architecte)
- 137, 157, rue Essegheem
- 167, 169, rue Essegheem (L. Tenaerts 1923 - Architecte)
- 105, rue des Augustines (L. Tenaerts - Architecte)



| RUE ESSEGHEM  
source : photographie ÁRTER ©

### 03.9 INVENTAIRE D’URGENCE (SINT-LUKASARCHIEF 1993-1994)

En plus d’être identifiés dans l’inventaire régional ci-avant, certains biens sont également repris dans l’inventaire d’urgence réalisé par l’asbl Sint-lukasarchief (1993-1994).

#### 03.9.1 Intérieur du périmètre

- 44, rue Joseph Loossens
- 41, 69, 83, 99, 101, 102, 104, rue des Augustines
- 68A, 67, rue des Augustines (L.Dosfel Architecte)
- 79, 95,97, 98, 100, 106, 108, 110, rue des Augustines (Louis Tenaerts Architecte)
- 24, rue Amélie Gomand (L.A Hage Architecte)
- 317, rue Leopold Ier (1636)



| RUE LÉOPOLD IER  
source : photographie ÁRTER ©



### 03.10 INPUT PARTICIPATIF

Comme expliqué en introduction de ce chapitre, seul le patrimoine légal a été recensé. Pourtant, la question du « petit » patrimoine, non-protégé mais bien réel, participe aussi à la perception des aspects positifs du quartier. Ainsi, le travail participatif a montré la forte sensibilité à la qualité urbanistique des ensembles en partie haute du périmètre, tant au niveau des larges voiries confortables bordées de façades à l'architecture soignée qu'au niveau de la structure et la qualité des îlots. De très nombreuses bâtisses (bien plus que celles répertoriées dans les différents inventaires) des rues du haut du périmètre, pour beaucoup datant de la première moitié du XXe siècle, sont autant de témoins de la qualité des mouvements architecturaux de cette époque, dont les Arts-Déco évidemment. Ces réalisations témoignent aussi de l'essor économique historique de cette période pour le haut du périmètre qui comptait Magritte parmi ses résidents. Il est regrettable également que plusieurs demeures prestigieuses aient disparues ou soit fort transformées : ancien Château d'Essegheem (d'Eyerman) / Ecole J. Brel, Propriété des Augustines / Magnolia,...

Aujourd'hui, le contraste est marqué entre la partie haute et le bâti plus modeste en partie basse, héritage partiel du contexte industriel et des maisons d'ouvriers. Cette perception d'une différence de qualité du bâti entre partie haute et partie basse joue son rôle dans la dissociation psychologique en deux sous-quartiers dans le périmètre du CQD.

En ce qui concerne le patrimoine légal, nous notons différents degrés d'attachement en fonction des catégories (le patrimoine naturel montre un degré de sympathie bien plus élevé que le potentiel archéologique du sous-sol), mais surtout une assez grande méconnaissance, à part quelques avertis, des biens protégés (liée à la diminution progressive de la connaissance de l'histoire du quartier). Exemple parmi tant d'autres : le saule pleureur devant le bloc Essegheem 1 dont la grande majorité ignore qu'il est un arbre remarquable régional protégé.

Les balades diagnostiques ont pu mettre en évidence aussi le regret que certains lieux patrimoniaux soient peu (ex : espace vert Magnolia aux nombreux arbres patrimoniaux) ou pas accessibles au tout public (ex : jardin privé du lotissement rue Gomand - rue de la Loyauté), bien que souvent justifié par l'occupation actuelle des biens, mais contribuant à sa manière au phénomène d'enclavement spatial.

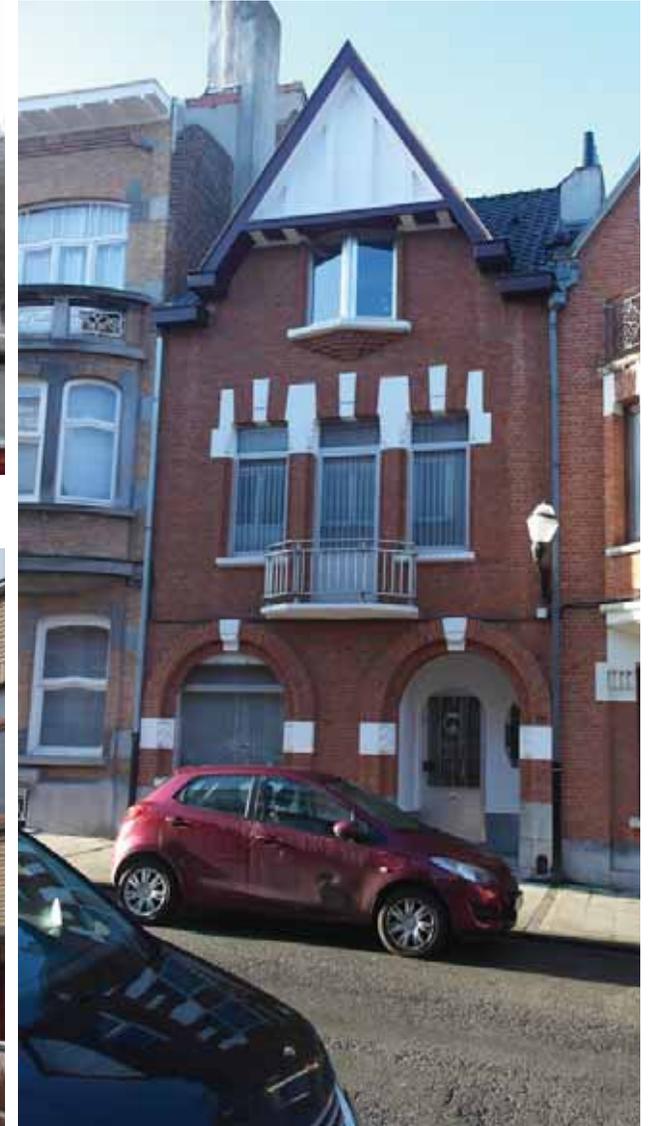


| 24, RUE AMÉLIE GOMAND  
source : photographie ARTER ©



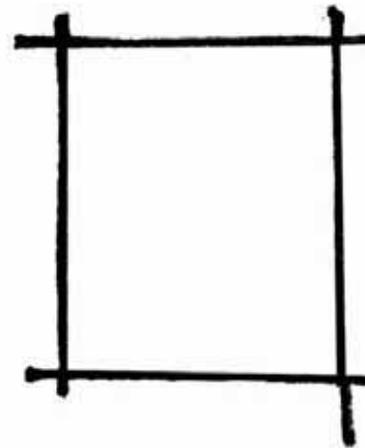
| 157, RUE ESSEGHEM  
source : photographie ARTER ©

## La toile



| 79, RUE DES AUGUSTINES  
source : photographie ARTER ©





Toile // cadre

04

# Occupation du sol



## 04 Occupation du sol

### 04.1 PRAS

L'analyse de la carte du PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) nous renseigne sur l'affectation légale des terrains inclus dans le périmètre. En première lecture, le périmètre du CQD ressort comme principalement affecté en zone d'habitation.

Cependant, ressortent également quelques particularités du périmètre sensu stricto, qui tendent à confirmer plusieurs constats déjà énoncés précédemment dans le chapitre consacré au cadre légal :

- *La seule zone reprise en tant qu'espace de parc est l'îlot boisé situé face au Cimetière de Jette, avenue Secrétin*
- *Les surfaces comprenant le site Essegheem du Foyer Jettois, ainsi que les friches en bordure du chemin de fer sont affectées en tant que zone d'habitation. Bien que ces terrains représentent un large espace vert potentiel s'inscrivant dans les différents maillages régionaux, leur affectation en zone d'habitation définit pourtant bien des surfaces constructibles, dans un quartier déjà densément bâti et manquant de respiration dans son tissu urbain.*
- *Le boulevard De Smet De Naeyer est repris en tant qu'espace structurant ainsi que l'avenue Charles Woeste, qui est de plus reprise dans les zones d'intérêt culturel, historique et d'embellissement.*
- *Deux zones sont affectées en équipements d'intérêt collectif, correspondant aux différents établissements scolaires du périmètre (Ecoles communales Jacques Brel et Vande Borne, le Sint-Pieterscollege et l'Ecole Notre-Dame de Lourdes,...).*

A l'échelle plus large de la zone d'études, les franges sud et est de la maille présentent un degré plus élevé de mixité. Le secteur nord-ouest est marqué par la prépondérance des zones vertes (incluant parcs, cimetière, espaces sportifs extérieurs,...) qui bordent le périmètre. Les zones d'équipements d'intérêt collectif sont réparties sous la forme d'un réseau de points, légèrement plus dense à hauteur du centre historique de Jette, qu'autour de son homologue laekenois. Enfin, la voie ferrée marque, quant à elle, un axe de variation de mixité, dont le flanc nord comporte de nombreux îlots en zone d'habitation à prédominance résidentielle.

### 04.2 ANALYSE COMPARATIVE & INPUT PARTICIPATIF

La lecture comparative entre l'affectation légale des sols et leurs usages actuels apporte évidemment plus de nuances aux éléments décrits ci-avant.

**Un des éléments marquants du périmètre, ressorti tant en ateliers que lors des explorations sur site, consiste en la précarité du statut de plusieurs espaces publics.**

Conscients de l'enjeu constructif, les riverains et les usagers voient éclore les projets immobiliers sur des terrains non-construits avec une certaine appréhension.

Le manque réel en espaces publics/verts, surtout quant à la qualité des aménagements et infrastructures proposés, est amplifié par la crainte de voir ces terrains aujourd'hui verts, potentiellement bâtis dans le futur. Ce constat est valable pour l'entièreté du site Essegheem du Foyer Jettois, mais aussi pour les bordures de la Petite rue Essegheem, dont le caractère villageois fait l'objet d'un attachement marqué par les riverains, et les terrains non-construits en partie haute du périmètre.

Par son seul statut de réelle zone de parc, le square des Dêmeineurs est prépondérant dans l'image mentale du quartier. Bien que ses aménagements assez discrets et sa configuration enchâssée entre plusieurs voiries en fassent un espace vert plutôt réduit et peu attractif de prime abord, ce square offre pourtant un espace de repos de proximité, ombragé et bienvenu entre les séniories et le cimetière, magnifié par la présence des deux arbres remarquables.

Les deux grands axes structurants, De Smet De Naeyer et Woeste, sont qualifiés, en raccourci, d'« axes déstructurants », tant le phénomène d'enclavement et les difficultés de franchissement y sont recensés.

La lecture à l'échelle des îlots met en exergue le besoin d'apporter certaines nuances à une affectation générale en « zone d'habitation » ou en « zone mixte ».

“ imagine si on construit encore là-bas derrière ! ”

RIVERAIN LORS D'UNE BALADE DIAGNOSTIQUE



## La toile

En effet, l'existence de nombreuses constructions annexes (hangars, entrepôts, ateliers, garages, extensions,...) en intérieur d'îlots, ne correspond pas nécessairement à la subdivision entre les deux catégories d'affectation.

Ainsi, les îlots compris entre les rues des Augustines et Essegheem et l'îlot Bravoure/Résistance/Essegheem présentent une mixité d'occupation plus importante et apparaissent plus déstructurés que les autres îlots affectés en zone d'habitation. Les notions de densité ne transparaissent pas non plus directement dans le PRAS qui ne rend pas facilement compte de l'occupation résidentielle intense sur des petites surfaces au sol, comme c'est le cas pour les tours de logements sociaux du site Essegheem ou sur les hauts immeubles en bordure des axes Woeste et De Smet de Naeyer (voir aussi le chapitre Cadre de Vie à ce sujet).

Toujours à l'échelle de l'îlot, il est intéressant de constater, en complément de l'affectation légale, comme de nombreux immeubles d'angles sont en réalité occupés par des commerces/horeca/associations, combinés à du résidentiel aux étages. (Zone verte Dansette > zone mixte).

Enfin, de nombreux biens abandonnés sont identifiés dans le périmètre, que ce soit sous la forme de friche non-construites et sans activités ou de biens construits vides ou à l'état de chancre.



| VUE AÉRIENNE SUR LES ÎLOTS DU CENTRE DU PÉRIMÈTRE (2017)

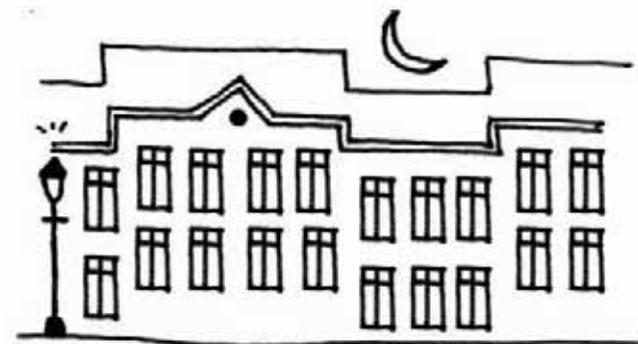
source : Google 2017 ©



| CARTE 07 : Occupation du sol

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





SuJET // QUARTIER

05

Historique

## 05 Historique

### 05.1 INTRODUCTION

Jette se distingue des autres communes bruxelloises par son caractère antagonique, à la fois très urbain et proche du centre-ville, tout en conservant les reliquats d'une image villageoise et verte.

Ce profil bicéphale provient surtout du passage progressif d'un village à caractère rural, à une commune moderne et dynamique de deuxième couronne, mais dont le développement s'est attaché à conserver les qualités initiales du territoire, son Histoire et sa Géographie, dont un réseau d'espaces verts remarquables articulé autour de la vallée centrale du Molenbeek.

A l'échelle de la Commune, l'étude de l'urbanisation tend à distinguer deux entités de part et d'autre de la voie ferrée : une partie Sud, plus ancienne, rayonnant autour des noyaux villageois historiques denses et une partie Nord, plus aérée, dont l'urbanisation s'est déroulée plus tardivement, en lien surtout avec le développement du campus universitaire et des récents Jardins de Jette.

### 05.2 AUX ORIGINES

L'appellation « *Jette* » renvoie historiquement à la dénomination d'un cours d'eau, sauvage et passant à travers le noyau villageois historique, appelé alors « *gatwa* ».

La première évocation « *Jetta* », plus proche étymologiquement, remonte au XI<sup>e</sup> siècle (1095) dans la charte de fondation de l'Abbaye de Dieleghem.

Les premières traces d'occupation remontent à l'époque romaine, le long des marais de Jette-Ganshoren, décelée récemment par la découverte d'une villa romaine, abritant poteries et fresques, prouvant que cette région était déjà le cœur de vie et d'activités à cette époque.

D'autres preuves de cette présence romaine sont les tracés plus anciens, comme le chemin des moutons au nord-ouest du périmètre reprenant le tracé d'un antique diverticulum romain.



## 05.4 DE LA RENAISSANCE AU XIXe SIÈCLE

Sur la carte de Jacob van Deventer en 1555, quelques bâtiments organisés autour de l'église paroissiale Saint-Pierre ainsi qu'une placette peuvent être clairement identifiés. Outre ce noyau réduit, le village était en réalité composé également de plusieurs fermes et auberges plus éloignées. La ferme du Wilg, par exemple, située chaussée de Wemmel est un précieux témoin de cette période (elle est mentionnée dès le XVIe siècle). Jadis baronnie, Jette fut ensuite élevée au rang de Comté de Saint-Pierre-Jette en 1659 par Philippe IV d'Espagne. Durant toute cette période, le Comté était tout à fait rural et présentait une mosaïque de zones humides, de bois et de cultures maraîchères et céréalières, réputées pour ses légumes et son houblon, qui approvisionnaient Bruxelles.

Sur la carte de Ferraris, en 1777, apparaissent nettement le noyau historique de la Commune où l'on distingue l'église paroissiale Saint-Pierre, le chapelet de Viviers (étangs de pisciculture) à l'ouest du hameau Esseghem et un axe reliant le Miroir (De Spiegel) à Laeken.

En effet, l'axe de l'actuelle rue Léopold Ier, reliant Ganshoren à Laeken sur la ligne de crête et passant par un chapelet de petites chapelles, est le plus ancien tracé du périmètre et était réputé justement pour la présence de brasseries, guinguettes et autres relais (dont témoigne encore aujourd'hui l'ancienne auberge Pannenhuis, dans laquelle le roi Léopold Ier est venu se désaltérer). Ce tracé ancien distribuait également plusieurs grandes propriétés établies autour de maisons de campagne qui ont laissé place aujourd'hui à des établissements scolaires (Saint-Michel, Notre-Dame de Lourdes,...) des grandes surfaces et le centre culturel GC Esseghem.

Le hameau de Esseghem, jadis plus diffus entre le site de l'actuel Hôpital Brugmann et le quartier connu sous ce nom aujourd'hui et qui nous concerne dans le cadre de ce CQD, se laisse deviner sur la carte de Ferraris mais est nettement plus visible sur la carte de Vandermaelen (1846). C'est à la même période, en 1841 précisément, que Jette fut reconnue comme une commune indépendante de Ganshoren. Sur la carte, les Viviers ont laissé place à une zone humide.



## le sujet



| CARTE DE VANDERMAELEN - 1846 - 1854  
source : Bibliothèque royale de Belgique - Institut géographique national ©



| LE PANNENHUIS - rue Léopold Ier - ca. 1920  
source : reproduction carte postale - collection privée ©



| RUE LÉOPOLD IER - 1913  
source : reproduction carte postale - collection privée ©

## 05.5 PÉRIODE INDUSTRIELLE

Jette resta une commune majoritairement rurale jusqu'au milieu du XIXe siècle, qui connut le développement industriel et l'arrivée du chemin de fer qui coupa la commune en deux.

Aux quelques activités industrielles liées à l'agriculture, comme les distilleries et les brasseries, se sont rapidement rajoutées des industries plus importantes en relation avec la construction du chemin de fer (1858) et de la Gare de Jette (1861) sur la ligne vers Gand. Ces événements marquent le point de départ d'une urbanisation progressive de la commune. Les lignes de chemins de fer vont avoir un effet de coupure profonde dans la commune dont le nord et le sud seront dès lors fortement contrastés, notamment par des temps d'urbanisation différents.

Le sud de Jette évolue rapidement vers une urbanisation plutôt dense et bourgeoise. L'ancien noyau villageois établi autour de l'église Saint-Pierre, va se doter d'édifices publics de style néo-renaissance flamand et italo-flamand, tout comme les autres communes avoisinantes à cette même époque. C'est ainsi qu'une place centrale équipée d'un Hôtel de Ville et d'une splendide gare, symbole d'autonomie et de progrès, voit le jour.

Le choix du style néo-renaissance flamand est choisi plus particulièrement pour rappeler l'âge d'or des Pays-Bas méridionaux, période à laquelle les communes de Flandres étaient très puissantes. Tout d'abord caractérisé par un patchwork de maisons de maître et de bâtisses ouvrières à proximité des industries, le sud de la commune accueille ensuite des habitations de type unifamiliales et de petits immeubles de rapport, où vivent aujourd'hui la plus grande partie des jettois.

Des grands axes d'urbanisation font leur apparition, se superposant la plupart du temps à la trame ancienne : l'avenue Charles Woeste, reliant Jette au centre de Bruxelles, le boulevard De Smet De Naeyer, devenant progressivement un axe prestigieux entre le plateau de la basilique de Koekelberg et le Domaine Royal et dans une moindre mesure, l'axe Lahaye reliant Ganshoren et Laeken, rapidement tamifié par la compagnie des Tramways Bruxellois.

Au niveau du périmètre, l'activité industrielle la plus ancienne (hormis les exploitations carrières de l'Abbaye au Moyen-Age) remonte aux chanoines qui extrayaient de la terre pour la fabrication de briques et dont les fours étaient installés à Jette et Ganshoren. Cette activité perdurera jusqu'au début du XXe siècle.

Parallèlement à cela, des activités telles que les biscuiteries, brasseries, marbriers ou encore siroperie (Wayland) s'installent dans le périmètre vers la fin du XIXe siècle à proximité des chaussées ou de la voie ferrée. De même, un champ de courses, l'hippodrome de Jette-Laeken, qui drainait à l'époque jockeys et bookmakers, faisant d'Esseghem un pôle événementiel d'attraction, a été établi en 1894 sur un large site depuis la rue Delva jusqu'à l'actuel boulevard De Smet de Naeyer (aménagement de 1895 à 1903), le long de la voie ferrée. A l'époque, le complexe comprenait en plus du champ de courses (1000m de pourtour), des tribunes, écuries, magasin à foin et buvettes. Dans les rues avoisinantes, plusieurs jockeys, bookmakers et marchands de fourrage et de chevaux se sont installés également. Devant les nombreux soupçons de fraude et de trucage des courses et au vu de la fréquentation de plus en plus « lamentable » de l'hippodrome, son démantèlement fut acté par la vente des terrains au profit de la Compagnie Anonyme de Gaz de Saint-Josse-ten-Noode, afin d'y construire une usine de fabrication de gaz d'éclairage. Cette dernière a été bâtie en 1907 et formait à l'époque un vaste complexe de quatre gazomètres (dont un immense de 33 mètres de diamètre) développé en parallèle de la rue de Laeken (future rue Lahaye - rue Steyls) et de la voie ferrée. L'usine remplissait également le rôle secondaire de station de gonflage d'aérostats, pour le bonheur des jeunes écoliers assistant au départ les jeudis après-midi à l'occasion de leur congé hebdomadaire. Les abords de l'usine n'étaient à l'époque que cultures et zones humides. La plupart des témoins de cette époque liée à la présence de l'usine (plaque sur les façades des maisons avec la mention « Gaz aux étages », luminaires publics à gaz, allumeurs de réverbère dont le célèbre jettois Sloekske Bie,...) ont aujourd'hui disparus.

La construction de l'usine à gaz (actuel site Esseghem du Foyer Jettois et site Fourcroy) remonte au début des années 1900. Cette dernière a été bâtie en 1907, sur les pistes d'un ancien hippodrome, qui drainait à l'époque jockeys et bookmakers, faisant d'Esseghem un pôle événementiel d'attraction.

Le quartier recensait à cette époque industrielle une population peu aisée, plutôt ouvrière, dont les modestes bâtisses côtoyaient les vestiges des fermettes agricoles, les quelques grandes propriétés et les installations monumentales des gazomètres de l'usine et de son terrain de foot du club local, dans un ensemble urbanistique assez hétérogène entre ville et campagne.

L'état fortement dégradé de certaines habitations, notamment aux niveaux des impasses Saint-Roch et Saint-Blaise, conduira même à un plan d'expropriation massive du flanc nord de l'axe Lahaye.

Toutefois, la période de l'entre-deux-guerres marqua une nouvelle évolution dans l'histoire du quartier avec le développement de nouvelles rues en plein essor (e.a. rue des Augustines), de nouvelles constructions (nombreuses maisons Art-Déco) et de nouveaux équipements, comme les écoles communales sur le site de l'ancienne magnifique maison de campagne et de son parc attenant, ainsi que le développement de la Grotte et de la chapelle de Notre-Dame de Lourdes (voir chapitre consacré au Patrimoine et Orthophotoplans de 1930 et 1944).

Durant cette même période de l'entre-deux-guerres, de nombreux artistes se sont installés au sud de Jette tels que le maître-verrier Fernand Crickx, le poète Jef Mennekens ou encore René Magritte. En 1930, René et Georgette Magritte s'installent même au rez-de chaussée du 135, rue Essegheem croyant n'y rester que provisoirement. Finalement, ils y vécurent 24 ans et, pendant cette période, Magritte réalisa près de la moitié de son œuvre célèbre aujourd'hui où les objets familiers de son environnement immédiat apparaissent de façon inattendue : c'est la « grammaire magrittienne ». Ses œuvres ne se vendent cependant à cette époque et Magritte fonde avec son frère Paul le studio Dongo, un studio publicitaire qui sera l'occasion de la construction d'un atelier au fond du jardin du 135, rue Essegheem. Cet atelier deviendra rapidement le lieu de rendez-vous des surréalistes bruxellois comme Paul Nougé, Camille Goemans, E.L.T. Mesens, Louis et Irène Scutenaire, etc.

Durant la même période, le nord de Jette, quant à lui, conservera son caractère de village rural jusqu'au milieu du XXe siècle.

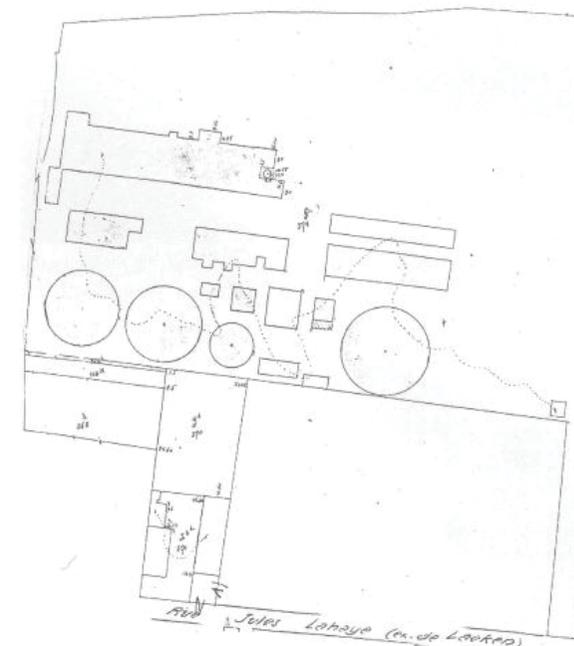


| CARTE DE L'ANCIEN HIPPODROME DE LAEKEN-JETTE ca 1900  
source : CHAF - Comté de Jette - 1992 Hippodromes ©



| AFFICHE DU PROGRAMME OFFICIEL DE L'HIPPODROME DE LAEKEN-JETTE - 1907  
source : CHAF - Comté de Jette - 1992 Hippodromes ©

## le sujet



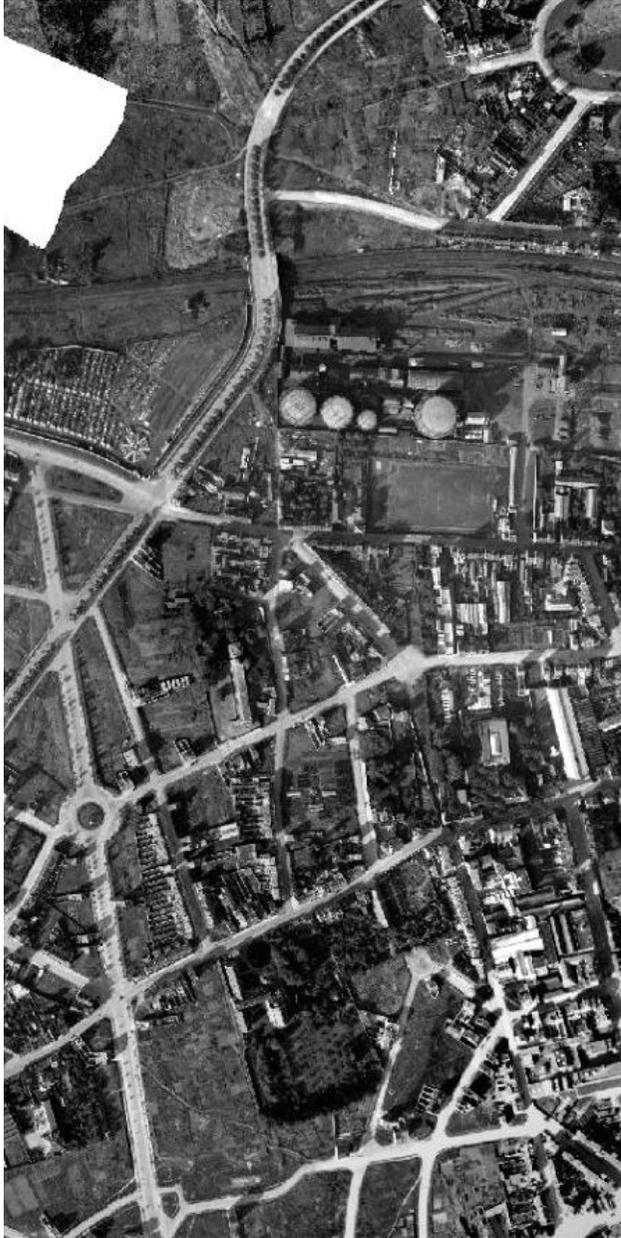
| PLAN DE L'USINE À GAZ D'ESSEGHEM ca 1907  
source : CHAF - Comté de Jette - 1993/1994 Gazomètres ©



| PHOTOGRAPHIE D'UN GAZOMÈTRE D'ESSEGHEM  
source : CHAF - Comté de Jette - 1993/1994 Gazomètres ©

1930

source : Orthophotoplan Bruciel ©



1944

source : Orthophotoplan Bruciel ©



1971

source : Orthophotoplan Bruciel ©



1996

source : Orthophotoplan Bruciel ©



2017

source : Orthophotoplan Google ©



## le sujet

### 05.6 DE 1950 À NOS JOURS

Après la seconde guerre mondiale, la destruction de l'usine à gaz dans les années 60 (fin des démolitions en 1964) a donné lieu à un important projet de construction de logements sociaux, en barres imposantes, comportant aujourd'hui un peu moins de 600 logements.

Le choix d'une urbanisation en barres hautes de logements ouvertes sur des larges surfaces au sol contraste fortement avec l'urbanisation continue en îlot fermé de maison résidentielle basse. Le périmètre d'étude est ainsi aujourd'hui encore nettement marqué par ce paysage urbanistique plutôt hétéroclite. Durant cette même période de transition, les abords de la petite rue Esseghem et du boulevard sont progressivement construits, dans un patchwork étonnant de vieilles bâtisses modestes, de terrains vagues occupés par une communauté de gens du voyage (la petite rue répondant à l'époque au triste sobriquet de "ruelle de la Mort") et de nouveaux immeubles en construction. (Orthophotoplan 1971)

En réalité, c'est toute la partie nord de Jette qui commence également à se développer au sortir de la seconde guerre mondiale avec la construction d'habitations plurifamiliales, jusqu'à l'urbanisation plus récente du nouveau quartier des Jardins de Jette.

Durant toute la seconde moitié du XXe siècle, le quartier Esseghem s'est, quant à lui, densifié et de nouvelles infrastructures sont venues compléter les écoles (maison médicale, centre culturel, commerces, maisons de repos,...). (Orthophotoplan 1996)

De nombreux projets de logements sont sortis de terre, d'initiative privée, communale ou régionale (voir chapitre suivant consacré à l'Inventaire des opérations de rénovation urbaine), ainsi que plusieurs opérations de rénovation de l'espace public, dont le réaménagement de la petite rue Esseghem, jusque-là considérée comme coupe-gorge, en zone de rencontre de type woonerf, ou le réaménagement de plain-pied de la rue Loossens, conférant au périmètre l'image qu'on lui connaît aujourd'hui (Orthophotoplan 2017).



## 05.7 INPUT PARTICIPATIF

De manière générale, l'historique du quartier se perd de plus en plus et au fil des ans, la méconnaissance de l'évolution du périmètre s'agrandit et avec elle, une partie de son identité et du lien social. Il s'agit là pourtant d'un vrai potentiel à valoriser, d'où la volonté pertinente du Musée Magritte de développer des cartoguides et audioguides interactifs avec les écoles du quartier, sur l'histoire et l'évolution du périmètre ou encore les projets artistiques de la Revue Jettoise (Compagnie 21 Grammes).

La lecture historique du périmètre démontre un patchwork urbanistique marqué qui donne lieu aujourd'hui à une structure en palimpseste qui a tendance à renforcer la dissociation perçue entre les formes urbaines de part de d'autre de l'axe Lahaye, contribuant aux différentes formes d'enclavement ressenties.

L'attachement aux témoins du passé, lorsqu'ils sont connus, est quant à lui bien réel. Les vestiges de l'activité industrielle, le caractère villageois de l'impasse et de la petite rue Esseghem, les histoires et anecdotes du quartier sont autant d'éléments chers aux riverains, conscients de leur disparition progressive dans la mémoire collective.

Spatialement, la réalisation du boulevard De Smet de Naeyer, dans sa portion sur le périmètre, et la jetée du pont enjambant la voie ferrée (1903) ont contraint à une forte modification du relief historique et surtout à la disparition de chemins d'accès direct entre la petite rue Esseghem et le site de l'actuel parc de la Jeunesse (à l'époque franchissement à niveau de la voie ferrée) ou le long de la voie ferrée, entre le site de l'Hippodrome Jette-Laeken et le Cimetière de Jette. Le début de l'enclavement spatial du périmètre ?



CHATEAU D'EYERMAN / D'ESSEGHEM (AUJ. SITE DE L'ÉCOLE JACQUES BREL)  
source : [www.belgique-insolite-et-occulte.blogspot.be](http://www.belgique-insolite-et-occulte.blogspot.be) ©

## le sujet



REPRODUCTION D'UNE CARTE POSTALE DE LA RUE LÉON THÉODOR ET DE L'ENTRÉE DE LA RUE JULES LAHAYE (À GAUCHE) ca. 1905  
source : [www.belgique-insolite-et-occulte.blogspot.be](http://www.belgique-insolite-et-occulte.blogspot.be) ©



FERMETTE - au croisement De Smet de Naeyer - Lahaye (anc. rue de Laeken)  
source : [erfgoedbankbrussel.be](http://erfgoedbankbrussel.be) ©



PHOTOGRAPHIE DE LA RUE ESSEGHEM ca. 1940  
source : Musée Maison Magritte ©





SuJET // QUARTIER

06

# Inventaire des opérations de rénovation urbaine

## 06 Inventaire des opérations de rénovation urbaine

### 06.1 CONTRATS DE QUARTIER (CQ) ET CONTRATS DE QUARTIER DURABLE (CQD)

Le périmètre Magritte n'a jamais l'objet en tout ou en partie d'un programme de rénovation urbaine de type contrat de quartier. La récente définition de la Zone de Rénovation Urbaine (ZRU) vient d'inclure le secteur statistique Essegheem dans la zone éligible pour les contrats de quartier durable. Il s'agit d'ailleurs de l'unique périmètre jettois repris dans la ZRU.

L'ancienne zone, dénommée EDRLR, ne comprenait pas le secteur Essegheem, mais bien trois ensembles séparés d'îlots établis autour des pôles Carton de Wiart (quartier Albert), Cœur de Jette (quartiers Miroir et Centre) et un petit périmètre au nord de la voie ferrée à hauteur des rues Saint-Norbert, du Gaz et Duysburgh.

Avant le CQD Magritte, la Commune de Jette n'avait donc élaboré qu'un seul Contrat de quartier, sur le périmètre discontinu « Carton de Wiart - Cœur de Jette », réalisé entre 2006 et 2010 et qui a permis d'appuyer les actions de rénovations urbaines au cœur de la commune.

#### 06.1.1 Jette – CQ Carton de Wiart - Cœur de Jette / 2006 – 2010

Le CQ Carton de Wiart – Cœur de jette rassemblait les deux ensembles autour du pôle Miroir et du quartier Albert, soit deux périmètres touchés par un manque de logements sociaux et de projets d'infrastructures, mais déjà bien investi par la Commune ainsi que par des promoteurs privés avant l'arrivée du CQ. Le financement de ce CQ était octroyé par une tripartite Région (9.000.000 EUR), Beliris (3.125.000 EUR) et Commune de Jette (1.000.000 EUR).

Les objectifs se sont donc principalement concentrés sur la rénovation de voirie et d'espaces publics, en conférant notamment un aspect durable via les matériaux, les choix de mise en œuvre, etc.

#### Opérations réalisées :

- Réaménagement de voiries : plusieurs axes ont été entièrement réaménagés dont certaines avec une attention particulière pour un aménagement durable (types de matériaux utilisés, perméabilité à l'eau, ...). Les trottoirs de certaines rues ont été refaits. L'éclairage public a également été repensé et renouvelé. Une fresque a été installée dans le haut de la chaussée de Wemmel.

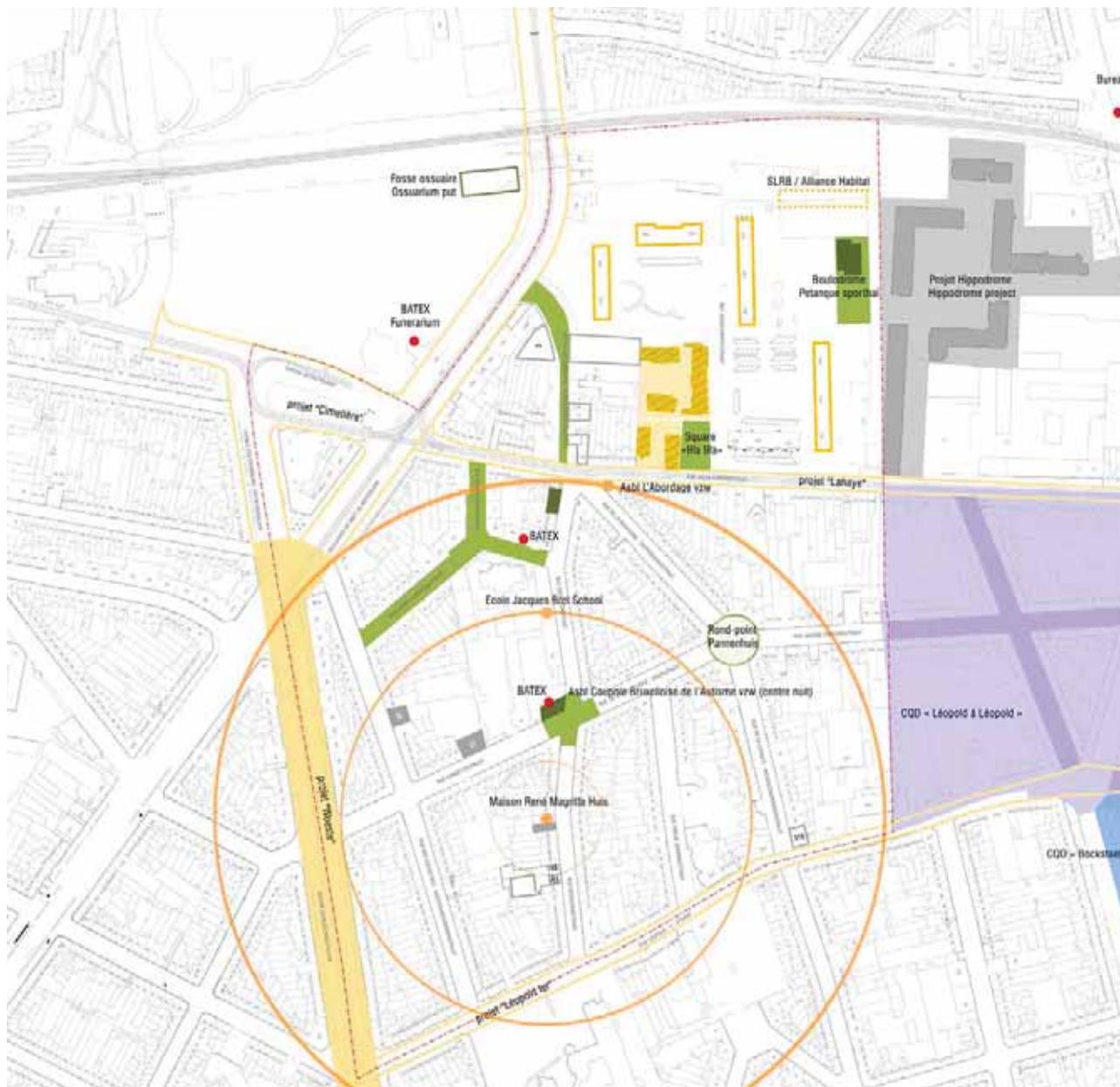
Voiries ciblées : rue de l'Église Saint-Pierre, chaussée de Wemmel, rue Thomaes, rue des Flamands, rue des Wallons, avenue Odon Warland et une partie de la chaussée de Jette.

- Le bâtiment A du site Pfizer, situé rue Léon Théodor 108, a été rénové pour accueillir :
  - \* au sous-sol, la Maison de l'Emploi (contrat de quartier) ;
  - \* au rez-de-chaussée, l'antenne locale d'Actiris (hors contrat de quartier) ;
  - \* au premier étage, des espaces de proximité à disposition des habitants du quartier et des associations (contrat de quartier) ;
  - \* et aux étages supérieurs (hors contrat de quartier), certains services de l'administration communale.

- Rénovation de logements et infrastructures d'accueil : chaussée de Wemmel, 229 (site Magritte) : rénovation des étages en 24 logements (8 appartements 1 chambre, 8 appartements 2 chambres et 8 appartements 3 chambres) et rénovation du rez-de-chaussée (à l'exclusion de la crèche du CPAS de Jette) en infrastructures d'accueil : halte-garderie, accueil extra-scolaire, salle polyvalente et médecine scolaire. Le bâtiment a été inauguré officiellement le 27 novembre 2014.

- Démolition – reconstruction : à l'angle de la rue de l'église Saint-Pierre et de la chaussée de Wemmel, le bâtiment « Publivenor » (du nom des anciennes imprimeries installées sur le site) a été démoli. Dans le cadre du contrat de quartier, la reconstruction, basée sur les principes de l'éco-construction, a permis de réaliser 4 appartements de 1 chambre pour une surface nette totale de 285 m<sup>2</sup>. L'appartement du rez-de-chaussée est conçu pour une personne à mobilité réduite.

## Le sujet



CARTE 08 : Opérations de rénovation urbaine  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2017 ©

Ces opérations ont contribué à la redynamisation du centre de la Commune de Jette.

Toutefois, le périmètre de ce CQ entretient peu de liens avec le périmètre qui concerne aujourd'hui le CQD Magritte. La dynamique des contrats de quartier établis sur le territoire limitrophe de la Ville de Bruxelles ont, quant à eux, eu pour effet d'accentuer les contrastes avec le secteur Essegheem et le besoin d'actions de rénovation urbaine sur ce territoire.

Les CQ et CQD de la Ville de Bruxelles, réalisés à proximité immédiate du périmètre Magritte, sont les suivants :

1. CQ Marie-Christine / 1997 – 2001 / Non actif
2. CQ Léopold à Léopold / 2005 – 2009 / Non actif
3. CQ Maison Rouge / 2007 – 2011 / Non actif
4. CQD Bockstael / 2013 – 2017 / Actif

Il est donc important de spécifier que le CQD Magritte apportera une perspective durable pour le développement du périmètre mais qu'il devra également s'intégrer dans la continuité du travail accompli par les contrats de quartier limitrophes, d'où une description plus approfondie de ces contrats de quartier ci-après :

### 06.1.2 Ville de Bruxelles – CQD Bockstael / 2013 - 2017

Ce Contrat de Quartier Durable couvre le quartier Bockstael et se développe autour d'un projet phare. L'objectif est de relier la promenade verte de Tour et Taxis à la place Bockstael, en créant des espaces ludiques et récréatifs dans un environnement naturel afin de redynamiser et de reconnecter ce quartier au reste de la ville.

Le programme intègre des projets au rayonnement nettement plus large que le périmètre. Pour rappel, l'enveloppe budgétaire mise à disposition par la Ville de Bruxelles est à hauteur de l'investissement de la Région, soit 11.000.000 euros chacun, auxquels s'ajoute la contribution de Beliris et des opérations associées, pour un montant total représentant le double du budget habituellement disponible pour un contrat de quartier.

### Opérations en cours :

- Crèche Wittouck : cette opération du programme envisage la création d'une nouvelle crèche FR passive francophone de 60 places.
- Réaménagement de l'espace public : passage Chambon et abords.
- Liaison cyclo-piétonne L50 : amélioration du parcours pour la mobilité douce le long de la voie ferrée.
- Ancienne gare de Laeken : située à un endroit stratégique le long de la L50. Cette opération prévoit la rénovation de l'enveloppe du bâtiment (façades et toiture) avec la création d'une entrée vers le sous-sol. D'autre part la rénovation des caves et du grenier permettront une plus grande occupation de cette infrastructure par les associations du quartier. Un café socio-culturel ouvert sur le quartier doit s'installer dans le rez-de-chaussée. Le projet a également pour objectif de mieux intégrer l'ancienne gare dans son contexte paysager.
- Point vélo à la gare de Bockstael : avec un parking vélo sur la dalle couvrant les quais de la gare Bockstael. Ce projet témoigne d'une volonté d'intégrer une haute qualité environnementale, visible depuis le boulevard.
- Réaménagement de la place Bockstael et de ses abords
- Création d'un pôle sport jeunesse et rénovation de bureaux (boulevard Emile Bockstael, 122) : rénovation du rez-de-chaussée du bâtiment en infrastructure sportive ouverte au quartier. Le type « Sportschuur » est une infrastructure qui permet aux sportifs de tous âges de faire du sport sans obligation d'inscription dans un club ou sans réservation.
- Construction de logements et intégration d'infrastructures (boulevard Emile Bockstael, 160) : occupation temporaire du garage à front de rue comme équipement sportif. Acquisition de l'ensemble du site.  
En partie arrière : rénovation légère et installation de l'antenne de quartier et de locaux pour associations. Installation d'activités diverses dans la salle polyvalente. en partie à front de rue : construction de 16

logements passifs avec un équipement collectif au rez-de-chaussée. Création d'une connexion aisée entre le boulevard Bockstael et les aménagements verts en intérieur d'îlot L28.

- Aménagement de l'intérieur d'îlot L28 : le projet phare vise à utiliser l'espace en friche en intérieur d'îlot le long de la L28A en vue de le transformer en un espace vert ouvert sur le quartier et s'intégrant dans un maillage vert plus large, via le développement linéaire de l'ancienne ligne 28A, la connexion avec le futur parc de Tour et Taxis et la connexion avec le parc de la Senne. Il s'agit de créer de l'espace public à partir d'espace non bâti inaccessible, issu de l'infrastructure ferroviaire.

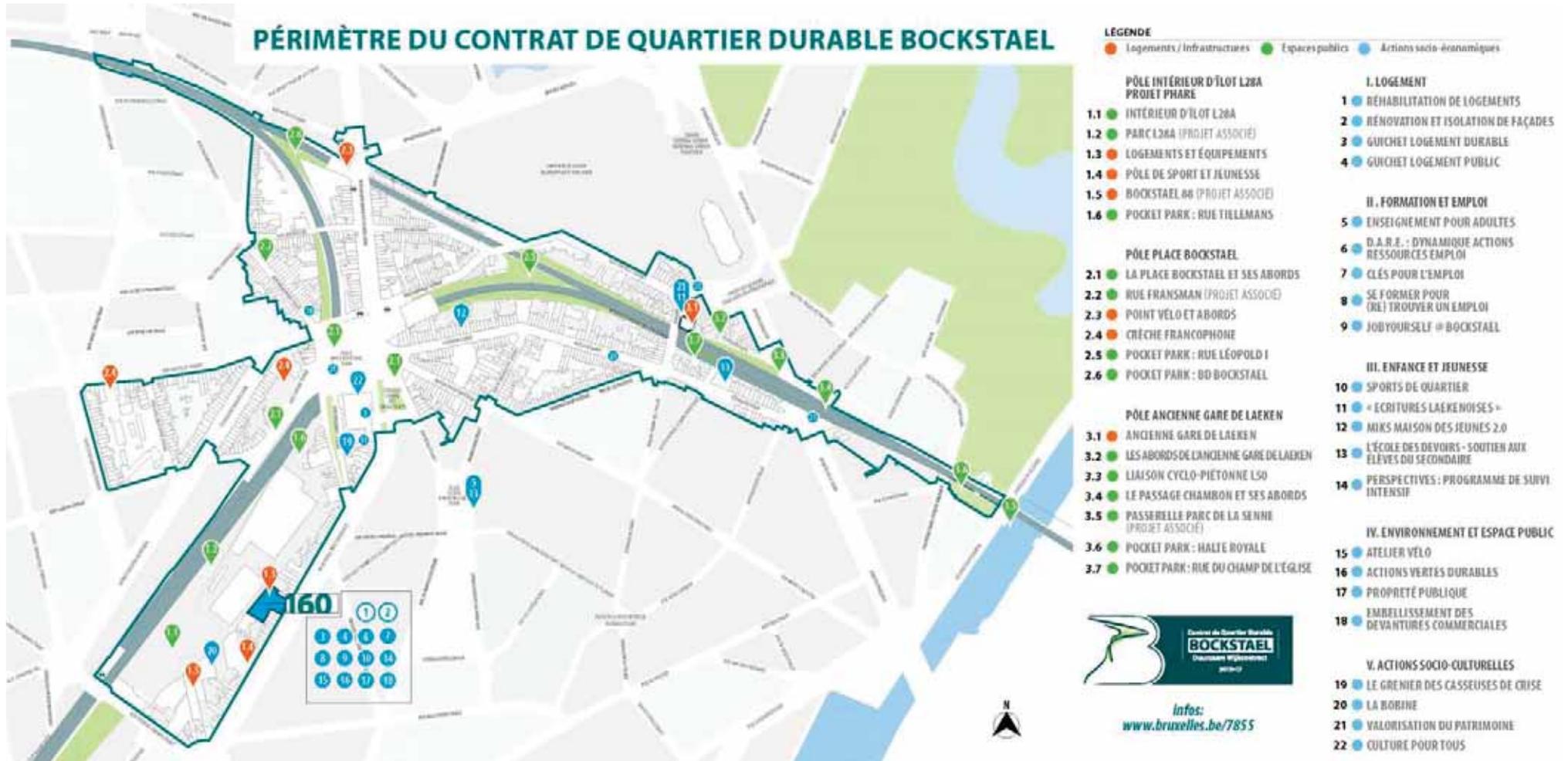
Cette opération répond pleinement au manque d'espace vert dans le quartier.

Elle se décline en différentes actions :

1) le déménagement des occupants actuels (Decaux) ; la formalisation d'un droit d'occupation du terrain ; la réalisation d'un schéma directeur sur l'ensemble du site Mondia ; l'aménagement des accès ; la mise en relation avec les opérations immobilières sur le boulevard Bockstael et le site L28A aménagé par Bruxelles-Environnement.

2) Cette action vise également la création d'un speelbos, des espaces ludiques, récréatifs et de sport tout en conservant l'atmosphère boisée du site.

Il est intéressant de constater que le programme du CQD Bockstael présente des similitudes avec les enjeux du CQD Magritte, notamment au niveau des opérations d'espaces publics visant à étendre le Maillage Vert en profitant des terrains inutilisés le long de la voie ferrée, tout en y intégrant des axes supports pour la mobilité douce et des espaces récréatifs. Une coordination avec le CQD Bockstael a donc été initiée dès l'entame du diagnostic du CQD Magritte afin de continuer le maillage de façon cohérente et d'assurer la complémentarité des infrastructures prévues.



PERIMÈTRE ET OPÉRATIONS DU COD BOCKSTAEI  
source : Ville de Bruxelles ©

### 06.1.3 Ville de Bruxelles – CQ Maison Rouge / 2007 - 2011

Ce contrat de quartier plus ancien, inactif aujourd'hui, couvre un périmètre délimité par le site de Tour et Taxis, le quartier durable Tivoli, la rue Marie-Christine et le boulevard Bockstael. Le programme s'est principalement concentré sur la construction de 31 nouveaux logements sociaux, la restructuration d'intérieur d'îlot et la redynamisation du noyau commercial de la rue Marie-Christine en rendant également les étages accessibles pour du logement.

#### Opérations réalisées :

- Rénovation lourde des hangars de la rue de Moorslede : Accueil de deux équipements jeunesse majeurs du quartier : un Centre de jeunes (géré par l'asbl Bravvo) et une Maison des enfants (gérée par le service jeunesse de la Ville), ainsi qu'un espace pour l'asbl Entr'aide, destiné à la formation d'adultes (alphabétisation).
- Réaménagement du rond-point Pouchkine et de certaines voiries avoisinantes par Beliris en collaboration avec la Ville de Bruxelles, afin d'augmenter les espaces verts et de sécuriser les lieux pour les usagers faibles (piétons, cyclistes).
- Construction de nouveaux logements et d'équipements (rue Stéphanie, 24-32) : immeuble de 18 logements, présentant une typologie variée (du studio au logement 4 chambres), un parking de 12 places (hors contrat de quartier) et le déménagement du Resto du Coeur (CPAS de Bruxelles), d'une capacité de 140 places développant des activités cuisine autour des mécanismes d'insertion socio-professionnelle.
- Construction d'une crèche de 48 lits (rue Comtesse de Flandres, 69) : ce projet comprend également le réaménagement d'une plaine de jeux et l'aménagement d'un local polyvalent pour le quartier.

### 06.1.4 Ville de Bruxelles – CQ Léopold à Léopold / 2005 - 2009

Le périmètre de ce contrat de quartier, terminé à ce jour, touche au plus proche le périmètre du CQD Magritte en y intégrant notamment la rue Steyls (prolongation de la rue Lahaye) et la rue Jacobs Fontaine. Le site Fourcroy, appartenant à un promoteur privé, ne fut cependant pas intégré au CQ et est resté en marge de la zone d'étude.

Ce CQ a suivi comme fil directeur la reconnexion des deux parties du quartier séparées par la voie ferrée. Cela a également permis de revaloriser les espaces publics situés dans la partie sud du périmètre.

#### Opérations réalisées :

Ce contrat de quartier a concerné les volets suivants :

#### **Social**

Soutien à la formation et à l'emploi par la création de plusieurs filières d'insertion socio-professionnelle  
Mise sur pied de services de proximité pour les habitants  
Ouverture d'une halte-garderie et d'une maison des familles

#### **Logements**

Construction de 5 logements sociaux (rue Thys-Vanhame 15-19)  
Construction de 10 logements sociaux (rue de Vrière, 29)  
Construction de 3 logements sociaux (rue Fineau, 34)  
Rénovation d'une 60aine de façades (125 primes à la rénovation introduites, 1220 consultations)  
Réhabilitation d'une trentaine de logements insalubres

#### **Equipements collectifs**

Centre de formation pluridisciplinaire (rue Fransman 131) pour l'asbl ABC  
Mise à disposition de locaux pour des associations de quartier  
Rénovation d'un centre communautaire et construction d'une Maison des Familles (rue Steyls, 26)

## Espaces publics

Aménagement d'un espace public « l'Oasis », avec l'implantation d'une plaine de jeux (rue Alfred Stevens)

Réaménagement de voiries et d'espaces publics : Beliris a rénové l'espace public dans la partie du "Vieux Laeken".

Le projet de réaménagement qui augmente la qualité de vie de ce quartier résidentiel a concerné la voirie, les trottoirs, les places et les carrefours. Des arbres de grande taille ont été plantés et un nouvel éclairage public et du mobilier urbain ont été placés. Les deux places les plus symboliques du quartier, la place devant l'école rue Thys Van Ham et la place Fransman devant la Justice de la Paix, rue Fransman, ont été complètement réaménagées. La place devant le bâtiment de la Justice de Paix est devenue une véritable esplanade, un lieu de séjour où tout le confort nécessaire (bancs, etc.) a été prévu. La place située devant l'école de la rue Thys Van Ham a été réaménagée en paliers et équipée de bancs, tandis qu'un seul arbre principal dominera l'espace.

Une passerelle a également été placée dans le prolongement de la rue Alfred Stevens et Fransman.

Enfin, notons également la réalisation de deux fresques du parcours BD sur pignons aveugles.

## 06.1.5 Ville de Bruxelles – CQ Marie-Christine / 1997 - 2001

Le Contrat de Quartier Marie-Christine, le plus vieux de la série, a posé comme objectif principal la suppression des friches urbaines en les réinvestissant par des bâtiments et des espaces verts de proximité. Le réaménagement des espaces publics tels que la Place de la Maison Rouge visait à les replacer comme points de repère dans le quartier.

### Opérations réalisées :

- Construction de 16 logements de type social à prendre en emphytéose par la Ville
- Réaménagements de l'espace public avec l'aménagement de places, de carrefours et de trottoirs (réfection voiries, éclairage et plantation d'arbres, embellissement et verdurisation d'intérieurs d'îlots, primes rénovations de façades, construction d'un agoraspace)
- Valorisation de 11 logements pour le CPAS de Bruxelles (rue Stéphanie 27-29)
- Rénovation pour implanter une salle polyvalente de quartier (rue de la Comtesse de Flandres, 2-4)
- Réaménagement de la place de la Maison Rouge : la place de la Maison Rouge est une ancienne place de Laeken à laquelle il convenait de rendre son charme et son rôle de référence dans l'environnement urbain et construction de 8 nouveaux logements.



| CQD BOCKSTAEEL (2013 - 2017) - image 3D de la future place Bockstael  
source : [www.stib-mivb.be](http://www.stib-mivb.be) ©



| CQ MARIE CHRISTINE (1997 - 2001) - Place de la Maison Rouge  
source : Marc Detiffe - MRBC / MBHG - 2014©



**BATEX LOGEMENTS INDIVIDUELS - rue Joseph Loossens, 42**  
source : photographie ÁRTER ©



**BATEX FUNÉRIARIUM DU CIMETIÈRE DE JETTE**  
source : Bruxelles Environnement ©



**BATEX CENTRE DE NUIT - Coupole bruxelloise de l'Autisme asbl**  
source : photographie ÁRTER ©

## 06.2 BÂTIMENTS EXEMPLAIRES (BATEX)

Deux projets primés par Bruxelles-Environnement comme bâtiment exemplaire (BATEX) sont localisés au sein du périmètre, l'un à l'initiative du Foyer Jettois et l'autre de l'asbl Coupole bruxelloise de l'Autisme :

**Un projet de logements individuels (rue Joseph Loossens, 42)**  
Le Foyer Jettois a voulu mettre en avant un projet pionnier en matière de logements sociaux, avec la construction de 2 duplex zéro-énergie.  
Maîtrise d'Ouvrage : le Foyer Jettois  
Architecte : A2M  
Bureau d'études : EcoRce  
Année de construction : 2011  
Superficie : 1913 m<sup>2</sup>

**Un projet d'équipement collectif (Rue Essegheem, 41)**  
Construction de deux bâtiments pour l'accueil de 15 personnes autistes de grande dépendance.  
Maîtrise d'Ouvrage : Coupole bruxelloise de l'Autisme asbl  
Architecte : Ferrière sprl  
Bureau d'études : MATRIciel – Energy Consulting - GTD Engineering  
Année de construction : 2014  
Superficie : 1369 m<sup>2</sup>

Dans les alentours du périmètre, retenons également le projet de Funerarium du Cimetière de Jette (équipement collectif), ainsi que l'immeuble de logements collectifs FLORAIR (avenue Guillaume de Greef) qui, grâce à une rénovation de son enveloppe et de ses châssis, a permis au Foyer Jettois d'être à l'initiative d'un deuxième bâtiment primé BATEX. Il est intéressant de remarquer qu'à l'exception d'un projet de rénovation d'une maison individuelle (rue E. Faes), tous les projets BATEX situés sur Jette sont dans ou à proximité immédiate du périmètre. Sur le territoire de la Ville de Bruxelles, notons à proximité directe un nouveau bâtiment de bureau rue du Gaz 28 (AAC Architecture), une rénovation d'un bâtiment de logement individuel rue Ledeganck 30 (AADD) et la construction d'un immeuble de logements collectifs rue Fineau 34.

## 06.3 QUARTIERS DURABLES CITOYENS

Le quartier est investi par de nombreuses initiatives citoyennes, notamment par le concept de « Quartiers durables citoyens ».

L'objectif est ici de mettre en lumière les initiatives citoyennes à travers des projets destinés au quartier, dans une réflexion rassemblant plusieurs enjeux, tels que : économiser l'énergie, comment avoir une approche durable au sein de son quartier, développer et préserver la biodiversité ou encore, réfléchir à une autre utilisation de l'espace public tout en renforçant la cohésion sociale.

Les quartiers dits « Lauréats » bénéficie d'un appui et d'une méthodologie (technique et financière) de Bruxelles-Environnement afin d'accompagner et de concrétiser au maximum les envies des citoyens. A Jette, plusieurs quartiers ont répondu aux différents appels : Expo, Dupré & Co / Ecollecto, Bon'Aventure et Magritte-Esseghem.

Seul situé à hauteur du périmètre, le Quartier durable citoyen Magritte-Esseghem rassemble le Comité de Quartier Magritte, l'Abordage asbl, et l'école Jacques Brel autour du « vivre ensemble » et de projets liés à la verdurisation et à la mobilité.

A la clé, différents projets dans Esseghem ont pu être réalisés ou sont en cours, tels que :

- un compost collectif de quartier (rue Esseghem)
- une initiative de potagers sur bac et de compost au Foyer Jettois
- une toiture verte et une valorisation de la biodiversité (nichoirs à oiseaux) à l'Ecole Jacques Brel
- une réflexion autour du réaménagement du rond-point de Pannenhuis en placette (dans le cadre notamment des animations Living Pannenhuis)
- la mise en place d'une unité de communication et le renforcement de l'identité du quartier

- une station Villo (rue Gomand) et de boxes à vélos, ainsi que l'accueil de l'asbl Cyclone A
- plusieurs initiatives d'alimentation durable (livraison de paniers bio, groupes d'achat solidaire,...)

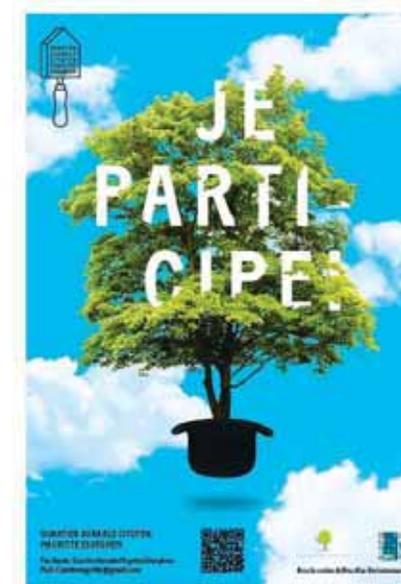
D'autres initiatives de rénovation urbaine dans le périmètre sont à mettre à l'actif du Comité Magritte (hors quartier durable citoyen) ou du Collectif Jules Lahaye, notamment dans le cadre de la candidature du programme Living Jette, qui n'a cependant pas été retenu dans la sélection des appels à projet.

Ce programme prévoyait des actions d'amélioration de la convivialité des espaces publics, déclinées autour des cinq sens, le long de la rue Jules Lahaye (sécurisation, signalétique artistique et participative, thématique musicale,...) et du site Esseghem du foyer Jettois (aménagement de la zone garages et de cabanes ludiques). Le GC Essegem a également initié la réalisation des dalles mosaïques avec les riverains de la rue Amélie Gomand, avant d'être relayé dans un second temps par le Comité Magritte (et l'atelier de Jean-Christophe Duperron, Art Mosaico) pour l'extension de ces dalles mosaïques qui font la fierté des riverains à d'autres rues du périmètre, limitées pour l'instant à la partie au sud de l'axe Lahaye.



| LIVING JETTE - Extrait du dossier de candidature  
source : Collectif Jules Lahaye ©

## le sujet



| QUARTIER DURABLE CITOYEN MAGRITTE ESSEGHEM  
source : Comité Magritte ©



| DALLE MOSAÏQUE - GC Essegem / Comité Magritte / Art Mosaico  
source : photographie ÁRTER ©

## 06.4 POLITIQUE DE LA VILLE

Comme relaté dans le chapitre consacré au Cadre légal, la Commune de Jette bénéficie d'un montant unique pour la réalisation d'un projet de réaménagement d'espace public (le rond-point Pannenhuis) qui s'inscrit dans le cadre du programme 2017-2020 Politique de la Ville. Hérité du fédéral lors des transferts liés à la sixième réforme de l'Etat et transformé en une compétence régionale, la politique de la Ville s'oriente vers l'aménagement du territoire et le développement des quartiers.

Dans le cadre de l'objectif 1 (développement de la qualité de vie dans les quartiers par des aménagements d'espaces publics comme vecteur de lien social et d'échanges culturels), le réaménagement du rond-point Pannenhuis bénéficie d'un montant de 361.719,75 euros (notification d'octroi le 08.12.2016 et programme déposé à la Région le 22.05.2017).

Le projet tend à transformer le rond-point actuel, plutôt vu comme un lieu de passage, en un espace verdurisé de liaison, de repos et de rencontre. La laverie y joue d'ailleurs déjà un élément important comme repère du quartier. Le réaménagement participatif vise également à rendre les déplacements doux plus confortables et à améliorer la convivialité des lieux pour les différents publics concernés.

En parallèle aux animations qui se sont déroulées dans le cadre de Living Pannenhuis (septembre 2016, en collaboration avec le Comité Magritte) et qui ont transformées pour une semaine le rond-point en un espace verdurisé piéton, la Commune de Jette a élaboré une esquisse participative avec les habitants.

Cette esquisse prévoit le rattachement de l'espace central aux façades de l'angle Bravoure - Jacobs Fontaine de manière à créer un large espace piétonnier, couplé à des travaux de plantations, de mobilier et de jeux d'eau, en gagnant plus de 300m<sup>2</sup> de surfaces infiltrantes sur la voirie actuelle. Ce projet solutionne aussi des conflits de mobilité (sécurisation des piétons et cyclistes) soulevés dans le dossier diagnostic du projet.

Depuis lors, le projet est plus ou moins resté au stade de l'esquisse. Un nouveau marché d'études est en cours afin que le projet puisse rapidement redémarrer, prévoyant une introduction de permis pour 2018.



LIVING PANNENHUIS - rond-point Pannenhuis  
source : Comité Magritte ©



LIVING PANNENHUIS - rond-point Pannenhuis  
source : Comité Magritte ©

## 06.5 PROJETS À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

Le périmètre a fait l'objet de plusieurs projets de logements inscrits dans le cadre de plans régionaux, tels que :

- La réhabilitation de l'ancienne Siroperie Wayland, rue Jules Lahaye 178, en logements subsidiés par la Région Bruxelles-Capitale, avec la rénovation des trois bâtiments principaux et la destruction de l'annexe.
- La construction de nouveaux logements sur le site Essegem dans le cadre du plan logement de la Région de Bruxelles-Capitale (Secrétaire d'Etat Mme Dupuis), permettant ainsi la construction de 65 nouveaux logements communaux de type moyen dans 3 bâtiments entourant un jardin collectif. Le site est situé à proximité de l'ensemble Essegem du Foyer Jettois.

Au niveau du Foyer Jettois, notons également la volonté d'introduire, de manière concomitante au CQD, un projet de construction de grands logements (4 chambres et +), sur le site Essegem. Ce projet, hors Contrat de Quartier, serait entièrement subsidié au niveau de l'Alliance Habitant et des fonds régionaux SLRB. Une collaboration est menée actuellement avec le CQD afin d'envisager la possibilité de développer un programme d'équipements communautaires au rez de cette nouvelle construction, ainsi que pour réfléchir au mieux sur sa future implantation.

Le Foyer Jettois est rénové également l'enveloppe des immeubles Essegem (isolation, réfection parements de façades, sécurité et conformité incendie,...), ainsi qu'à étudier la réorganisation des rez-de-chaussée des immeubles afin de mutualiser des chaufferies nouvelle génération et de sortir des immeubles les espaces poubelles de la sorte à rendre disponibles des espaces au rez pour des logements, locaux/bureaux associations ou encore espaces vélos.

A ce titre, une collaboration CQD, Foyer Jettois et SLRB est également menée dans le but d'assurer une requalification complète du site Essegem, en répartissant les investissements de manière pertinente : le CQD pouvant mettre le paquet sur les espaces publics et la SLRB suivre la dynamique de requalification par la prise en charge d'équipements collectifs et de logements.



| SITE ESSEGEM DU FOYER JETTOIS  
source : photographie ARTER ©

En matière de mobilité et d'espaces publics, plusieurs projets régionaux en lien avec le réseau de transports en commun sont à renseigner, dans la mesure où ils ont impacté ou impacteront directement le périmètre du CQD Magritte :

#### Le réaménagement complet de l'avenue Charles Woeste

Le réaménagement de cet axe majeur de la Commune de Jette, initié par Bruxelles-Mobilité et la STIB, a été récemment inauguré après plusieurs années de chantier. Le changement principal de ce réaménagement a consisté à positionner la nouvelle zone de stationnement le long du site propre tram, ce qui a permis de maximiser le nombre d'emplacements de stationnement.

Le réaménagement a par ailleurs inclus le renouvellement complet du site tram. L'éclairage public et les poteaux caténaire ont été déplacés à l'extérieur du site propre dans la future zone de stationnement. Le site du tram a également été verdurisé et les arrêts réaménagés afin d'augmenter le confort et la sécurité des voyageurs. Outre la rénovation des trottoirs, une modification des carrefours a été opérée pour améliorer la sécurité des usagers. Les traversées piétonnes sont, quant à elles, munies de dispositifs spécifiques pour les personnes à mobilité réduite.



AVENUE CHARLES WOESTE  
source : photographie ARTER + CORES

Etant donné que l'avenue Charles Woeste fait partie de l'itinéraire cyclable régional 12B, ce projet a inclus l'aménagement de pistes cyclables séparées et sécurisées sur tout le long des trottoirs afin d'offrir aux cyclistes un confort optimal. Enfin, afin d'embellir cette avenue, cette dernière a été verdurisée grâce à la plantation de 122 arbres au niveau de la zone de stationnement.

Depuis son inauguration, les riverains sont soulagés de connaître la fin des travaux et sont globalement positifs à l'utilisation quotidienne, même si certains regrettent la configuration des pistes cyclables en trottoirs qui en ont, par conséquent, diminué la largeur.

#### Le projet de réaménagement de la rue Léopold Ier

Ce projet de la STIB prévoit un réaménagement de l'axe Léopold Ier, de manière à élargir la partie carrossable afin de faciliter le croisement des bus, en réduisant dès lors l'emprise des trottoirs. L'opposition citoyenne au projet a engendré l'arrêt du projet au stade de la demande de permis (2016).

Dans son programme de développement du réseau, la STIB vise l'utilisation de bus bi-articulés sur les lignes empruntant la rue Léopold Ier (annoncé à partir de fin 2019) et l'augmentation éventuelle des fréquences sur cet axe destiné à faire partie de la rocade bus entre Anderlecht et Bockstael. Le projet de réaménagement de l'axe se relance donc au niveau régional, pour l'horizon 2020, afin d'initier une nouvelle étude de réaménagement de l'entièreté de la rue Léopold Ier. Ce projet, bien plus large que l'échelle du quartier, sera tout de même l'occasion de relayer les éléments de diagnostic du CQD qui émergent au niveau de cet axe, à savoir : demande de réfection des trottoirs (e.a. pour les PMR et les jeunes enfants), sécurisation des usagers faibles (e.a. public scolaire), intégration d'abris aux arrêts de transports en commun, dispositifs de ralentissement, trouver des pistes alternatives à la réduction des trottoirs,...

## Le sujet

### Le projet "Cimetière" de réaménagement du boulevard De Smet De Naeyer et du square des Démineurs

Ce projet d'envergure piloté par la STIB et Bruxelles-Mobilité (ainsi que la Commune de Jette pour le square des Démineurs) consiste en :

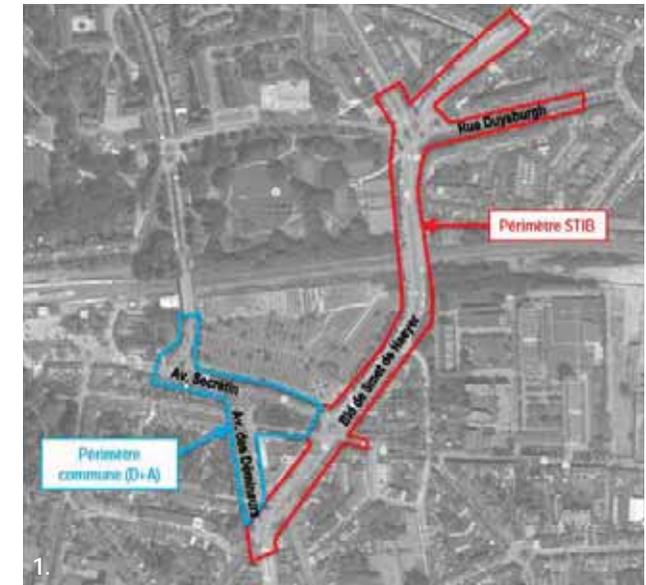
- le réaménagement complet des voies de tram sur les axes Secrétin et De Smet De Naeyer ;
- la rationalisation de tous les arrêts des lignes 19, 51, 53, 62 et 93 en un super-terminus localisé sur le boulevard De Smet De Naeyer, entre les ronds-points du Cimetière de Jette et du parc de la Jeunesse ;
- le réaménagement de l'espace vert du square des Démineurs (de façades à façades) ;
- la requalification du carrefour Lahaye / De Smet De Naeyer en un carrefour en T, à feux
- la rénovation complète du boulevard De Smet De Naeyer, entre l'avenue Woeste et l'avenue Duysburgh, par le déplacement du site propre Tram du côté Cimetière de Jette et l'aménagement de deux bandes de circulation côté Foyer Jettois.

La demande de permis d'urbanisme, introduite mi-2017 avant le démarrage du CQD « Magritte » a rencontré de nombreuses remarques en concertation, sans pour autant modifier l'objet de la demande (selon la Région) et le projet fait donc actuellement l'objet d'un article 191 (introduction de plans modificatifs sans repasser par l'enquête public et la concertation). Le permis a été finalement délivré début décembre 2017.

Ce projet fait l'objet d'une forte opposition d'une partie des riverains et usagers du périmètre Magritte, notamment par la crainte de voir arriver un super-terminus entre les arrêts Cimetière de Jette et De Greef où se suivront les trams en attente en file indienne, par la faible qualité des revêtements du site propre (gazon synthétique), par les incidences sur la mobilité de la zone ou par l'accentuation du phénomène d'enclavement physique.

Il est vrai que, bien que bénéfique pour la lisibilité et l'efficacité du réseau de transports en commun, le réaménagement vient condamner les possibilités de traversée du boulevard entre les arrêts Cimetière de Jette et De Greef. Le site propre sera protégé par une bordure surélevée couplée à une haie, accentuant la déconnexion entre les deux rives du boulevard et empêchant les traversées, même sauvages comme aujourd'hui, entre le site Essegem et les entrées du parc de la Jeunesse côté voie ferrée.

Dans la situation actuelle du projet, une collaboration entre le CQD, la STIB et Bruxelles-Mobilité est entamée afin de voir dans quelle mesure le CQD pourrait encore faire évoluer le projet. Ce travail ayant déjà permis de réserver un espace libre autour du pont franchissant la voie ferrée afin d'y intégrer potentiellement des accès piétons-cyclos-PMR vers et depuis les terrains en friche le long de la voie ferrée. Une collaboration plus en profondeur (nécessaire) est en cours.



### Le projet de rénovation des infrastructures tram de la rue Jules Lahaye

L'opposition marquée face au projet susmentionné trouve peut-être aussi, en partie bien sûr, son origine dans des conflits plus anciens entre riverains autour de l'axe Lahaye et la STIB. En cause, les fortes nuisances sonores et vibratoires causées par le passage des trams, spécifiquement le modèle T2000, sur l'axe Lahaye dont l'aménagement à l'époque (début années 90) n'a pas intégré de dispositifs anti-vibratoires. Ces nuisances sont objectivées, d'une part par les rapports d'études de Bruxelles-Environnement (mesures de dépassement des normes à l'appui, rapport 2010) et le diagnostic in situ réalisé par le CQD.

Suite aux plaintes répétées, la STIB a modifié l'horaire de répartition de la flotte (les T2000 n'étant plus réservés qu'au passage en journée), mais une réfection des installations est nécessaire pour la nette diminution des nuisances.

Dans ce cadre, la STIB va procéder au remplacement imminent des voies de tram sur le tronçon Lahaye, en installant un système de tapis anti-vibratoire sous les nouveaux rails. Ces travaux, tels que prévus aujourd'hui, consistent en une rénovation en l'état et ne nécessite donc pas de permis d'urbanisme.

La coordination Osiris a déjà été lancée et les travaux d'impétrants devraient démarrer rapidement pendant le planning du CQD (pour une durée estimée d'environ 8 à 9 mois) avant intervention de la STIB pour le remplacement des infrastructures (2 à 3 mois). Une fois ces travaux réceptionnés, le chantier du boulevard De Smet De Naeyer pourra démarrer.

**Durant la phase de diagnostic, le planning des travaux de la STIB a connu plusieurs modifications et inversions entre les chantiers du projet "Cimetière" et "Lahaye".**

Le réaménagement de l'axe Lahaye, qui répond à un nombre important de demandes au niveau du diagnostic CQD, marque surtout l'occasion de développer plus qu'un projet de remise en état des voies de tram avec dispositif anti-vibratoire. Il pourrait en effet s'agir d'une opération associée, avec un travail de requalification globale des espaces publics (traversées Lahaye, potagers, placette devant la Maison Médicale, petite rue Essegheem,...) intégrant

une dimension participative mettant la priorité sur la sécurisation des piétons et cyclistes, l'amélioration de la mobilité douce et le développement d'une signalétique (e.a. de ralentissement) artistique de manière à relier les deux côtés de la rue Lahaye et à diminuer la pression automobile sur cet axe de liaison. L'occasion également d'étudier le renouvellement de l'éclairage public dans le cadre du Plan Lumière en collaboration avec Sibelga, la gestion/remplacement des plantations, l'intégration de dispositifs de ralentissements,...

Il est important de considérer que le chantier, même s'il tend à améliorer la qualité des espaces publics, la place des modes actifs et à réduire au mieux les nuisances sonores et vibratoires, engendrera aussi une coupure de l'axe à la circulation des trams et véhicules, sur un des axes fort fréquenté de l'Est de Jette.

Combinée aux travaux lourds projetés sur le boulevard De Smet de Naeyer et la fin des travaux pour le tram 9, l'impact global sur la mobilité de Jette et du nord-ouest bruxellois est considérable et difficilement soutenable pour les riverains et usagers. La question de la nécessité d'une amélioration de l'efficacité et de la lisibilité du réseau en transports en commun n'est pas remise en cause, mais la question se pose sur la délicate superposition des plannings.



RUE JULES LAHAYE  
source : photographie ÁRTER ©



SITUATIONS EXISTANTE ET PROJETÉE : ARRÊT CIMETIÈRE DE JETTE ET BOULEVARD DE SMET DE NAEYER  
source : STIB/MIVB ©

## 06.6 PROJETS À L'ÉCHELLE COMMUNALE

En plus des projets régionaux sur lesquels collabore activement la Commune de Jette, celle-ci a aussi entrepris plusieurs actions significatives de rénovation urbaine dans le périmètre, parmi lesquelles :

- La mise à disposition d'un terrain pour la construction d'un Centre pour autistes rue Essegheem (centre de jour n°41 et centre de nuit n°103)
- Le partenariat actif de la commune avec la Région pour la construction de nouveaux logements sur le site du Foyer Jettois
- Le réaménagement de la petite rue Essegheem en zone de rencontre (tronçon rue Lahaye – bvd De Smet De Naeyer), ainsi que des rues Loosens et Delathouwer (y compris dispositifs de stationnement vélos)
- Des travaux de plantations dans différentes rues du périmètre
- L'aménagement d'un compost collectif rue Essegheem et de potagers sur bacs sur le site du Foyer Jettois
- La construction d'un hall de sport pour la pratique de la pétanque sur le site du Foyer Jettois
- La création d'un agoraspace - site Essegheem (vers février 2018)
- Le réaménagement du carrefour Dansette/Essegheem pour améliorer la confortabilité des modes doux
- L'aménagement d'une esplanade avec pergola (square Bla Bla) à l'entrée du Foyer Jettois
- Le développement du système de car-sharing (Cambio rue de la Bravoure, ZenCar rue A. Gomand)
- L'aménagement d'un espace couvrant les fosses ossuaires dans le cimetière de Jette (en fond de parcelle, vers la voie ferrée)
- La transformation de l'ancienne piscine de l'école Jacques Brel en zone d'activités scolaires



| SQUARE "BLA BLA"  
source : photographie ÁRTER ©

## 06.7 AUTRES PROJETS PRIVÉS

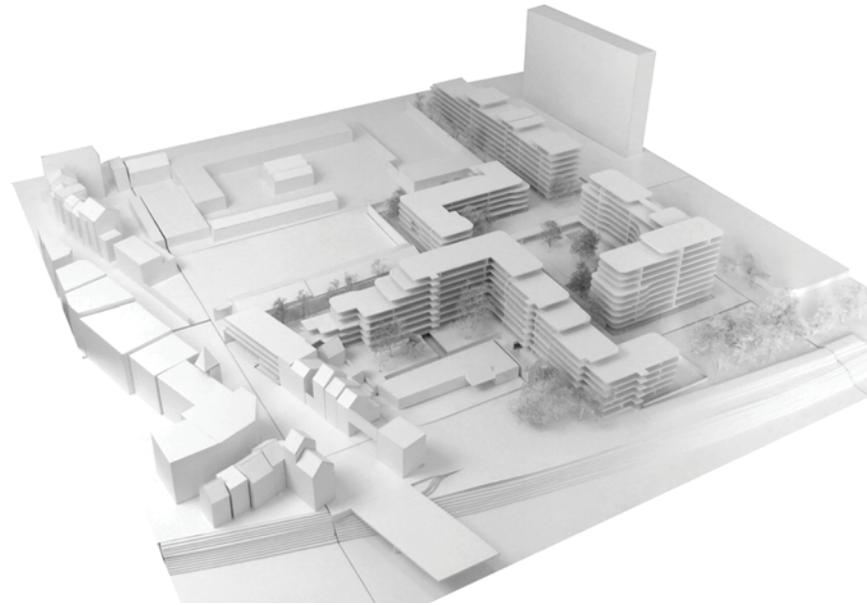
La dynamique de rénovation urbaine concerne enfin de nombreux projets privés à l'échelle du périmètre.

### Projet Hippodrome

Le projet le plus important et impactant est sans conteste le projet Hippodrome sur le site Fourcroy (partie de l'ancienne usine à gaz). Rachetées par un promoteur privé, les parcelles jouxtant le site Essegheem du Foyer Jettois vont voir se développer un projet mixte de constructions d'environ 250 logements aux typologies variées, d'une séniorie, d'une crèche et de petits commerces et d'un grand parking souterrain. Le Fonds du Logement devrait faire l'acquisition de 199 de ces logements pour son programme de facilitation d'accès au logement acquisitif ou locatif.

Le projet Hippodrome (du nom de l'ancien hippodrome de Jette-Laeken implanté sur site avant l'usine à gaz), prévoit la construction de ce programme en différents immeubles, de gabarit moyen R+8, répartis autour de quelques espaces publics réduits (dont certains installés sur la dalle du parking souterrain) et de voiries débouchant sur la rue Steyls et la rue Emile Delva. Des amorces de circulation (a priori de mobilité douce) sont prévues sur les plans d'implantation vers les immeubles du Foyer Jettois (à hauteur des terrains de pétanque et à hauteur de la friche SNCB). Les travaux de démolition et de dépollution ont déjà été entamés, les travaux de fondations devraient démarrer début 2018.

Il est primordial pour le CQD, dans une optique de désenclavement physique et de brassage des publics, de concrétiser les liens entre les circulations (douces et carrossables) du projet Hippodrome et la réorganisation des circulations et espaces publics du site Essegheem du Foyer Jettois (notamment en étudiant la création de jonction de mobilité entre les deux sites et en favorisant une sortie éventuelle des véhicules vers la rue Delva plutôt que vers la rue Steyls), à défaut de pouvoir intervenir sur le projet en lui-même, déjà en chantier.



PROJET HIPPODROME / IMAGES SUPÉRIEURES : MAQUETTE ET EXTRAIT DU PLAN D'IMPLANTATION - IMAGES INFÉRIEURES : PHOTOGRAPHIES DU SITE  
sources : Fonds du logement & photographie ARTER ©

D'autres projets de construction/rénovation peuvent être cités à l'échelle du périmètre :

**58 rue des Augustines et 22 rue Dansette :**

Chantier (quasiment finalisé) de construction de logements privés comprenant, côté rue des Augustines, 7 appartements (1 app. 3 chambres et 6 app. 2 chambres) et côté Dansette 12 appartements (1 studio, 1 app. 1 chambre, 8 app. 2 chambres, 1 app. 1 chambre + 1 bureau et 1 duplex 3 chambres) organisés autour d'un intérieur d'îlot verdurisé (e.a. parcelles potagères).

**Petite rue Esseghem (parcelle D368c2t) :**

Projet de construction d'un complexe regroupant sur environ 6 étages (plus un sous-sol) : mosquée avec salle de prière hommes et salle de prière femmes, salle de sport et vestiaires, centre culturel, salle polyvalente/théâtre, bibliothèque, espace multimédia, classes et espace de formation, restaurant social et plusieurs logements (dont assistés). Le projet est au stade de l'avant-projet et fait notamment appel aux campagnes de crowdfunding pour les pistes de financement.

**Petite rue Esseghem 3 (parcelle D367t) :**

Projet de construction d'un immeuble de 11 logements et 11 emplacements de parking. PU obtenu en 2015, périmètre le 23.06.2018. Le terrain et son permis ont été rachetés par un nouveau propriétaire en septembre 2017 qui devrait déposer une demande de modification du PU (concernant surtout le parking en sous-sol).

**Petite rue Esseghem 6 :**

Chantier en cours de démolition d'un entrepôt et de construction d'un immeuble de 2 logements (2 duplex 3 chambres)

**Petite rue Esseghem 8 :**

Demande de permis introduite pour la construction de 4 unités de logements, refusé en septembre 2017. Une nouvelle demande a été introduite pour 3 logements, mais refusée fin janvier 2018.

**Rue Jules Lahaye 162 :**

Projet en cours de construction d'un immeuble de 5 logements avec un commerce au rez-de-chaussée du côté de la rue Jules Lahaye et un garage avec 5 emplacements de stationnement du côté de la petite rue Esseghem. Ce projet en « L » conserve l'aménagement de

la petite placette en arc de cercle à l'entrée de la petite rue Esseghem, mais nécessite aussi la vente de deux parcelles communales à hauteur du canisite et le déplacement de ce dernier plus loin dans la petite rue Esseghem.

**Rue Esseghem 137 :**

Extension en cours d'achèvement de la Maison-musée René Magritte en Musée d'Art abstrait

**Rue Esseghem 153 :**

Projet de rénovation/division pour la réhabilitation d'un bâtiment industriel en intérieur d'îlot en un rez comportant un bureau d'architecture couplé à 1 logement et en deux plateaux aux étages pour la création de 4 logements (2 lofts casco par niveau). Le permis a été introduit début 2018 et est en cours d'instruction. La demande prévoit également 5 stationnements en demi sous-sol et une désimperméabilisation/verdurisation de la parcelle. Le planning des travaux envisage une livraison fin 2018 / début 2019.

**Rue Léopold 1er 315 :**

Terrain d'angle non-construit (actuellement aménagé en canisite et connaissant de réelles problématiques de dépôts clandestins de déchets) pour lequel le propriétaire a introduit en décembre 2017 un permis pour la construction d'un immeuble de logements. Le dossier de demande a été déclaré incomplet fin janvier 2018 et est en cours de finalisation.

**Rue de la Loyauté 2-6 (et rue de la Résistance 30) :**

Terrain non-construit pour lequel le propriétaire a obtenu un permis en 2013 pour la construction de 6 logements et 6 emplacements de parking, périmètre fin 2015. Le terrain est actuellement en vente.

**Parcelles à hauteur du boulevard De Smet De Naeyer 364 :**

Interventions (sans permis nécessaire) de rénovation des équipements techniques de la station de traction (STIB) et des cabines électriques (Elia Asset).

*Rem : L'inventaire des autres permis délivrés, en cours ou refusés et sans impact majeur sur le périmètre, est repris dans le chapitre consacré au Logement.*

## 06.8 INPUT PARTICIPATIF

La dynamique de rénovation urbaine étant un phénomène continu et évolutif, il se pourrait que le diagnostic ait omis un projet privé récent (ou une évolution de ce projet) à l'heure de la rédaction des documents finaux, sans incidence aucune sur le programme opérationnel élaboré.

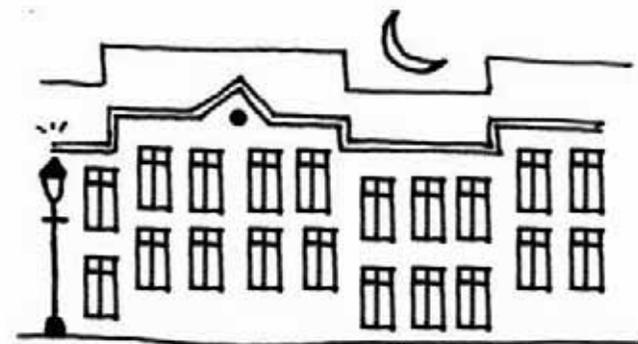
Déjà évoqué dans le chapitre consacré au Cadre légal, les nombreuses opérations de rénovation urbaine, notamment dans le cadre des CQ et CQD sur le territoire de la Ville de Bruxelles ont créé un différentiel dans le développement urbain de la zone d'étude au sens large. La lecture du dossier de candidature rédigé par la Commune pour demander l'octroi d'un CQD sur le périmètre dit « Magritte », renseigne même sur l'effet négatif de ces opérations limitrophes dans le sens où elles ont entraîné « une différence notable entre l'état et l'aspect de ces quartiers et l'état et l'aspect du quartier Essegghem », sentiment parfois relayé par certains riverain lors du processus participatif mais difficilement objectivable tant il touche de niveaux de lecture différents.

Ce qui est sûr par contre, c'est le sentiment général de saturation des grands chantiers d'infrastructures relatifs aux grands axes du périmètre, notamment par la crainte qu'ils accentuent (surtout pour le projet Cimetière de Jette) la difficulté de franchissement et donc l'enclavement spatial entre les rives gauche et droite du boulevard De Smet de Naeyer. Il est vrai que la Commune n'a pas été épargnée par les projets régionaux de mobilité et que le tissu communal est bien plus congestionné qu'auparavant. L'opposition marquée face à ses projets, cristallisée autour de la Stib, montre toute l'ambiguïté du rapport amour-haine entre une utilisation intensive du réseau de transports en commun, reconnu unanimement comme un des atouts du périmètre et l'incompréhension face au projet de terminus Cimetière de Jette ou la circulation nuisible de la flotte d'anciens trams T2000 sur l'axe Lahaye-Steyls (axe qui par ailleurs, a toujours échappé à tout projet de rénovation en profondeur, même si une intervention imminente de la STIB pour la réduction des nuisances sonores et vibratoires est cette fois bien prévue... aussi l'occasion pour le CQD de voir plus loin, vers un réaménagement complet).

Les projets résidentiels ne sont pas en reste non plus dans le périmètre. En effet, les terrains constructibles le long de la petite rue Essegghem ou sur le site Fourcroy font l'objet de nombreux projets de construction et de rénovation qui inquiètent quant à l'augmentation de la densité de population/construction de la zone d'étude, déjà perçue comme limite. Ce constat est surtout valable pour le projet Hippodrome (comprenant pour rappel 250 logements en plus de quelques équipements, dont 199 pour le Fonds du Logement) mais paradoxalement celui-ci pourrait aussi contribuer, moyennant une collaboration réussie, aux désenclavements d'une partie du périmètre par la création de liens spatiaux, par la transformation d'un espace de non-droit en territoire habité, par la fréquentation partagée des futurs espaces verts et équipements projetés, ... En ce qui concerne les projets de la petite rue Essegghem, plusieurs riverains (et même au niveau des services communaux) regrettent la faible prise en compte du caractère villageois particulier du site, soit par des volumétries trop ambitieuses, soit par une architecture peu intégrée au contexte. Ces nombreux projets de logements dans et autour du périmètre viennent relativiser les objectifs de création de nouveaux logements (sociaux ou à caractère social) dans le cadre du CQD et de pouvoir, au vu de la dynamique actuelle de rénovation urbaine, légèrement déplacer le curseur vers un nombre inférieur aux 30 logements demandés par la Région dans ses objectifs pour le CQD Magritte.

Les projets incluant une dynamique citoyenne sont logiquement les plus plébiscités et les plus attendus. Les initiatives mises en place par les différents acteurs du quartier (comités, associations, collectifs, ...) n'ont peut-être pas toujours pris ou pas toujours trouvé écho aux échelons communal et régional, mais sont fort appréciées des riverains et usagers du périmètre. En témoignent, l'attente réelle du réaménagement du rond-point Pannenhuis suite aux animations citoyennes en 2016 ou la fierté, justifiée, des dalles mosaïques qui ornent une partie du périmètre.





SuJET // QUARTIER

07

Cadre de vie

## 07 Cadre de vie

### 07.1 NOTE PRÉLIMINAIRE

Le cadre de vie est un chapitre complexe et polymorphe car il regroupe un ensemble de thématiques (qualité des espaces verts, voiries, trottoirs, trajets, accès aux services et facilités, propreté, sécurité, esthétique des constructions,...) parfois difficilement objectivables car elles touchent en partie au domaine de la perception et des sensibilités individuelles.

A la lecture des études régionales disponibles sur le sujet, il est intéressant de constater que « *l'analyse de la répartition spatiale (à l'échelle des secteurs statistiques) identifie clairement plusieurs constats :*

*Une opposition entre la ville dense (et anciennement urbanisée) de première couronne et la ville moins dense (plus verdurisée et souvent plus récente) de seconde couronne ;*

*Une répartition liée aux infrastructures effectivement disponibles ;  
Une répartition liée à des spécificités locales, qui traduisent parfois l'effet de politiques territoriales différentes (communales par exemple).*

*La combinaison des différents indicateurs obtenus a permis d'élaborer une typologie des secteurs statistiques de la Région (réalisée à l'aide d'une analyse multivariée des indices de satisfaction), en fonction de la perception du cadre physique d'une part et de l'équipement d'autre part.*

*Neuf types d'appréciations peuvent ainsi être identifiés, correspondant plus à une matrice de situation qu'à un gradient univoque : depuis un jugement négatif du cadre physique et des équipements (en orange clair sur la carte) jusqu'à une bonne perception de ces deux caractéristiques (en vert foncé sur la carte).*

*Etant donné que la répartition de la perception des différentes thématiques n'est pas forcément spatialement corrélée, il apparaît que les choix opérés par les résidents, évidemment largement contraints financièrement, sont un compromis. Ceux qui n'ont pas les moyens pour choisir sont contraints à résider dans les quartiers centraux les moins chers, à l'environnement le moins agréable mais, parfois, à l'équipement correct. Ceux qui le peuvent opèrent un compromis, en lien avec leurs priorités, leur profil et leurs moyens. »*

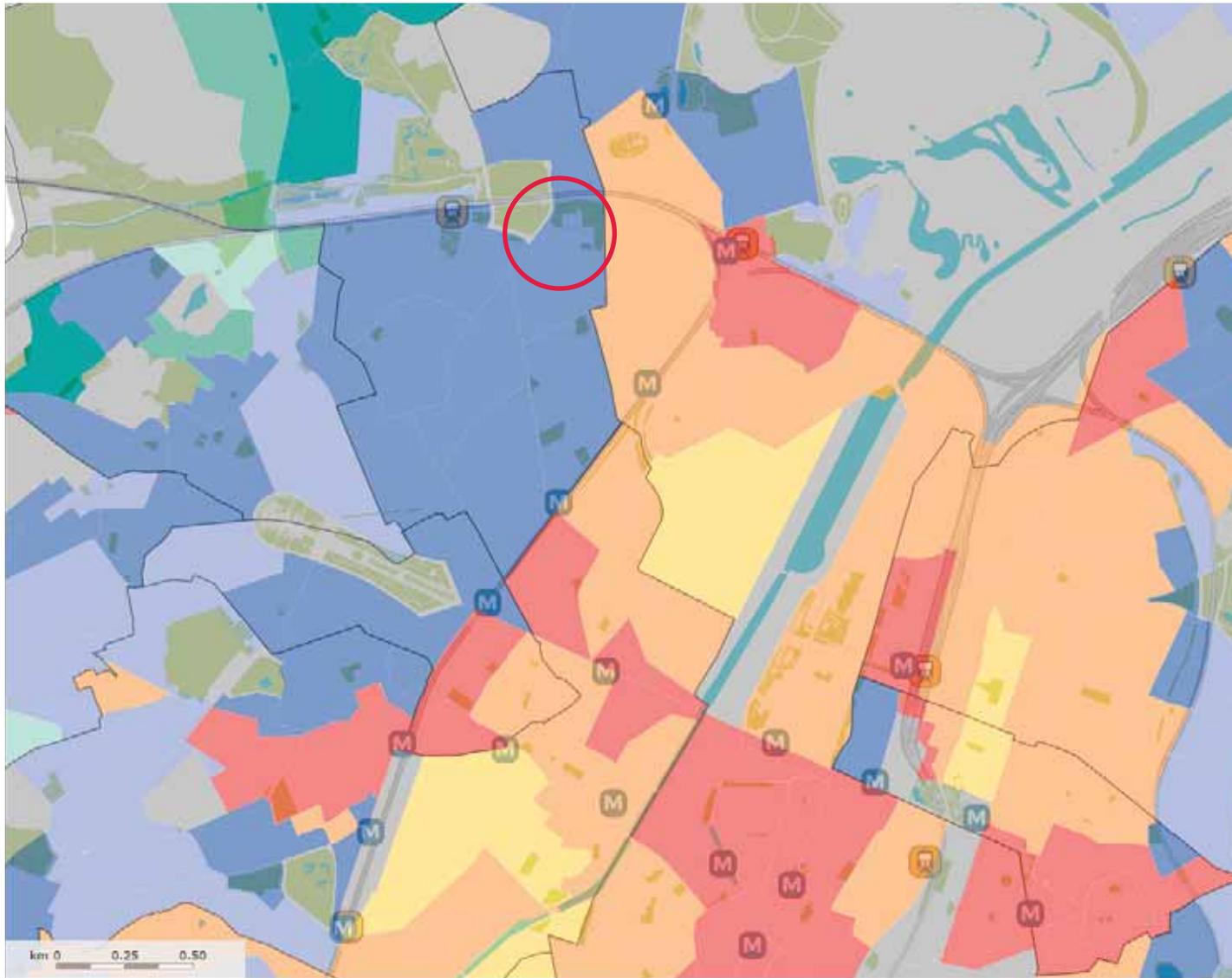
La carte de synthèse de la perception du cadre de vie (ci-contre) reprend le périmètre du CQD Magritte (pour rappel, équivalent au secteur statistique Essegheem) en bleu foncé, soit une perception d'un cadre physique moyen (2e sur 3) et d'une bonne qualité de services de base (1er sur 3). Ce chapitre tente décrypter ces résultats et d'en nuancer les conclusions à travers une analyse plus détaillée du cadre physique (qualité des espaces et de leur offre respective). Les données liées aux thématiques propreté, pollutions, services, déplacements,... sont, quant à elles, reprises dans les chapitres suivants.

Essentiel aussi dans l'appréhension du quartier, les questions de la place du public féminin (e.a. dans les espaces publics) et de la sécurité sont aussi abordées dans d'autres chapitres de ce diagnostic.

#### Sources :

*Les Bruxellois et la perception de l'environnement* - Novembre 2009 - VUB (Interface Demography) / ULB - IGEAT  
*Rapport : perception du cadre de vie par les habitants en RBC* – Mars 2011 - Observatoire des données de l'environnement

Ces deux documents étant eux-mêmes basés sur l'étude : *Enquête socio-économique relatives à la perception de l'environnement et des équipements* - Octobre 2001 - INS (auj. DGSIE).



PERCEPTION DU CADRE DE VIE - carte de synthèse  
source : portail cartographique de Bruxelles-Environnement ©

## 07.2 ESPACES VERTS PUBLICS

Le double profil paysager de part et d'autre de la voie ferrée, vert et aéré au nord, dense et fermé au sud, forme un ensemble disparate à l'échelle du bassin versant du Molenbeek. Partie intégrante du sous-bassin Molenbeek Sud (dont la ligne de crête correspond à la rue Léopold Ier), le périmètre du CQD en bordure de voie ferrée présente aussi cette dichotomie entre un tissu lâche et vert en fond de vallée et présentant moins de respiration dans sa partie haute.

Au sein du périmètre, sont recensés un certain nombre d'espaces verts ou assimilés, bien que non-affectés de la sorte (à l'exception du square des Démineurs), principalement répartis dans la partie basse.

### Le square Secrétin (ou parfois encore appelé square des Démineurs ou square Jules Lahaye)

Seul espace affecté en zone de parc, ce square d'une surface d'environ 1800m<sup>2</sup> est un petit espace vert rectangulaire plutôt étriqué et entouré des voiries, situé entre la résidence Christalain et le cimetière de Jette. Il comporte une première partie plantée de massifs arbustifs et grands arbres autour du Monument aux Morts (côté Démineurs), d'une pelouse centrale comprenant des haies basses, des bancs et les deux arbres remarquables (dont le splendide Chêne de Hongrie) qui confèrent une ombre importante aux zones de repos et enfin d'un espace plus minéralisé avec un encombrement de mobiliers urbains (côté De Smet De Naeyer).

Sa localisation au centre d'un réseau de voiries et de transports en commun en fait un espace relativement bruyant, mettant un peu en péril son caractère convivial. Bien qu'il réponde en partie aux attentes de la population en recherche de zones de repos, ombragées et faciles d'accès, son aménagement commence à dater et présente quelques traces de détérioration.

Pouvant passer inaperçu, en regard de la proximité des autres espaces verts, il ne faut tout de même pas négliger ce square historique dans la structure urbaine du quartier. Les usagers y sont attachés (surtout la fonction de repos entre les homes et le cimetière) et les arbres remarquables en font la fierté de nombreux jettois.

Le réaménagement prévu dans le cadre du projet Cimetière de Jette (Stib - Bruxelles-Mobilité et Commune de Jette) prévoit un

agrandissement considérable de l'espace vert, en supprimant les voiries traversantes (un site propre tram est maintenu) et en rattachant le square aux façades. Gageons que les fonctions de repos et le cadre arboré y soient préservés et amplifiés.

### Site Essegheem du Foyer Jettois

Le site Essegheem du Foyer Jettois forme un ensemble de près de 4ha d'espaces verts aux pieds des tours. Aménagé à partir de la fin des années 60, le site est principalement organisé autour de la voiture. Les voiries y structurent les espaces et dessinent grosso modo trois zones d'espaces verts :

- La première correspond à une plaine rectangulaire située entre les blocs 2, 3 et 4 et comportant une petite aire de jeux centrale dans une large pelouse bosselée cernée par des massifs de vivaces et d'arbustes, quelques bosquets d'arbres (en limite Ouest) et des tables de ping-pong (côté Est). Une clôture dégradée (ganivelles en châtaigner) délimite cet espace en plus de stationnements prévus sur trois des quatre côtés, déconnectant l'espace vert central des immeubles et obligeant l'accès en quelques points définis.

Ce phénomène de déconnexion est accentué par la privatisation des quelques jardinets aux rez-de-chaussée, clôturés et renforçant la séparation bâti / espace public.

Ce constat est généralisé pour le site Essegheem où la très faible proportion d'espace de vie et de logements aux rez, dissocie l'espace habité intérieur de l'espace vécu extérieur. Une exception, l'entrée abritée du bloc 2 qui forme un des lieux de rassemblement des plus jeunes (quasi exclusivement garçons).

Les aménagements actuels ont souffert de la fréquentation (pelouse détériorée, pieds des jeux tassés et à nus, constat identique pour les mobiliers urbains).

Il est intéressant d'observer comme un espace d'apparence anodine pose question pourtant quant à l'usage et à la fréquentation.



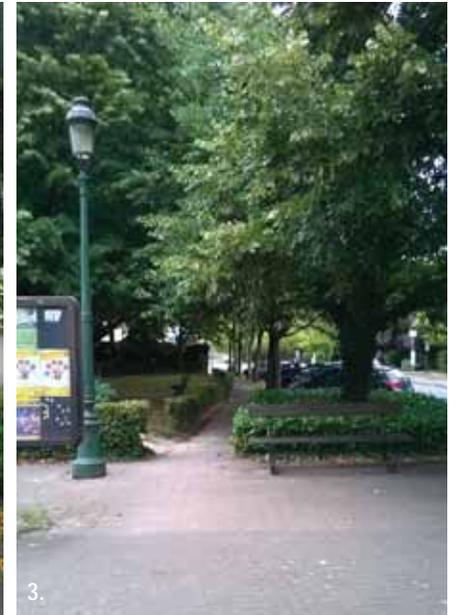
1.

1. LIMITE DU CHEMIN DE FER / 2&3. SQUARE SECRÉTIN / 4&5. SITE ESSEGHEM DU FOYER JETTOIS

source : photographie ÂRTER ©



2.



3.



4.



5.

Véritable lieu de sociabilisation et de rencontre lors des beaux jours, cet espace forme la seule plaine de jeux publique du périmètre, mais avec des agrès réservés aux plus petits et en trop faible adéquation avec le public du Foyer Jettois.

**Pourtant, si la demande est réelle quant à une amélioration de la situation et une augmentation de l'offre récréative, d'autres publics locataires au Foyer Jettois mettent aussi en avant une cohabitation difficile entre la quiétude désirée à proximité des logements et la fréquentation des espaces de jeux, pourtant nécessaire pour une population jeune importante (environ un tiers des locataires du site Esseghem).**

Précisons aussi que cette plaine n'est certainement pas à l'usage exclusif du public locataire du Foyer Jettois, mais bien aussi aux écoliers du quartier qui y descendent parfois, aux résidents de la Coupole de l'Autisme (qui peuvent parfois effrayer non-intentionnellement les plus jeunes) ou à un petit nombre de riverains du quartier. Bénéficiant d'une bonne visibilité centrale, l'espace est fréquenté aussi par les grandes soeurs et les mamans (bien plus que les papas) qui surveillent leurs enfants et profitent de cet espace de rencontre, bien que le nombre de bancs ou leur état dégradé fasse l'objet de reproches.

Notons enfin, que les enquêtes diagnostiques ont aussi fait ressortir une diminution de la fréquentation des espaces depuis quelques années par les personnes extérieures au Foyer Jettois. Les raisons invoquées concernent la sécurité, la saleté, la dégradation progressive des aménagements ou encore les récents aménagements qualitatifs des parcs de la Jeunesse et surtout Roi Baudouin qui valent bien le kilomètre supplémentaire.

L'entrée principale au rez-de-chaussée du bloc 2 (légèrement abritée) forme un des points de rassemblement des jeunes garçons (surtout en cas de mauvais temps). Il semblerait que ces attroupements occasionnels peuvent être parfois mettre mal à l'aise d'autres personnes qui doivent les traverser (constat remonté notamment au niveau des jeunes filles).

- Le deuxième espace reprend toute la zone d'entrée autour de la rue Lahaye, du bloc 1 et des logements communaux. La vocation de cette zone est principalement le stationnement de véhicules en plein air couplé à quelques pelouses résiduelles où trône le saule pleureur remarquable.

Très minéralisé, cet espace forme un réseau de portions carrossables qui relèguent le piéton au second rang et en diminuent l'aspect convivial (si tant est qu'il existe...), mais qui tend surtout à isoler le bloc 1 de l'ensemble, tant au niveau visuel que spatial.

Le constat est flagrant au niveau des locaux à disposition de l'Abordage, ne pouvant s'ouvrir sur l'espace public. Le parvis d'entrée est un espace totalement minéral également, plutôt dégradé par endroits, et offrant pour seul spectacle visuel des parkings et quelques plantations souffreteuses.

Plusieurs chemins « de chèvre » (appellation pour les chemins spontanés) sont identifiés, notamment depuis l'entrée entre les blocs 1 et 5 vers les blocs 2 et 3, à travers les pelouses autour du saule pleureur. Ces chemins, mais surtout les flux piétons observés sur site, témoignent d'un axe diagonal de déplacements naturels, contraint aujourd'hui par les nombreuses places de stationnement.

- Le troisième espace correspond à la dalle des garages souterrains, au-dessus desquels se dresse une pelouse pauvre et abîmée au pied du bloc 2, distribuant un terrain de football délaissé (parce qu'impraticable) et un boulodrome (club privé) dont l'intégration au site Esseghem est un exemple parfait de ce qu'il ne faut pas suivre (imperméabilité visuelle du bâti, délimitation rigide des terrains de jeux, non-mutualisation des terrains extérieurs,...).

Seuls éléments remarquables, les lointaines perspectives vers l'Atomium ou Notre-Dame de Laeken qui portent un instant le regard ailleurs. La sculpture d'Els Opsomer « Mbogo, waar ben je, où es-tu ? » (à laquelle les enfants prétendent se couper) résonne comme un cri de désespoir face à la tristesse généralisée des aménagements.

Cet espace recouvre donc les stationnements souterrains, en témoignent les édicules de sortie recouvert de graffitis, mais qui n'empêchent pas une pression de parking en fin de journée. Le soir, la pelouse est largement occupée par du stationnement sauvage, qui contribue à augmenter la dégradation de l'espace vert (zone de tassement humide,...).

Les escaliers arrières sont peu engageants et leur configuration crée des espaces plutôt cachés (où plusieurs jeunes ados aiment se retrouver). A nouveau, les constats au niveau du public féminin témoignent d'un certain sentiment de ne pas trouver véritablement sa place dans la fréquentation de cette partie du site.

1. DÉCHARGE FOYER JETTOIS / 2. ESPACE DE JEUX BLOCS 2,3 ET 4 / 3. HABILLAGE "GRAFFITIS" À L'INITIATIVE DE L'ABORDAGE ASBL ET DU FOYER JETTOIS /  
4. DALLE DES GARAGES SOUTERRAINS / 5. ESPACE D'ENTRÉE BLOCS 1 ET 5

source : photographie ARTER ©

## le sujet



L'arrière du site des garages, situé dans le contrebas de sa façade nord (3m50 de différence de niveau) distribue dans un cul-de-sac les entrées aux boxes et zones de stockage. Cette voie sans issue est délimitée par un alignement de peupliers et par les containers encombrants et déchets matériels réservés au Foyer Jettois, mais qui dans la pratique faisant l'objet d'un usage abusif et plutôt brutal.

**Les clôtures grillagées au nord et à l'est renforcent le sentiment de limite et d'enclavement, mais laissent entrevoir le potentiel paysager des friches SNCB et Infrabel.**

Afin d'égayer un peu la zone, l'Abordage a procédé à des habillages de type graffitis sur les murs extérieurs et les portes de garage, mais l'espace reste encore assez dur.

En plus de ces trois zones, de multiples sous-espaces et arrières d'immeubles complètent le tableau. Le site cristallise clairement le concept d'enclavement spatial, lui-même générateur d'enclavements psychologique et social, par les nombreuses délimitations, l'absence de connexion/rerelations avec la frange nord, notamment à hauteur des bâtiments techniques spatiophages d'Elia Asset et de la STIB, qui en plus de boucher les perspectives visuelles aménagées par l'implantation orthogonale des blocs Essegem, offrent surtout le spectacle désolant de leurs façades stériles.

La relation avec la petite rue Essegem est assez faible également, seulement matérialisée par un cheminement étroit en escalier et une rampe d'accès PMR menant à l'entrée vers le boulevard De Smet de Naeyer.

Plusieurs parcelles potagères sont présentes sur le site (arrière bloc 1) et parcelle Elia, gérées par le Coin de Terre Asbl mais dont la dynamique s'est un peu effondré (notamment à la suite des découvertes de pollutions après les sondages réalisés pour l'implantation d'un agora-space, du projet Hippodrome et de la construction du boulodrome).

Le site Essegem du Foyer Jettois draine de très nombreux publics, dont finalement très peu trouve réponse à leurs attentes dans l'offre proposées des espaces publics. La gestion de la cohabitation de ces différents publics (âges, usages, genre,...) pose aussi question aujourd'hui dans les aménagements existants.

## Square Blabla

Le square, dont le nom a été choisi par les habitants, est un aménagement communal récent (+/- 850m<sup>2</sup>) à l'entrée du site Essegem comprenant une placette minéralisée, une assise hémicirculaire en gabions, une longue pergola métallique en diagonale (encore vierge pour l'instant) et des plantations basses en lignes concentriques.

Cette petite placette verdurisée contraste avec les aménagements limitrophes, limite un peu perdue à l'entrée du site où de nombreux usagers lui trouvent plus une vocation de passage que de lieu de repos (pas assez ombragé, trop proche de la voirie bruyante, trop peu d'assises confortables, plantations jeunes qui doivent encore prendre,...) mais reconnaissent qu'elle contribue à une meilleure image de l'entrée du site Essegem.

A l'échelle plus large de la zone d'étude, le périmètre est bordé dans sa partie nord-ouest du chaînon remarquable d'espaces verts établis au flanc nord de la voie ferrée et jouxtant les communes de Ganshoren (ouest) et de la Ville de Bruxelles (nord), ainsi que la Région flamande.



HABILLAGE "GRAFFITIS" - à l'initiative de l'asbl L'Abordage asbl et du Foyer Jettois  
source : photographie ÂRTER ©



1. SOUS-ESPACE À L'ARRIÈRE DU FOYER JETTOIS / 2. PASSAGE VERS LA PETITE RUE ESSEGHEM / 3. ESPACE POTAGERS / 4. PERGOLA SQUARE BLABLA / 5. SQUARE BLABLA - vue générale  
source : photographie ARTER ©

### Frangé Nord-Ouest

Limitrophes au périmètre, ces parcs constituent une des qualités indéniables du territoire et contribuent à l'image positive et recherchée de commune verte pour Jette, du moins dans sa moitié nord.

Bien que parfois difficilement accessible en regard des problématiques d'enclavement déjà évoquées, cette suite d'espaces verts a un effet d'attraction rayonnant à une échelle plus vaste que celle de la Commune, en faisant un ensemble de lieux recherchés pour la multiplicité des usages possibles (promenade, nature, sports, jeux, pic-nic, rencontres, vélos, didactique,...).

Par ordre croissant d'éloignement du périmètre :

- **Cimetière de Jette**

Cimetière communal de 3ha, plutôt qualitatif et assez verdurisé, dont les allées en graviers forment le squelette des rangées de tombes s'étendant jusqu'en bordure du talus de la voie ferrée. Le nouveau bâtiment du Funerarium a été primé Bâtiment exemplaire (BATEX). A noter que depuis 2008, le cimetière est devenu multiconfessionnel. Sa fréquentation (pour les vivants...) reste cependant réservée au public venu se recueillir ou à quelques curieux occasionnels.

- **Parc de la Jeunesse**

Parc communal très fréquenté de plus de 4ha au programme résolument tourné vers le récréatif et le sportif (et à moindre mesure, l'événementiel : Jam'in Jette Festival, cross des écoles jettoises, feu d'artifice du marché annuel,...). Il comporte des infrastructures de jeux (différentes plaines par catégories d'âge), un parcours santé, un terrain de foot, un aire de skate, un mini-golf payant et des terrains de tennis payants implantés autour d'un chalet club-house.

L'aménagement est de style paysager et compte de très nombreux sujets hautes-tiges intéressants. Ancienne décharge, le site a été complètement remblayé sur plusieurs mètres (rendant très complexe la prolongation de la réouverture du Molenbeek) et séparés de la voie ferrée par un haut talus (délimitant une aire réservée aux chiens).

En partie nord, le parc est bordé par l'avenue du Comté de Jette, les tours de logements sociaux et le tout nouveau complexe omnisport de Jette qui complète le programme sportif et récréatif intérieur. Bien que fréquenté par les riverains du périmètre, plusieurs regrettent le

manque de connexion directe avec le parc et mettent en avant les difficultés de franchissement du boulevard De Smet De Naeyer pour rejoindre les entrées de l'espace vert.

A ce propos, un passage sauvage à travers les rails de tram et plus dangereux encore par la voie ferrée, est observé.

- **Parc Roi Baudouin (phases I-II)**

Ce parc régional, géré par Bruxelles-Environnement, s'étire dans la vallée du Molenbeek et constitue un ensemble de paysages semi-naturels et de zones plus récréatives. Il est intégralement repris en zone Natura 2000.

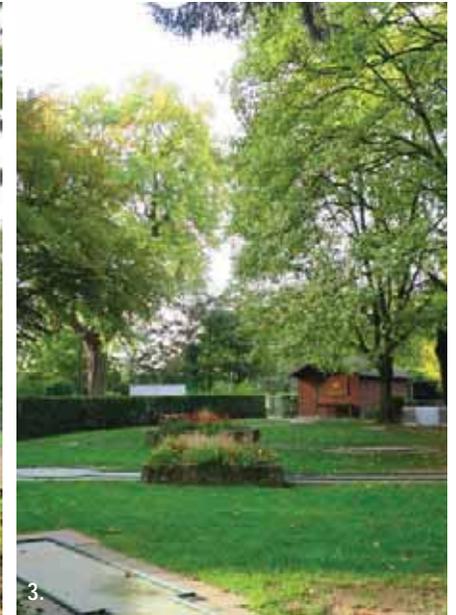
La première phase du site englobe le jardin du Sacré-Cœur et le fond de la vallée du Molenbeek. Son aménagement en a fait un parc paysager classique où alternent pelouses, rocailles, étangs, massifs horticoles, bois et peupleraie. Le Molenbeek y a été récemment remis à ciel ouvert le long d'un tracé sinueux qui borde également de larges zones inondables en cas de pluie exceptionnelle. La seconde phase est principalement aménagée autour d'une large pièce d'eau aux contours paysagers abritant une flore et une faune remarquable de berges humides.

L'offre récréative et sportive a été récemment revue par Bruxelles-Environnement à l'occasion du réaménagement complet de la transition entre les phases I et II et à hauteur de l'école Maternelles du Sacré-Cœur de Jette.

Ce parc est très fréquenté et fait le bonheur de tous ses usagers, bien qu'il soit plus éloigné d'accès pour les riverains du périmètre Magritte

- **Bois de Dieleghem**

Le bois de Dieleghem est voisin du parc Roi Baudouin sur son flanc nord. Il incarne un espace plus calme que le parc, en accueillant promeneurs (surtout avec chiens), joggeurs, mouvements de jeunesse,... le long de la grande allée menant au calvaire ou empruntant les boucles périphériques.



1. CIMETIÈRE DE JETTE / 2&3. PARC DE LA JEUNESSE / 4&5. PARC ROI BAUDOIN  
source : photographie ARTER ©

- **Parc Roi Baudouin (phase III) et Marais de Jette-Ganshoren**

Dans une transition vers des espaces plus naturels et dans une logique de gestion différenciée, la phase III du parc Roi Baudouin forme une douce mosaïque de pâtures, de roselières, de ruisseaux, de parties boisées et de parcelles champêtres liées à la présence de la Ferme pour Enfants.

- **Poelbos et Laerbeekbos**

La limite ouest du territoire jettois reprend encore deux grands sites, le Poelbos et le Laerbeekbos, tous deux anciennes carrières de pierre calcaire (voir chapitre Historique), ensuite largement boisées, défrichées et reboisées. Ces réserves naturelles sont également gérées par Bruxelles-Environnement et compétent l'ensemble Natura 2000 du nord-ouest de la capitale.

### Frange Est

Dans sa partie Est, sur le territoire de la Ville de Bruxelles, le réseau d'espaces verts est plus hétérogène à proximité du périmètre, par la présence d'éléments ponctuels comme le square Prince-Léopold, le petit parc Albert, le parc et le pocket parc collectif autour de l'ancienne gare de Laeken qui sont aménagés en parcs de proximité, bienvenus et appréciés dans un tissu résidentiel fort dense.

Ces différents éléments marquent les portes d'entrée vers les parcs plus importants autour du Domaine Royal (le parc Sobiesky, le Jardin colonial, les magnifiques mais cachés Jardins du Fleuriste du Stuyvenbergh et plus loin le parc de Laeken, le Stuyvenberg, le parc d'Osseghem et le Jardin du Pavillon Chinois).

Cette frange n'est pas plus détaillée, certainement pas par son manque d'intérêt - au contraire - mais parce qu'il ressort des enquêtes de terrain qu'elle est nettement moins fréquentée par les riverains et usagers de périmètre par rapport à la frange nord-ouest. Ce constat ne concerne que les espaces verts et non pas les places publiques abordées au point suivant.

### Frange Sud

La frange sud du périmètre, déjà décrite comme composée d'un tissu plus dense et moins riche en espaces verts, compte tout de même quelques sites notables mais isolés qui conduisent jusqu'au canal à travers le site de Tout & Taxis.

Par ordre croissant d'éloignement du périmètre :

- **Grotte et Jardin de la Grotte de Notre-Dame de Lourdes**

Site pittoresque sur le parcours de la rue Léopold Ier, ce domaine de 5000m<sup>2</sup> contient un vaste et beau jardin avec des arbres centenaires, des buissons et une grande variation de plantes et de fleurs. Ce jardin jouxte la Grotte de Notre-Dame de Lourdes (voir Patrimoine). Autour de la pièce d'eau, les chapelles évoquent le rosaire. Ensuite, quatorze autres petites chapelles marquent les arrêts du chemin de croix. Comparativement aux autres espaces verts, ce domaine est peu évoqué par les riverains du périmètre, dont le caractère confessionnel freine, à tort, la fréquentation.

- **Jardin de la résidence « Magnolia »**

Jardin non-public de plus de 2ha, mais accueillant toutefois quelques promeneurs discrets, ce large espace entoure la maison de repos et le centre de réhabilitation « Magnolia » qui compte quelques magnifiques spécimens arborés (recensés dans le chapitre Patrimoine) dont un magnolia exceptionnel.

La délimitation périphérique (clôture métallique) marque une limite assez dure de l'îlot et tend à nettement scinder les jardins, certes privatifs, de la voie publique, ce qui est regretté par de nombreux riverains mais compréhensible par rapport à la patientèle de la résidence. Envisager les possibilités d'une meilleure intégration des jardins, voire même une ouverture à un public plus large serait profitable pour tous.

- **Parc Huybrechts**

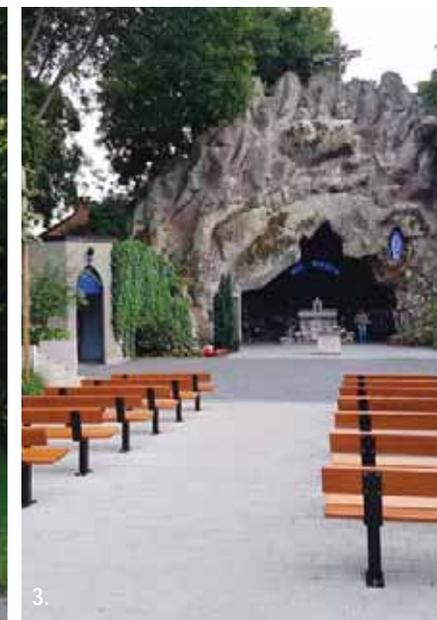
Petit parc communal de 8000m<sup>2</sup>, assez géométrique, et organisé autour d'une pelouse centrale ornée de la sculpture pyramidale et d'une plaine de jeux. Tout le pourtour est planté de hauts sujets arborés. Son inscription dans le tissu dense du sud de Jette en font un parc de proximité recherché, bien que les aménagements n'y soient pas totalement idoines.

## • Parc L28

Ancienne friche industrielle en bordure de voies ferrées, le nouveau parc L28 (2013) est aujourd'hui un parc référence pour Bruxelles, combinant participation citoyenne, pédagogie, animations avec des aménagements paysagers autour d'espaces récréatifs, sportifs et de promenade.

A vocation résolument écologique, le parc forme un nouveau noyau dans le maillage vert de Bruxelles, qui est amené à s'étendre jusqu'au futur parc du quai des Matériaux, en passant par le site de Tour et Taxis.

Plus éloigné du périmètre, ce parc draine pourtant une partie de la population (par les entrées Belgica ou Pannenhuis) qui viennent y chercher les infrastructures de loisirs, de promenade et de repos manquantes au sein du CQD Magritte. Ce parc, tout comme le parc Roi Baudouin, est souvent cité en exemple de ce qu'il pourrait être réalisé au nord du site Essegheem du Foyer Jettois. Il est vrai que sa configuration présente certaines similarités.



1. JARDINS DU FLEURISTE DU STUYVENBERGH / 2. JARDIN DE LA RÉSIDENCE "MAGNOLIA" / 3. GROTTTE DE NOTRE-DAME DE LOURDES / 4. PARC ROI BAUDOIN - Phase III / 5. PARC L28 - vers T&T  
source : Monuments et sites © / <https://bobobrussels.wordpress.com> © photographies ARTER ©

### 07.3 AUTRES ESPACES PUBLICS

En dehors des squares et des espaces verts, l'espace public est majoritairement représenté par le réseau de voiries.

Il n'y a pas vraiment de places publiques dans le périmètre. Les seules dilatations correspondent plutôt à de larges oreilles de trottoirs, un rond-point ou de micro-placettes, comme l'espace aménagé au niveau du carrefour Esseghem - Bravoure - Lahaye.

Peu nombreux, ces petits espaces ont de l'importance dans le tissu du périmètre, car ils incarnent des lieux de rencontre à petite échelle et offrent des pauses bienvenues à proximité des habitations.

Cependant leur aménagement mérite clairement une révision générale, notamment suite aux permis privés en cours à l'entrée de la petite rue Esseghem qui nécessite une reconfiguration de l'aménagement hémicirculaire, à envisager de manière plus globale au carrefour avec la rue Lahaye jusqu'aux façades de l'Abordage, de la Maison Médicale Esseghem et de l'horeca, vers le nord et à l'impasse et la petite rue Esseghem vers le sud.

Pour rappel, le rond-point Pannenhuis fait déjà l'objet d'un projet de réaménagement participatif dans le cadre du programme Politique de la Ville (voir chapitre Rénovation urbaine), visant à y augmenter nettement l'espace piétonnier. Lors du diagnostic, l'idée a été proposer d'élargir l'aménagement à une portion de la rue de la Résistance (entre les rues Gomand et de la Loyauté) sous la forme d'un espace partagé.

L'espace non-bâti à l'angle de la rue Léopold Ier et de la rue de la Loyauté pose aussi question. Aménagé aujourd'hui en petite aire de repos et en canisite, cet espace présente l'inconvénient majeur d'être un vrai dépotoir en plein air où s'amoncellent les débris dont les remugles se mêlent aux effluves du canisite. Jouxant la rue Léopold Ier, à hauteur de la sortie des écoles libres et des arrêts de transports en commun, cet espace nécessiterait pourtant d'être complètement repensé en un espace planté, selon les demandes soulevées en ateliers, mêlant les fonctions de repos, d'abri, de rencontre (sorties écoles et parents) et d'attente (bus), tout en reconfigurant voire supprimant le canisite qui génère en partie les dépôts clandestins de déchets.

Cependant, rappelons que le statut de cet espace est particulier. Ouvert au public, il s'agit pourtant d'un terrain privé grevé pour l'instant d'une convention d'occupation pour la Commune mais dont l'actuel propriétaire a l'intention d'y développer un projet de construction d'angle. Le permis d'urbanisme est en cours d'instruction à l'heure d'écrire ce diagnostic.

A l'échelle macroscopique, le périmètre est au contraire assez proche de deux pôles d'espaces publics bien connus du nord-ouest de Bruxelles : le centre historique de Jette, autour des places publiques Cardinal Mercier et Reine-Astrid et le coeur de Laeken, autour de la place Emile Bockstael.

La présence d'équipements publics, de commerces et horeca, de marchés, de kermesses et autres programmes événementiels en font des centres d'attraction qui rayonnent clairement au niveau du CQD Magritte.

Facile d'accès (quand il n'y a pas de chantier), le rattachement à ces deux pôles est quasi équivalent pour les riverains du quartier Magritte qui s'y rendent régulièrement, par les axes Est-Ouest que sont les rues Lahaye et Léopold Ier.



1.



2.



3.



4.

1&4. CARREFOUR PETITE RUE ESSEGHEM - JULES LAHAYE / 2. CANISITE RUE LÉOPOLD IER  
3. BANC LE LONG D'UNE MAISON - rue Joseph Loossens (espace partagé)  
source : photographie ÁRTER ©

## 07.4 OFFRE RÉCRÉATIVE ET SPORTIVE DANS LES ESPACES PUBLICS

La description des espaces publics de la zone d'étude démontrent que le périmètre n'est certainement pas isolé et qu'une offre de qualité existe aux alentours, mais plusieurs freins sont à prendre en considération : la faible accessibilité spatiale depuis le périmètre (distances et difficultés de franchissement), l'absence d'une offre récréative adéquate de proximité en regard de la densité des publics jeunes et la faible proportion en espace vert du tissu urbain sud de Jette.

Avec pour unique infrastructure publique de jeux dans le périmètre, la petite plaine de jeux du Foyer Jettois et comme espace sportif extérieur aménagé public, le terrain de foot dégradé au-dessus des garages, le manque de ce type d'installations est réel pour le CQD Magritte.

Ce constat est déjà largement relayé dans l'étude sur le redéploiement des aires de jeux à Bruxelles, réalisé par Bruxelles-Environnement et dans le cadastre Sport (FWB), qui identifie le périmètre comme prioritaire pour le développement à l'horizon 2020 d'infrastructures de jeux (objectif de 5 à créer - zone prioritaire de niveau 2) et d'espaces de type skatepark ou espaces ados (objectif de 3 à créer - zone de haute priorité 1).

Ces données sont basées sur l'accès à une aire de jeux à moins de 300m de trajet (aisé) de toutes zones habitées, sur la qualité des infrastructures existantes et sur la densité des jeunes dans le quartier.

Pour information, ce rayon de 300m signifie par exemple que les espaces de jeux du parc Garcet ou du parc Huybrechts sont clairement hors périmètre.

Tout le quartier au sud de l'axe Lahaye est en zone de carence maximale. Avant sa démolition récente, le site Fourcroy accueillait justement des espaces improvisés de skate et de rollers dans les bâtiments désaffectés et attirant son lot d'utilisateurs aujourd'hui en recherche d'autres terrains de jeu.

Au nord, le rayonnement de l'offre du parc de la Jeunesse, bien qu'englobant une partie du site Essegghem du Foyer Jettois, est en réalité à plus de 300m de trajet vu l'absence de franchissement direct du boulevard De Smet De Naeyer.

Le rayonnement-trajet de la plaine de jeux et du terrain de football du Foyer Jettois ne s'étend, quant à lui, que jusque l'axe Lahaye, mais la qualité des aménagements en diminuent fortement la pertinence. C'est donc tout le périmètre du CQD Magritte qui est en zone de forte carence.

Ces éléments sont encore corroborés par la politique du Maillage Jeux à Bruxelles qui met en évidence la correspondance entre ces zones de carence en infrastructures récréatives et sportives gratuites de plein air, selon la densité des quartiers et la proportion de jeunes qui y résident.

Le quartier Woeste (englobant le périmètre) y est chaque fois représenté dans la catégorie la plus dense des enfants fréquentant les écoles fondamentales et ceux fréquentant le secondaire, avec un nombre d'enfants pour 2020, estimé entre 1000 et 2000 (2ème catégorie la plus dense) sans plaine de jeux et sans aire de skatepark (catégorie maximale de densité).

Ces chiffres sont basés sur la présence d'une plaine de jeux pour un nombre de 500 enfants et d'une aire récréative ados pour un nombre de 500 adolescents.

Quand les logements du Foyer Jettois accueillent déjà aujourd'hui autour de 400 jeunes, quand de nouveaux quartiers denses se construisent juste à côté (projet Hippodrome) sans réelle interventions récréatives, quand le périmètre du CQD Magritte comptent notamment pas moins de 4 établissements scolaires, de crèches et d'un centre pour autistes, la nécessité de développer des infrastructures récréatives et sportives, à différentes échelles et à différents endroits (e.a. pistes d'ouverture des infrastructures des écoles communales), ressort comme un enjeu crucial du périmètre.

Le constat genré ne ressort pas assez dans ces études, bien que les enquêtes de terrain démontrent l'importance des nuances à apporter. Des espaces de jeux et un terrain de sports ballons réaménagés, même si qualitatifs, ne répondront qu'à une partie du public jeune sans la réalisation d'un diagnostic plus fin de la place du public féminin dans l'espace public et de ses possibilités d'accès réel aux infrastructures récréatives de plein air.



## 07.5 ETAT DES VOIRIES ET TROTTOIRS

Le périmètre est caractérisé par un réseau de voiries d'état généralement bon, mais présentant toutefois quelques portions problématiques. Il est vrai que plusieurs axes du périmètre au sud de la rue Lahaye (et pour la petite rue Essegem au nord) ont été récemment réaménagés, soit dans l'optique de créer des espaces de circulation plus larges pour les piétons (oreilles ou espaces partagés), soit de réorganiser le stationnement et le mobilier urbain, soit enfin de les verduriser, parfois en combinant les trois types d'interventions.

Les axes en limite ouest du périmètre viennent d'être refaits (Charles Woeste) ou sont bientôt en chantier (De Smet De Naeyer, Démineurs et Secrétin : voir chapitre Rénovation urbaine). Sur ces axes plantés, la partie prioritaire semble être le bas de l'avenue des Démineurs et la rue Secrétin, tous les deux fortement détériorés par le passage simultané des bus, trams et véhicules lourds, spécialement dans la courbe de giration. Les trottoirs y sont peu planes et insuffisamment praticables en regard de la proportion importante de PMR qui les utilise. Sur l'avenue Woeste, l'aménagement des pistes cyclables en trottoirs en a réduit la largeur, au détriment des piétons "coincés" entre les flux de voirie, des vélos et des jardinets à front de rue qui sont surtout utilisés comme place de stationnements privatives. Le boulevard De Smet de Naeyer présente, quant à lui, de très larges trottoirs, en bon état.

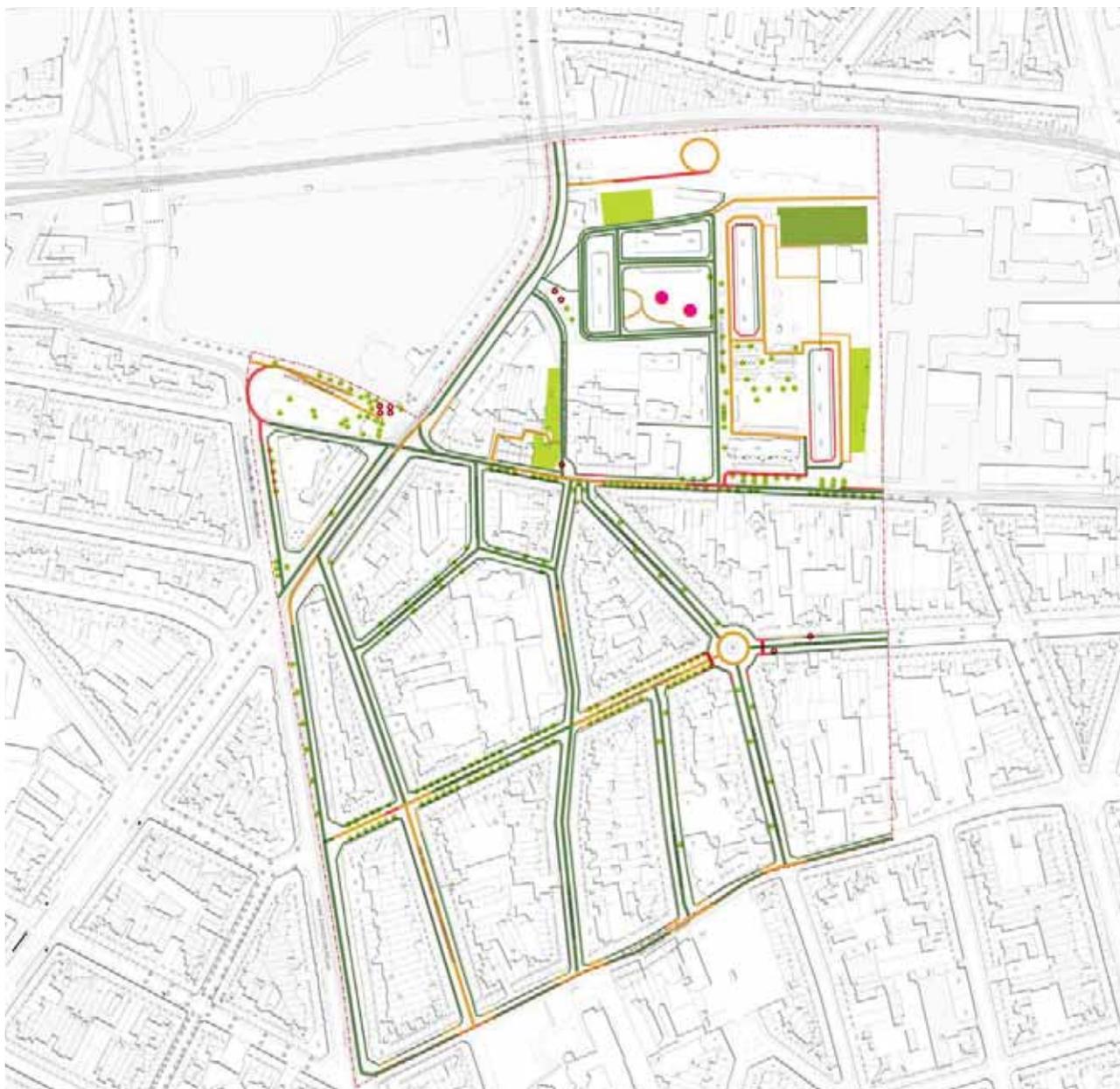
Au sud de la rue Lahaye (non-comprise), les voiries présentent des gabarits plutôt confortables, surtout celles jadis à double-sens et converties récemment en sens unique avec trottoirs confortables (de largeur moyenne comprise entre 14 et 15m). Les matériaux y sont majoritairement (exception faite des rues Loossens et Delathouwer) l'asphalte en chaussée et le béton (pavés et dalles) en trottoirs. La rue Essegem est plus étroite (largeur moyenne de 12m), bien que drainant paradoxalement plus de flux piétons, surtout à hauteur de l'entrée principale de l'école Jacques Brel. Les rues Loossens et Delathouwer, de même gabarit que la rue Essegem, ont été récemment aménagées selon la logique de l'espace partagé (zone de rencontre au code de la route), pavé et de plain-pied, en intégrant des zones de repos et du mobilier urbain. Les rues Dansette et de la Résistance sont plantées en alignements continus (*Carpinus betulus* en colonnes préformées). Les rues de la Bravoure, de la Loyauté et Amélie Gomand sont plantées ponctuellement en quinconce irrégulier.

Les autres voiries au sud de l'axe Lahaye sont « nues » bien qu'elles présentent un profil pouvant facilement accueillir des plantations en voirie. L'état des trottoirs est plutôt bon, à l'exception des rues Essegem (ex: plateau à l'entrée de l'école) et de la Résistance qui présentent des dégradations localisées. Par contre, le traitement du carrefour Essegem - Résistance - Dansette représente un exemple d'élargissement en oreilles de trottoirs pour les autres carrefours (bien que les zones de plantations pourraient y être maximisées et la gestion des eaux de pluie intégrée).

A hauteur du rond-point Pannenhuis, de fortes dégradations, en voirie et en trottoirs, sont constatées surtout à hauteur des passages piétons. Situation qui sera corrigée prochainement par le réaménagement projeté dans le cadre de la Politique de la Ville. Le tronçon de la rue Dansette compris entre la rue des Augustines et l'avenue Woeste présente de multiples fissurations de l'asphalte, tout comme sur plusieurs zones écaillées du couloir central de la rue des Augustines. Enfin, les entrées de garage de la portion jettée de la rue Jacobs Fontaine montrent des déchaussements de pavés causés par le passage des véhicules et une structure lit de pose et fondations sans doute inadaptée.

Au niveau de la circulation des piétons et PMR, la situation est plutôt bonne pour ces voiries, malgré des interventions ponctuelles sur les portions citées. Toutefois, il faut mettre en évidence l'occupation abusive des trottoirs par les véhicules de la rue de la Bravoure. Ce constat provient d'une implantation du stationnement en épis décalés, qui bien qu'offrant un nombre plus important de places de parking, génère un dépassement fréquent des véhicules sur l'emprise du trottoir, contraignant la circulation des piétons et PMR.

La rue Léopold Ier, en crête du sous-bassin versant, est un axe à double-sens de gabarit un peu trop étroit (12m de moyenne) pour accueillir confortablement les flux piétons nombreux (Grotte, Ecoles, centre culturel GC Essegem, commerces et horeca, résidence Magnolia, crèche...), les vélos et les véhicules motorisés (dont les bus de la STIB qui ont du mal à se croiser, phénomène qui ne va pas s'améliorer vu la volonté régionale d'y faire passer bientôt des bus bi-articulés). L'asphalte y est déjà fissuré par endroits et présente un orniérage causé par le charroi lourd. Fin décembre 2017, un effondrement local de voirie s'est produit devant le Pannenhuis, dû à une fuite de raccord entre un branchement privatif et l'égoût public.



| CARTE 09 : Etat des voiries et trottoirs  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2017 ©

Au niveau des enquêtes diagnostiques, des plaintes récurrentes sont remontées quant à la qualité des trottoirs, gondolés et/ou abîmés, même si ces dégradations sont moindres qu'à d'autres endroits du périmètre. Il est vrai cependant que leur confortabilité est mise à mal par leur étroitesse (surtout le long de la résidence Magnolia). Certains carrefours de la rue Léopold Ier (vers Charles Woeste) sont aussi utilisés comme terrain de foot improvisé, avec le risque des traversées inopinées d'enfants courant derrière leur balle perdue.

Urbanistiquement, les alignements sont variés avec des portions (trottoir nord) proches de l'avenue Woeste qui comportent des jardinets à front de rue et avec de larges ouvertures vers les domaines plantés de la Grotte de Notre-Dame de Lourdes et de la résidence Magnolia.

Avec la rue Léopold Ier, l'axe Lahaye constitue la voirie dont on parle le plus dans le quartier. Il est vrai qu'il est problématique (et nous ne parlons ici que des aspects « état des voiries »), au niveau de son profil étroit (le plus étroit du périmètre, si l'on oublie la petite rue Essegghem et l'impasse, avec une largeur moyenne de moins de 10m !) qui doit accueillir pourtant le passage à double-sens des trams et véhicules, reléguant les piétons (et les vélos !) sur les trottoirs exigus plantés d'arbres filaires trop proches des façades et dont le feuillage haut colmate les corniches. Les bordures sont dégradées (notamment par les conducteurs qui stationnent sauvagement à moitié sur le trottoir) et les trottoirs devant les entrées du Foyer Jettois et devant l'impasse sont en très mauvais état (déchaussement, pièces cassées,...). Plusieurs bordures sont difficilement franchissables pour les PMR.

Au sud de l'axe Lahaye, se trouve la petite rue Essegghem, l'impasse et les voiries du site du Foyer Jettois (appelées aussi rue Jules Lahaye). La petite rue Essegghem a déjà été abordée pour son aspect villageois apprécié, suite au réaménagement récent. Avant cela, son caractère sombre (trop peu d'éclairage) et étroit lui conférait une réputation nettement moins agréable une fois la nuit tombée. L'aménagement actuel y est développé en woonerf (zone de rencontre) de plain-pied en pavés avec sur ses flancs une succession de parcelles potagères, de petites bâtisses, de terrains non-bâti ou abandonnés et de stationnement. L'état de la voirie est bon, mais la zone circulaire partagée est souvent saturée en soirée, dans la partie proche du boulevard De Smet De Naeyer, où les voitures se mettent en double-file pour parfois le simple plaisir de « zoner » en voiture.

Entre les parcelles potagères (communales et privées), un petit accès mène à l'impasse qui rejoint la rue Jules Lahaye entre les jardins et les bâtisses. L'ensemble est un peu disparate et mériterait une réfection globale, sans compromettre pour autant le caractère bucolique particulier de cet espace. Le site Essegghem du Foyer Jettois est pour sa part parcouru par un réseau orthogonal de voirie d'état moyen à bon, mais dont on peut regretter le manque de cohérence de rénovation des trottoirs, refaits par endroits, oubliés à d'autres, trop étroits ou dégradés.

Sur les terrains privés en bordure de voie ferrée, on peut distinguer des anciens chemins techniques et une voie sans issue communale bordée de containers et de dépôts de matériaux. Ces pseudo-voiries sont partiellement revêtues et présentent des dégradations importantes (affaissement, crevasses, poches d'eau rémanente,...)



DESSERTE TECHNIQUE LE LONG DU CHEMIN DE FER  
source : photographie ARTER ©



1.



2.



3.



4.



5.

1. RUE JULES LAHAYE / 2&3. CARREFOUR ET PETITE RUE ESSEGHEM / 4. RUE LÉOPOLD IER / 5. RUE DE LA RÉSISTANCE / source : photographie ARTER ©

## 07.6 JARDINS PRIVATIFS, COUR D'ÉCOLES ET INTÉRIEURS D'ÎLOTS

La part de la population ayant accès à un jardin privatif n'est pas très importante pour le périmètre. Bien sûr, la présence des tours de logements sociaux joue une part prépondérante mais sur le reste du périmètre, la division progressive des habitations unifamiliales en sous-unités de logements prive de nombreux ménages d'un accès à un espace extérieur privatif.

Les intérieurs d'îlots sont de tailles et de qualités variables dans le périmètre, allant d'îlots plutôt homogènes et bien verdurisés, à des îlots plus déstructurés par les nombreuses constructions intérieures (ateliers, garages, dépôts, entrepôts, cours,...).

Typologiquement, la distinction a déjà été faite entre, le sud de l'axe Lahaye et ses îlots continu en ordre fermé avec des gabarits bas de type maison unifamiliale et la partie nord de l'axe avec des îlots en ordre semi-ouvert à complètement ouvert et des gabarits nettement plus variés allant de la petite bâtisse ouvrière R+1 à la tour résidentielle de 16 niveaux.

Une nuance doit être apportée aux îlots "Christalain" et "Loossens - Augustines - Delathouwer - De Smet de Naeyer - Lahaye" qui présentent plusieurs volumes de type immeuble intermédiaire en R+4 ou R+5. Ces différences typologiques, tant d'échelles que d'implantations, jouent aussi leur rôle dans la dissociation en sous-ensemble dans le périmètre et participent sans doute à l'explication d'un enclavement mental.

Au niveau de la taille, l'ensemble comporte plutôt des îlots de taille moyenne, à l'exception des îlots en bordure des grands axes Woeste et De Smet de Naeyer, plus réduits ou fort étroits (en particulier le bas de l'avenue Woeste et de la rue des Augustines). Les extrêmes sont représentées par le méga îlot du site Fourcroy-Essegheem (bien qu'un réseau de voirie le subdivise, mais centré sur le parvis d'entrée rue Jules Lahaye) et le micro îlot "Lahaye - Essegheem - Loossens - Delathouwer" mais non moins dense car il accueille d'autres bâtiments du Foyer Jettois et de l'AIS, ainsi que le centre de jour de la Coupole de l'Autisme.

Il est enfin intéressant de se pencher sur les îlots de part et d'autre de la rue Jacobs-Fontaine qui, bien que seulement pour moitié dans le périmètre du CQD, sont assez large également et fortement imperméabilisés (voir aussi à ce sujet le chapitre Eau).

Structurellement, les îlots continus sont relativement semblables, avec un traitement des angles en pans coupés, mais plusieurs éléments viennent toutefois mettre à mal cette homogénéité : l'existence de plusieurs dents creuses identifiées sur le périmètre (voir carte) et l'encombrement des intérieurs d'îlots qui vient considérablement limiter la proportion d'espaces de cour et jardins privés. D'autant que la plupart de ces constructions en intérieur d'îlot sont très faiblement ou pas du tout verdurisées, ce qui en diminue fortement la qualité (voir carte).

**En effet, sur la totalité du périmètre, les éléments de végétalisation de type façades vertes (à part quelques rares pignons aveugles colonisés par le lierre ou la vigne vierge ou encore quelques pieds épars de plantes grimpantes en façade à rue) et de type toitures vertes sont quasiment absents, malgré le potentiel de surfaces disponibles.**

En réponse à ce manque d'espaces privés, les initiatives de jardins collectifs ne sont toutefois pas vraiment nombreuses, phénomène expliqué en partie par les faibles opportunités spatiales, en dehors des espaces verts du site Essegheem du Foyer Jettois.

Un compost collectif existe dans le jardin de la Coupole de l'Autisme (centre de nuit) mais selon le personnel de la Coupole, il est assez peu utilisé. L'ensemble immobilier en intérieur d'îlot entre les rues de la Loyauté et Gomand comporte un très grand jardin commun (avec de magnifiques arbres) mais dont l'accès est strictement réservé aux résidents. Les cours d'écoles occupent une part importante des intérieurs d'îlot, et pour la plupart très fortement minéralisées (encore plus suite à l'abattage imposé pour raisons de sécurité, des marronniers des écoles communales Vande Borne et Jacques Brel).

Les deux écoles (direction, personnel et écoliers) ont exprimé des velléités d'ouverture de ces espaces extérieurs, en dehors de l'occupation scolaire, afin de les rendre accessible au public du quartier, moyennant des moyens humains et techniques de gestion adaptés.

Plusieurs espaces potagers sont recensés dans le périmètre, de propriétés communales gérées par le Coin de Terre asbl (arrière du bloc 1 Essegheem, bordure ouest de la petite rue Essegheem) ou privées (angle Lahaye - petite rue Essegheem, parcelle Elia).

Leur exploitation est toutefois en demi-teinte, avec plusieurs parcelles qui semblent à l'arrêt ou en attente, et qui nécessiteraient d'étudier l'instauration d'une nouvelle dynamique de porteur de projet. Notons à ce titre, la disparition récente d'anciens potagers, derniers reliquats du niveau historique des terres, au profit des nouveaux immeubles à appartement construits entre les rues Dansette et des Augustines.



| ECOLE GBS VANDE BORNE - cour intérieure  
source : photographie Arter ©



| CARTE 10 : Intérieur d'îlots  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2017 ©

## 07.7 ANALYSE LUMIÈRE

L'analyse lumière est effectuée selon trois niveaux de lecture :

- Régional (à travers le Plan Lumière de la Région bruxelloise)
- Communal (Plan Lumière de Jette)
- Local (analyse in situ du périmètre)

**Le Plan Lumière Régional (Martin Lefrancq et Isabelle Corten - 2009-2012) ne concerne que les voiries de statut régional, à savoir pour le périmètre :**

### Boulevard De Smet de Naeyer

Les armatures ont été placées entre 1995 et 2005 et comprennent un modèle urbain de style ancien haut avec plusieurs modèles du type Van Volxem, Léopold et Brugman.

Les éclairages sont de type SONT (sodium haute pression) de température 2000K (correspondant à un jaune sodium) et de type QL (induction) en berme centrale. Les lampes sont de puissance comprise entre 100 et 150 W. L'implantation comporte différentes hauteurs de feux, de 2 à 4m, de 5 à 6m, de 6 à 8m et de 9m avec une disposition en berme centrale et doublé en façades en unilatéral et en bilatéral.

Les recommandations du Plan Lumière Régional pour le boulevard sont l'implantation généralisée de consoles à 9m de hauteur en bilatéral opposé, avec une température de 3000K.

Le dernier tronçon sud-ouest du boulevard est projeté en unilatéral. Le modèle envisagé est un modèle urbain contemporain de type Colonel Bourg pour les consoles et de type Milewide et Cambridge pour les mâts.

### Avenue Woeste

Avant le réaménagement récent de l'avenue, les armatures correspondaient à un modèle urbain de style ancien haut de type Van Volwem, Léopold et Brugman et ancien bas avec plusieurs modèles du type Rue Royale, Porte de Hal, Sierstoel et Tervuren. Les éclairages étaient majoritairement des SONT (Sodium Haute

Pression) de température 2000K (correspondant à un jaune sodium) ainsi que des QL (induction) à 2700K et de puissance comprise entre 100 et 250W. L'implantation comportait différentes hauteurs de feux, de 2 à 4m, de 9m, de 10 à 11m et de 12 à 14m avec une disposition en berme centrale et doublé en façades en unilatéral et en bilatéral. Le réaménagement de l'axe par Bruxelles-Mobilité et la STIB a permis d'intégrer les recommandations du Plan Lumière Régional via une implantation généralisée de mâts de 9m de hauteur en bilatéral opposé, avec une température de 3000K. Les modèles sont désormais de style urbain contemporain de type Maurice Carême et Parc du Cinquantenaire pour les consoles et de type Hestia Modulium pour les colonnes.

### Le Plan Lumière Communal (Radiance 35 Isabelle Corten - 2009) :

s'attache à une vision lumière pour le territoire communal autour des thèmes "des feuilles, des briques et des hommes".

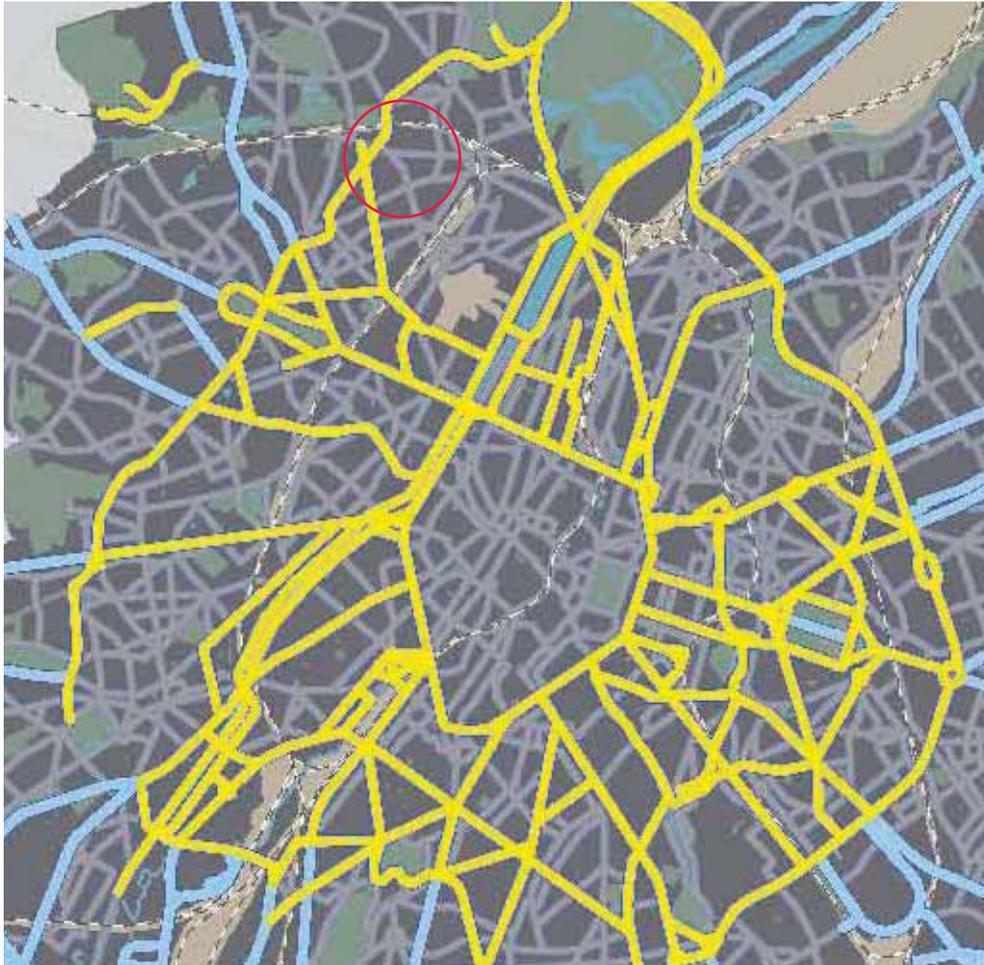
Il est intéressant de soulever le fait que la notion de césure et d'enclavement revient également dans le diagnostic du PLC, surtout à hauteur de la voie ferrée.

Plusieurs axes de travail sont identifiés au sein du PLC : le patrimoine, les espaces verts, les chaussées structurantes, les quartiers commerçants et la voie ferrée (à traverser et à longer) autour des thèmes "Ambiances de vie", "Paysages", "Couleurs et matières".

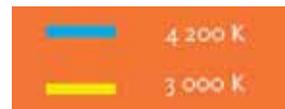
La tonalité dominante de l'éclairage communal est l'orangé (2000 K) avec quelques réaménagements récents en couleur plus blanche (2700 à 3000K).

Le PLC cherche à prolonger cette tendance de blanchiment de la lumière en développant un réseau lumière dual basé sur les axes structurants de la commune (en lumière jaune-orange de type 2200K) et sur les voiries locales (en blanc chaud de type 2800 à 3000 K).

Cette dualité est choisie pour, selon le PLC, augmenter la lisibilité de la structure du territoire communal.



CARTE DES TEMPÉRATURES PROJÉTÉES  
source : Plan Lumière Régional ©



CARTE DES TEMPÉRATURES PROJÉTÉES  
source : Plan Lumière de Jette ©



A cet effet, le périmètre du CQD Magritte comprend les axes structurants (en lumière jaune-orange donc) Woeste - De Smet De Naeyer - Lahaye - Bravoure - Loyauté et Léopold Ier. Les autres voiries sont considérées comme locales (lumière blanche).

Il est plutôt cocasse de constater que ces recommandations vont à l'encontre de celles du Plan Lumière Régional qui préconise l'utilisation d'une température de 3000K sur les axes structurants Woeste et De Smet De Naeyer, d'autant qu'il s'agit du même bureau d'études et que les études sont plus ou moins concomitantes.

En matière d'implantation, le PLC recense les situations existante et projetée suivantes :

#### Situation existante

Amélie Gomand  
Augustines  
Bravoure  
Dansette  
Delathouwer  
De Smet De Naeyer  
Esseghem  
Esseghem (petite rue)  
Esseghem / Foyer Jettois (site global)

Impasse  
Jacobs Fontaine  
Lahaye  
Léopold Ier  
Loossens  
Pannenhuis (rond-point)  
Résistance  
Woeste

#### Situation projetée

Amélie Gomand  
Augustines  
Bravoure  
Dansette  
Delathouwer  
De Smet De Naeyer  
Esseghem  
Esseghem (petite rue)  
Esseghem / Foyer Jettois (site global)

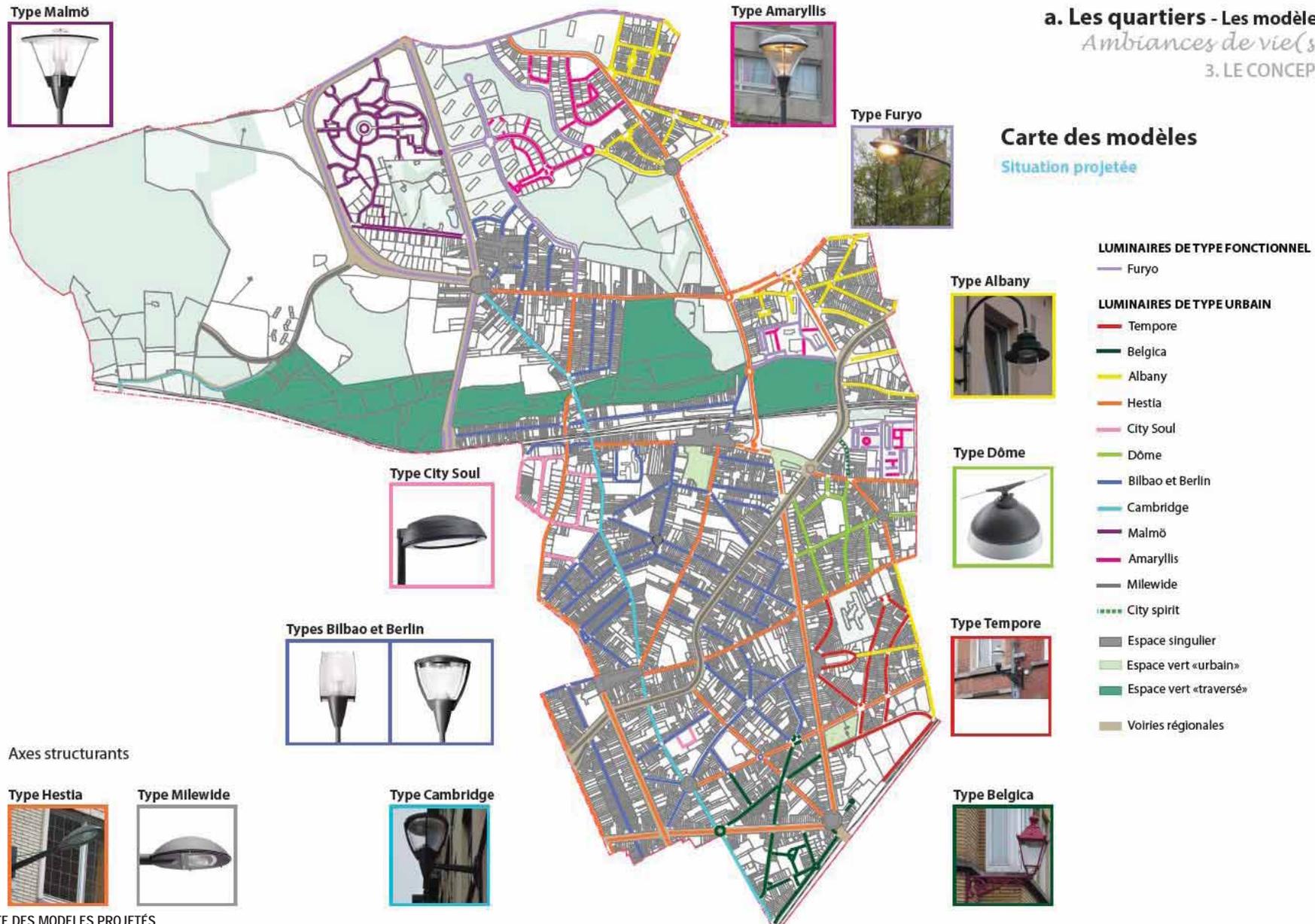
Impasse  
Jacobs Fontaine  
Lahaye  
Léopold Ier  
Loossens  
Pannenhuis (rond-point)  
Résistance  
Woeste

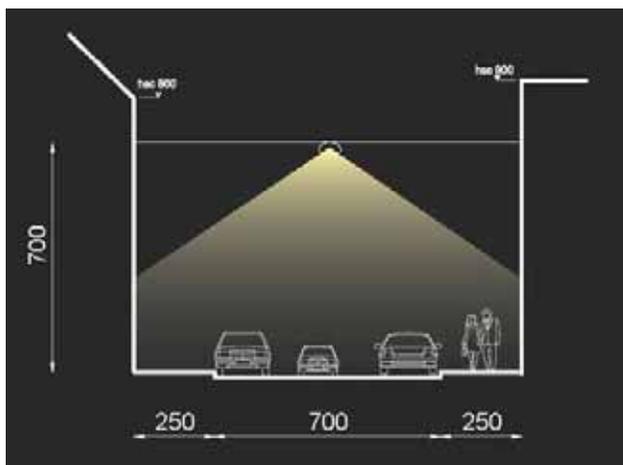
Fonctionnel haut console unilatéral  
Urbain bas console bilatéral  
Urbain haut console bilatéral quinconce  
Fonctionnel haut console bilatéral quinconce + console et mât unilatéral  
Fonctionnel haut sur mât bilatéral quinconce  
Urbain haut sur mât unilatéral et double sur mât central + urbain bas  
Fonctionnel haut console bilatéral quinconce + console et mât unilatéral  
Urbain moyen sur mât unilatéral + bilatéral face à face (côté boulevard)  
Urbain moyen sur mât unilatéral + fonctionnel moyen sur mât unilatéral + fonctionnel haut double sur mât central (axe principal et arrière garages)  
Urbain moyen sur mât bilatéral quinconce (entrée Lahaye)  
Fonctionnel haut console unilatéral  
Fonctionnel haut console unilatéral + urbain bas sur mât unilatéral  
Urbain moyen sur mât et console unilatéral + portions bilatéral quinconce  
Fonctionnel haut sur mât bilatéral quinconce  
Fonctionnel haut sur mât et console unilatéral  
Fonctionnel haut console bilatéral quinconce  
Urbain haut sur mât unilatéral et double sur mât central

Urbain luminaire suspendu + moyen sur mât unilatéral  
Urbain luminaire suspendu  
Urbain moyen console bilatéral quinconce  
Urbain luminaire suspendu + moyen sur mât unilatéral  
Urbain luminaire suspendu  
Urbain haut sur mât unilatéral et double sur mât central  
Urbain luminaire suspendu + moyen sur mât unilatéral  
Urbain moyen sur mât unilatéral + bilatéral face à face (côté boulevard)  
Urbain moyen sur mât unilatéral + fonctionnel moyen sur mât unilatéral + fonctionnel haut double sur mât central (axe principal et arrière garages)  
Urbain moyen sur mât bilatéral quinconce (entrée Lahaye)  
Urbain luminaire suspendu  
Urbain moyen sur console bilatéral quinconce + console et mât unilatéral  
Urbain moyen sur mât et console unilatéral + portions bilatéral quinconce  
Urbain luminaire suspendu + moyen sur mât unilatéral  
Espace singulier  
Urbain luminaire suspendu  
Urbain haut sur mât bilatéral face à face

## a. Les quartiers - Les modèles *Ambiances de vie(s)* 3. LE CONCEPT

### Carte des modèles Situation projetée





RECOMMANDATIONS D'IMPLANTATION / RUE ESSEGHEM (PROJET)  
 source : Plan lumière de Jette ©

Ces tableaux mettent en évidence le recours à un éclairage particulier, sous la forme de luminaire suspendu, pour de nombreuses voiries locales au sud de l'axe Lahaye. (coupe)

Le rond-point Pannenhuis est considéré comme un espace singulier pouvant faire l'objet d'un éclairage spécifique à intégrer au projet de réaménagement dans le cadre de la Politique de la Ville.

Le site Essegheem du Foyer Jettois ne présente pas de recommandations dans l'état actuel, mais son réaménagement projeté dans le cadre du CQD devra intégrer une nouvelle manière de penser la lumière au vu de la reconfiguration complète des axes de mobilité, des fonctions et des usages.

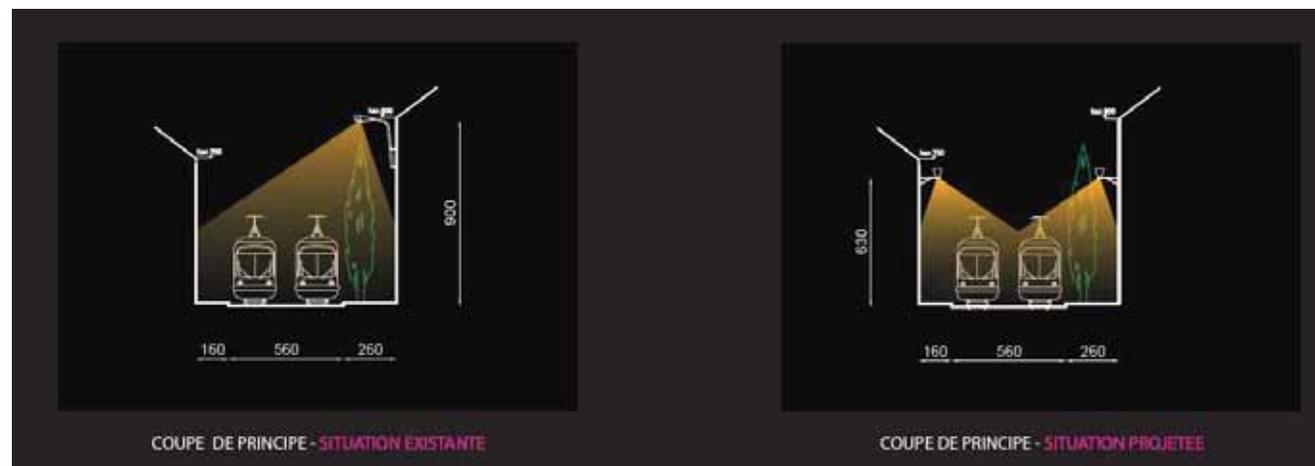
Les modèles présents dans le périmètre du CQD Magritte sont variés : Albany pour les rues Bravoure et Loyauté, Tempore Mozart pour la rue des Augustines, City Spirit pour la petite rue Essegheem, Furyo - Amaryllis et Léopold II pour le site Essegheem du Foyer Jettois, Saturne pour la rue Léopold Ier et un mobilier fonctionnel pour les autres voiries (les axes Woeste et De Smet de Naeyer ont été décrits dans le PLR).

Les modèles projetés sont recommandés selon la période architecturale des quartiers.

A ce titre, le PLC différencie le site du Foyer Jettois (entre 1950 et 1980) du reste du quartier (avant 1950) et propose d'y marquer respectivement un mobilier contemporain (type Furio et Amaryllis) et un mobilier d'empreinte surréaliste suspendu (type Dôme).

Le réaménagement récent des voiries Delathouwer - Loossens a permis d'intégrer ce modèle, mais en façade et non de manière suspendue. Les axes Lahaye, Bravoure et Loyauté se voient affublés d'un luminaire urbain de type Hestia.

En plus de ces recommandations, le PLC identifie des interventions spécifiques sur le territoire communal visant à mettre en valeur son patrimoine bâti et végétal (y sont mentionnés les arbres remarquables du périmètre, la maison Magritte et son luminaire bas et l'auberge du Vieux Pannenhuis), ainsi que les lieux de césures autour de la voie ferrée (y sont mentionnés le pont du boulevard De Smet de Naeyer et le site Essegheem du Foyer Jettois).



RECOMMANDATIONS D'IMPLANTATION / RUE JULES LAHAYE - situation existante (gauche) et projetée (droite)  
 source : Plan lumière de Jette ©

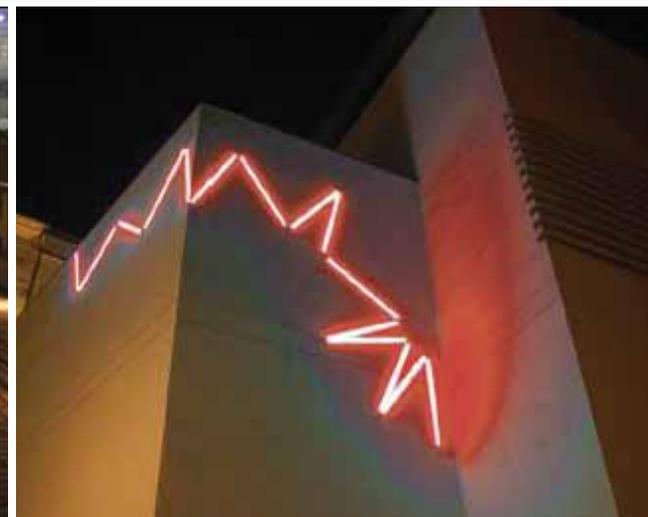
Ces lieux présentent une approche particulière (mise en lumière spécifique, recherche,...) à l'exemple du pont du boulevard De Smet De Naeyer qui devrait comporter "un éclairage adapté à la typologie particulière du site et non à son aspect uniquement fonctionnel".

Une proposition de mise en lumière douce de ses éléments architecturaux géométriques est réalisée selon la référence de l'axe Dansaert-Canal à la jonction entre Molenbeek et le Pentagone (photo).

L'objectif est de rendre la traversée du pont attrayante et confortable pour les usagers et d'intervenir aussi sur la face «extérieure» du pont pour que, de nuit, il devienne un véritable repère dans le paysage de la commune. Les moyens utilisés sont la projection de motifs lumineux de ton blanc chaud sur les trottoirs et sur les garde-corps, ainsi que la mise en évidence du rythme de la structure des garde-corps par des faisceaux rasants verticaux de ton blanc froid, sur les faces extérieures du pont (total des interventions estimés à 25.400 euros).

Dans le même ordre d'idée, le site Essegheem et ses tours doivent former un repère depuis le pont et présenter un éclairage particulier qui en soulignerait l'architecture (notamment par l'ajout de projecteurs ponctuels sur le sol ou sur les pignons aveugles).

Enfin les rues autour de la Maison Magritte, forment la priorité 1 du Plan Lumière Communal et propose l'implantation de ces éclairages suspendus en 1e phase de planning de réalisation (coût total estimé 250.000 euros).



### Compléments d'analyse locale

Malgré quelques différences notables entre les recommandations du PLR et du PLC, il ressort tout de même **la volonté réelle d'un travail en profondeur sur le renouvellement de l'éclairage du périmètre du CQD** sous deux formes :

- la mise en évidence d'une structure urbaine soulignée par un éclairage différent selon le caractère structurant ou local des voiries
- le recours à un éclairage particulier pour certains sites du périmètre (rond-point Pannenhuis, site Essegem du Foyer Jettois, pont De Smet De Naeyer et rues à éclairage suspendu surréaliste autour de la Maison Magritte).

A la lecture des enjeux de rassemblement du quartier et de désenclavements, on peut regretter la vision projetée dissociée dans le PLC entre les deux sous-ensembles (dixit "Quartier Essegem" et "Foyer Jettois"), bien que celle-ci reflète une certaine réalité de terrain.

La plupart de ces intentions sont quasiment inconnues des riverains et usagers du périmètre qui voient surtout dans l'aspect lumière le besoin de "corriger" des situations d'éclairage problématiques (points noirs).

**Ainsi, les visites de nuit dans le périmètre démontrent en effet l'existence d'un éclairage plutôt très hétérogène, tant du point de vue des modèles que des implantations.**

La perception de l'éclairage (fonctionnel et sécuritaire) est relativement bon mais plusieurs points sombres sont identifiés : la jonction rue Steyls - rue Lahaye, le bas de la rue des Augustines à hauteur des garages, la rue Gomand à hauteur du nouveau lotissement dont la couronne des grands arbres génère un frein important en trottoir pour la bonne diffusion de la lumière depuis les armatures, l'impasse, le square Blabla et la rue Lahaye (dont l'éclairage en hauteur est partiellement masqué par les couronnes des arbres et dont certaines points lumineux sont manquants en trottoir nord).

La perception du cadre de vie de nuit est aussi très différente et les questions de sécurité émergent, particulièrement sur le site Essegem du Foyer Jettois où les zones plus sombres forment des lieux ressentis comme plus insécurisants, tout comme les recoins entre la petite rue Essegem et l'Impasse.

Par l'importance des déplacements réalisés sur l'axe Lahaye et le besoin de sécurisation des modes doux, le renouvellement de l'éclairage y semble prioritaire, d'autant plus à l'occasion du réaménagement projeté par la STIB qui permettrait de combiner des interventions de Sibelga, de la Commune et du CQD.

Le sentiment de sécurité est aussi lié à la perception de l'éclairage public.

Si les rues au sud de l'axe Lahaye ne semblent a priori pas poser de problèmes, les enquêtes démontrent un sentiment d'éclairage insuffisant et donc générateur d'un climat peu rassurant la nuit sur l'axe Lahaye et sur le site Essegem du Foyer Jettois.

Les éclairages particuliers du périmètre (luminaire Magritte, Ginkgo biloba du rond-point Pannenhuis, enseigne de la Grotte ND de Lourdes, rond-point Woeste et De Smet De Naeyer,...) sont appréciés mais considérés comme plutôt anecdotiques.

Des interventions artistiques plus importantes, comme évoquées dans le PLC (projecteurs pignons aveugles, pont, éclairage suspendu,...), sont envisagées avec enthousiasme.

Les lieux d'animation nocturne sont assez rares dans le périmètre (quelques enseignes sur les grands axes Woeste - Léopold Ier et De Smet De Naeyer), l'école de promotion sociale (sur les sites des écoles communales), les cafés de la rue Lahaye et le GC Essegem (et la taverne Ter Linden) selon le programme culturel établi.

**Dès lors, seul véritablement l'éclairage public participe à la mise en lumière du périmètre.**

## le sujet



| VUES GÉNÉRALES DU PÉRIMÈTRE DE NUIT  
source : photographies ÁRTER ©



## 07.8 INPUT PARTICIPATIF

La lecture transversale de ce réseau d'espaces verdurisés, sous toute forme que ce soit, accentue le potentiel de liaison et de maillage vert du site Essegem du Foyer Jettois et des friches en bordure de voie ferrée. Leur localisation est stratégique, car situés à la rencontre des franges nord-ouest, est et sud développées dans ce chapitre.

Plus qu'un enjeu de maillage écologique, ces espaces rencontrent aussi d'autres enjeux prioritaires identifiés par les habitants, tels que l'augmentation de l'offre récréative et sportive (maillage jeux), le brassage des publics (y compris des nouveaux locataires du site Fourcroy), les désenclavements polymorphes (spatial, social et mental), la mobilité douce, la dépollution et le support à la gestion des eaux de pluie et à la prévention des inondations.

Les espaces publics du périmètre sont identifiés comme de qualité moyenne à faible et surtout peu appropriés aux attentes de la population. Le réaménagement et la requalification de ces espaces est donc un enjeu majeur du contrat de quartier, nettement plus exprimée que le besoin en logements. Les usagers sont conscients qu'il faille apporter une restructuration plus lisible des espaces publics et une réflexion commune sur une appropriation équilibrée par les différents publics, notamment autour de la question du genre.

Les espaces publics sont un facteur fort de sociabilisation et doivent aider à résoudre certaines tensions présentes à l'échelle du périmètre (surtout de cohabitation). Mais il est important de prendre en compte également la différence de typologies d'espaces, d'offres et de statuts des futurs espaces verts, en veillant à une répartition diffuse sur le périmètre et répondant à l'ensemble de la population et non pas qu'au site Essegem du Foyer Jettois, même s'il incarne évidemment une certaine urgence d'intervention.

La réussite des futurs espaces publics projetés passe obligatoirement par le soutien d'initiatives socio-économiques qui œuvrent spécifiquement sur le brassage des publics et la cohésion sociale, sur l'animation des espaces publics, sur la place du public féminin, sur la co-construction participative et sur l'appropriation citoyenne de ces espaces.

**Atténuer la déconnexion bâti-espace public est une ligne de conduite forte à suivre pour les projets de réaménagement, tout comme l'amélioration de l'accessibilité et de la sécurité.**

Un autre constat qui nuit au cadre de vie agréable des habitants concerne l'importance de la place voiture et des zones de stationnements au bas des immeubles (Foyer Jettois) ou en voirie (Bravoure) qui occupent une place importante des espaces publics. Il y a donc un paradoxe à résoudre entre la problématique de la pression en stationnement et en même temps, le désir de la population de réduire l'occupation de la voiture et de rééquilibrer les usages piétonniers en favorisant le gain d'espaces conviviaux, de rencontre et de loisirs.

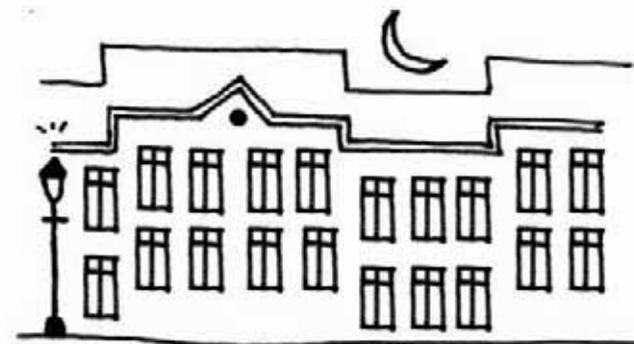
L'accessibilité et la praticabilité piétonne et cycliste des espaces sont aussi à améliorer. De nombreuses enquêtes ont mis en évidence les franchissements difficiles de certaines bordures, réparties sur l'entièreté du périmètre ou la difficulté d'accès à certains bâtiments (marches du GC Essegem et de l'école Jacques Brel, portes trop lourdes sur le site Essegem du Foyer Jettois,...). Les axes nord-sud, établis dans le sens de la pente, sont aussi plus fatiguant au niveau des déplacements des personnes à mobilité réduite et l'augmentation de l'offre en espace ponctuels de repos (bancs, assises,...) est plus que bienvenue. Ces constats d'accessibilité et de praticabilité sont aussi développés dans le chapitre Mobilité.

Enfin, l'amélioration de la sécurité (autre que liée à la mobilité) est un combat à mener sur le périmètre. L'objectivation des problématiques est particulièrement difficile, mais les constats remontés à travers les questionnaires démontrent clairement un sentiment d'insécurité lié à la présence (surtout en soirée et de nuit) de bandes urbaines, plutôt de profil adolescents externes au quartier, et d'actes de "petite" délinquance (incendies des déchets ou des locaux déchets, agressions, vols,...). Phénomènes observés malheureusement aussi en direct lors de relevés de terrain. Un travail efficace concerté de la Commune, des éducateurs de rues, des écoles et associations, des services de Prévention Jette et de la Police est nécessaire afin de garantir un climat sécuritaire durable sur l'ensemble du périmètre.



AFFICHE DE SENSIBILISATION POUR LE RESPECT DES ARBRES - rue Gustave Delathouwer  
source : photographie ARTER ©





SuJET // QUARTIER

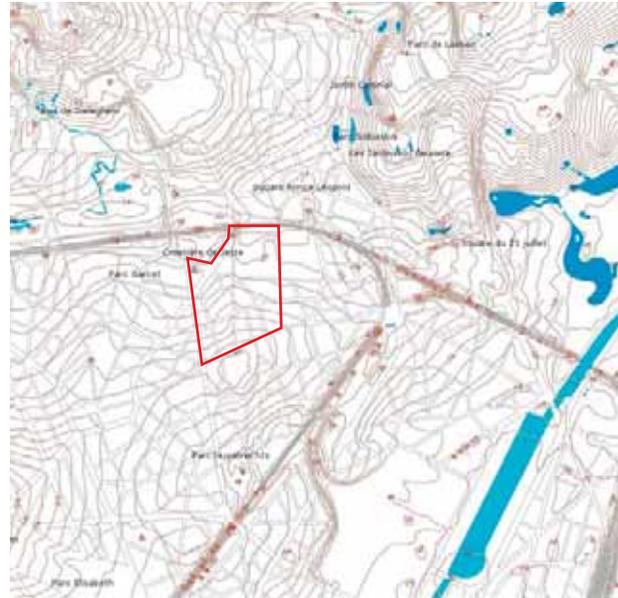
08

Environnement

## 08 Environnement

### 08.1 INTRODUCTION

Le diagnostic environnemental regroupe des thématiques multiples et variées. Bien que ce chapitre aborde les matières liées au sol, à l'eau, à la qualité de l'air, aux nuisances sonores et vibratoires, à la gestion des déchets et matériaux et à l'alimentation durable, d'autres notions environnementales se retrouvent de manière transversale dans les chapitres de ce diagnostic (telles que les potentialités de maillages écologiques, la qualité des espaces publics, les déperditions énergétiques des bâtiments,...).



TOPOGRAPHIE  
source : géoportail.ibgebim.be - 2017 ©

### 08.2 TOPOGRAPHIE, SOL, SOUS-SOL & POLLUTION DES SOLS

#### 08.2.1 Éléments de topographie, de géologie et de pédologie

Le relief de la zone d'étude est marqué par la dominance d'un plateau supérieur local (+42m) à hauteur de la résidence Magnolia et l'axe de rue Léopold 1er qui forment grosso modo la délimitation entre les sous-bassins versants du Drootbeek au sud et celui du Molenbeek au nord.

La topographie du périmètre correspond donc au profil de vallée du Molenbeek, depuis la ligne de crête (Léopold 1er) jusqu'au fond de vallée situé juste au nord de la voie ferrée pour un dénivelé maximal d'environ 18m (cfr. courbes de niveaux), au niveau du périmètre. L'axe de la rue Lahaye marque une légère cassure dans les pentes, plus fortes au sud de l'axe et plus planes en partie nord.

Le boulevard De Smet de Naeyer s'affranchit de cette déclivité naturelle du terrain à hauteur du pont surplombant la voie ferrée et ses talus. De même, en limite nord-ouest du périmètre, le parc de la Jeunesse présente une surélévation du niveau originel par l'accumulation de remblais (dont plusieurs mètres de déchets de la décharge historique). De manière générale, tous les terrains du périmètre ont été légèrement remblayés. Constat encore observable il y a quelques mois à peine à hauteur des anciens terrains potagers de l'îlot Augustines-Dansette-Loossens dont le niveau était un peu plus bas que la voirie, avant la construction récente des immeubles de logements (58 Augustines et 22 Dansette).

Du point de vue géologique, la Région bruxelloise est formée d'un ensemble de couches subhorizontales (en pente de quelques degrés vers le nord-est) recouvert de dépôts quaternaires limoneux (limons et cailloutis du Hesbayen et du Campinien) ou alluviaux (de la vallée de la Senne, généralement argilo-sableux et localement tourbeux). Chronostratigraphiquement parlant, ces dépôts du Quaternaire reposent sur différentes formations du Tertiaire (e.a. Asschien, Wemmélien, Lédien, Laekien, Bruxellien, Yprésien ou Landénien) qui correspondent toutes plus ou moins à des couches de sables, parfois indurés en grès et d'argiles.

Tout ce bloc est lui-même posé sur des craies du Crétacé (Secondaire) et des phyllades et quartz du Cambrien (Primaire).

À la lecture lithostratigraphique du périmètre, on peut observer que sous les dépôts du quaternaire, les premières formations rencontrées sont les suivantes :

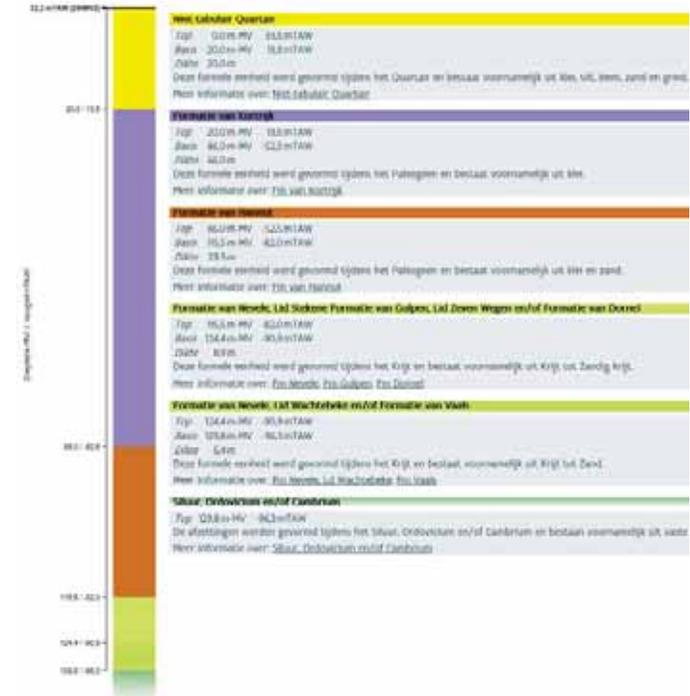
- Gentbrugge (rouge)** (très localisée, à hauteur de la résidence « Magnolia »)  
Sable fin gris-vert avec parfois des glauconites, argiles sableuses et argiles gris foncé, localement des poches de grès
- Tielt (rose)** (au sud de la rue Dansette, y compris les parties hautes des rues Gomand et Loyauté)  
Sable très fin gris-vert et limon, contenant de l'argile
- Kortrijk (mauve)**  
Lid van Aalbeke (sur une frange étroite au nord de la formation de Tielt)  
Argiles gris-foncé à bleu, glimmers  
Lid van Moen (sur tout le reste du périmètre sud)  
Argiles gris à limon argileux, avec des couches d'argiles intercalaires, nummulites

La majeure partie du périmètre comprend donc des dépôts du Quaternaire reposant sur des argiles et des limons argileux du Tertiaire, mais ce qui nous intéresse surtout c'est de connaître les profondeurs de ces couches et de quoi sont constitués localement les dépôts en surface. Pour ce faire, les données relatives aux différents sondages réalisés dans le périmètre nous informent que les dépôts du quaternaire forment une couche superficielle entre 7 et 20m d'épaisseur et que les premières formations du Tertiaire rencontrées forment une couche entre 60 et 80m d'épaisseur.

En surface, la couche superficielle est généralement remaniée et comprend des remblais d'environ 0.5 à 1.5m de limons bruns à beige, avec présence de cailloux roulés centimétriques et pluricentimétriques. Ensuite, les dépôts sont majoritairement, dans leur première moitié, constitués de limons gris à jaunâtre ou beige, parfois argileux et avec peu de sables. Dans la seconde moitié des dépôts (plus profonds donc), l'on observe plus d'argiles et de sables très argileux.



CARTE GÉOLOGIQUE DU PÉRIMÈTRE  
source : DOV ©



SONDAGE RUE JULES LAHAYE  
source : DOV ©

### 08.2.2 Pollution des sols

En ce qui concerne la pollution des sols, la carte de l'état des sols réalisée par Bruxelles-Environnement renseigne sur les parcelles du périmètre ayant déjà fait l'objet d'une étude de sol (classées selon les taux de pollution de catégorie 1 / Sain, à 4 fortement pollué en cours d'étude ou de traitement) ou avec présomption de pollution du sol (catégorie 0) due aux activités à risques identifiées, passées ou présentes.

La partie du périmètre au sud de l'axe Lahaye, ne contient que quelques parcelles éparses avec une pollution du sol identifiée, toutes jugées sans risque. Nous retrouvons aussi plusieurs parcelles identifiées en catégorie 0 - potentiellement polluée - comme le site des écoles communales, l'immeuble d'angle Augustines 14 - De Smet De Naeyer et plusieurs terrains en bordure sud des rues Lahaye et Jacobs Fontaine pour les activités à risques suivantes : dépôts de liquides inflammables en majorité / la préparation, le traitement chimique des textiles, la teinture et/ou le blanchiment, ... / le dépôts de substances ou produits dangereux / la production et la fusion de métaux / l'application de revêtement et de cabine à peintures / l'entretien et la réparation de véhicules à moteurs / le dépôt de déchets dangereux liquides.

La partie du périmètre au nord de l'axe Lahaye est autrement plus contaminée. Le passé industriel de cette portion du périmètre, lié au développement de la voie ferrée a laissé en héritage une pollution historique (qualifiée techniquement par le terme « pollution orpheline ») notamment par les activités de l'ancienne usine à gaz, de la siroperie et des autres exploitations industrielles (matériaux,...). Sur les sites Essegheem (Foyer Jettois) et Fourcroy, la quasi-totalité des parcelles ont été investiguées et ont fait l'objet d'études détaillées de sol et de risques.

Il est important de comprendre qu'en cas de découverte de pollution du sol, deux normes de concentration entre en jeu (spécifiques à chaque polluant) :

- Les normes d'assainissement (NA) : normes de concentrations les plus strictes établies pour le sol (mg/kg de matière sèche) et pour les eaux souterraines ( $\mu\text{g/l}$ )

- Les normes d'intervention (NI) : normes de concentration moins strictes établies pour le sol et les eaux souterraines selon la classe de sensibilité (zone d'habitat, zone particulière, zone industrielle).

Pour résumer (la législation est bien plus complexe bien sûr), des taux inférieurs aux normes d'assainissement ne posent pas de problème. Des taux compris entre les NA et les NI les plus strictes nécessitent des mesures particulières selon les cas (ex : possibilité d'utilisation des terres pour du remblai si elles respectent les conditions du code de bonne pratique en la matière). Des taux supérieurs au NI les plus strictes nécessitent un traitement adapté, selon aussi les conclusions des études de risques et de gestion de ces risques.

Les parcelles de la SNCB, par exemple, sont polluées (sol : dépassement des NI pour le Zinc et les Cyanures / eau : dépassement des NI pour les cyanures) mais ne présentent pas de risque par rapport à leur usage actuel. Au niveau des usages projetés, sont prohibés la construction de bâtiment, le captage d'eau ou la culture de potagers en pleine terre. Pour les parcelles d'Elia Asset, des dépassements des NI pour les cyanures, les HAP et les PCB sont mesurés pour la contamination du sol, des dépassements des NI pour les cyanures sont constatés au niveau des eaux souterraines. Il n'y a pas de risque jugé non-tolérable ou de restriction d'usage pour la parcelle 374S2 (sur laquelle se trouve un potager). Par contre, pour la parcelle 374L3, plus fine, il y a interdiction de construire ou de cultiver des potagers en pleine terre.

Au niveau du square Blabla, un décapage de la terre en surface, contaminée au Mercure, a été nécessaire avant l'aménagement du petit espace vert. Les deux parcelles en bande étroite à la limite avec la Ville de Bruxelles (propriétaire privé du projet Hippodrome) présentent des dépassements localisés de NI pour certains polluants, nécessitant un traitement (en cours).

Enfin, les parcelles autour des immeubles du Foyer Jettois, au-dessus des garages souterrains, présentent des concentrations qui dépassent aussi 80% des NI pour plusieurs polluants de sol (cuivre, acénaphthylène) nécessitant un traitement des terres à excaver, par contre les sondages réalisés montrent des concentrations en cyanures inférieures au NA pour les eaux souterraines, sans risque donc.

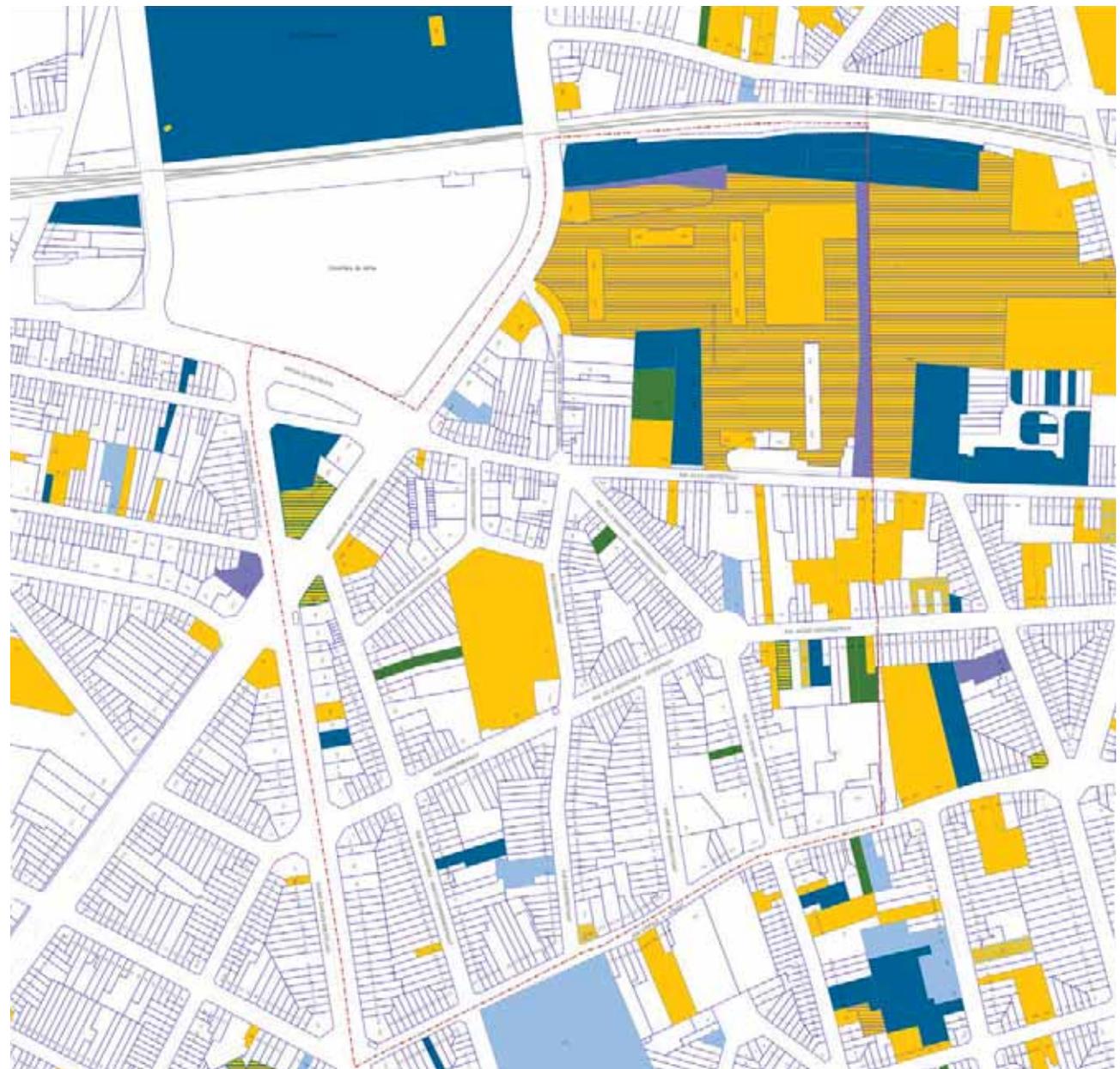
Cependant, seuls quelques sondages locaux ont été réalisés (pour le projet Hippodrome ou pour la construction du boulo-drome) et la cartographie des pollutions est encore incomplète. Il est vrai que l'urbanisation de ce site, après le démantèlement de l'usine, n'a pas facilité la cartographie précise des pollutions au vu des multiples travaux de terrassements qui ont déplacé les terres en différents endroits du site selon les chantiers de fondation des tours. Un traitement sera sûrement nécessaire localement pour les projets de réaménagement et de construction.

De manière générale, la question d'installer des projets de potagers ou de vergers ne doit pas être remise en question sur ces sites. D'une part, parce que la cartographie des pollutions permet de localiser des zones sans risque. D'autre part, parce que des possibilités de culture de potagers sur une couche apportée de min.30cm de terre arable saine séparée du sol en place par un feutre anti-contaminant, sont autorisées (cas expérimenté avec Bruxelles-Environnement pour la Plaine de Liverpool à Anderlecht, dans le cadre du CQ Lemmens).

Dans tous les cas de figure, l'attention des futurs auteurs de projet et de la Commune sera de mise pour le développement de ces sites, dans le cas de l'aménagement d'un grand espace vert afin de détailler les études de pollutions et de risques et d'envisager les interventions adéquates, en partenariat avec Bruxelles-Environnement.



| POTAGERS SUR LES TERRAINS D'ELIA ASSET  
source : photographie Arter ©



| CARTE 11 : Inventaire de l'état des sols (pollution)  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2017 ©

## 08.3 EAU

En ce qui concerne la thématique Eau, le CQD a bénéficié d'une véritable aubaine, la collaboration avec BrusSEau, projet de recherche/action coordonné par les EGEB et co-produit par les centres de recherche universitaires HYDR (VUB), LIEU (ULB), HABITER (LaCambre-ULB) ainsi que les organisations LATITUDE, ARKIPEL et ECOTECHNIC.

L'idée centrale est de rendre résilient le territoire de la Région en matière d'eau de pluie et donc de rendre résilient le système institutionnel de gestion de l'eau à Bruxelles autour de quatre approches : les nouvelles rivières urbaines (NRU), les îlots d'eau, la mesure participative des flux d'eau (monitoring scientifique) et la recherche historique.

Bénéficiant d'un subside Innoviris Co-create (Urban Resilience / Living Lab) pour des missions diagnostique, technique et prospective à l'échelle des « communautés hydrologiques », ces communautés hydrologiques s'entendent sous la forme d'un sous-bassin versant géographique et des populations qui l'habitent. De 2017 à 2019, l'une des communautés sur lesquelles travaille Brusseau est justement le sous-bassin versant Molenbeek Sud, englobant le périmètre du CQD Magritte (dans sa quasi-totalité). Cette correspondance de timing a permis de mettre en place une collaboration pour la réalisation du diagnostic Eau (technique, balades, historique,...) mais également pour l'accompagnement futur des projets construits et socio-économiques, aux échelles de la parcelle privée, de l'îlot et de l'espace public.

L'écriture de ce diagnostic forme une synthèse des échanges avec Brusseau.



| BALADE "EAU" SOUS L'EAU AVEC BRUSSEAU  
source : photographie Árter ©

### 08.3.1 Réseau hydrographique

Bien que la topographie du périmètre marque clairement la vallée du Molenbeek depuis la crête (axe Léopold Ier) vers le thalweg, situé au nord de la voie ferrée, le paysage de vallée alluviale humide a, quant à lui, depuis longtemps disparu. Cette déconnexion du rapport à l'eau provient d'une succession d'interventions urbanistiques, telles que la création de la voie ferrée, le développement industriel en fond de vallées sur les reliques de terrains humides, l'urbanisation massive en première moitié du XXe siècle et la pose en 1955 d'un collecteur d'égoût (eaux usées) dans lequel, selon le modèle hygiéniste, a été déviée une grande partie du Molenbeek et de ses affluents. Ces interventions ont asséché progressivement les sites historiques en leur faisant perdre une bonne partie de leur intérêt écologique ; les espèces typiques des milieux humides étant petit à petit remplacées par des espèces plus banales habituellement répandues dans les friches urbaines. Si l'on remonte plus loin dans le temps, la comparaison entre les cartes historiques met en évidence un réseau de viviers (pour la pisciculture) clairement identifié sur la carte de Ferraris (1777) formant un chapelet à hauteur de l'actuel îlot Verbeyst - Couteaux - De Smet de Naeyer, transformés sur la carte de Vandermaelen (1859) y indiquant plutôt des prairies humides et disparus sur la carte ICM (1891).

A l'échelle de la vallée, le Molenbeek entre en Région de Bruxelles-Capitale au niveau du site du Kattebroeck (Berchem-Sainte-Agathe), dans une portion récemment remise à ciel ouvert. On le retrouve ensuite dans le site Het Veroost (Ganshoren) où il longe la frontière régionale. Il traverse ensuite la commune de Jette, séparé aujourd'hui du collecteur, via les heureux travaux de restauration paysagère (programme Maillage Bleu) le long des trois phases du parc Roi Baudouin et des Marais de Jette-Ganshoren. A hauteur de la jonction entre le parc Roi Baudouin (phase I) et le parc de la Jeunesse, la rivière se déverse à nouveau dans le collecteur vers le canal (au niveau de la station d'épuration Nord). Une remise à ciel ouvert dans le tronçon entre le parc de la Jeunesse et le canal maritime est plus complexe, entre autre par la différence de niveau (parc de la Jeunesse remblayé sur plusieurs mètres par rapport au lit original) ou par le contexte urbain densément bâti. Bruxelles-Environnement concentre plutôt ses études sur la séparation du Molenbeek du collecteur des eaux usées, afin d'éviter un rejet d'eaux propres dans la station d'épuration, ce qui est pour l'instant une aberration.

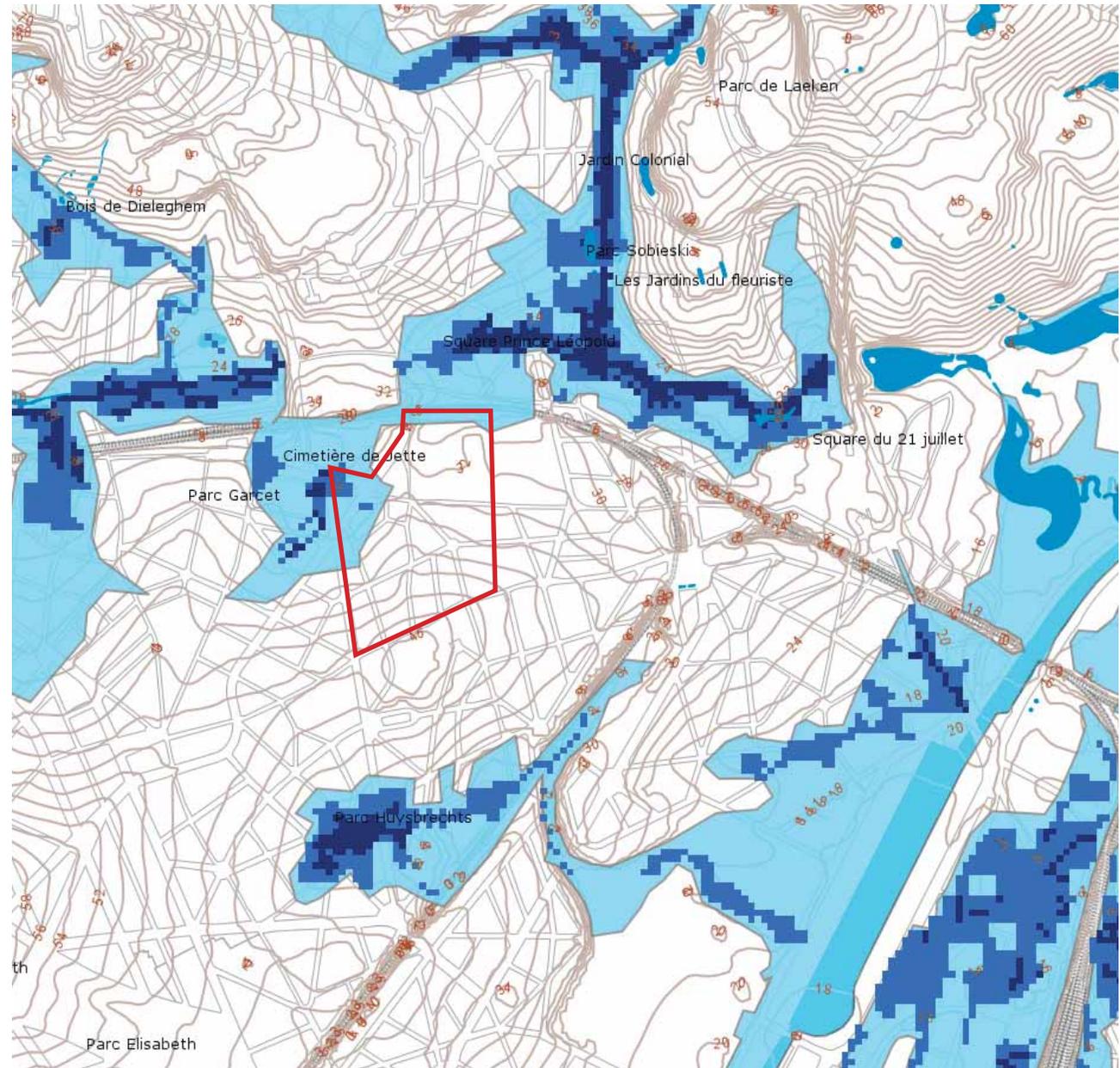
## 08.3.2 Facteurs techniques

### Aléa d'inondations

La carte des aléas d'inondation à l'échelle du sous-bassin versant montre que le périmètre strict du CQD est plutôt épargné en la matière, à l'exception de l'îlot Christalain au nord-ouest. Les zones les plus touchées sont en aval, à hauteur du lit originel du Molenbeek, vers le parc Roi Baudouin à Jette et vers le square Prince Léopold, le parc Sobieski et le parc à Laeken.

Les courbes de niveau indiquent que la zone Christalain - Cimetière de Jette reçoit les eaux de ruissellement de toute la partie à l'ouest de la rue Essegghem qui marque une ligne de sous-partage des eaux. A l'est de la rue Essegghem, les eaux de ruissellement se dirigent vers l'arrière du site Essegghem du Foyer Jettois (le long de la voie ferrée, en aléa faible cependant). La situation en zone d'aléa d'inondation ne signifie pas qu'il y a déjà eu nécessairement des problèmes d'inondation. Il s'agit des zones potentielles. Les immeubles-tours du Foyer Essegghem par exemple, sans caves en sous-sol et sur un terrain légèrement remblayé, ne semblent pas connaître de problèmes liés aux inondations malgré qu'ils soient situés plus en fond de vallée.

Bien que non touchées par les inondations, les zones épargnées du périmètre contribuent cependant aux problèmes en aval, par leur forte imperméabilisation, par leur ruissellement provoqué et par la faible présence de zones infiltrantes. A ce titre, le développement de projet de gestion des eaux de pluie dans l'espace public (ea. perméabilisation et verdurisation de la rue des Augustines, qui draine actuellement toutes ces eaux de pluie vers l'îlot Christalain) et à l'échelle des parcelles privées (gestion collective exemplaire des eaux de pluie à l'échelle d'un îlot) sont plus que pertinentes, c'est ça la solidarité de bassin versant.



ALÉA D'INONDATIONS  
source : géoportail.ibgebim.be - 2017 ©

### Imperméabilisation

La carte du taux d'imperméabilisation montre des valeurs moyennes comprises entre 60 et 80%, avec des valeurs plus élevées encore en bordure de l'avenue Woeste. L'îlot du site Essegghem et des friches le long de la voie ferrée présente logiquement des valeurs plus basses de par son taux de verdurisation plus important, malgré la présence des garages souterrains sous une large dalle étanche.

A l'échelle de la Région, le taux d'imperméabilisation des sols a quasiment doublé depuis 1955 (année de pose du collecteur du Molenbeek). L'enjeu de désimperméabilisation des sols dans le périmètre du COD est donc crucial.

### Ruissellement superficiel en fonction de la pluie annuelle totale

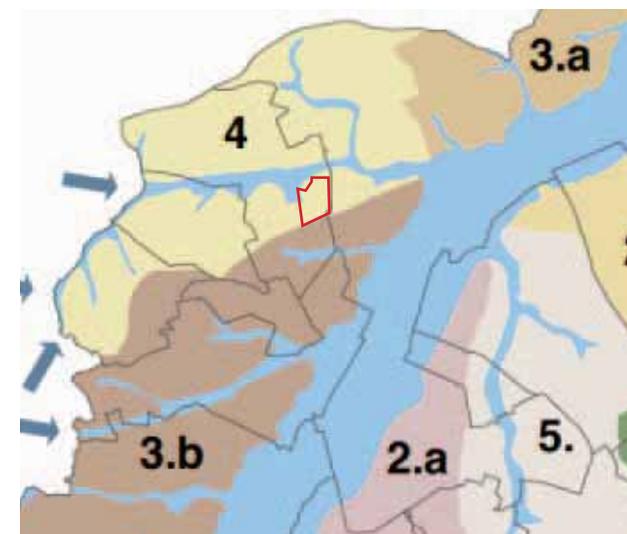
La carte montre le taux de ruissellement superficiel pour le périmètre, logiquement plus important au niveau des voiries. A nouveau l'îlot Christalain et les franges de l'avenue Woeste présentent les valeurs les plus élevées. Dans une moindre mesure, une accumulation est observée également à hauteur du rond-point Pannenhuis (justifiant une intervention perméable dans le cadre du projet de réaménagement Politique de la Ville) et des voiries intérieures autour des immeubles du Foyer Jettois.

### Taux de recharge des eaux souterraines en fonction de la pluie annuelle totale

Cette carte montre l'importance de conserver des intérieurs d'îlots perméables qui contribuent à un meilleur taux de recharge des eaux souterraines (spécialement pour à hauteur de l'îlot Lahaye - Bravoure - Jacobs Fontaine). Les zones les plus efficaces du périmètre sont les terrains non-construits en bordure de la voie ferrée, en fond de vallée et le long de la petite rue Essegghem.

### Profondeur de la nappe phréatique

De manière générale, la nappe est assez haute (proche de la surface) dans le périmètre. Située à une profondeur maximale de 2m, certaines zones du périmètre sont même comprises entre 0.5 et 1.5m de profondeur (fond de vallée et en ligne de crête).

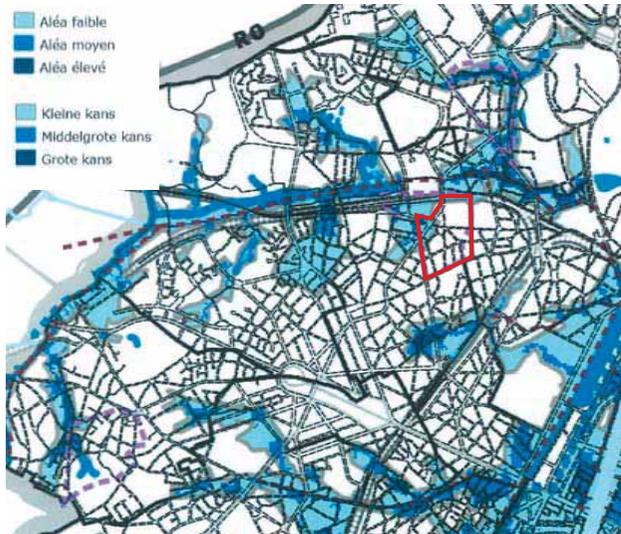


ZONE TOPOHYDROGRAPHIQUE - Bassin versant du Molenbeek (zone 4)  
source : HYDR/VUB - département hydrographique 2017 ©

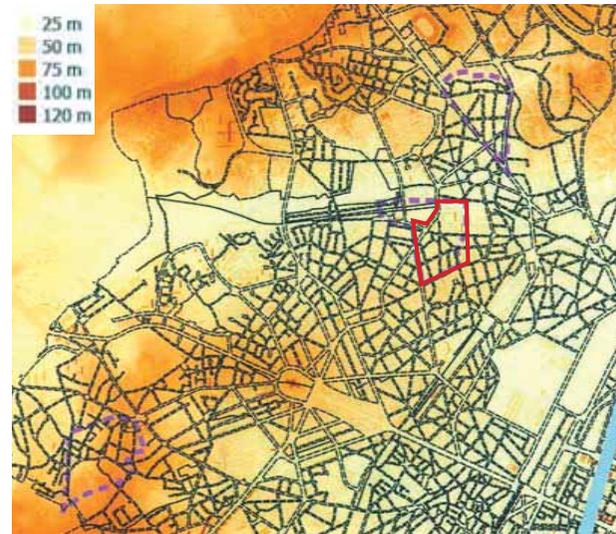


BASSIN VERSANT - Imperméabilité  
source : HYDR/VUB - département hydrographique 2017 ©

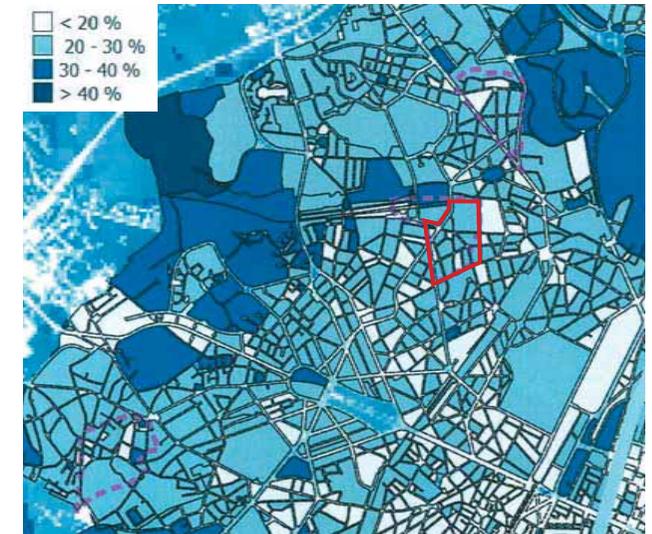
# le sujet



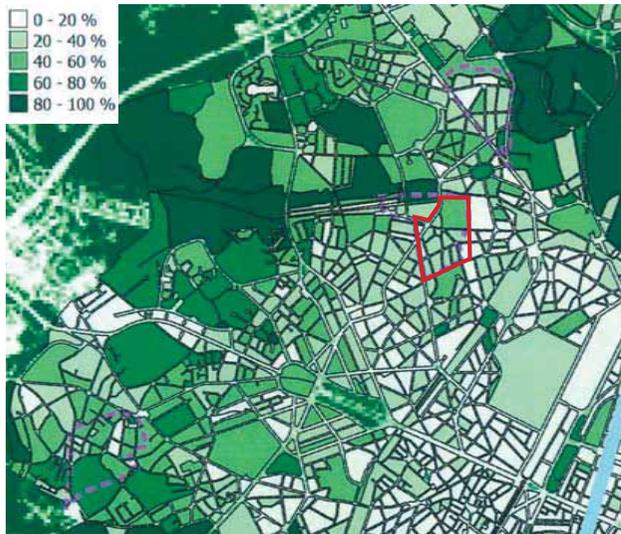
**BASSIN VERSANT - zones inondables**  
source : HYDR/VUB - département hydrographique 2017 ©



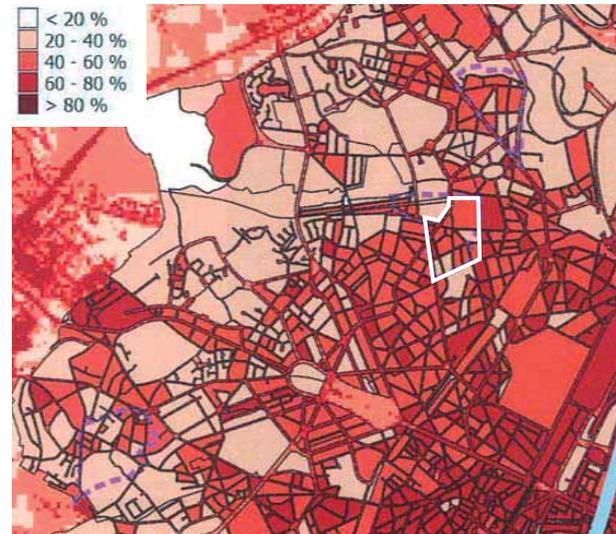
**BASSIN VERSANT - Altitude**  
source : HYDR/VUB - département hydrographique 2017 ©



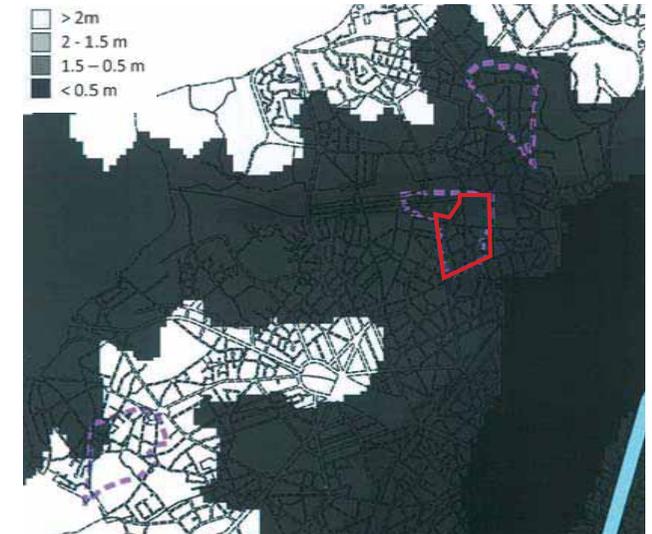
**% INFILTRATION - RECHARGE (en fonction de la pluie annuelle totale)**  
source : HYDR/VUB - département hydrographique 2017 ©



**BASSIN VERSANT - % végétation**  
source : HYDR/VUB - département hydrographique 2017 ©



**% DE RUISSELLEMENT SUPERFICIEL (en fonction de la pluie annuelle totale)**  
source : HYDR/VUB - département hydrographique 2017 ©



**BASSIN VERSANT - Profondeur de la nappe phréatique**  
source : HYDR/VUB - département hydrographique 2017 ©



ZOOM - % VÉGÉTATION  
source : HYDR/VUB - département hydrographique 2017 ©



ZOOM - % IMPERMÉABILITÉ  
source : HYDR/VUB - département hydrographique 2017 ©



ZOOM - % RUISSELLEMENT SUPERFICIEL  
source : HYDR/VUB - département hydrographique 2017 ©



ZOOM - % INFILTRATION - RECHARGE  
source : HYDR/VUB - département hydrographique 2017 ©

## Potentiel d'infiltration

La lecture géo-pédologique des sols et sous-sol montrent un profil général qui n'est pas le plus performant en matière d'infiltration profonde, mais permet tout à fait des dispositifs efficaces d'infiltration moyenne et superficielle (noues, fossés, bassins,...). De même, en fond de vallée, à hauteur des terrains longeant la voie ferrée, des dispositifs de rétention sont aussi bienvenus, permettant de restituer l'eau lentement au sol après un épisode pluvieux intense ou d'acheminer l'excédent plus en aval vers un réseau séparatif. Sur les portions du périmètre ne présentant pas de zones potentielles pour l'infiltration (ex. dalle étanche des garages, habitations privées sans jardin), il s'agit de trouver des mesures compensatoires pour gérer les eaux de pluie et éviter leur déversement systématique à l'égout. A cet effet, plusieurs campagnes de sensibilisation et d'accompagnement technique devraient être menées dans le périmètre afin d'étudier les possibilités d'interventions, pour la création de citernes d'eau de pluie, de système collectifs de récolte des eaux de pluie, de toitures végétales, de pompes de relevage. En ce qui concerne les espaces publics, les solutions sont nombreuses et doivent faire l'objet de toutes les attentions dans les fiches projet du programme opérationnel : création de noues, de bassins de rétention, de voiries plantées infiltrantes ou à structure réservoir, de zones inondables, de bio-rétention,... particulièrement au niveau des zones à risque mentionnées ci-avant. De même, l'étude systématique des possibilités de déconnexion des descentes d'eau pluviale en provenance des toitures doit être envisagée (exemple facile à mettre en oeuvre à hauteur du bâtiment technique Elia, voir photo).

L'ensemble de ces techniques compensatoires doivent être prises en plus d'une gestion intelligente des eaux de pluie. Une fois les solutions de stockage des eaux de pluie définies, il est impératif de se pencher sur les potentialités d'utilisation des eaux pour éviter qu'elles ne finissent toutes dans le même collecteur. Dès lors, des pistes comme l'approvisionnement en eau pour les potagers, pour les espaces de culture aquaponique, pour les entretiens, pour les futurs équipements et constructions (laveries,...), pour l'arrosage des plantations de l'espace publiques et d'autres innombrables synergies sont à mettre en place au sein et hors du périmètre. Nous attirons cependant l'attention sur l'échelle de réflexion de ce chapitre qui dépasse largement les limites du périmètre du QD. Cette politique de gestion des eaux de pluie doit être établie à l'échelle du bassin versant et via des outils de programmation plus larges, mais le présent Contrat de Quartier peut être un terrain d'application idéal et privilégié pour certaines mesures concrètes exemplaires. L'accompagnement par Brusseau tout au long du processus constitue un levier extraordinaire pour leur concrétisation.

## le sujet



| Terrain en fond de vallée longeant la voie ferrée - poches d'eau rémanentes  
source : photographie ARTER ©



| Descente d'eau pluviale facilement déconnectable - bâtiment technique Elia  
source : photographie Arter ©



| Stagnations localisées de poches d'eau carrefour rue Dansette - rue Essegghem  
source : photographie Arter ©

## 08.4 FAUNE ET FLORE

Bien qu'inscrit dans un contexte urbain dense, le périmètre du CQD Magritte n'en reste pas moins un ensemble de biotopes accueillant une faune et une flore inféodées à la ville. Certes, au sens strict du périmètre, le chapitre sur le cadre de vie a mis en avant la forte densité de construction en regard de la verdurisation des îlots, mais les terrains en friche, les espaces verts publics, les jardins privés, les constructions ou encore les rues sont autant d'habitats possibles pour de nombreuses espèces.

La cymbalaire, par exemple, est capable de pousser entre les rails de tram des nombreuses lignes qui traversent le périmètre. Plusieurs espèces d'oiseaux nichent dans les anfractuosités des toits et corniches des maisons (moineau domestique, martinet noir, hirondelles, rouge-queue noir,...) ou dans les interstices des bardages des immeubles du Foyer Jettois. De même, certains locaux techniques, comme les chaufferies, abritent des populations importantes de pigeons. Quelques plantes profitent également de ces anfractuosités, dont deux espèces de petites fougères.

Au sol, de très nombreuses espèces végétales se développent dans les joints des dalles et des pavés ou en pied de façade ou encore au pied des arbres d'alignement, ainsi que des hépatiques à thalle et diverses espèces de lichens. Trop souvent associées au manque d'entretien et renvoyant parfois une image d'espace délaissé, ces plantes spontanées contribuent pourtant largement au développement de la biodiversité sur le périmètre. C'est aussi ce qui contribue au charme villageois de l'impasse ou de la petite rue Essegghem.

Plantés de manière hétérogène selon les voiries du périmètre, les arbres sont généralement tous en bon état phytosanitaire, hormis quelques sujets du square des Démineurs, les marronniers des cours d'écoles communales et deux sujets rue Jacobs Fontaine. Comme de nombreux arbres en ville, certains souffrent d'un léger stress hydrique (baisse des précipitations, arrosages communaux pas toujours adéquats, tuyaux entourant la motte bouchés,...). Les arbres remarquables et les arbres de voirie ont été identifiés dans les chapitres Patrimoine et Cadre de vie. A l'initiative notamment du quartier durable citoyen Magritte et du Comité Magritte, des projets de plantations des pieds d'arbres en voirie ou de plantations en bacs ont vu le jour, mais assez localement.

Bien qu'à l'intérieur du périmètre, l'offre en espaces verts soit inadaptée, le square des Démineurs, les terrains et potagers en bordure de la petite rue Essegghem, le rond-point Pannenhuis et le site Essegghem du Foyer Jettois, en plus des jardins privés, sont autant de sites propices à l'accueil de la biodiversité et au développement du réseau écologique bruxellois. Certes, la situation pourrait être nettement meilleure, en témoignent les très larges pelouses tondues autour des immeubles du Foyer Jettois qui par leur aspect monostrate ne sont certainement pas les plus efficaces en matière de biodiversité. La faible proportion d'arbres sur les pelouses (e.a. sur le terrain au-dessus des garages, certes avec seulement une couche de 70cm de terres disponibles) laisse aussi filer le vent entre les immeubles, phénomène ressenti à hauteur des garages surtout durant la mauvaise saison.

Le site Essegghem est d'ailleurs plutôt pauvre du point de vue biodiversité en regard des autres espaces verts du périmètre et surtout à l'échelle plus large du territoire communal, tant sur Jette que sur la Ville de Bruxelles. Il est à noter aussi que de nombreux massifs de ce site contiennent des essences typiques des aménagements paysagers des années 70 à 90, prônant le choix de nombreuses espèces exotiques, que l'on évite aujourd'hui dans les projets (Mahonia, Prunus laurocerasus, Aucuba,...). Plusieurs essences sciaphiles sont aussi identifiées, logique au vu des ombres portées considérables de certains immeubles.

Par contre, les successions secondaires observées sur les terrains en friche, font la part belle aux espèces herbacées et ligneuses pionnières qui recolonisent ces terrains et forment un intérêt du point de vue de la biodiversité, notamment par la présence d'espèces rudérales ou métallophiles. Le spectacle des terrains le long de la voie ferrée, sur les ruines du site Fourcroy ou encore sur le terrain en intérieur d'îlot rue Dansette (29-31) est à ce titre très intéressant. La voie d'accès réservée à la Commune depuis le boulevard De Smet de Naeyer est bordée de hauts sujets, sur les terrains SNCB et Elia Asset, qui constituent le début d'un maillage écologique boisé très intéressant (érables planes et sycomores, frênes, chênes,...).

Identifié dans le PRDD, dans le Plan Nature ou dans les stratégies du Maillage Vert de Bruxelles-Environnement, le potentiel d'étendue du réseau écologique au nord des immeubles du Foyer Jettois (site Essegheem) et le long des voies ferrées est immense. La transformation de ces sites en espaces verts, largement plantés et diversifiés au niveau des niches d'habitat, est une véritable amélioration environnementale pour le quartier mais aussi bien au-delà. Cette coulée verte pourrait prolonger le réseau exceptionnel d'espaces verts jettois, continu entre le parc de la Jeunesse et le Laerbeekbos et formant la un des pôles de biodiversité les plus développés de la capitale. A ce titre, l'ensemble du parc Roi Baudouin, Bois de Dielegheem, Marais de Jette-Ganshoren, Poelbos et Laerbeekbos forme même une des trois zones Natura 2000 de Bruxelles. La riche biodiversité et les qualités environnementales de ces sites ne sont pas développées dans ce diagnostic, mais toutes les informations sont disponibles en ligne, sur le site de Bruxelles-Environnement entre autre.

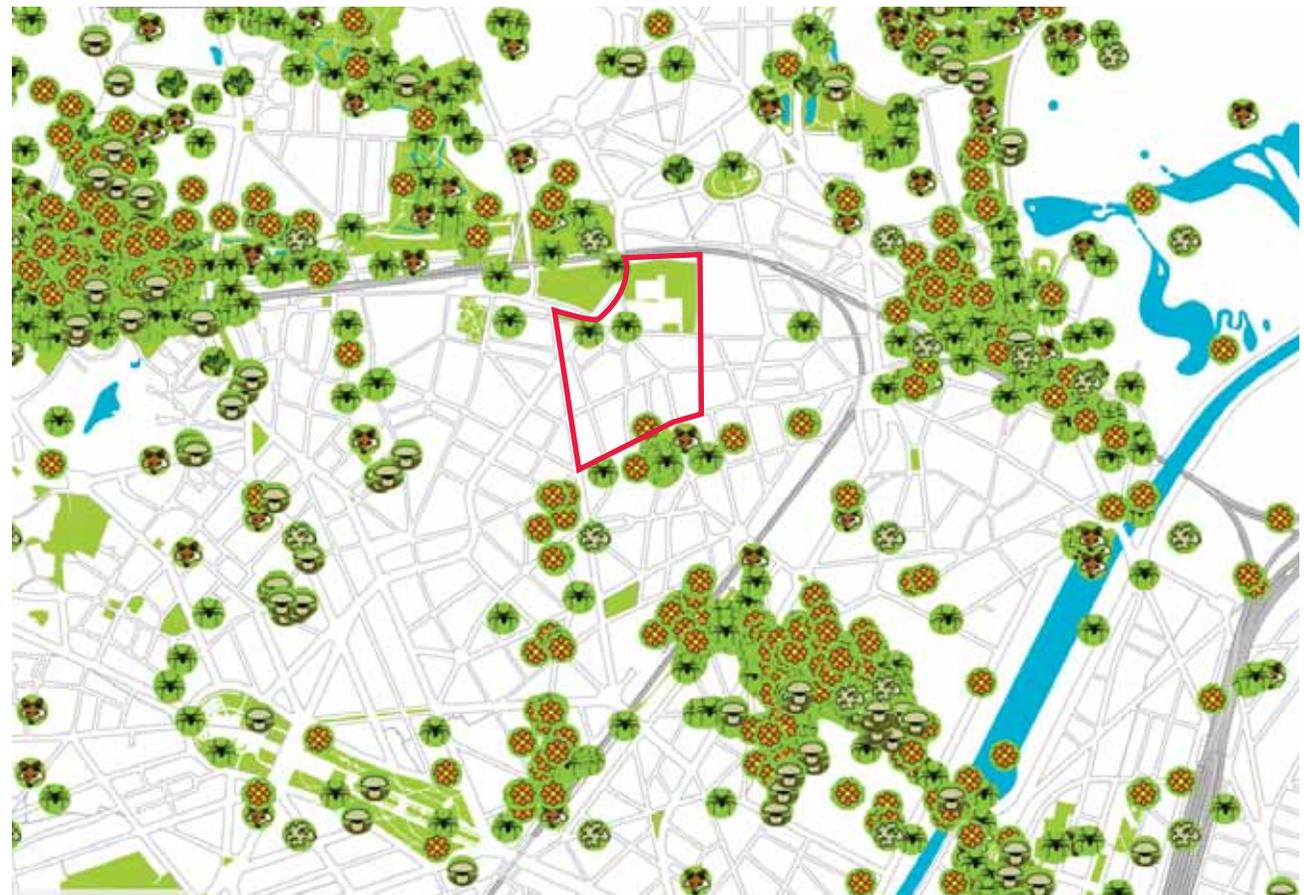
En Région de Bruxelles-Capitale, le fondement de la politique axée sur les espèces est le 'Réseau d'information et de surveillance de l'évolution de l'état de l'environnement par des bio-indicateurs'. Ce réseau d'information et de surveillance a été lancé par Bruxelles Environnement en 1992, confié à des tiers par contrats d'études. Depuis, la répartition et les exigences écologiques de dizaines de groupes d'espèces ont été étudiées.

Le suivi des espèces, des habitats et des paramètres abiotiques ne se fait pas de manière ad hoc mais s'inscrit dans le cadre d'une stratégie de surveillance à grande échelle, laquelle a été définie en 2010. Cette surveillance des espèces a contribué à la réalisation de plusieurs atlas.

Parmi les organismes subsidiés chargés de ces missions, citons pour les catégories d'espèces suivantes :

Oiseaux, amphibiens et reptiles / AVES asbl  
Chauves-souris / Natagora – Plecotus et Natuurpunt  
Plantes supérieures / AEF  
Champignons / Natuurpunt Studie  
Abeilles / SRABE - Apis Bruocsella

Les citoyens peuvent contribuer à la surveillance et à la cartographie des espèces par des campagnes d'observation régulières. La carte des points d'observation de Bruxelles-Environnement montre que la dynamique de recensement citoyen n'est pas très intense au niveau du périmètre. Les points d'observation sont surtout localisés dans les grands parcs et espaces verts autour du périmètre, mais quasiment pas à l'intérieur.



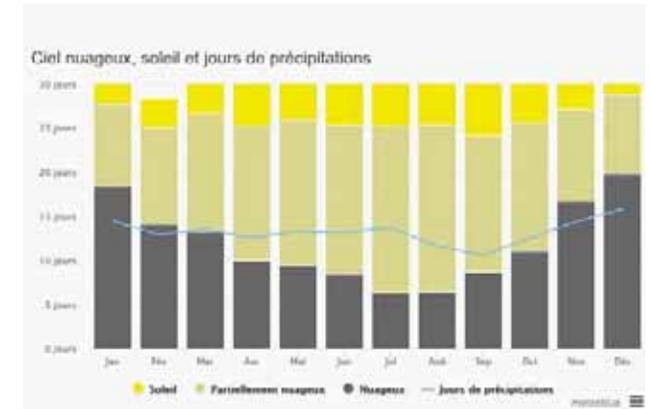
STATIONS D'OBSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ  
source : géoportail.ibgebim.be - 2017 ©

## 08.5 (MICRO-)CLIMAT, AIR, BRUIT & VIBRATIONS

### 08.5.1 (Micro-)Climat

L'étude du climat, réalisée logiquement à l'échelle de la Région, n'a à vrai dire que très peu d'incidence sur le diagnostic du contrat de quartier. Les données climatiques relatives à Bruxelles sont mentionnées ci-contre. Notons simplement des phénomènes de l'ordre du micro-climatique qui peuvent être mentionnés pour le périmètre : à savoir, un ressenti plus important des couloirs de vents à hauteur du boulevard De Smet de Naeyer (portion entre Woeste et la petite rue Essegheem) située juste dans l'axe des vents dominants à Bruxelles en provenance du sud-Ouest vers le Nord-Est, ou à hauteur de la pelouse au-dessus des garages du site Essegheem du Foyer Jettois où le vent file entre les immeubles.

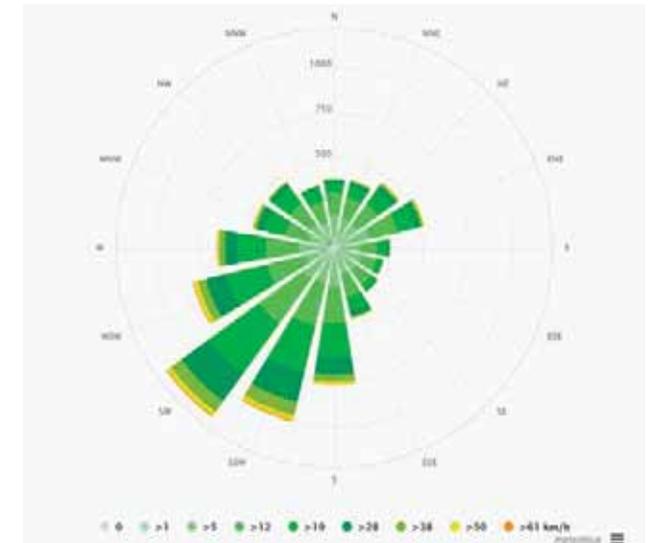
Autre micro-phénomène, l'ombrage porté relativement important des immeubles-tours du Foyer Jettois sur les espaces publics, qui contraint à bien réfléchir l'implantation et l'orientation des fonctions et équipements dans les futurs aménagements d'espaces publics projetés. La question de la densité de construction en intérieur d'îlot est intéressante aussi (voir Cadre de Vie) car elle met en évidence des sites potentiels agissant comme îlot de chaleur (grands espaces minéralisés en intérieur d'îlot, toitures plates sombres des garages,...).



NUAGES, SOLEIL ET PRÉCIPITATIONS À BRUXELLES (MOYENNES 1987 - 2017)  
source : meteoblue ©



DIAGRAMME OMBROTHERMIQUE DE BRUXELLES (MOYENNES 1987 - 2017)  
source : meteoblue ©



ROSE DES VENTS POUR BRUXELLES (MOYENNES 1987 - 2017)  
source : meteoblue ©

## 08.5.2 Air

Bruxelles-Environnement constate que la qualité de l'air ambiant à Bruxelles va en s'améliorant depuis une trentaine d'années. Ce phénomène est directement lié à différents facteurs tels que la suppression d'importantes sources d'émission de CO<sub>2</sub> et l'appauvrissement des combustibles à base de composés organiques volatils (COV) ou de soufre. Il y a deux types d'atteintes à la qualité de l'air extérieur, toutes deux dynamiques selon la journée (heures de pointe ou heures creuses) et selon les saisons :

Les pics de pollution, qui surviennent lors de conditions météorologiques particulières comme les pics d'ozone en été. Ils peuvent avoir une influence sur la santé, surtout chez les personnes fragilisées (personnes âgées, malades, enfants...). Ces effets touchent principalement le système respiratoire (difficultés pour respirer, déclenchement de crises d'asthme...).

Les concentrations plus faibles mais permanentes de polluants ou concentrations de fond. Elles ont des effets à moyen et long terme sur la santé. Ces concentrations sont composées d'un mélange de polluants dont les effets, encore parfois inconnus, se cumulent. Il est donc moins évident d'établir des liens entre un polluant et une maladie que dans le cas des pics de pollution.

La charge de trafic motorisé constitue une des sources actuelles de la pollution de l'air, causant une plus forte concentration de particules fines et d'oxyde d'azote (NO<sub>x</sub>). En dehors des grands axes en limite ouest du périmètre, et dans une moindre mesure des deux liaisons est-ouest Lahaye et Léopold Ier, le périmètre du CQD ne compte pas une charge de trafic très importante et présente surtout des îlots au nord de très grande taille, mais proportionnellement peu circulé par des véhicules polluants. C'est là peut être un des seuls effets bénéfiques du phénomène d'enclavement, car en effet les concentrations en NO<sub>x</sub> du périmètre sont relativement faibles en comparaison aux autres quartiers bruxellois.

Au niveau de la pollution de l'air extérieur en black carbon, des analyses ont été menées en 2017 par Bruxelles-Environnement et démontrent que :

*“C'est dans les transports que notre exposition au black carbon est la plus importante. En moyenne, elle est 3 fois plus élevée que la pollution de fond ou que le niveau moyen en air intérieur.”*

*Les automobilistes apparaissent les plus exposés au black carbon, avec des niveaux environ 5 fois supérieurs à ceux rencontrés en air intérieur ;*

*Les usagers des bus, tram et métro, ainsi que les cyclistes, sont exposés à des niveaux de black carbon 3 à 4 fois supérieurs à ceux de l'air intérieur ;*

*Les piétons et les usagers du train sont les moins exposés. Les concentrations de black carbon augmentent proportionnellement avec l'intensité du trafic et les concentrations de black carbon sont, en moyenne, 2 à 3 fois plus élevées dans une rue « canyon » que dans une rue ouverte.”*

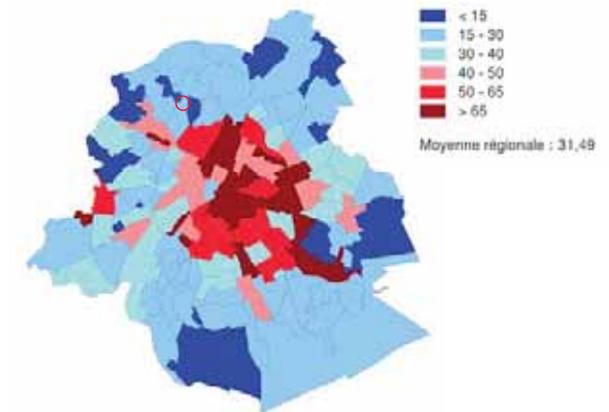
Au niveau du périmètre, en heures creuses et en heures de pointe, les concentrations en black carbon restent plutôt dans la moyenne basse à très basse. Les axes les plus exposés sont logiquement l'avenue Woeste et le boulevard De Smet de Naeyer, mais dans des concentrations basses. Le point le plus sensible est la portion du boulevard De Smet de Naeyer comprise entre la rue Lahaye et l'avenue Woeste (où une congestion des véhicules s'observent parfois entre les deux rond-points).

Des informations plus fines à l'échelle du périmètre ne sont pas disponibles car les stations de mesure de la qualité de l'air (réseau CELINE) sont plus éloignées (le périmètre est compris dans un triangle entre les stations du Bois du Wilder, de la Porte de Ninove et de la Capitainerie du Port de Bruxelles). S'il n'y a pas un historique pour chaque station, les constatations sur Bruxelles sont les suivantes (tirées du rapport annuel de la qualité de l'air en Belgique) :

Le NO<sub>2</sub> reste problématique (du notamment aux émissions liées au transport). Alors que la limite européenne pour la santé est de 40 microgr/m<sup>3</sup>, Bruxelles a en 2011 eu une moyenne de 32 microgr/m<sup>3</sup>. Les PM<sub>10</sub> sont plus élevés dans la région que dans les deux autres régions de Belgique, mais toujours inférieure à la limite européenne pour la protection de la santé (40microgrammes/m<sup>3</sup>).

L'ozone ne présente pas un problème majeur dans la Région.

Notons également que la qualité de l'air intérieur est aussi importante. Les gens passent en moyenne près de 80% de leur vie à l'intérieur (domicile, travail, activités de loisirs,...) et la qualité de l'air peut y être influencée par l'utilisation des produits ménagers (produits d'entretien, cosmétiques, pesticides, peintures...), le chauffage, la cuisine ou le tabagisme. L'aération fréquente des espaces intérieurs est primordiale pour assurer un renouvellement d'air.



TAUX NO<sub>x</sub>  
sources : Monitoring des quartiers / IBSA ©



BLACK CARBON - Heures de pointe  
source : géoportail.ibgebim.be - 2017 ©

### 08.5.3 Bruit et vibrations

Le climat sonore et vibratoire actuel du périmètre est influencé principalement par le trafic routier et le trafic tram circulant sur les grands axes ouest Woeste et De Smet de Naeyer ainsi que sur l'axe Lahaye-Steyls, ainsi que par le trafic ferroviaire. La carte ci-après montre les zones de nuisances acoustiques à Bruxelles.

L'ambiance sonore globale de la Région est donnée par la carte du bruit en multi-exposition de Bruxelles-Environnement. Cette carte regroupe les niveaux sonores de tous les transports. *(Les niveaux sonores sont mesurés en façade la plus exposée des habitations, ce qui signifie que certains habitants peuvent bénéficier malgré tout d'une façade calme dans leur logement. Il ressort cependant qu'environ 90 % de la population subissant des niveaux de bruit supérieurs à 65 dB Lden en journée et de nuit ne disposent pas de façade calme).*

Il ressort de ces données que les niveaux sonores moyens atteignent entre 65 à 70 décibels sur, sur la portion du boulevard De Smet de Naeyer comprise dans le périmètre et sur la rue Léopold 1er, ce qui est considéré comme assez bruyant. Ces niveaux atteignent de 70 à 75 décibels sur l'avenue Woeste, sur l'axe de la voie ferrée et sur l'axe Lahaye-Steyls. Des zones encore plus bruyantes sont observées à l'extérieur du périmètre, à hauteur de l'avenue Secrétin et de la voie ferrée (entre le Cimetière de Jette et la gare de Jette et sur Laeken).

Le reste du périmètre est bien moins exposé : les îlots au nord de l'axe Lahaye dans des valeurs moyennes de 50 à 60 décibels (calme à modéré) et les îlots au sud de l'axe Lahaye dans des valeurs inférieures à 50 décibels, ce qui est considéré comme un quartier calme. La carte du confort acoustique à Bruxelles identifie d'ailleurs cette partie du périmètre comme une zone de confort acoustique pour la faible exposition au bruit.

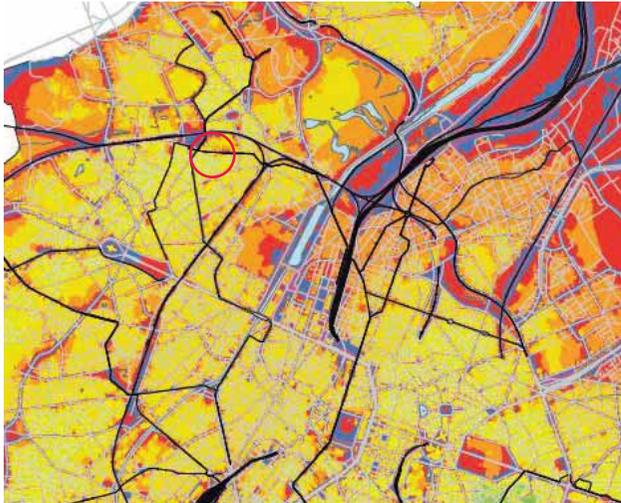
Il est nécessaire de s'attarder sur la problématique du passage des trams T2000 sur l'axe Lahaye-Steyls. Suite aux nuisances sonores et vibratoires répétées, une demande d'étude a été formulée auprès du Cabinet de la ministre de l'Environnement, conformément à l'article 10 de l'ordonnance du 17 juillet 1997 (Ordonnance relative à la lutte contre le bruit en milieu urbain).

Cette campagne de mesures tant vibratoire qu'acoustique a été réalisée au niveau de la rue Jules Lahaye à 1090 Bruxelles. Dans la zone d'étude, quatre localisations distinctes ont été choisies pour des points de mesures vibratoires. De même, quatre localisations distinctes ont été effectuées pour des mesures de bruit. Pour les différents points de mesures acoustiques réalisées, on observe que le niveau moyen LAeq,8h dépasse de jour 65 dB(A) et de nuit 60 dB(A), soit un environnement bruyant à très bruyant. Au niveau vibratoire, la norme DIN 4150-2 relatif à la gêne aux personnes est dépassée en 3 points sur 4. Par contre, les points de mesures vibratoires évalués selon la norme DIN 4150-3 (« Stabilité du bâtiment) respectent la norme. Cette étude objective donc bien le fait que les habitations situées le long du tronçon étudié de la rue Jules Lahaye subissent une gêne vibratoire avérée pour les résidents, sans pour autant que le niveau vibratoire ne porte atteinte à la stabilité des bâtiments.

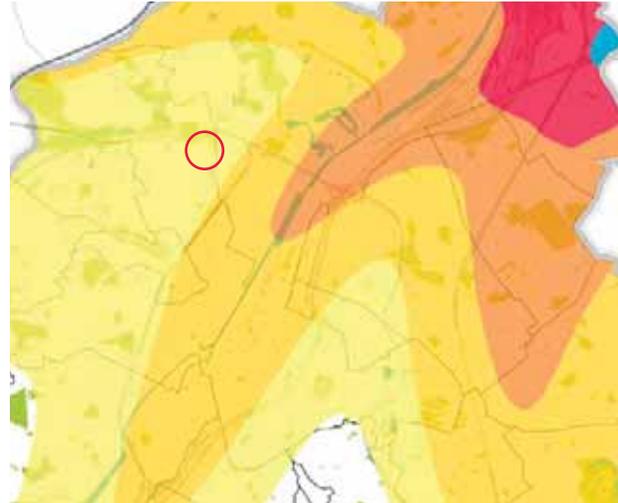
A ce titre, la réfection prévue par la STIB des rails de tram et la pose préalable d'un tapis caoutchouc anti-vibratoire apparaissent comme plus que nécessaires. Les nuisances sont plus importantes lors du passage des modèles de trams T2000 par rapport aux autres modèles. Mauvais choix reconnu par la STIB, cette flotte de T2000 n'est pas encore amortie et leur suppression de l'axe Lahaye-Steyls au profit d'autres modèles causant moins de nuisances sonores et vibratoires fait l'objet de vifs débats entre la STIB et les riverains.

La carte des nuisances acoustiques du trafic ferroviaire (trains uniquement) est intéressante car elle montre que les niveaux sonores de la voie ferrée sont en réalité plus bas à l'arrière des immeubles du Foyer Jettois que pour les toutes les zones attenantes en dehors du périmètre, à l'ouest ou à l'est. Le site paraît en tout cas moins soumis aux nuisances sonores que le terrain du Cimetière de Jette, coup dur pour le repos éternel.

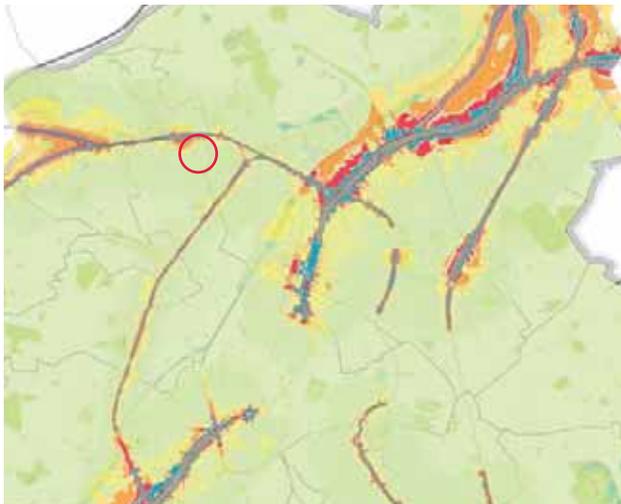
La carte des nuisances acoustiques du trafic aérien reprend, quant à elle, le périmètre dans la catégorie la plus basse d'exposition sonore. Seulement, les mesures datent de 2014 et le changement récent dans les parcours aérien a fait ressurgir nettement plus de plaintes à Jette par rapport à une exposition plus forte au bruit des avions, dont les passages sont plus fréquents.



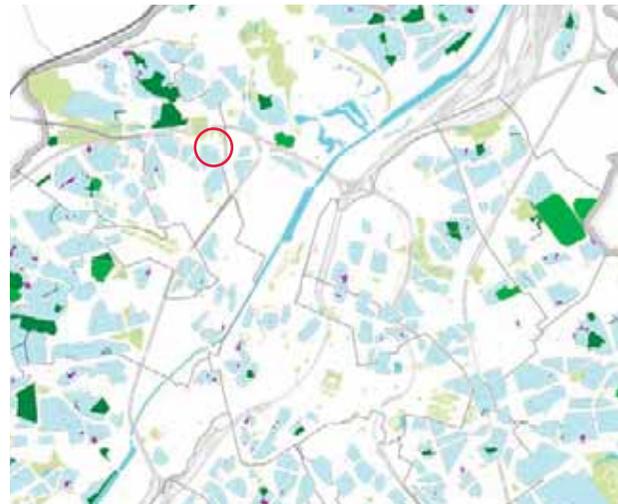
| CARTE DU BRUIT EN MULTI-EXPOSITIONS  
source : géoportail.ibgebim.be - 2017 ©



| NUISANCES ACOUSTIQUES DU TRAFIC AÉRIEN  
source : géoportail.ibgebim.be - 2017 ©



| NUISANCES ACOUSTIQUES DU TRAFIC FERROVIAIRE  
source : géoportail.ibgebim.be - 2017 ©



| ZONES DE CONFORT ACOUSTIQUE (EN BLEU CIEL)  
source : géoportail.ibgebim.be - 2017 ©

## Niveau moyen annuel Gemiddeld jaarniveau

Selon Indicateur Lden (Day / Evening / Night)  
Volgens indicator Lden

### Lden

	< 45 dB(A)	Très calme / Heel stille
	45 - 50 dB(A)	
	50 - 55 dB(A)	Calme / Stille
	55 - 60 dB(A)	
	60 - 65 dB(A)	Bruyant / Lawaaierig
	65 - 70 dB(A)	
	70 - 75 dB(A)	Très bruyant / Heel lawaaierig
	> 75 dB(A)	

## 08.6 MATÉRIAUX ET ÉCONOMIE CIRCULAIRE

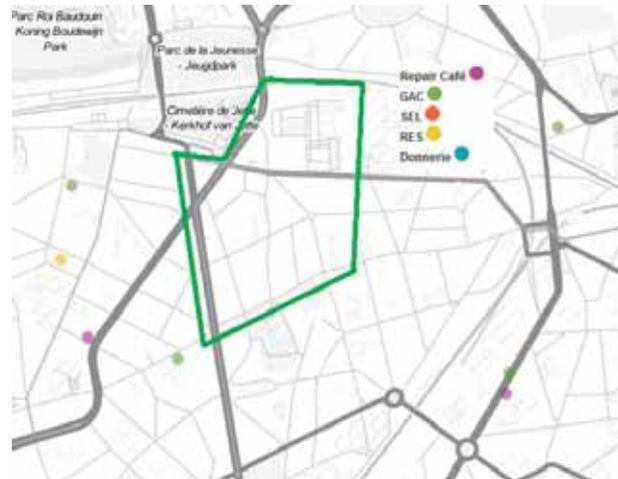
A l'échelle du territoire communal jettois, de nombreuses initiatives en matière de gestion des matériaux et d'économie circulaire sont identifiées.

Une série de bulles à vêtements ont été installées dans la commune en collaboration avec l'asbl Terre. Les vêtements qui y sont déposés seront revendus à petits prix ou recyclés. Des dépôts pour l'asbl Les Petits Riens sont aussi accessibles.

Parmi les initiatives visant au recyclage et à la réutilisation des objets dans la commune, nous pouvons citer plusieurs asbl : Rouf, les Petits Riens, Oxfam-Solidarité, La Ligue des Familles, Cash converters, Troc et la Give-Box Expo.

La carte ci-dessous reprend l'ensemble des activités d'économie circulaire à proximité du périmètre du CQD Magritte. Malgré leur multitude, les repair-cafés, les groupes d'achat communs, les réseaux d'échange solidaires et services d'échange local ne sont actuellement pas situés dans le périmètre.

Signalons toutefois les activités du GC Essegem qui a récemment développé des boîtes d'échange de livres sur les grilles de la taverne et un dépôt pour les paniers bio en provenance de Den Diepen Boomgaard (Grimbergen).



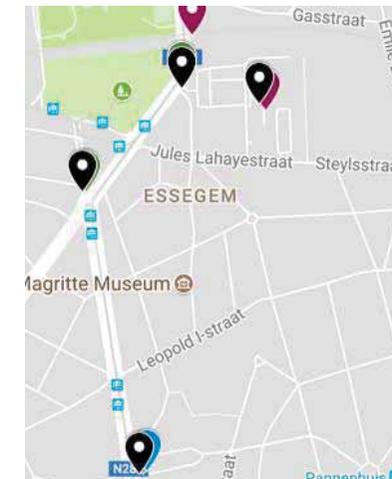
CARTOGRAPHIE DES ACTIVITÉS D'ÉCONOMIE CIRCULAIRE

source : Réseau des Consommateurs Responsables - données 2017 ©

Une initiative de collecte de bouchons en plastique, portée par deux bénévoles, est mise en place dans la commune depuis août 2017.

Deux composts collectifs ont été inventoriés dans le périmètre. L'un est situé dans la cour du centre de nuit de la Coupole bruxelloise de l'Autisme et géré par des membres du comité de quartier Magritte. L'autre se trouve rue Léopold 1er, à hauteur du domaine de la Grotte de Notre-Dame de Lourdes.

Une prime communale pour l'achat d'une compostière peut être obtenue par les habitants.



LOCALISATION DES BULLES À VÊTEMENTS

source : site Internet de la Commune de Jette ©

## 08.7 GESTION DES DÉCHETS

Les déchets sont gérés à plusieurs niveaux à Bruxelles :

- Bruxelles-Environnement se charge de planifier la prévention et la gestion des déchets produits à Bruxelles
- Bruxelles-Propreté est l'agence régionale chargée de la collecte et du traitement des déchets ménagers ainsi que du nettoyage des voiries et des lieux publics communaux
- Les administrations communales sont chargées de la propreté des voiries et des lieux publics communaux ainsi que de la reprise de certains types de déchets (encombrants)

Pour la gestion régionale, Bruxelles-Environnement a établi avec Bruxelles-Propreté le quatrième plan instaurant une hiérarchie des modes de gestion des déchets à 5 niveaux : prévention, préparation au réemploi, recyclage, valorisation et élimination. Ce plan concerne tous les déchets solides produits en Région bruxelloise par les ménages, commerces, les industries et toute autre activité économique, mais ne concernent pas les déchets issus des travaux de nettoyage de la voie publique.

Concernant la reprise des produits chimiques, il existe des points de collecte dans la commune (les points Proxy-chemic) :

- Place Cardinal Mercier - Kardinaal Mercierplein
- Av. Henri Liebrechtlaan (côté rue - Kant J.B. Moyensstraat)
- Av. Charles Woestelaan (ND de Lourdes - OLV van Lourdes)

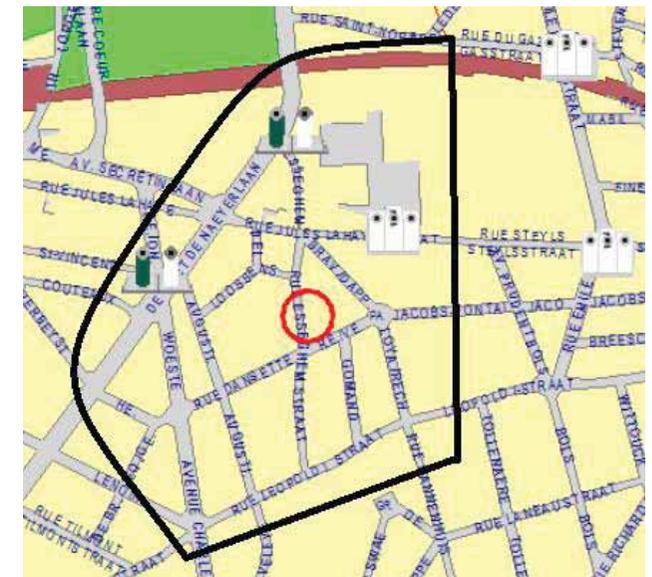
Il n'y a pas de parc à conteneur fixe ou mobile à Jette. Les habitants peuvent se rendre à l'un des deux parcs suivants sur Bruxelles :

- au Sud de Bruxelles : Boulevard Deuxième Armée Britannique 676 – 1190 Forest
- au Nord de Bruxelles : Rue du Rupel – 1000 Bruxelles

Nous constatons une bonne répartition des bulles à verre, sous forme enterrée à hauteur du boulevard De Smet de Naeyer et sous forme hors-sol sur les axes Lahaye-Steyls et Delva. La partie sud du périmètre présente un léger manque en la matière.



BOÎTES À LIVRES - GC Essegem  
source : photographie ARTER ©



LOCALISATION DES BULLES À VERRE  
source : Bruxelles Propreté - données 2017 ©



| ZONE DE DÉCHARGE FORCÉE ET DÉPÔT CLANDESTIN DERRIÈRE LE FOYER JETTOIS  
source : photographie ÂRTER ©

Une décharge communale (et réservée aux services communaux) se trouve sur les terrains en friche de la SNCB, à proximité de la voie ferrée. Il s'agit d'une zone relativement peu aménagée comprenant différents containers et des zones peu organisées de dépôts de matériaux et mobiliers communaux. Cet espace est accessible depuis une desserte locale, sécurisée par un portail, rejoignant le boulevard De Smet de Naeyer, juste à côté du pont.

A l'arrière des garages du Foyer Jettois, à l'extrémité de la voie sans issue, se trouvent également deux containers réservés aux encombrants du public locataire (déménagements fréquents) et aux déchets matériaux des ouvriers du Foyer Jettois. Pourtant protégés par différents systèmes dans le temps (barrières, portails métalliques, palissades bétonnées, caméra,...), cet espace fait constamment l'objet d'un usage abusif : par le dépôts de déchets ménagers qui s'amoncellent autour des containers, mais aussi par le dépôt illégal de déchets et matériaux de construction privés déposés souvent le week-end par des entrepreneurs locaux peu scrupuleux. Face à cet usage abusif, les différents systèmes de sécurisation n'ont jamais fait longtemps, en témoigne l'état du portail forcé... par des engins de chantier. Il est vrai que ce site de dépôts jouxte les ruines du site Fourcroy, où s'observe un va-et-vient entre dépôts de déchets clandestins et récupération des produits de démolition (métal, quincaillerie, briques,...). Cette situation devrait considérablement s'améliorer dans les prochains mois par le déménagement de ces sites de dépôts (communaux et du Foyer Jettois) hors du périmètre et par la construction du projet résidentiel sur le site Fourcroy, transformant ce no-man's land en site habité.

A une tout autre échelle, l'initiative No Impact Jette a pour but de sensibiliser les citoyens à adopter une alimentation durable et locale en produisant le minimum de déchets. Il s'agit d'un projet ambitieux porté par l'échevine de l'environnement au sein duquel deux coaches offrent un suivi et donnent des conseils d'actions éco-responsables.

Au niveau de la propreté des espaces publics, le moins que l'on puisse dire est qu'il y a de nombreuses problématiques soulevées. La première est l'abondance de zones de dépôts clandestins, incarnée par trois points noirs dans le périmètre : le canisite Loyauté - Léopold ler, les containers extérieurs et locaux poubelles du site Essegghem du Foyer Jettois et enfin les trottoirs nords à hauteur du changement de nom entre Lahaye et Steyls.

Dans une moindre mesure, mais tout aussi problématique, toutes les poubelles publiques du périmètre attirent leur lot de dépôts clandestins et d'amoncellement de détritits au pied du mobilier. De même, pour plusieurs pieds d'arbres d'alignement, spécialement au carrefour Bravoure - Lahaye - Essegghem. Pour être complet, il est fréquent d'observer dans le périmètre des objets hétéroclites, de type encombrant, sur les trottoirs ou contre les façades, mais en dehors des périodes de ramassage. Les raisons de ces problèmes ne sont pas clairement identifiées mais y contribuent les lacunes éducationnelles (à la sortie des écoles par exemple, pour ne citer que cela), l'effet d'entraînement du mauvais exemple, les nettoyages et ramassages insuffisants, l'adéquation des dispositifs de récolte,... Il est important de préciser que ces amoncellement de déchets et de sacs poubelles sont aussi sources de vandalisme régulier, surtout au niveau des tours du Foyer Jettois (incendies, éparpillement des déchets,...).

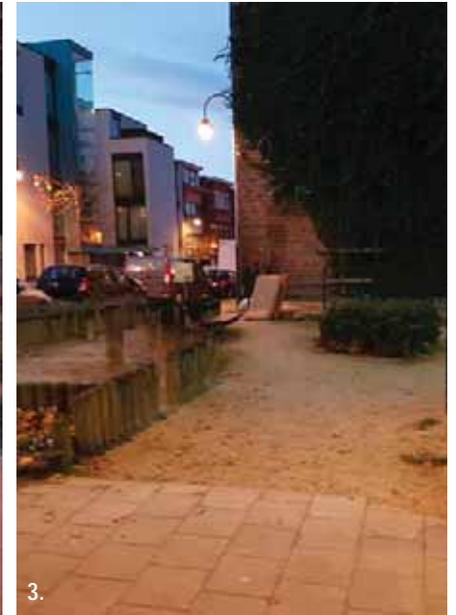
Des plaintes ont été émises lors des ateliers participatifs concernant la présence régulière d'immondices dans la rue de la Loyauté. D'une manière générale, les habitants ne sont pas satisfaits de la propreté des rues du quartier en pointant un excès de détritits malgré la suffisance de poubelles.



1.



2.



3.



4.



5.

1 A 5 - EXEMPLES DE DÉPÔTS CLANDESTINS DANS LE PÉRIMÈTRE  
source : photographie ARTER ©

## 08.8 ALIMENTATION DURABLE

Les activités autour de l'alimentation durable et/ou en circuit courts à Jette sont les suivantes :

- Le label « Miel de Jette » a été instauré en 2017 au niveau communal afin de promouvoir ses apiculteurs certifiés.
- Le marché hebdomadaire bio et local a lieu tous les mercredis, place Cardinal Mercier. Il fêtait son deuxième anniversaire cette année.
- Le deuxième plus grand marché hebdomadaire de Bruxelles est celui de Jette. Il a lieu tous le dimanche matin autour de la place du Miroir (le périmètre a évolué plusieurs fois en 2017 en fonction de l'avancement du chantier du tram 9).
- Rayon Bio est un magasin biologique situé dans les locaux de l'asbl Rayon Vert.
- L'Ange Gardien est un restaurant social situé près du quartier Magritte.

Dans le périmètre du CQD Magritte, plusieurs potagers ont été recensés (en dehors des petits potagers de jardins privés). Il s'agit des parcelles potagères de la petite rue Essegghem (parcelles privées et parcelles communales, gérées par l'œuvre Royale du Coin de terre), à l'arrière du bloc Essegghem 1 (parcelles en demi-teinte, gérées en partie par le Coin de Terre également), ainsi qu'une surface gagnée sur la parcelle d'Elia Asset entre les bâtiments techniques à l'arrière du bloc 3.

Pour rappel, les potagers de la rue Dansette ont disparu au profit d'un projet de construction d'immeubles résidentiels, devant toutefois intégrer un jardin collectif en intérieur d'îlot. Les initiatives de potagers collectifs sur le site du Foyer Jettois n'ont jamais vraiment décollées, suite entre autres aux moyens réduits d'encadrement et à l'absence d'informations claires sur la pollution potentielle des sols. Un nouveau potager collectif est développé sur le site Magnolia, à l'initiative de l'échevine De Swaef.



LOCALISATION DES JARDINS POTAGERS  
source : Collectif Ipé - 2017 ©

Le Réseau des GASAP recense 3 GASAP (légumes) et 1 « Super-GASAP » (pains, fromages, oeufs, fruits, champignons, pâtes, miel, etc..) à Jette :

- L'Egume des jours - Rue Van Huynegel - 1090 Jette
- GAS Ploef - Avenue Paul de Merten - 1090 Jette
- GASAP Contre-Poix - Rue Léopold Ier (Ecole St Michel) 1090 Jette
- Gazewee - Place Cardinal Mercier - 1090 Jette

Aucun de ces GASAP n'est situé dans le périmètre.

Pour rappel, bien que les initiatives d'alimentation durable soit très faibles dans la zone d'étude, elles n'en sont pas moins inexistantes : paniers bio en dépôt au GC Essegem, cuisine durable à la Taverne Ter Linden, activités cuisine via le Café des Mamans et les tables du Monde, bar à soupe de l'Abordage et lors de différentes activités des écoles du quartier.



1.



2.



3.



4.



## 08.9 INPUT PARTICIPATIF

En ce qui concerne la pollution du sol, nous remarquons que la plupart des citoyens sont très peu informés sur le sujet. Certes, le domaine est particulièrement technique et complexe, mais aussi assez peu perceptible concrètement en surface. La pollution est plutôt subie de façon passive, malheureux héritage du passé industriel. Les questionnements tournent surtout autour des impacts de cette pollution sur les usages actuels et projetés et sur la possibilité ou non de faire des potagers. Le recours à un traitement du sol par phytoremédiation a été avancé à plusieurs reprises par les initiés comme piste de projet.

Dans le cadre des balades et des ateliers spécifiques à la thématique Eau, très peu de plaintes nous sont parvenues quant à d'éventuels problèmes d'inondations ou de remontées dans les caves, etc. Par contre, certains propriétaires nous ont avertis de l'état humide d'une partie de leur terrain, l'occasion d'objectiver cela par le placement d'instruments de mesures dans le cadre du Monitoring avec Brusseau. L'intérêt des riverains se concentre plus sur les possibilités d'accompagnement (conseils, techniques et primes) quant à la gestion des eaux de pluie sur la parcelle. Au niveau de l'espace public, les constats font état de quelques arbres de voirie souffrant de stress hydrique (corrigé en partie par l'arrosage spontané des citoyens), ainsi que des zones d'eau stagnante (flaques) dues à un nivellement mal calculé (ex : oreilles de trottoirs Dansette-Esseghem) ou à des cuvettes localisées (poche d'eau rémanente massif bétonné sur les terrains SNCB). Mais l'ensemble de ces activités « Eau » ont surtout été productives au niveau des idées émergentes quant à une meilleure intégration de l'eau dans et autour du périmètre. Ce point est abordé plus en détails dans le document stratégique puisqu'il a trait à la situation projetée, mais citons-en déjà quelques grandes lignes : illustration de l'eau dans l'espace public, récupération et réemploi des eaux de pluies, mutualisation avec les projets à venir (potagers, équipements, arrosages,...), jardin thématique eau,...

Au niveau de la faune et de la flore, assez peu de retours ont été faits en ateliers, via les enquêtes ou lors de promenades diagnostiques. Les remarques tiennent plus de l'anecdotique, quant à l'observation ponctuelle de telle ou telle espèce. Par contre, la question de l'amélioration de la biodiversité et celle de l'extension du réseau écologique sont des points d'attention très appréciés des riverains, qui voient en la transformation des friches le long de la voie ferrée en

un nouvel espace vert, formant un nouveau chaînon dans le maillage vert bruxellois.

Les enquêtes ont recensé extrêmement peu de plaintes liées à la qualité de l'air. Par contre, en matière de bruit et de vibrations, le constat est tout autre. Les nuisances avérées sont vécues difficilement par les riverains et usagers concernés. Les problèmes semblent se cristalliser autour de l'axe Lahaye, dont le réaménagement anti-vibratoire est plus qu'attendu, tout comme la suppression des trams T2000. Bien que certaines parties soient identifiées en zone de confort acoustique pour leur faible exposition au bruit, d'autres sources de bruit peuvent gêner occasionnellement les riverains : le passage répété des avions (dont nous avons fait les frais durant une promenade diagnostique par un beau dimanche après-midi), le bruit des écoliers dans les cours de récréation ou aux heures d'entrée/sortie, les bruits générés par la patientèle autiste de la Coupole bruxelloise de l'Autisme et enfin les nuisances régulières aux niveaux des logements sociaux (locataires bruyants, bruit en soirée et la nuit, bandes urbaines, démarrage/freinage de véhicules,...). Les enquêtes particulières au niveau des écoles par exemple ont révélé que les plus jeunes perçoivent en majorité leur quartier comme trop bruyant et plusieurs témoignent de difficultés à dormir la nuit, spécialement les jeunes riverains du site Esseghem.

La question des déchets forme, avec le bruit, l'autre source de nuisance la plus citée. La perception d'un quartier sale semble unanime. A nouveau, les enquêtes des écoliers sont touchantes par le fait que plus de la moitié des enfants décrivent ne pas toujours se sentir bien dans leur quartier car ils le jugent sale et bruyant. Il est vrai que les points noirs du périmètre sont bien identifiés et que les dépôts clandestins cités dans ce diagnostic sont une réalité, tout comme l'abandon sauvage d'encombrant. Lors de chacune de nos nombreuses visites sur le terrain, nous répertorions les objets les plus hétéroclites abandonnés dans l'espace public : arbres à chat, poussettes, landaus, matelas, vêtements, caddies, meubles variés, jouets, valises,... Au niveau du site Esseghem, les riverains nous invitent même à ne pas passer trop près du bloc Esseghem 2 d'où tombent fréquemment des déchets (bouteilles, canettes, sacs,...) balancés par des locataires insouciantes.



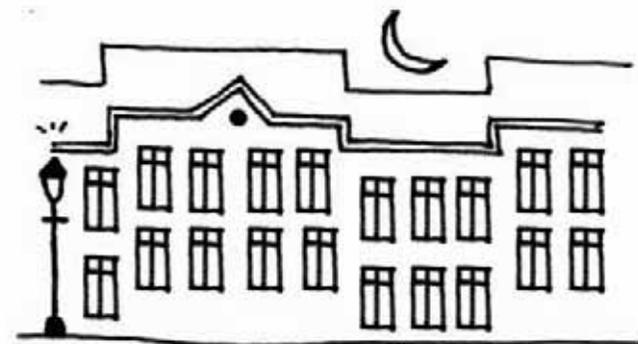
Un travail de fond est nécessaire et avec des moyens suffisant pour assurer la prévention, l'éducation et la gestion des déchets. Les pistes de gestion-pilote par des containers enterrés ou d'activités socio-économiques autour de la ressourcerie et de la récupération/revalorisation sont des éléments appréciés par les usagers du périmètre, mais ne solutionneront clairement pas tout.

Finalement, la thématique d'alimentation durable est souvent décrite comme trop peu développée dans le périmètre, malgré les initiatives en place très appréciées par tous. Une dynamique nouvelle est attendue par le quartier à travers les projets socio-économiques qui pourraient permettre de redynamiser les parcelles de culture collectives, l'agriculture urbaine et la cuisine durable, mais avec un encadrement adapté, tant au niveau des moyens humains que financiers.



DESSIN D'ENFANT - Ecole Jacques Brel  
source : photographie ARTER ©





SuJET // QUARTIER

09  
Mobilité

## 09 Mobilité

### 09.1 INTRODUCTION

Comparativement aux autres contrats de quartier menés en région bruxelloise, la superficie du périmètre du CQD Magritte est plutôt comprise dans la moyenne basse (0,25km<sup>2</sup>). Cependant, la thématique mobilité n'en est certainement pas moins importante au vu des limites du périmètre qui sont marquées par des grands axes régionaux de circulation à l'ouest (Woeste, De Smet De Naeyer) et par des axes historiques de liaison interquartier d'est en ouest (Lahaye et Léopold Ier).

Etudiée à une échelle plus large que celle du périmètre, la maille de mobilité s'étend à l'est jusqu'au boulevard Emile Bockstael et au nord autour de la limite formée par la voie ferrée, dont le seul franchissement automobile en dehors des axes De Smet de Naeyer et Bockstael, est formé par la rue Emile Delva.

Dans l'état actuel, l'îlot comprenant le site Essegheem du Foyer Jettois et le site Fourcroy présente une superficie très importante sans autre point de sortie que les accès rue Jules Lahaye, contrainte à drainer tous les flux dans un gabarit trop étroit (pour rappel, moins de 10m de large).

La zone d'étude présente donc une concentration importante de flux de circulation en bordure et à travers le périmètre, expliqués par deux logiques :

- Les grandes traversantes comme Charles Woeste et de Smet de Naeyer qui relient globalement le nord-est au sud-ouest et qui drainent les flux majeurs d'agglomération.
- Les flux interquartiers reliant Laeken (centre Bockstael) à Jette (centre historique) et plus loin vers Ganshoren via la rue Léopold I et la rue Lahaye.

Combinée à cette structure viaire importante, une offre en transports en commun très développée, mais faisant l'objet de travaux d'infrastructures conséquents qui impactent directement le périmètre et de manière plus générale la zone d'étude élargie.

Avec cette multiplicité de flux de circulation quotidiens, le périmètre est logiquement sujet à plusieurs situations conflictuelles de mobilité entre les différents modes de déplacements tels que les transports en commun, les modes doux et la circulation automobile et à la circulation de transit en général au sein du périmètre.

### 09.2 HIÉRARCHIE ET STATUT DES VOIRIES

#### 09.2.1 Hiérarchie

Située entre les noyaux historiques du centre et de la Gare de Jette d'une part et la très animée place Bockstael à Laeken d'autre part, la maille étudiée présente une hiérarchisation classique, de catégories suivantes :

##### **Voie principale (trait rouge)**

Le boulevard De Smet de Naeyer forme l'unique voie principale de la zone d'étude, véritable axe majeur entre le plateau de la Basilique de Koekelberg et les grands espaces verts autour du Domaine Royal.

##### **Voie interquartier (trait bleu)**

L'avenue Woeste et la rue Léopold Ier possèdent toutes deux une circulation dense et multimodale. Ces deux axes perpendiculaires distribuent le réseau de voiries locales de la zone d'étude dans une croix aux bras nord-sud et est-ouest.

##### **Collecteur de quartier (trait vert)**

La rue Jules Lahaye fait, elle, office de collecteur de quartier, en offrant une connexion en ligne droite d'est en ouest entre les deux centres de Jette et de Laeken en drainant, à elle seule, tous les flux internes du site Essegheem du Foyer Jettois.

##### **Voirie de quartier (en blanc)**

Les autres voiries du périmètre forment la maille locale, quasiment toutes en sens unique afin d'éviter les circulations de transit et de libérer de l'espace pour le stationnement.

## 09.2.2 Statut de voiries

### Régional (remplissage orange)

L'Avenue Charles Woeste et le boulevard de Smet de Naeyer se définissent comme voiries régionales et ont pour objectif principal de drainer les flux de circulation entre le centre et la périphérie. Cet axe est également identifié comme itinéraire pour les convois exceptionnels et comme stationnement pour les poids lourds (à hauteur du pont).

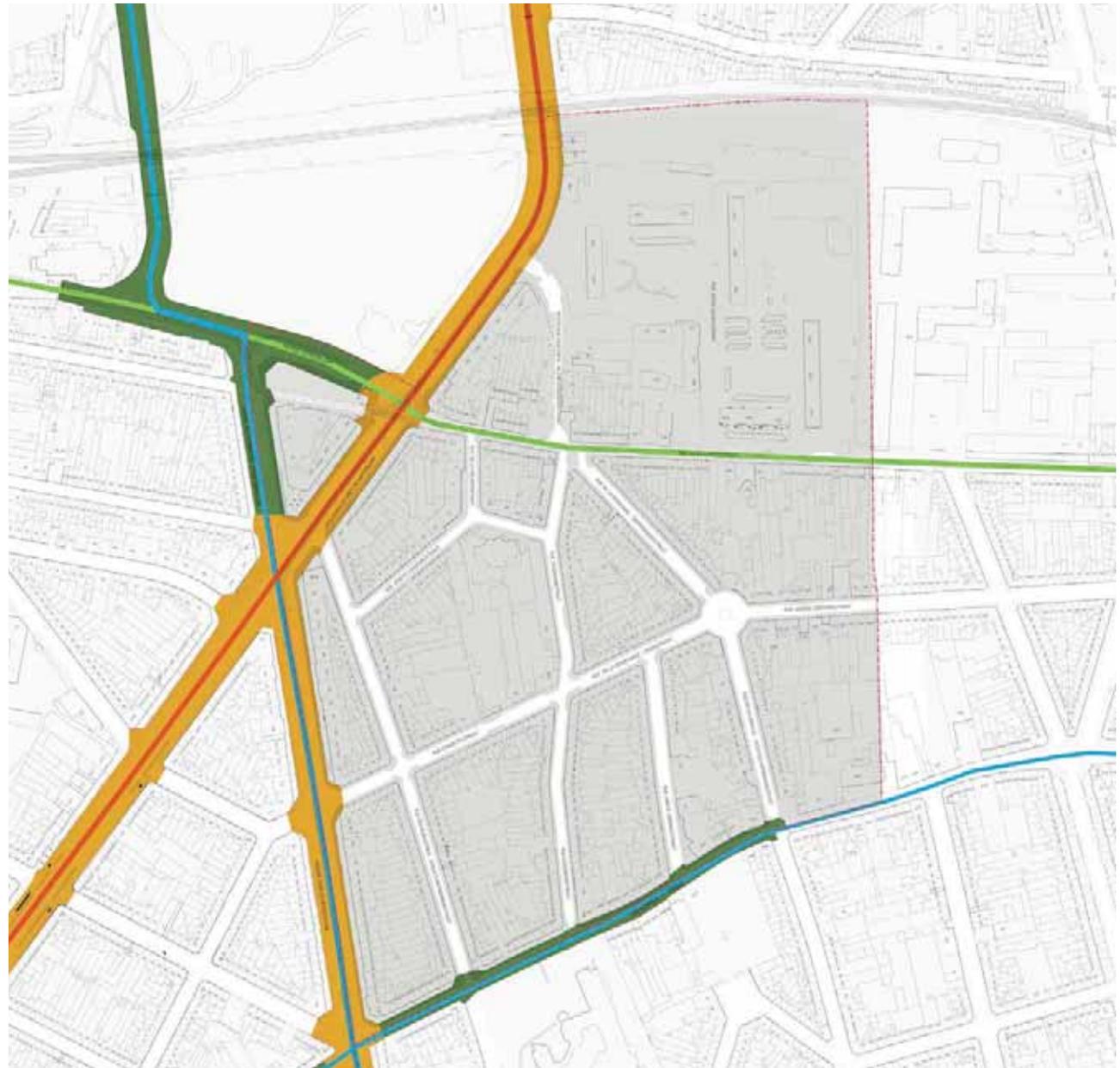
### Communal Art 33 (remplissage vert foncé)

Plusieurs voiries du périmètre présentent le statut particulier – Art. 33 associé à « une voirie communale présentant un intérêt manifeste pour la circulation sur le territoire de la région de Bruxelles-Capitale ».

Ces voies sont l'avenue des Démineurs, l'avenue Secrétin et la rue Léopold Ier (depuis la place du Miroir jusqu'au carrefour avec la rue de la Loyauté seulement).

### Communal (remplissage blanc)

Le solde restant des voiries est de statut communal classique, en ce compris la rue Jules Lahaye (au sein du site Esseghem du Foyer Jettois également).



CARTE 12 : Statut des voiries et hiérarchie du réseau  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2017 ©

## 09.3 FLUX DE CIRCULATION AUTOMOBILE

### 09.3.1 Flux de circulation

Si la mobilité et son amélioration doivent être facteurs de développement urbain durable, la circulation automobile reste l'un des points noirs dans la gestion durable de la Région de Bruxelles-Capitale, l'une des capitales européennes les plus congestionnées.

**Au sein du périmètre, la structure du réseau est globalement cohérente avec une maille locale définie autour des grands axes de circulation.**

**Seule difficulté dans la structure, le cas de l'axe Lahaye - Steyls contraint de drainer la totalité des flux en provenance du site Essegem du Foyer Jettois dans un gabarit de voirie étroite (le plus étroit du périmètre, hors petite rue Essegem) qui accueille déjà les lignes de tram.**

Cet axe apparaît donc comme une voirie problématique où la vitesse excessive, le manque de signalétique et de dispositifs de ralentissement, l'étroitesse du gabarit et l'importance et la multiplicité des flux de circulation créent un réel sentiment de congestion et d'insécurité chez les usagers. Par ailleurs cette voirie où circule également le tram, est considérée et vécue comme une rupture dans le maillage urbain nord du sud du périmètre.

Autre difficulté du périmètre, non plus dans la structure mais dans le gabarit, le cas de la rue Léopold Ier.

Il s'agit d'un axe historique au tracé plus ou moins direct, où certains automobilistes n'hésitent pas à augmenter leur allure sur les tronçons exempts de feux de signalisation.

A nouveau de gabarit étroit (12m en moyenne), cette voirie de statut interquartier draine des flux automobiles importants doublés des lignes de bus qui ont du mal à se croiser. Si l'état général de la voirie semble être moyennement bon et que les automobilistes y roulent rapidement malgré les dispositifs ralentisseurs, les enquêtes de terrain font toutefois moins ressortir le sentiment d'insécurité que sur l'axe Lahaye-Steyls, mais montrent tout de même une situation vécue comme clairement problématique. Notamment, au niveau des trottoirs jugés (trop) étroits et dégradés (qui accueillent des flux piétons importants à hauteur des écoles, de la résidence Magnolia, de la Grotte ou du centre culturel GC Essegem), ce qui avait d'ailleurs valu une forte opposition citoyenne à la demande de permis introduite

par la STIB pour la réfection de l'axe en prévoyant une diminution encore de la largeur de certains trottoirs.

Une autre zone conflictuelle du réseau des voiries du périmètre est le rond-point situé au croisement de la rue Lahaye avec le boulevard De Smet de Naeyer.

Aux flux importants des voitures et des usagers doux s'ajoute celui des trams. Le rond-point voit passer aux heures de pointe jusqu'à un tram toutes les 2 ou 3 minutes. Les revêtements de voiries sont fortement dégradés suite aux passages alternatifs des trams, des voitures et poids-lourds (voir chapitre Cadre de Vie).

Cette situation n'est cependant plus que temporaire au vu du permis délivré en décembre 2017 pour le projet Cimetièrre, prévoyant entre autres le réaménagement complet du boulevard De Smet de Naeyer et une réorganisation de ce rond-point en un carrefour en « T », diminuant les croisements entre les flux. Le rapport d'incidences sur la mobilité de ce projet est disponible en ligne sur la plateforme de l'urbanisme régional.

Pour les grands axes Charles Woeste et de Smet de Naeyer, les différents flux obéissent à une logique de circulation bien définie. Les trams roulent en site propre, une voirie et une zone cyclable sont clairement aménagées dans les deux sens de la voirie de façon à diminuer les conflits entre les différents modes de déplacement. Pour rappel, au niveau du boulevard De Smet de Naeyer, le site propre tram central sera relocalisé en bordure du cimetière de Jette et les deux bandes de circulation seront jointives du côté du périmètre du CQD Magritte.

Par le passé, le périmètre a fait face à une circulation de transit nord-sud et sud-nord important, notamment via la rue des Augustines qui était à double-sens. Une étude locale de mobilité a été menée à l'époque autour de la rue des Augustines (y compris une série de comptages) afin de développer des scénarii réduisant ce trafic de transit.

Face aux avis et remarques des riverains, cette étude a donné naissance à une étude de scénarii plus large à l'échelle du périmètre du CQD afin de mieux prendre en compte les déplacements dans la totalité de la maille. Différents scénarii de mobilité, basé sur le

principe de mise à sens unique des voies locales, ont été étudié à nouveau dans le but de ne pas substituer les voiries intérieures du périmètre au rôle des voies interquartier et collecteur. La principale contrainte de cette deuxième étude fut la conservation d'un accès aisé aux différents équipements scolaires.

Ces scénarii ont mené à une situation actuelle où toutes les voiries à l'intérieur du périmètre sont définies en zone 30km/h (voir carte), à l'exception de la rue Lahaye qui incarne justement les problématiques de vitesse et de non-sécurisation des usagers, et les rues Lossens et Delathouwer qui sont en zones de rencontre, limitées à 20km/h.

Au niveau des sens de circulation, la plupart des voiries intérieures (hors axes en limite du périmètre donc) du périmètre sont passées en sens unique, à l'exception de l'axe Dansette - Résistance qui dessert le pôle scolaire depuis l'avenue Woeste, la rue Lahaye et le bras ouest de la rue Loossens (en zone de rencontre mais à double sens). Ce passage en sens unique donne aujourd'hui des voiries très confortables dans les axes nord-sud, avec de larges trottoirs et du stationnement bilatéral.

Le cas de la rue des Augustines est particulier puisqu'elle présente des sens unique opposés à partir du carrefour avec la rue Dansette, afin d'empêcher la circulation nord-sud cherchant à éviter l'avenue Woeste.

Prochainement, le développement futur du projet Hippodrome prévoit un réseau de voirie supplémentaire entre les immeubles projetés, mais avec pour point d'entrée la rue Delva et point de sortie la rue Steyls (prolongement de Lahaye sur le territoire de la Ville de Bruxelles). Cette configuration risque de saturer l'axe Lahaye - Steyls, bien qu'identifié comme collecteur de quartier, par rapport à l'axe Delva (plus de 20m de large) qui permet une liaison nord-sud plus évidente entre la rue Léopold 1er et les boulevards De Smet de Naeyer et Bockstael via le square Prince Léopold.

Les impacts du nouveau projet Hippodrome ne font évidemment pas l'objet de ce CQD (ceux-ci ont été étudiés dans le rapport d'incidences du projet) mais ils mettent en évidence le besoin de proposer des alternatives de circulation à travers les sites Essegheem du Foyer Jettois et Hippodrome dans une logique de désenclavement spatial.



1.



2.

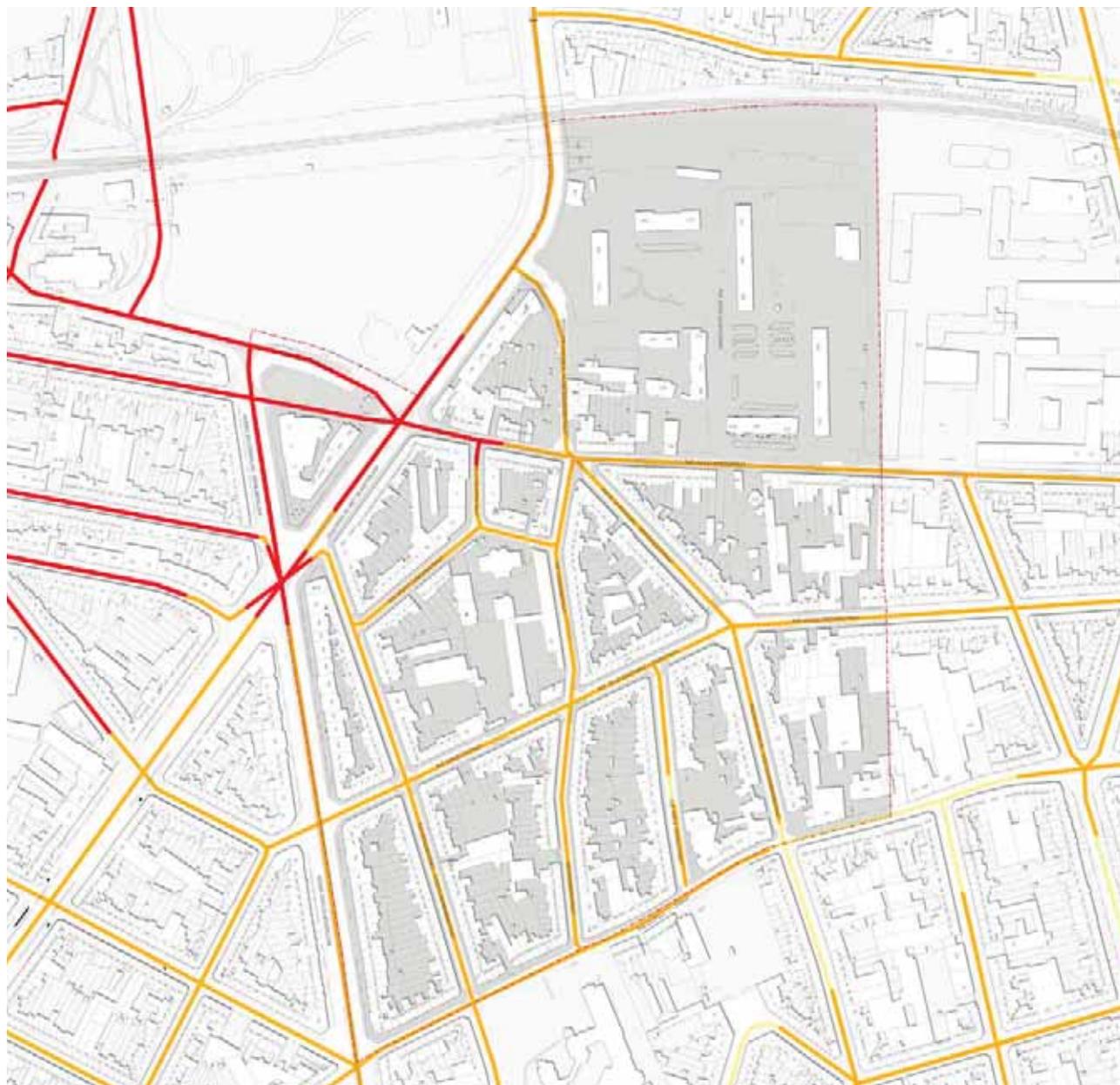


3.



4.

1&2. RUE JULES LAHAYE / 3. BVD DE SMET DE NAEYER / 4. ZONE 30  
source : photographie ARTER ©



| CARTE 13 : Niveau d'accessibilité linéaire  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2017 ©



LOCALISATION DES ZONES 30KM/H ET DES ZONES DE RENCONTRE 20MK/H  
source : Mobigis ©

### 09.3.2 Offre en stationnement

Globalement, le périmètre du CQD subit une pression importante de stationnement à cause du taux élevé d'utilisation de la voiture. Dans certaines zones du périmètre, cette pression s'accroît comme pour la partie au nord de l'axe Lahaye, à l'intérieur du site du Foyer Jettois où les voitures n'hésitent pas à opter pour le parking sauvage à hauteur de la pelouse au-dessus des garages souterrains quand toutes les places sont prises.

A cet effet, il est intéressant de souligner que les garages souterrains du Foyer Jettois, sous forme de boîtes fermées, présente en réalité un potentiel bien plus élevé de places de parkings. À l'origine, sa structure était complètement ouverte (à la manière d'un parking de centre commercial) et le comblement par des cloisons intérieures maçonnées s'est fait par la suite en supprimant une place sur trois pour créer des boîtes fermées. Un retour à la situation d'origine (par la suppression assez simple des cloisons et des portes) permettrait de gagner 30% de places supplémentaires (entre 55 et 60 emplacements) et d'améliorer le sentiment de sécurité et le contrôle social dans le parking. Le déménagement d'une partie des zones de stockage du Foyer Jettois, à l'occasion de la fusion avec les Sisp de Ganshoren en le groupe Lojega, permettrait également de récupérer quelques places de parking, soit une mesure compensatoire non-négligeable au réaménagement en surface.

Le long des voies de tram de la rue Lahaye, le stationnement n'est pas possible et contribue à la pression en stationnement. Il est fréquent d'observer des voitures à cheval sur le trottoir sur cet axe, détériorant les bordures et revêtements, et gênant le passage des piétons et des trams. Au niveau de la petite rue Essegheem, la portion en limite du boulevard comporte plusieurs places de parkings, sur lesquelles s'observe un stationnement régulier en double-file en soirée, notamment par des usagers qui « zonent » le moteur allumé.

Concernant la pression des places de stationnement dans la partie du périmètre au sud de l'axe Lahaye, une étude plus poussée des scénarii du PCM s'est concentré sur la réorganisation possible du stationnement dans la rue de la Loyauté, sur base du modèle mis en place pour la rue de la Bravoure. Cependant, le stationnement en épi sur la rue de la Bravoure, offrant certes plus de place, cause des problèmes d'occupation des trottoirs par les véhicules qui débordent de leurs emplacements respectifs et contraignent les déplacements des modes doux.

Le cas de la rue Dansette et de la rue Essegheem, à hauteur des entrées des écoles est aussi à souligner, où le comportement des automobilistes déposant leurs enfants accapare l'espace public en stationnant parfois sur le plateau (rue Essegheem) ou en double-file, en dehors de la zone Kiss & Ride (rue Dansette).

Enfin, pour l'école Vande Borne, il faut mentionner l'utilisation en soirée de la cour d'école pour du stationnement réservé aux élèves et enseignants de promotion sociale. Cette situation temporaire, suite aux travaux de construction d'appartements rue Dansette à la place des anciens potagers, semble s'éterniser malgré la livraison du chantier.

Bien que la mutualisation de cet espace soit louable (aucune autre mutualisation de parking n'existe dans le périmètre), cette situation pose tout de même problème par rapport au respect des infrastructures de l'école, d'autant plus lorsque la cour sera complètement réaménagée.

Enfin, plusieurs ensembles de garages privés sont présents en intérieur d'îlot (cfr. carte de l'Occupation du Sol) et absorbent une partie du stationnement du quartier. Le terrain du 50 rue des Augustines, non-construit, est quant à lui utilisé abusivement pour le stationnement privé de véhicules.

Au niveau de la réglementation du stationnement, la Commune de Jette s'est dotée en 2016 d'un plan d'action communal de stationnement comprenant des zones réglementées de trois types : bleue (zone à disque pour 2h maximum du lundi au samedi de 9h à 18h, à l'exception des cartes riverains, PMR ou des abonnements), verte (payant du lundi au samedi de 9h à 12h et de 14h à 17h, à l'exception des tickets 15min gratuites et des cartes riverains, PMR ou abonnements) et rose (réservée aux riverains). Le périmètre du CQD correspond exactement au périmètre de la zone "Essegheem", entièrement en zone bleue (en ce compris au sein du site Essegheem du Foyer Jettois). La régionalisation de la gestion du stationnement au 1er janvier 2018 a engendré quelques modifications mineures des zones de stationnement (sans impact sur le périmètre) ainsi que des majorations tarifaires des cartes et abonnements, dans le but de réduire l'utilisation de la voiture. Une majoration supplémentaire pour les véhicules de plus de 4.90m est également d'application. Au courant de l'année 2018, la situation devrait encore évoluer par l'adaptation des délimitations autorisées pour le stationnement. De la sorte, à Jette, le propriétaire d'une carte ou d'un abonnement pourra également se garer dans des zones voisines à la sienne (pour une superficie totale de +/- 150ha).



1.



2.



3.



4.



5.

1&2. RUE JULES LAHAYE / 3. STATIONNEMENT EN ÉPIS - RUE DE LA BRAVOURE  
4. PARKING SOUTERRAIN FOYER JETTOIS / 5. FOYER JETTOIS - PARKING SAUVAGE  
source : photographie ARTER ©

## 09.4 FLUX DES MODES ACTIFS

A travers le Plan piéton et le Plan Vélo issus du Plan Iris 2, Bruxelles-Mobilité a pour ambition d'augmenter de 20% les déplacements des modes doux à l'horizon 2018-2020. Le Plan Iris 2 met notamment en évidence la nécessité d'une meilleure prise en compte des piétons et des personnes à mobilité réduite dans les aménagements (revêtement, éclairage, traversées, ...), et dans les aménagements des Itinéraires Cyclables Régionaux. Face à l'usage régulier de la voiture dans le périmètre, le Contrat de Quartier Magritte compte parmi ses volontés la valorisation, la priorisation et la sécurisation des modes doux (cyclistes et piétons).

### 09.4.1 Piétons

Lors des promenades diagnostiques à travers le quartier et à travers les différents workshops menés avec les riverains, le manque de liaisons piétonnes et d'espaces piétons confortables et sécurisés a été mis en évidence.

De manière simpliste, tandis que les voiries et trottoirs du sud du périmètre présentent généralement des largeurs confortables et peu de dégradations (voir détails dans le chapitre Cadre de Vie), l'axe Lahaye et la partie nord du périmètre sont présentement des aménagements piétons de moindre qualité, à l'exception de la petite rue Essegghem récemment réaménagée en espace partagé.

D'un ensemble de plusieurs impasses historiques, ne demeure aujourd'hui qu'un passage étroit pour les piétons reliant la rue Jules Lahaye (à hauteur du 88) et les parcelles potagères de la petite rue Essegghem, longeant des petites maisons privées.

Cet ensemble, passage et petite rue Essegghem, contribue au caractère villageois apprécié de cette partie du périmètre.

Dans un périmètre où les axes de liaisons est-ouest ressortent déjà comme conflictuels, les liaisons piétons nord-sud semblent importants pour les usagers et l'axe Essegghem (rue et petite rue) en est la colonne vertébrale, notamment pour tous les publics liés à la présence des 4 écoles du périmètre.

De manière plus détaillée, les situations problématiques suivantes ont été relevées (hors problèmes mineurs ou dégradations déjà mentionnées dans le chapitre Cadre de Vie) concernant les déplacements piétons :

---

Avenue Secrétin	Trottoirs étroits et dégradés par les racines des arbres (côté Cimetière de Jette)
Bd. De Smet de Naeyer	Traversées sauvages en dehors des passages piétons à travers le site propre tram
Rue Lahaye	Etroitesse des trottoirs - Cohabitation difficile avec les autres flux - Sentiment d'insécurité Vitesse excessive - Traversées peu nombreuses et dangereuses - Signalétique inadaptée Double-file à cheval sur les trottoirs - Carrefour avec le boulevard peu sécurisant
Site Essegghem (FJ)	Organisation du site de type tout-à-la-voiture - Absence de grands axes piétons Nombreuses bordures et différences de niveaux - Faibles liaisons avec le périmètre Stationnement sauvage sur les espaces piétons - Nombreux chemins spontanés
Rue Essegghem	Flux piétons importants aux heures d'entrée/sortie des écoles - Trottoirs étroits
Petite rue Essegghem	Espace partagé qui nécessite quand même de s'écarter des véhicules dans la réalité Voitures qui accaparent l'espace de parking en soirée (moins d'espace pour les piétons)
Rue de la Bravoure	Stationnement en épi qui déborde sur les trottoirs (moins d'espace pour les piétons)
Avenue Woeste	Etroitesse des trottoirs suite au passage des pistes cyclables en trottoirs
Rond-point Pannenhuis	Faible place pour les piétons en regard de la surface asphaltée - nombreuses dégradations
Rue Léopold Ier	Etroitesse des trottoirs - Flux piétons importants aux heures d'entrée/sortie des écoles



| ENTRÉE DE L'IMPASSE CÔTÉ RUE JULES LAHAYE  
source : photographie ARTER ©

**La présence des quatre écoles et l'offre en transports en commun établie aux abords du périmètre sont deux éléments à prendre en compte dans ce diagnostic.**

Chaque jour de la semaine, des dizaines d'écoliers empruntent les rues Essegheem - Dansette - Résistance - Loyauté pour rejoindre les arrêts de transports en commun situés rue Lahaye (rond-point du Cimetière compris) et rue Léopold Ier ou encore pour atteindre les immeubles du Foyer Jettois sur le site Essegheem.

Les flux piétons deviennent alors beaucoup trop importants pour les dimensionnements des trottoirs et du petit espace d'attente en face de la sortie de l'école Jacques Brel, rue Essegheem. Plus loin, les piétons s'agglutinent autour des arrêts de transports en commun sur les trottoirs peu sécurisés de l'axe Lahaye.

Au sud du périmètre, le même phénomène est décrit pour la rue Léopold Ier, en y incluant l'absence d'espace abrité aux arrêts de bus (e.a. canisite). Les élèves des écoles Sint-Pieterscollege et Notre-Dame de Lourdes forment des flux piétons importants et parcourent la rue Léopold I pour rallier les transports en commun. Les trottoirs de la rue Léopold I ne sont pas sécurisés ni en bon état et les automobilistes, en l'absence de dispositifs de ralentissement, circulent à vive allure.

Dans ce sens, les riverains mettent en évidence un espace situé au croisement de la rue Léopold I et la rue de la Loyauté, abritant aujourd'hui le canisite, qui pourrait être transformé en espace refuge pour les piétons attendant le bus, en « pocket-park » et espace de rencontre pour les parents qui attendent leurs enfants à la sortie des écoles. Rappelons malheureusement que cet espace fait l'objet d'une demande privée de permis d'urbanisme pour la construction d'un petit immeuble d'angle de logement.

**La sécurisation des déplacements scolaires doit dans tous les cas faire l'objet d'une attention particulière dans ce CQD, à travers les réaménagements projetés d'espaces publics.**

## 09.4.2 Vélos

Les grands axes ouest du périmètre, l'avenue Woeste et le boulevard De Smet de Naeyer, forment les ICR (Itinéraires Cyclables Régionaux) du périmètre. L'ICR 12 radial, avenue Woeste, relie le centre-ville au plateau du Heysel, via un trajet assez vallonné passant par le site de l'Hôpital Brugman. L'ICR C, sur le boulevard De Smet de Naeyer, est quant à lui un des ICR majeurs de la capitale formant une rocade continue en seconde couronne. Plus éloigné, un troisième ICR, dit la "Route des Palais", passe par le boulevard Bockstael qui relie le Pentagone (à hauteur du Palais de Justice) au plateau du Heysel. Bien que fort fréquentés par les voitures, ces larges axes sont confortables pour les cyclistes et ne semblent pas poser de problème au niveau du périmètre du CQD, si ce n'est la promiscuité vélos-piétons sur les pistes cyclables de l'avenue Woeste.

Au niveau communal, Jette a développé un réseau d'itinéraires cyclables communaux empruntant, en plus des grands axes susmentionnés, plusieurs voiries du périmètre : l'axe Dansette - Résistance - Loyauté, la rue des Augustines et l'axe Loossens - Essegheem (rue et petite rue).

Pour avoir arpenté le périmètre en vélo durant plusieurs mois à l'occasion de ce diagnostic, le moins que l'on puisse dire est qu'il n'est pas le plus confortable pour ce mode de déplacement. En dehors des ICR, la topographie marquée du périmètre rend les déplacements nord-sud plus difficiles depuis le fond de vallée vers la crête, et plus rapides (et donc nécessitant plus de contrôle des vitesses) depuis la rue Léopold Ier vers la voie ferrée. Pour information, la Commune de Jette octroie une prime de 15% (plafond à 150euros) à l'achat d'un vélo électrique pour promouvoir son utilisation. Bien que les gabarits larges des voiries au sud de l'axe Lahaye soient un facteur positif, les déplacements vélos à contresens des véhicules peut être source de difficultés, spécialement au niveau de la rue Essegheem (à hauteur des écoles) où le croisement est plus étroit et souvent gêné par l'accumulation de véhicules chargeant ou déchargeant les enfants, sans préoccupation des cyclistes. L'axe rue Essegheem - petite rue Essegheem est pourtant une des colonnes vertébrales des déplacements piétons et cyclos, dans la mesure où il offre une continuité douce du nord au sud du périmètre et reliant plusieurs points d'intérêt. Au nord de l'axe Lahaye, les déplacements vélos sont

donc limités au site du Foyer Jettois (mais limité au réseau interne et enclavé de voiries asphaltées) ainsi qu'à la petite rue Essegem, dont les pavés en relief ne sont pas le plus confortable pour les cyclistes bien que ce revêtement participe au caractère villageois de la ruelle.

Au niveau des déplacements Est-Ouest, en dehors du trajet Dansette - Résistance - Jacobs Fontaine, la situation est vraiment problématique. La rue Jules Lahaye concentre sur moins de 10m de largeur, un double-sens carrossable, les voies de tram et des trottoirs étroits, auxquels il faut ajouter une circulation pour les vélos contraints de rouler entre les rails de tram (facteur de danger). L'étroitesse du gabarit de la rue limite fortement le dépassement des cyclistes par les automobiles qui ne se gênent pas pour leur mettre une certaine pression, d'autant plus lorsque se mêle le tram à la circulation. Dès lors, l'axe est délaissé par les vélos (malgré son potentiel de liaison, plane de surcroît, entre Jette et Laeken, ou alors voit la circulation des cyclistes reléguée sur les trottoirs. Au niveau de la rue Léopold Ier, les cyclistes sont plus sécurisés en voirie, mais font tout de même part de vitesses excessives par les usagers motorisés et d'une cohabitation plus difficile avec les bus, contraints de rouler trop proche des trottoirs et limitant parfois le couloir des cyclistes.

En matière d'équipements pour les vélos, les arceaux vélos (de type U inversé) sont plutôt bien établis sur le périmètre et en particulier à proximité des équipements scolaires, de santé et culturels, bien que parfois saturés au niveau du GC Essegem en cas de grands évènements.

Des boxes à vélos ont également été implantés récemment (voir carte), bien que leur capacité réduite (5 vélos) en regard de leur occupation au sol fasse l'objet de certaines critiques.

**Un souci de mutualisation des stationnements vélos, notamment au niveau des futurs équipements projetés est souvent évoquée comme piste de réflexion pour le CQD.**

Ce constat vaut également pour le site Essegem du Foyer Jettois,

1. BALLADE DIAGNOSTIC / 2. BOXE À VÉLOS RUE JULES LAHAYE / 3. ARCEAUX VÉLOS - Ecole Jacques Brel / 4. RUE JULES LAHAYE - cyclistes sur les trottoirs  
source : photographie ARTER ©





dont les locaux vélos sont inadaptés et exigus et dont les espaces publics manquent de stationnement vélos extérieurs. Il n'y a pas d'équipements pour les petites réparations vélos sur le périmètre, mais un kit public de pompes, clés, ... est accessible à l'entrée du GC Essegem, et hors du périmètre devant les bibliothèques communales place Cardinal Mercier ou devant les bâtiments administratifs de la Commune (Théodor et Wemmel).

De même, aucun vélociste n'est présent dans le périmètre. Par contre, l'association CyclOne A (pratique cyclotouriste accompagnée pour les mal- et non-voyants) occupe "l'ancien bunker" de l'école Jacques Brel.

Enfin, notons la présence de deux stations Villo : l'une au haut de la rue Amélie Gomand (GC Essegem) et l'autre à hauteur de l'entrée principale du cimetière de Jette, le long du boulevard De Smet De Naeyer. D'autres systèmes de vélos partagés ont vu le jour courant 2017, tels que Billy Bike, Blue Bike, O Bike ou Gobeek Bike, dont la réglementation du stationnement doit encore être affinée, mais ne semble pas encore faire l'objet d'une utilisation réelle dans le périmètre.

Rappelons, le projet régional de RER-vélo, consistant plus précisément en un réseau de liaisons cyclo-piétonnes principalement établi le long des voies ferrées et des grands axes routiers. Le périmètre est prioritaire pour l'établissement de ce réseau, par le potentiel des terrains en friche le long de la voie ferrée à l'arrière des immeubles du Foyer Jettois, suffisamment larges que pour accueillir cette infrastructure pouvant relier la Gare de Jette et tout le réseau de parcs publics à l'ouest, au parc L28 et au site de Tour & Taxis au sud via la place Bockstaël et au canal et au Domaine Royal à l'est via les projets de liaisons cyclo-piétonnes et d'espaces verts du CQD Bockstaël (e.a. abords de l'ancienne Gare de Laeken).

Ce nouvel axe de mobilité douce serait une aubaine pour le périmètre, offrant une alternative bien plus confortable, direct et sécurisée que les axes est-ouest que sont Lahaye et Léopold Ier.

## 09.4.3 PMR

Globalement les voiries intérieures du périmètre ne présentent pas de grands obstacles pour les déplacements des PMR, si ce n'est les portions de trottoirs et de voiries dégradées et des bordures parfois trop hautes (constats repris dans le chapitre Cadre de Vie).

Il est à noter également que les axes nord-sud reliant la rue Léopold Ier à la rue Lahaye présentent des pentes longitudinales fortes qui peuvent rendre leur pratique plus difficile pour des personnes à mobilité réduite, nécessitant d'augmenter les aires de repos.

Les axes Est-Ouest sont en revanche nettement moins praticables, hors l'axe Dansette - Résistance - Jacobs Fontaine. L'axe Lahaye, par exemple, présente des saillies des bordures trop importantes pour permettre le franchissement aisé de la rue et le manque de passage piéton le long de la voirie rend la traversée très complexe. Les seuls endroits franchissables sont dès lors les bordures aménagées pour les rampes de parking, avec comme conséquence une traversée extrêmement dangereuse le long de cet axe. A cela s'ajoute les rails de trams et les pavés déchaussés qui rendent les déplacements encore plus périlleux.

La rue Léopold I présente également des trottoirs peu adaptés au déplacement des PMR, par leur gondolement, leur étroitesse (côté Magnolia) et les nombreux déchaussements de dalles.

Enfin les environs du Foyer Jettois sont plutôt dépourvus d'aménagements adaptés aux PMR. Les revêtements présentent de nombreuses dégradations dues à la pression automobile ou au manque d'entretien pour les cheminements entre les zones de stationnement.

De manière générale, c'est l'accessibilité globale aux PMR du site Essegghem qui est à revoir, ainsi que l'accès PMR aux équipements du périmètre complet (portes lourdes, marches d'accès,...).



## 09.5 TRANSPORTS PUBLICS

Un des vrais atouts du périmètre consiste en le fait d'être très bien desservi par les transports en commun. Les riverains affirment d'ailleurs être globalement très satisfaits de l'offre en transports qu'ils ont à disposition (grande majorité des répondants au niveau des enquêtes) et le travail spécifique avec les plus jeunes et les personnes âgées démontre qu'il s'agit parfois de leur unique possibilité de déplacements véhiculés. D'où un des aspects paradoxal du périmètre, quand la critique répétée à l'égard de la Stib et de ses projets d'infrastructures rencontre l'éloge du réseau et des nombreuses facilités de déplacement.

Le réseau Tram de la Stib comporte sur le périmètre par moins de 4 lignes, qui se croisent toutes à hauteur de l'arrêt Cimetière de Jette et distribuent toutes les directions cardinales depuis le périmètre :

### RÉSEAU DE TRAM

**Ligne 19** De Wand <> Grand-Bigard  
Via Secrétin - Démineurs - Lahaye - De Smet de Naeyer

**Ligne 51** Stade <> Globe <> Van Haelen  
Via Woeste - De Smet de Naeyer

**Ligne 62** Cimetière de Jette <> Eurocontrol  
Via Lahaye - Steyls

**Ligne 93** Stade <> Legrand  
Via Lahaye - De Smet de Naeyer

La problématique des nuisances acoustiques et vibratoires liée à la circulation des trams T2000 sur l'axe a déjà été exposée dans ce diagnostic. Rappelons que la Stib va (enfin) procéder au renouvellement imminent des rails et surtout à l'installation d'un dispositif anti-vibratoire, soit une opportunité réelle pour le CQD de combiner ces interventions avec une refonte plus générale de la rue Lahaye, intégrant aussi une vision de rénovation des plantations, de

l'éclairage, des revêtements, de la sécurisation des modes doux, des traversées, de la signalétique, du mobilier, de l'art urbain,... le tout à travers un processus collectif de participation des usagers concernés.



TRAM RUE JULES LAHAYE  
source : photographie ARTER ©



TRAM BOULEVARD DE SMET DE NAEYER  
source : photographie ARTER ©

## Le sujet

Le réseau Bus de la Stib comprend, quant à lui, 3 lignes circulant en limite du périmètre :

### RÉSEAU DE BUS

**Ligne 49** Bockstael <> Gare du Midi  
Via Léopold Ier

**Ligne 53** Dieleghem <> UZ Brussel <> Hôpital Militaire  
Via Secrétin - Démineurs - Lahaye - De Smet de Naeyer

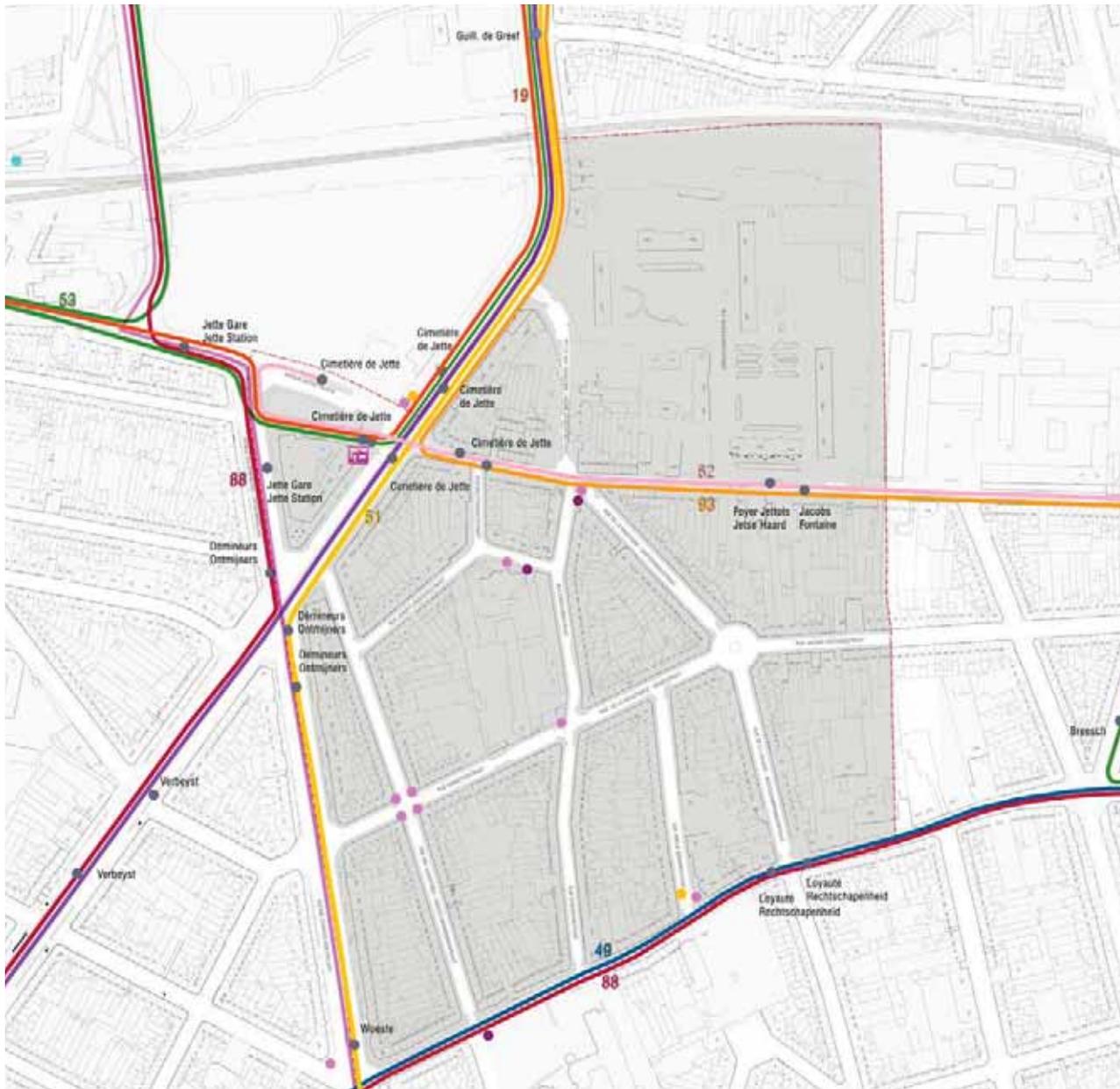
**Ligne 88** Heysel <> De Brouckère  
Via Secrétin - Démineurs - De Smet de Naeyer - Léopold Ier

Comme exposé dans le chapitre consacré aux opérations de rénovation urbaine et au cadre légal, l'axe Léopold Ier est appelé à former une rocade bus, entre Anderlecht et le Domaine Royal, sur laquelle les fréquences vont être augmentées et le recours généralisé à des bus bi-articulés. Ce constat appelle à une réflexion cohérente sur l'axe Léopold Ier, dans la mesure où la cohabitation des différents usagers est déjà délicate.

Pour un petit périmètre tel que celui du CQD Magritte, l'étendue du réseau tram et bus représente donc un réel avantage.

Cependant, le nombre de lignes et de croisements n'est pas des plus lisibles pour le réseau, ce qui a justifié pour la Stib, en partie seulement, une refonte complète des arrêts au niveau du Cimetière de Jette et la création d'un super-terminus sur le boulevard De Smet de Naeyer (voir chapitres précédents).

Bien que situées en dehors du périmètre, les gares de Jette et de Bockstael, toutes proches, offrent aussi un mode de déplacement par train efficace reliant la périphérie ou les gares du centre (Nord-Central-Midi) et du quartier Européen (Schuman-Luxembourg-Etterbeek).





## 09.6 TAXIS, COLLECTO, CAR-SHARING ET AUTRES

Les stations taxis sont localisées en limite de périmètre, au niveau des places Cardinal Mercier et Bockstael mais il n'est pas rare de pouvoir en héler sur les grands axes Woeste et De Smet de Naeyer. Au niveau des arrêts Collecto, deux stations sont localisées sur le périmètre : le croisement Woeste - Léopold Ier et le Cimetière de Jette. En matière de car-sharing, l'offre du périmètre (et de manière globale à Jette) est encore très peu développée et ne comprend pour le périmètre que quelques stationnements éloignés : Cambio Gare de Jette, Eglise Notre-Dame de Lourdes et place Bockstael. La Commune envisage à moyen terme d'installer des places Cambio au niveau de la rue de la Bravoure également. Les systèmes sans station fixe (DriveNow, Zipcar, Scooty,...) sont moins contraignants mais leur utilisation dans le périmètre reste anecdotique. D'autant que certains prestataires ne couvrent même pas le périmètre (e.a. Zipcar).



PLACES CAMBIO - Notre-Dame de Lourdes  
source : photographie ARTER ©

## 09.7 INPUT PARTICIPATIF

Les débats autour de la mobilité du périmètre, à l'occasion du processus participatif, ont montré comme la situation et les mentalités sont en pleine mutation, face à une organisation du territoire qui elle aussi évolue fortement.

Longtemps stable au niveau du périmètre, la mobilité a récemment évolué par de multiples réglementations et aménagements qui ont impacté directement la zone d'étude (réorganisation du plan de mobilité du quartier, mise en zone bleue, réaménagement de l'avenue Woeste et des voiries communales Loossens - Delathouwer - Petite rue Essegheem ou encore les oreilles de trottoirs rue Dansette). Mais surtout, de nombreux projets sont sur les "rails" dont le projet Cimetière de Jette (e.a. réaménagement du boulevard De Smet de Naeyer et du square des Démineurs), le réaménagement du rond-point Pannenhuis ou la réfection projetée de l'axe Lahaye (à court terme) ou de l'axe Léopold Ier (à moyen terme).

Le développement du projet Hippodrome est aussi un facteur impactant sur la mobilité qui, sans alternative de schéma circulation, augmentera encore les charges sur l'axe Lahaye-Steyls.

Les projets relatifs au réseau de transport en commun suscitent son lot de craintes pour une partie de la population du périmètre, notamment au niveau des terminus prévus sur le boulevard De Smet de Naeyer, tout comme son lot de réjouissance par rapport aux interventions censées diminuer fortement les nuisances acoustiques et vibratoires sur l'axe Lahaye.

Comparativement, peu d'usagers évoquent les difficultés auxquelles le périmètre devra s'attendre durant les phases de chantier, qui vont paralyser plusieurs mois durant, plusieurs lignes de transport en commun très fréquentées.

Dans un contexte communal qui tend déjà vers une saturation des grands chantiers et une congestion des grands axes, notamment par l'immense chantier du tram 9, la question de superposition des plannings d'intervention sera cruciale pour conserver un minimum de confort de déplacement dans les années à venir. Gageons toutefois que la mobilité du périmètre et de la commune en ressortira nettement améliorée.



Une tendance générale du diagnostic participatif montre le désir de diminuer la pression sur les axes problématiques (surtout est-ouest) ou d'offrir des alternatives de mobilité douce pour soulager ces mêmes axes.

A cet effet, le changement de statut est évoqué : pourquoi un axe aussi étroit que la rue Jules Lahaye doit assumer seul le rôle de collecteur de quartier ? La petite rue Essegheem pourrait-elle devenir en partie piétonne ? Le projet du rond-point Pannenhuis pourrait-il englober une portion de la rue de la Résistance à traiter en espace partagé ? Autant de questions qui vont permettre de développer une stratégie de mobilité apaisée pour le périmètre (voir document stratégique).

Parmi les alternatives, la place des modes doux est primordiale pour les usagers du périmètre qui cherchent à valoriser ces déplacements, en élargir l'étendue du réseau (considérer unanimement comme trop réduit) et en sécuriser les trajets. Il est clair que la création de nouvelles liaisons cyclo-piétonnes à travers le périmètre sera un des premiers éléments contributeurs au désenclavement spatial, et par-delà mental et psychologique. Ces liaisons, support de la mobilité douce, doivent prendre en compte la gestion des déplacements scolaires, conséquents dans le périmètre (voir paragraphe piétons).

La croix des Lahaye - Essegheem semble jouer un rôle-clé dans la concrétisation de ces liaisons, ainsi que les intérieurs d'îlot du périmètre (notamment autour des liens entre le site Essegheem du Foyer Jettois et le projet Hippodrome, ou encore à travers les cours d'écoles) et les friches le long de la voie ferrée.

Afin de tendre vers un quartier à mobilité exemplaire, l'accessibilité PMR, la promotion de la mobilité douce et des systèmes collectifs comme le car-sharing ou l'étude de mesures compensatoires en cas de diminution du stationnement sont des vecteurs de réussite à intégrer dans chaque projet, pouvant aussi être soutenus par des actions socio-économiques et culturelles.



PETITE RUE ESSEGHEEM  
source : photographie ARTER ©





PEINTRE // HUMAIN

10  
Population

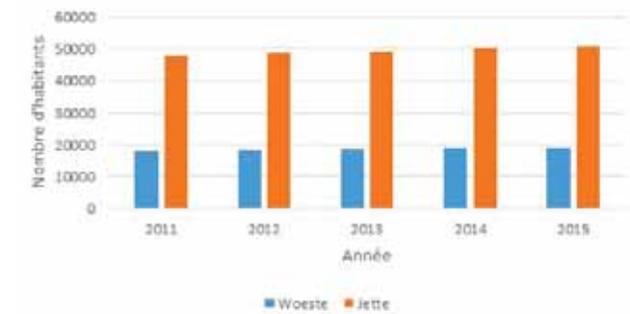
# 10 Population

## 10.1 GÉNÉRALITÉS

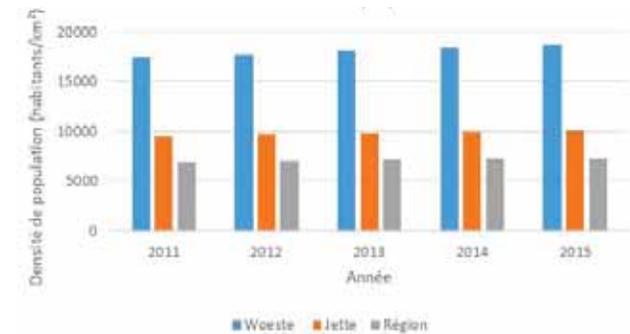
La population de la commune de Jette totalise un peu plus de cinquante mille habitants (données 2016 : 51.204 habitants, soit 4,32% de la population totale en Région bruxelloise). Selon les données du Monitoring (2015), le quartier Woeste totalisait quant à lui en 2015, 19.198 habitants, soit un peu plus d'un tiers (36,4%) de la population jettoise, sur une superficie de seulement 1,03 km<sup>2</sup> (soit 20% du territoire communal).

Au niveau du secteur statistique Essegem, correspondant exactement au périmètre du CQD, les dernières données disponibles recensent en 2011, 4.563 habitants et en 2015, 4.840 habitants.

Dans le cas où les données précises sont manquantes, les pourcentages alors exprimés dans ce chapitre du diagnostic se basent alors sur un nombre extrapolé de 4.900 habitants pour 2017 dans le périmètre.



GRAPHIQUE - Evolution de la population  
source : Monitoring des quartiers - données 2015 ©



GRAPHIQUE - Evolution de la densité de la population  
source : Monitoring des quartiers - données 2015 ©



STREETFEST AU GC ESSEGEM  
source : photographie GC Essegem ©

## 10.2 EVOLUTION RÉCENTE DE LA POPULATION

L'évolution démographique constatée entre 2011 et 2015 est supérieure pour le quartier Woeste en comparaison avec celle de la Commune, soit une augmentation de respectivement 10% et 5,8%. Le rapport population - surface permet d'obtenir les chiffres de densité de population du quartier Woeste en 2015 (Monitoring) qui s'élèvent à 18.367 habitants/km<sup>2</sup>, soit près du triple de la densité en RBC (7.281,92 habitants/km<sup>2</sup>). Au niveau du secteur statistique Essegheem, la densité atteint même 19.919,1 habitants/km<sup>2</sup> (IBSA, 2015).

Ce quartier figure donc parmi les 15% des quartiers les plus densément peuplés de la région.

Ce constat est bien sûr lié à la présence dans le périmètre des grands ensembles de logements du site Essegheem et du site Delathouwer - Loossens du Foyer Jettois, composés majoritairement de hautes et larges tours de logements sociaux, rassemblant déjà 1.293 habitants.

Concernant le rapport de masculinité (voir tableau ci-dessous), nous constatons qu'il reste stable aux niveaux régional, communal et local du quartier. Mais il est surtout intéressant de constater qu'il est plus faible aux niveaux de la Commune et du quartier par rapport au niveau régional.

La commune de Jette présente donc une proportion de femmes plus grande qu'au niveau régional, et ce particulièrement dans le périmètre du CQD pour lequel les données du secteur statistique montrent un rapport d'environ 54% de femmes pour 46% d'hommes.

Rapport de masculinité	2011	2012	2013	2014	Moyenne
Jette	88,23	88,47	88,24	89,3	88,56
Woeste	88,58	87,9	87,52	88,15	88,04
Région	94,05	94,35	94,72	94,94	94,515

### RAPPORT DE MASCULINITÉ

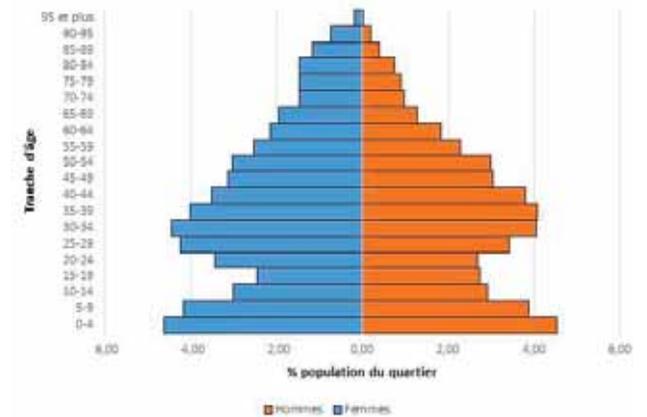
source : Monitoring des quartiers - données 2015 ©

## 10.3 STRUCTURE PAR ÂGE

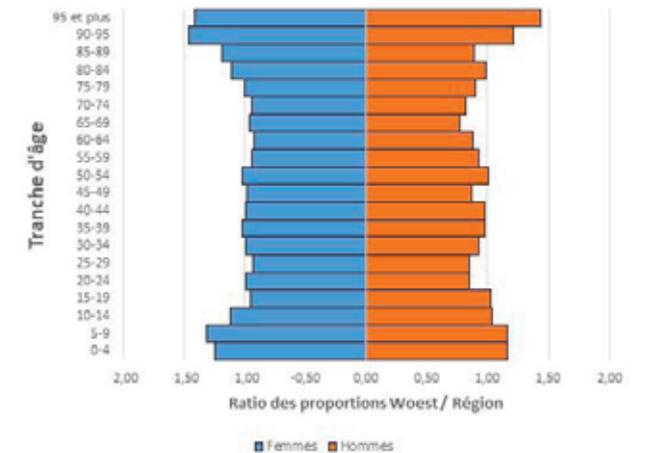
L'âge moyen de la population du quartier Woeste est de 36 ans et 3 mois (à titre de comparaison : 38 ans et 2 mois à Jette et 37 ans et 5 mois en RBC). La répartition de la population selon l'âge et le sexe est donnée ci-après dans la pyramide des âges.

Le graphique comparatif des structures par âges suivante a été obtenu en procédant au rapport entre la proportion de chaque tranche d'âge du quartier avec la proportion des tranches d'âge correspondantes de la région. Nous constatons que le quartier Woeste est composé d'une proportion importante de jeunes (moins de 14 ans) et de séniors (plus de 80 ans). Ces observations laissent supposer une natalité et un taux de vieillissement importants. Ceci reflète également la forte croissance démographique du quartier déjà évoquée. Les tranches de la population en âge de travailler (18 – 65 ans) sont représentées dans le quartier dans des proportions similaires à celles de la région.

A l'échelle plus fine du secteur statistique Essegheem, il faut souligner que les tranches d'âge des jeunes sont encore plus représentées que pour le quartier Woeste. A ce titre, si l'on considère les moins de 15 ans, ils représentent 25% (1/4) de la population du périmètre. Si l'on inclue les adolescents entre 15 et 20 ans, on atteint 30% de la population totale. Plusieurs facteurs influencent ces résultats, dont la présence de 4 pôles scolaires dont plusieurs élèves habitent le quartier et surtout par la présence des logements sociaux du Foyer Jettois où vivent déjà 408 enfants de moins de 18 ans (30% du public locataire), répartis en 72 enfants entre 0-5ans, 176 enfants entre 5-12ans et 160 enfants entre 12-17ans.



GRAPHIQUE - Structure par âge du quartier  
source : Monitoring des quartiers - données 2014 ©



GRAPHIQUE - Comparatif de la structure par âge entre Woeste / Région  
source : Monitoring des quartiers - données 2014 ©

## 10.4 TAILLE ET TYPOLOGIE DES MÉNAGES

Les types de ménages présents dans le périmètre sont donnés à la figure suivante. Le type de ménage le plus représenté est de type isolé de 30 ans et plus. La taille moyenne d'un ménage est de 2,38 personnes dans le quartier Woeste et de 2,13 personnes en RBC.

Le détail comparatif des types de ménages est donné ci-après pour 2014 (au total, 7.837 ménages pour le quartier Woeste) dans le tableau de données. Nous constatons que la part d'isolés de moins de 30 ans est moins importante qu'en RBC. Les autres types de ménages ont des valeurs proches entre le quartier et la RBC.

**Il faut souligner la part importante des ménages monoparentaux (1.068 ménages), dont en réalité 89% des chefs de ménage sont des femmes.**

Territoire	Part des isolés de moins de 30 ans dans le total des ménages privés (%)	Part des isolés de 30 ans et plus dans le total des ménages privés (%)	Part des isolés de 65 ans et plus dans le total des ménages privés (%)	Part des couples avec enfants dans le total des ménages privés (%)	Part des couples sans enfants dans le total des ménages privés (%)	Part des ménages monoparentaux dans le total des ménages privés (%)
Woeste	4,13	34,78	12,56	28,8	15,2	13,64
Moyenne régionale	8,27	38,48	11,64	23,4	15,33	11,45

**PART DES MÉNAGES**  
source : Monitoring des quartiers - données 2015 ©

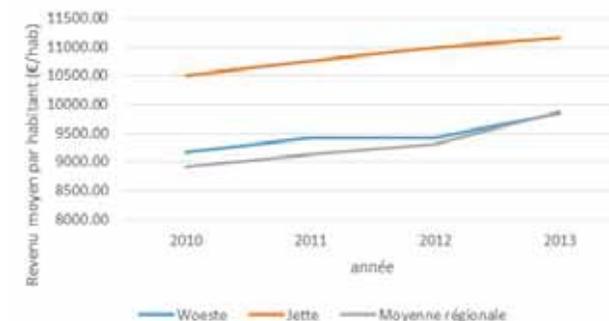
## 10.5 REVENUS DE LA POPULATION

Les revenus médians de la population pour 2013 sont repris dans le tableau ci-dessous. Nous pouvons constater qu'en 2013, le revenu médian annuel par habitant du périmètre (9822,99 eu) était très proche de celui de la RBC (9533,42 eu) mais nous observons comparativement un revenu médian annuel supérieur pour le niveau communal (11153,67 eu). Cet écart confirme que le quartier constitue bien un quartier nettement plus paupérisé au sein de la commune de Jette.

Au niveau de l'évolution de ce revenu moyen par habitant, nous constatons une augmentation plus faible au niveau du quartier Woeste (+ 7%) qu'au niveau régional (+ 10%).

Territoire	Revenu médian des déclarations (€)	Nombre d'habitants pour 100 déclarations (%)	Revenu médian par habitant (€)
Woeste	18925	192,66	9822,99
Jette	20457	183,41	11153,67
Moyenne régionale	18941	198,68	9533,42

**REVENU MÉDIAN PAR HABITANT**  
source : Monitoring des quartiers - données 2013 ©



**ÉVOLUTION DU REVENU MÉDIAN PAR HABITANT**  
source : Monitoring des quartiers - données 2013 ©

D'après l'IBSA, le flux migratoire national (de commune belge à commune belge) à Jette était négatif en 2016 (-85 habitants). En revanche, le flux migratoire international (entre la commune et l'étranger) à Jette était positif sur cette même année 2016 (+275 habitants).

Aucune information particulière plus fine concernant le périmètre n'est disponible.

Migrations internes			Migrations internationales		
Entrées	Sorties	Solde	Immigration	Émigration	Solde
4239	4324	-85	1096	821	275

MIGRATIONS INTERNATIONALE ET INTERNE  
source : Monitoring des quartiers - données 2013 ©

## 10.6 NATIONALITÉ

Comparativement aux moyennes de la RBC, la part d'étrangers du quartier y est globalement inférieure. Seules les parts d'étrangers en provenance (1) des nouveaux états membres de l'U.E., (2) du reste de l'Europe (hors UE28) et (3) des autres pays que ceux repris dans ce tableau sont supérieures au niveau du quartier.

Notons que seuls 0,14% de la population du quartier vient des pays de l'OCDE (hors Europe, Turquie et Amérique Latine) comparé à 0,72% au niveau de la moyenne régionale. Cette dernière catégorie regroupe notamment des personnes habitant à Bruxelles dans le cadre de leurs fonctions internationales et présentant un fort capital économique. Nous pouvons constater ici que ce public n'est pas très représenté dans le quartier Woeste.

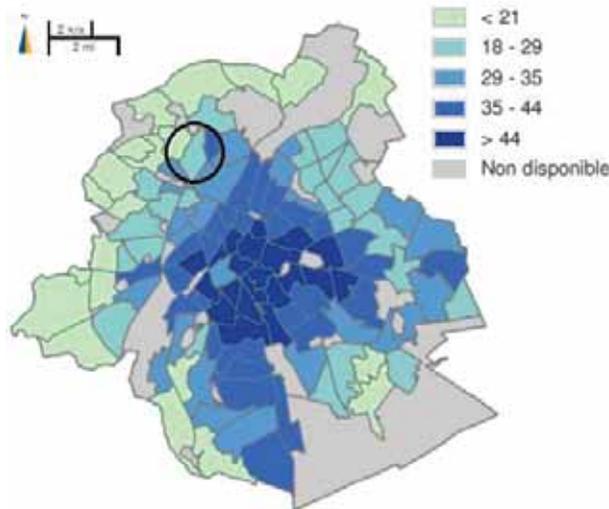
A l'échelle plus fine du secteur statistique, la proportion d'étrangers dans la population totale du périmètre est de 18,4% (dans un rapport de 52% de femmes pour 48% d'hommes).

Parmi la population de nationalité étrangère résidant dans la commune de Jette, les Roumains sont les plus représentés en 2015, suivis par les Marocains, les Polonais et les Français. Suite à l'adhésion dans l'UE de la Pologne (en 2005) et de la Roumanie (en 2007) et à de récentes immigrations, le nombre de ressortissants roumains et polonais a particulièrement augmenté entre 2005 et 2015.

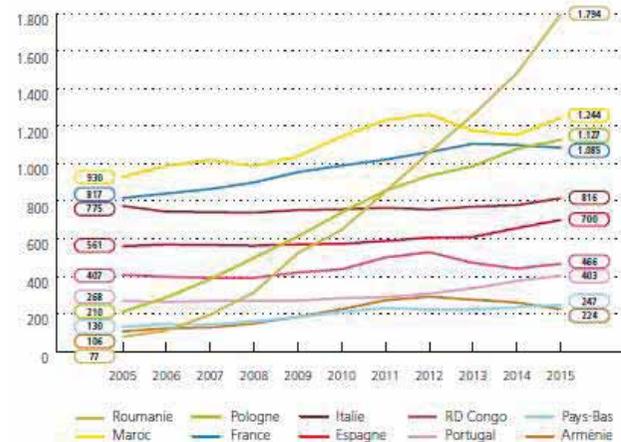
Par ailleurs, la commune a connu une augmentation de sa population étrangère, notamment marocaine, entre 2005 et 2015 de façon plus marquée que pour la Région (+ 80% contre + 50%).

Territoire	Part de l'Europe des 15 (hors Belgique) (%)	nouveaux états membres de l'U.E. (entrées 2004-2007- (%)	Part du reste de l'Europe (hors UE28) (%)	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 étrangers dans la population totale (%)	Part des Français (%)
Woeste	7,37	7,02	1,17	0,14	3,44	0,39	0,43	1,89	2,01	23,86	2,08
Moyenne régionale	15,43	6,42	0,98	0,72	3,73	0,77	0,87	2,34	1,88	33,12	5,04

RÉPARTITION DES NATIONALITÉS DANS LE QUARTIER  
source : Monitoring des quartiers - données 2014 ©

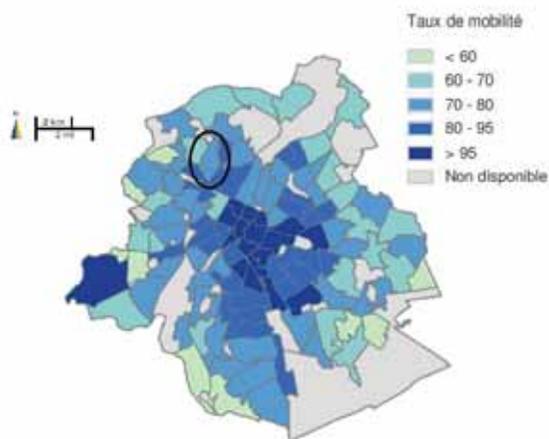


PART DES ÉTRANGERS DANS LA POPULATION TOTALE  
source : Monitoring des quartiers - données 2014 ©



ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RESSORTISSANTS DES 10 NATIONALITÉS ÉTRANGÈRES LES PLUS REPRÉSENTÉES EN 2015 - Jette, 1er janvier 2005-2015  
source : IBSA, SPF Economie - Statistics Belgium ©

## 10.8 PRÉVISIONS DÉMOGRAPHIQUES



TAUX DE MOBILITÉ ENTRE 2001 ET 2006  
source : Monitoring des quartiers - données 2014 ©

Les projections de croissance démographique entre 2015 et 2025 sont pratiquement égales entre la Région (11,8%) et la commune de Jette de (11,9%). En revanche, la commune de Jette fait partie des communes dont les prévisions de croissance démographique sont les plus élevées de la Région, en troisième position, après Evere et Koekelberg.

Comme le montre le graphique ci-après, les tranches d'âges dont la croissance démographique prévue est la plus élevée sont les jeunes de 12 à 17 ans, tant au niveau régional que communal.

Cependant, d'une manière plus générale, comparé à la Région, cette croissance se manifestera à Jette d'avantage dans les tranches d'âge inférieures à 18 ans. La commune de Jette devrait donc voir sa population rajeunir d'avantage que la population régionale. Ce constat est d'autant plus marqué quand on connaît la forte proportion de jeunes déjà présents dans le périmètre.

Comme nous pouvons le voir, le taux de mobilité entre 2001 et 2006 du quartier était de 71.62%. L'intensité des échanges de population se situe entre de la moyenne régionale et la médiane des quartiers (64,19% et 76,09% respectivement).



PRÉVISION DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ENTRE 2015 ET 2025  
source : IBSA & SPF Economie - Statistics Belgium (Registre national), données 2015©

Commune	Projection du taux de croissance 2015-2025 (%)
Evere	16,9
Koekelberg	13,1
<b>Jette</b>	<b>11,9</b>
Brussel	11,8
Sint-Agatha-Berchem	11,0
Anderlecht	9,9
Ganshoren	9,4
Sint-Jans-Molenbeek	8,3
Etterbeek	7,3
Schaarbeek	6,8
Vorst	5,9
Elsene	5,8
Sint-Gillis	5,8
Oudergem	4,7
Sint-Joost-ten-Node	3,8
Sint-Pieters-Woluwe	2,2
Ukkel	2,2
Sint-Lambrechts-Woluwe	1,7
Watermaal-Bosvoorde	-1,8

PROJECTION DU TAUX DE CROISSANCE PAR COMMUNE  
source : BFP, SPF Economie - Statistics Belgium (Projections régionales, année) & IBSA (Projections communales) – données 2016 ©



## 10.9 INPUT PARTICIPATIF

Le périmètre étudié est caractérisé par une densité de population particulièrement élevée en regard de la moyenne régionale avec une évolution de population forte ces dernières années (de 2011 à 2015). Les prévisions démographiques vont dans ce sens et anticipent un rajeunissement de la population jettoise dans les 8 prochaines années. Cette forte densité de population est perçue par les riverains du périmètre, dont certains appréhendent l'arrivée supplémentaire prévue de nouveaux habitants du projet Hippodrome (250 nouveaux logements) et des autres projets résidentiels en cours. Cependant, conscients d'être nombreux, les habitants n'en sont pas moins solidaires et les ateliers ont souvent témoigné de valeurs partagées telles que l'entraide ou la cohésion, mais les échanges interculturels et intergénérationnels restent très limités (mais certainement pas inexistantes !). Certes, des tensions apparaissent parfois, plutôt de l'ordre intergénérationnel (e.a. au niveau de l'occupation de l'espace public), mais elles sont mineures en regard des valeurs précitées.

**D'après les statistiques de structure de population, les parts de la population des jeunes de moins de 18 ans et des anciens de plus de 80 ans sont bien plus représentées qu'au niveau régional.**

Ceci indiquerait donc une moindre part de population active, ce qui réduit le potentiel économique du quartier. Cette hypothèse est soutenue par un revenu médian inférieur à la valeur communale. Mais surtout, cela indique une population jeune à accompagner adéquatement vers la vie active. Ce constat est vraiment consensuel pour le périmètre. Les enquêtes mettent en avant la perception de conditions d'épanouissement plutôt difficiles pour la jeunesse. L'encadrement du public jeune, tant éducatif (scolaire et vers le monde de travail) que récréatif, ressort comme une priorité unanime du périmètre.

**Comparé à la Région, la commune de Jette et particulièrement le périmètre étudié compte une proportion élevée de femmes.**

Les questions de la place et de la sécurité de ces femmes dans l'espace public, de l'accès aux équipements, de l'offre d'animations et l'accompagnement des familles mono-parentales (dont 89% sont des mères) sont toutes primordiales dans ce diagnostic.

A ce titre, les bureaux d'études ont pu compter sur le travail de relais fourni par de nombreuses associations (dont Sources d'Harmonie et le Café des Mamans pour ne citer qu'elles) qui a permis d'amender les recommandations des fiches projets du programme opérationnel.

La part d'étrangers dans le quartier a augmenté ces dernières années suite à une immigration récente de roumains et de polonais. Elle reste malgré tout relativement faible, tenant compte du fait que plusieurs vagues d'immigration plus anciennes ont permis à une proportion importante d'étrangers d'obtenir aujourd'hui la nationalité belge pour eux et/ou pour leurs enfants. C'est une tendance qui s'observe de manière générale dans les quartiers proches de la périphérie, particulièrement au Nord-Ouest de Bruxelles. Les nationalités étrangères les plus représentées sont les roumains, les marocains et les polonais.

De manière générale, en anticipant les conclusions des chapitres Logement et Emploi, la population devrait être décrite comme plutôt mixte socialement (âges, revenus, origines, statuts, ménages...), ce qui ne signifie pas nécessairement que les échanges et le brassage social y soient suffisamment développés. La caricature est facile, mais l'on constate globalement très peu d'échanges entre les habitants du haut du périmètre, au profil socio-économique dans la moyenne supérieure et résidant dans un bâti bourgeois autour de la Maison Magritte et les résidents des biens plus modestes (voire parfois précaires) dans la partie sud du périmètre. De même, la plupart des associations fonctionnent avec leur propre public-cible (peu mixte en réalité) sans entretenir suffisamment de liens avec les autres acteurs potentiels. **La mixité sociale n'étant pas directement vecteur de cohésion sociale.**

Il est étonnant de lire dans le dossier de base du contrat de quartier durable « Bockstael », pourtant limitrophe, que la population souffrirait d'une mixité sociale inexistante et serait terriblement communautarisée, hors certains axes présentent des similitudes avec notre périmètre. Cela ne semble en tout cas pas le propos pour le périmètre du CQD Magritte. Il s'agit plutôt d'un manque de mixité interculturelle, intergénérationnelle et d'échange entre les différentes communautés en présence qui font la richesse de ce périmètre.



BALADE DIAGNOSTIC  
source : photographie ARTER ©





PEINTRE // HUMAIN

11

Logement

# 11 Logement

En parallèle des chapitres Histoire, Patrimoine et Cadre de vie, l'analyse du logement permet également de rendre compte des disparités typologiques et sociales dans le périmètre du CQD Magritte, ainsi que de la dynamique immobilière en cours. Ce chapitre est organisé autour des thématiques : état du bâti (état physique, confortabilité, âge et énergie), typologie du logement, offre et demande en logements sociaux, dynamique immobilière et permis d'urbanisme.

---

## 11.1 ETAT DU LOGEMENT

### 11.1.1 Etat physique du bâti

La carte de l'état du bâti a été réalisée en relevant trois critères extérieurs pour chaque bâtiment du périmètre : l'état général de la façade, l'état des châssis et l'état de la corniche. Ces relevés concernent les façades à rue et ne concerne donc pas l'état des intérieurs d'îlots (analysés dans le chapitre 07 consacré au Cadre de vie).

Les catégories suivantes sont visibles sur la carte :

- Etat bon neuf ou rénové (3 critères bons)
- Etat moyen à entretenir (2 critères bons)
- Etat dégradé à rénover (1 seul critère bon)
- Etat très dégradé à rénover lourdement, reconstruire ou démolir (aucun critère bon)

Pour les bâtiments d'angle, l'état le plus négatif a été représenté.

De manière générale, la carte présente un état du bâti majoritairement bon, avec cependant des dégradations plus prononcées au niveau de la rue Jules Lahaye (bâti ancien, dégradations des corniches par les arbres d'alignement, vibrations du bâti,...), et de l'îlot Lahaye - Petite rue Essegghem - De Smet De Naeyer qui présente de nombreuses bâtisses peu entretenues, voire à l'état complet d'abandon.

Les bâtiments du site Essegghem du Foyer Jettois, à l'exception du bloc 6 plus récent, montrent des signes de dégradations au niveau des enveloppes extérieures (pour l'anecdote, causées aussi par des oiseaux qui perforent le bardage en façade pour y nicher) et des défauts d'isolation.

Cependant, d'importants travaux de rénovation sont projetés ou en cours, subsidiés par la SLRB :

Bloc 1 - projet de rénovation des pignons latéraux, des toitures et des grands châssis des livings.

Bloc 2 - rénovation en cours de l'enveloppe extérieure (pignons projetés en briques de parement)

Bloc 3 - projet de rénovation de l'enveloppe et de sécurisation

Bloc 4 - rénovation en cours de l'enveloppe et sécurisation

Plusieurs interventions de conformité et sécurité incendie ont également été réalisées sur les garages et sont en cours ou envisagées pour les blocs de logements.

A noter enfin, la présence ponctuelle d'immeubles isolés en très mauvais état dans la partie haute du périmètre.

Ce travail diagnostique nécessite bien entendu d'être approfondi, afin d'investiguer plus finement des défauts d'ordre structurels ou des problématiques liées aux caves ou aux fondations, dans le but d'anticiper le recours à des mécanismes de rénovation adéquats.

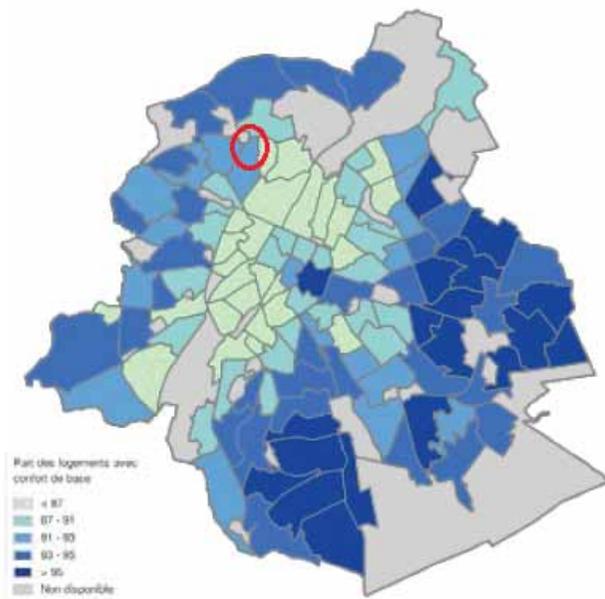
## le peintre



| CARTE 15 : Etat du bâti  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2017 ©



| ZOOM SUR LA FAÇADE DU BLOC ESSEGHEM 1 DU FOYER JETTOIS  
source : photographie ARTER ©



**PART DES LOGEMENTS AYANT ACCÈS AU CONFORT DE BASE**  
 source : Monitoring des Quartiers / IBSA ©

### 11.1.2 Confort du logement

L'indicateur utilisé pour analyser le confort des logements est le "confort de base", basé sur l'existence pour une habitation d'une salle de bain séparée, de l'eau courante et de toilettes intérieures. Si l'un des trois fait défaut, l'habitation est considérée comme non confortable.

D'autres critères additionnels existent : la présence de chauffage central, le nombre de pièces, la superficie de la cuisine ou encore la présence de vitrage isolant.

Selon le Monitoring, pour le quartier Woeste, la part des logements (2001) bénéficiant du confort de base est de 92,06%. Cette donnée est cependant à nuancer en fonction de l'évolution du parc de logement depuis 2001 et de ses critères minimums appliqués actuellement. L'enquête diagnostique du CQD a montré plusieurs plaintes relatives au confort du logement (1 réponse sur 5 le jugeant comme insuffisant). Les raisons avancées sont principalement le manque d'isolation, la faible performance du chauffage ou les nuisances sonores et vibratoires.

Statistiquement, la qualité des logements est légèrement supérieure qu'en RBC où la moyenne des logements avec confort est de 90,8%. Conformément à l'évolution des techniques, aux campagnes de rénovation et à la dynamique énergétique des nouvelles constructions et rénovations, le niveau de confort, tant pour la Région que pour la zone d'étude, est en constante évolution depuis 2001. Toujours selon le monitoring, la part de logements munis d'un système de chauffage centralisé dans le quartier Woeste est d'environ 75% (ce qui est quasiment équivalent à la moyenne de la RBC).

### 11.1.3 Âge du parc de logements

#### Part des logements construits avant 1961 en %

Moyenne RBC	63,03
Quartier Woeste	65,87
Commune de Jette	51,76

Le quartier Woeste présente une part importante de logements construits avant 1961 comparativement à la Région et particulièrement à la Commune (pourcentage bas expliqué par le développement tardif de la moitié nord de Jette).

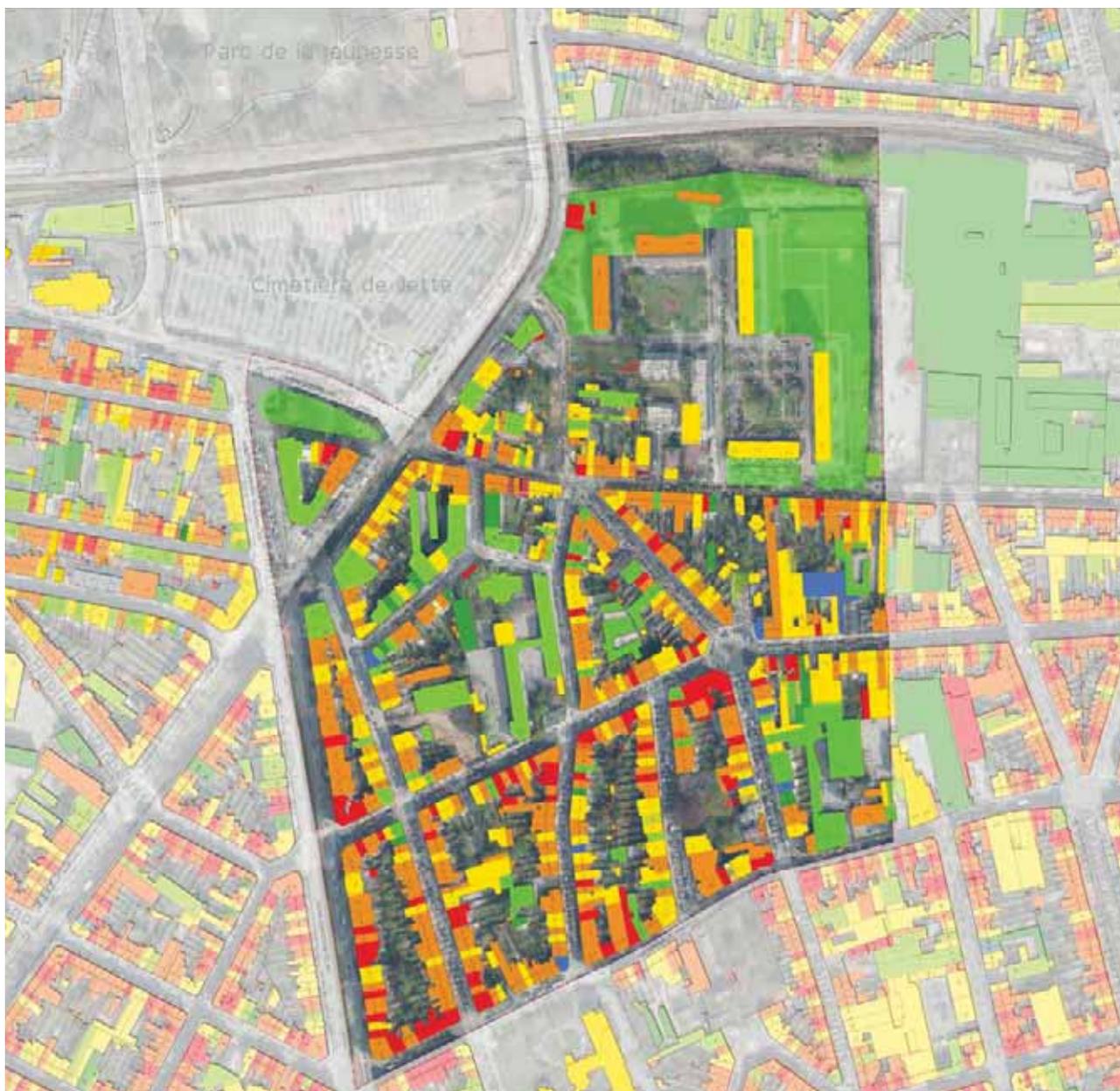
Historiquement, le quartier Essegheem est en effet un des vieux quartiers jettois et l'époque de construction du bâti y est plus ancienne (cfr. Historique). La majeure partie du bâti datant de la première moitié du XXe siècle. Toutefois, sachant que les tours de logements sociaux ont été réalisées toutes après 1961 et qu'elles comportent 577 logements sur les 1913 du périmètre (soit 30% - données 2011), la part des logements anciens pour le reste du périmètre est encore plus marquée.

### 11.1.4 Thermographie aérienne

La thermographie aérienne donne une indication de la déperdition en chaleur (flux radiatif) d'un ensemble de bâtiments grâce à une photographie infrarouge aérienne. Des campagnes régulières sont pratiquées au-dessus d'environnements bâtis pour avoir une indication générale de la performance énergétique de bâtiments. Cette technique a toutefois plusieurs limites dont le fait que les bâtiments peu isolés, mais non chauffés au moment de la photographie ne sont pas repérés lors de la prise.

La carte suivante donne une vue thermographique aérienne du périmètre, à un moment donné (durant la nuit des 29 et 30 décembre 2008), la déperdition en chaleur des bâtiments chauffés à ce moment-là (de déperditions très faibles en vert foncé à très fortes en rouge). Il convient à nouveau de donner les limites d'utilisation de ce genre d'informations. En effet, cela n'est utile qu'à titre indicatif dans la mesure où tous les bâtiments ne sont pas occupés à ce moment-là (les écoles par exemples étaient fermées au moment de la prise de la photo) et où seules les déperditions liées à la toiture du logement sont données (les déperditions liées aux parois latérales ne sont pas représentées). Toutefois, l'interprétation générale que nous pouvons tirer est que les logements émettant de la chaleur ont une isolation moyenne à très faible (jaune, orange et rouge sur l'image ci-dessous). La catégorie de déperditions fortes étant la plus représentée.

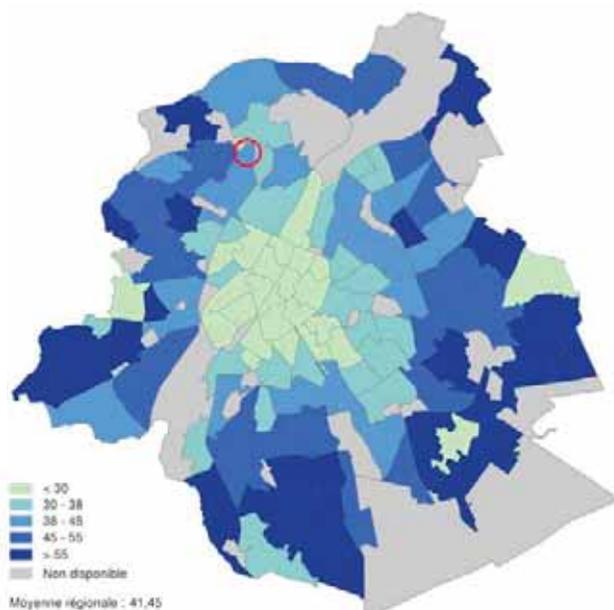
## Le peintre



| CARTE 16 : Thermographie aérienne  
source : cartographie Arter sur base de la carte de Bruxelles-Environnement ©



| RUE JULES LAHAYE - façades peu isolées  
source : photographie ARTER ©



#### PART DE LOGEMENTS OCCUPÉS PAR LEUR PROPRIÉTAIRE

source : Monitoring des Quartiers / IBSA ©

## 11.2 TYPOLOGIE DU LOGEMENT

Le Monitoring des quartiers (données 2001) renseigne sur la part des ménages en appartement (75,02%), soit une moyenne supérieure à la RBC (71,16%).

Cependant, cette valeur est à nuancer pour plusieurs raisons :

- Les nouvelles constructions d'appartements entre 2001 et 2017 se sont étendues dans le périmètre, notamment avec la construction de nouveaux logements sociaux par la commune, ainsi que plusieurs projets privés
- Les demandes de plus en plus fréquentes de permis pour la subdivision de maisons unifamiliales en appartements
- Le quartier Woeste repris par le Monitoring des Quartiers comprend un périmètre beaucoup plus vaste que celui du CQD. Les valeurs pour le périmètre strict du périmètre y sont donc beaucoup plus élevées, tenant compte de la proportion que représentent les logements sociaux du Foyer Jettois et de la Commune sur le périmètre CQD (environ un tiers du parc de logements du périmètre).

L'Atlas de la Santé et du Social de la Région de Bruxelles-Capitale de 2006 confirme cette tendance. Cet outil, même s'il se base sur des relevés aussi anciens que le Monitoring des Quartiers, prend comme base l'analyse plus pointue des secteurs statistiques.

D'autres constats ressortent donc lorsque l'on considère la typologie de la structure de la propriété des logements :

- Les logements du nord de Jette sont plutôt occupés par leurs propriétaires et ceux du sud, aussi bien par leurs propriétaires que par des locataires ;
- Le quartier Essegheem est le seul de la commune où la proportion de logements locatifs est clairement prépondérante par rapport aux logements occupés par leurs propriétaires, reflétant une situation socio-économique difficile.

Le Censur de 2011, réalisé au niveau des secteurs statistiques, dénombre 1913 logements pour le périmètre strict du CQD. Ce nombre peut être encore augmenté des quelques projets résidentiels récents ou en cours de construction et/ou de rénovation (voir chapitre Inventaire des opérations de rénovation urbaine) et doit être mis en parallèle également du projet de 250 logements à venir sur le site Fourcroy, voisin des immeubles du Foyer Jettois.

Au sein du périmètre, le rapport propriétaires - locataires montre un ratio de 31% de logements occupés par les propriétaires (594 logements sur 1913) contre 69% occupés par des locataires. Bien que l'existence des nombreux logements sociaux joue un rôle important dans ce constat chiffré, un taux de 44% de biens occupés par les propriétaires pour 56% biens loués est à mettre en évidence si l'on retire les logements sociaux du calcul, ce qui donne toujours une large majorité de locataires pour le périmètre. En comparaison avec les chiffres de population, l'on recense environ 2990 personnes (soit deux-tiers de la population du périmètre) occupant un bien loué.

La carte représentant le nombre moyen de pièces par habitant (1,89 au sein du quartier Woeste) montre une diminution du nombre de pièces par personne dans le sud de la commune par rapport au nord. Cela est également vrai pour le périmètre du Contrat de Quartier. Ceci traduit une sur-occupation des logements, comparable à celle que l'on observe dans d'autres zones problématiques de la Région de Bruxelles-Capitale, dont la moyenne est de 1,94 pièces par habitant. A l'échelle plus fine du secteur statistique, 79% des ménages vivent dans un logement de 3 à 5 pièces (respectivement 24% pour les 3 pièces, 39 % pour les 4 pièces et 16% pour les 5 pièces).

## 11.2.1 Superficie des logements

L'étude de la superficie des logements montre une surreprésentation de très petites unités de logements (- de 55 m<sup>2</sup> avec une proportion de 37,5% contre la moyenne RBC qui est de 34,7%).

Il en ressort également une faible proportion de logements de grande taille (+ de 85 m<sup>2</sup>). Or, la taille moyenne des ménages dans le quartier Woeste est de 2,38 (donnée 2014) contre une moyenne régionale de 2,13.

Au sein de la commune de Jette, cette valeur est de 2,28, mettant ainsi en évidence une plus forte proportion de familles au sein du périmètre.

Ce constat est accentué par les données spécifiques du site Essegghem du Foyer Jettois qui démontre la part importante (117 logements sur les 577) de logements de petite taille ou de taille moyenne (max. 2ch) sur-occupés par des ménages de grande taille (+ de 6 personnes).

Cette situation alarmante appuie les demandes du Foyer Jettois quant à la construction ou la mise à disposition de logements de grande taille pour ces familles nombreuses (demande initiée auprès de l'Alliance Habitat notamment pour la construction d'un nouveau volume de grands logements).

A contrario, il semblerait que d'autres logements du site Essegghem soient sous-occupés : des logements de 2 à 3 chambres occupés par des personnes âgées isolées qui ne peuvent plus être déménagées.

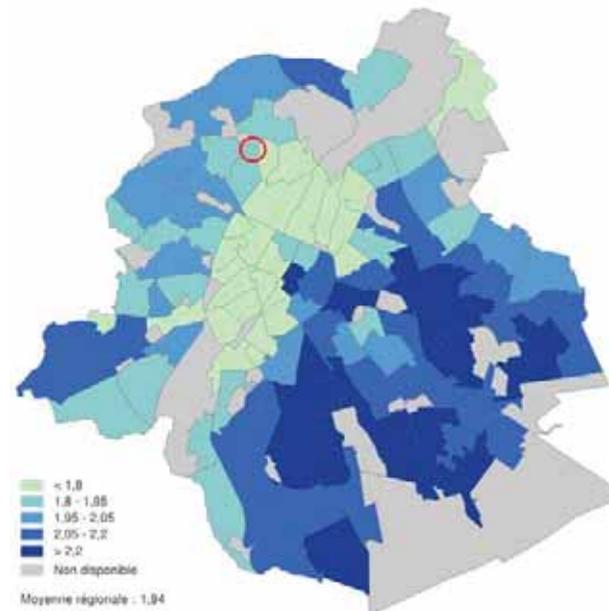
Enfin, il faut également souligner le phénomène de boîtes postales virtuelles, problématique observée au sein du Foyer Jettois. Plusieurs logements sont ainsi déclarés comme domicile mais inhabités dans les faits et aucun mécanisme adéquat de contrôle ne permet actuellement de régulariser cette situation, pourtant fort problématique face à la demande extrême en logements sociaux.

Au niveau du quartier Woeste, la superficie moyenne par habitant dans la zone d'étude est de 33,23 m<sup>2</sup>/hab contre 35,5m<sup>2</sup>/hab pour la Région de Bruxelles-Capitale.

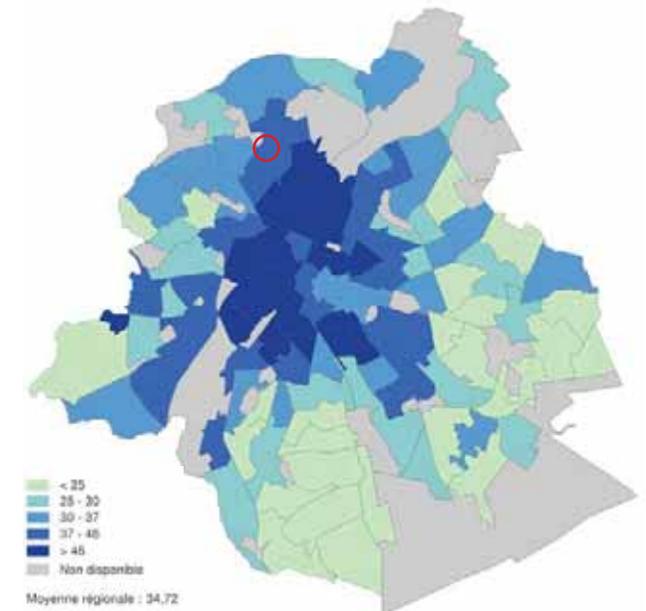
Code	territoire	Part des logements de moins de 55 m <sup>2</sup> (%) -2001-	Part des logements 55-84m <sup>2</sup> (%) -2001-	Part des logements 85-104m <sup>2</sup> (%) -2001-	Part des logements de plus de 104m <sup>2</sup> (%) -2001-
71	Woeste	37.49	32.21	18.28	12.04
Moyenne des territoires affiliés		37.49	32.21	18.28	12.04
Moyenne régionale		34.72	29.09	19.80	16.39

\* ND: non disponible  
\* VS: valeur soumise au seul

| SUPERFICIE DES LOGEMENTS EN M<sup>2</sup>  
source : Monitoring des Quartiers - données 2001 ©



| NOMBRE DE PIÈCE MOYEN / HABITANT  
source : Monitoring des Quartiers / IBSA ©



| PART DES LOGEMENTS < 55 M<sup>2</sup>  
source : Monitoring des Quartiers / IBSA ©

### 11.3 OFFRE ET DEMANDE EN LOGEMENTS SOCIAUX

Selon le Monitoring des Quartiers, la moyenne des logements sociaux sur 100 logements pour le quartier Woeste est de 9,37 log/100, contre 6,32 log/100 pour Jette et une moyenne régionale de 7,26 log/100. Ceci confirme donc l'importance du Foyer Jettois (site Essegghem + Delathouwer et Loossens) au sein du périmètre ainsi que celle des logements gérés par la commune et les AIS.

**Cependant, malgré une activité réelle des autorités ces dernières années, l'offre en logements sociaux n'est de manière générale pas encore satisfaisante en Région de Bruxelles-Capitale.**

A titre d'exemple, la liste d'attente régionale (SISP) dénombre environ 20.000 candidatures pour Jette (un candidat pouvant être demandeur pour plusieurs localisations).

Au 01.01.2014, on recensait à l'échelle de la commune de Jette :

- 7.475 immeubles
- 23.732 logements

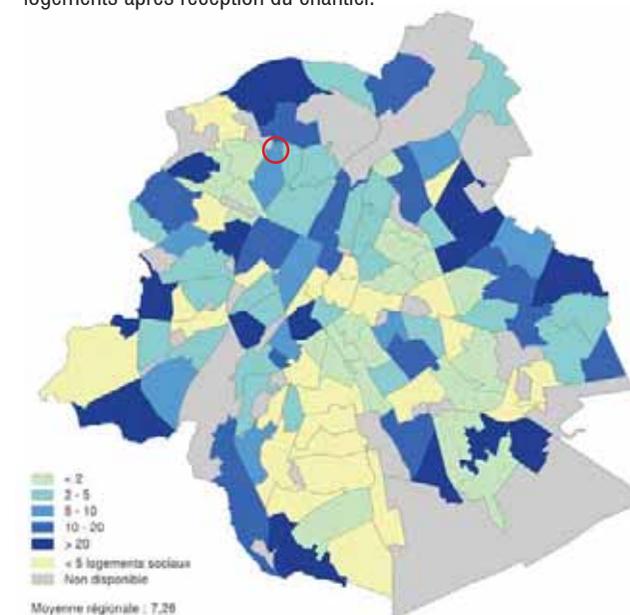
Le SPF Economie- - Censur 2011 donne les précisions suivantes :

- Parc locatif : 12.697 logements, soit 53,5% du parc de logements
- Logements sociaux : 1.382 logements, soit 5,8% du parc de logements (dont 1254 du Foyer Jettois et 128 de Comensia-Sorelo situés rues Masoin et Longtin)
- Logements communaux : 168 logements, soit 0,7% du parc de logements

Au niveau du périmètre strict du CQD Magritte, le Foyer Jettois gère un parc de 609 logements sociaux (577 sur le site Essegghem et 32 sur le site Delathouwer - Loossens). Comparativement aux 1913 logements du périmètre, la proportion de logements sociaux (SISP) est donc de 32%, chiffre évidemment très largement au-dessus de la moyenne des autres quartiers.

L'AISB (Agence Immobilière Sociale de Bruxelles) est fortement active dans la commune de Jette car 113 de leurs 167 logements sont situés sur le territoire communal, principalement des studios et des petits appartements 1 à 2 chambres. 7 de leurs logements se retrouvent dans le périmètre, soit 5 appartements 2 chambres, 1 appartement 1 chambre et 1 grand logement de 4 chambres. Ces derniers sont principalement localisés dans la rue Léopold 1er.

Le périmètre ne possède pas de biens liés au Fonds du Logement (société coopérative qui poursuit des missions d'utilité publique et offre ainsi aux ménages à revenus moyens ou modestes des crédits hypothécaires, des opérations de construction/rénovation-vente, une aide locative, ou encore des prêts à tempérament régionaux pour constitution d'une garantie locative). Cependant, il est important de rappeler qu'environ 250 logements seront construits par un promoteur privés sur le site "Fourcroy" (début de chantier janvier 2018) et que le Fonds du Logement se portera acquéreur de 199 des logements après réception du chantier.



PART DES LOGEMENTS SOCIAUX SUR 100 LOGEMENTS

source : Monitoring des Quartiers / IBSA ©

## 11.4 MARCHÉ IMMOBILIER ET MUTATIONS

### 11.4.1 Accessibilité au logement

Acquérir un terrain à Bruxelles est devenu très difficile ces dernières années. En cause, la nette augmentation des prix au m<sup>2</sup> en regard de l'évolution salariale, l'augmentation de la demande et la forte diminution des surfaces disponibles. Les récentes restrictions d'octroi de crédit hypothécaire au niveau des organismes bancaires (nécessitant des liquidités très importantes) accentuent ce constat.

Malgré des taux d'intérêts toujours relativement bas, le marché immobilier reste plutôt stable à Bruxelles :

- le prix moyen d'une maison à Jette est de 324.563 euros (2016), sachant que ce dernier a connu une augmentation de 0,8% entre 2015 et 2016 (pour information, le prix moyen de vente 2016 au sein de la Région de Bruxelles-Capitale est de 385.000 euros).
- Au niveau des appartements, le prix moyen sur Jette est de 171.839 euros (2016) avec par contre, une forte croissance entre 2015 et 2016 (5,1%). La moyenne d'un appartement dans la capitale s'élève quant à elle à 195.000 euros.

Le marché immobilier au sein de la commune jettoise reste attractif et un peu plus accessible que le prix moyen appliqué au sein de la RBC. En effet, l'on observe depuis quelques années l'installation sur Jette de jeunes ménages avec ou sans enfants, attirés par une localisation proche du centre tout en bénéficiant des grands espaces verts et du caractère convivial de la commune.

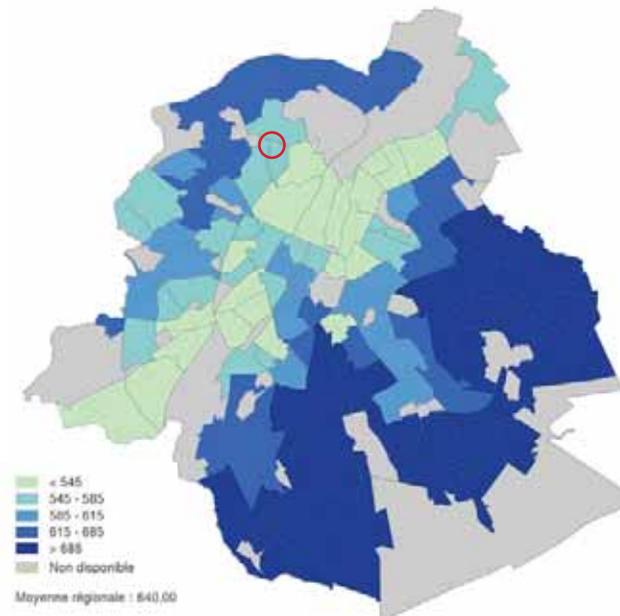
L'ensemble des données présentées ci-avant est à analyser dans le cadre d'une vision prospective des changements que l'évolution des prix de l'immobilier va entraîner pour les candidats acquéreurs et les candidats locataires.

Deux phénomènes peuvent être mis en évidence : la diminution de la capacité d'acquérir (surendettement des ménages) et le besoin crucial de logements à prix limité.

En ce qui concerne la diminution de la capacité d'acquérir, celle-ci est démontrée par différents indices :

- explosion du montant moyen emprunté depuis 2000 (+ de 50%)
- augmentation de la durée de crédit hypothécaire (30 ans et +)
- augmentation des achats immobiliers de seconde main
- augmentation de l'emprunt de + de 50% pour un même bien

En ce qui concerne la nécessité de fournir des logements à prix limité en RBC, nous constatons la difficulté croissante de l'accessibilité aux logements (spécialement pour les personnes âgées, les jeunes et les publics précarisés), mise en parallèle avec les indicateurs économiques suivants : l'augmentation des loyers par surface ou par nombre de chambres, la situation familiale, la situation socio-professionnelle, la raison de recherche/départ de logement et les indicateurs économiques des revenus ou du pourcentage du loyer dans le budget des ménages.



LOYER MENSUEL MOYEN  
source : SPF Economie - Statistics - 2011 ©

### 11.4.2 Loyers appliqués

Le loyer moyen du logement, est estimé à plus ou moins 572 euros/mois au sein du quartier Woeste, ce qui est inférieur à la moyenne de la commune de Jette (605 euros/mois) et de la Région de Bruxelles-Capitale (640 euros/mois).

Toutefois, une augmentation des loyers mensuels moyens des logements est constatée et se situe aux alentours de 14 à 15% au niveau du quartier Woeste entre l'année 2011 et 2015. Au vu des circonstances actuelles (saut d'index, etc), un écart de plus en plus élevé entre les revenus des habitants et le loyer qu'ils payent est à craindre. La diminution des taux de crédits hypothécaires pour l'acquisition de logements par les propriétaires n'a pas vraiment eu d'impact sur le prix de location des logements (voir tableau de comparaison des évolutions des loyers des logements et des revenus des habitants)

Le prix moyen de la location d'un logement à caractère social au sein de la zone d'étude (220 euros) est inférieur à la moyenne de la Région de Bruxelles-Capitale.

#### Loyers mensuels moyens des logements sociaux en euros (2008)

Territoire	Loyers mensuels	0 à 1 chb	2 chambres
Woeste	220,27	171,83	226,01
Région	230,70	179,93	234,06

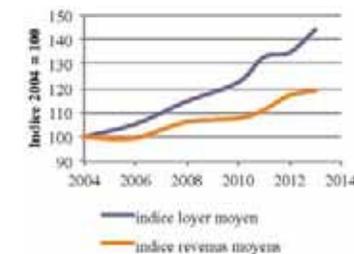


TABLEAU DE COMPARAISON DES ÉVOLUTIONS DES LOYERS DES LOGEMENTS ET DES REVENUS

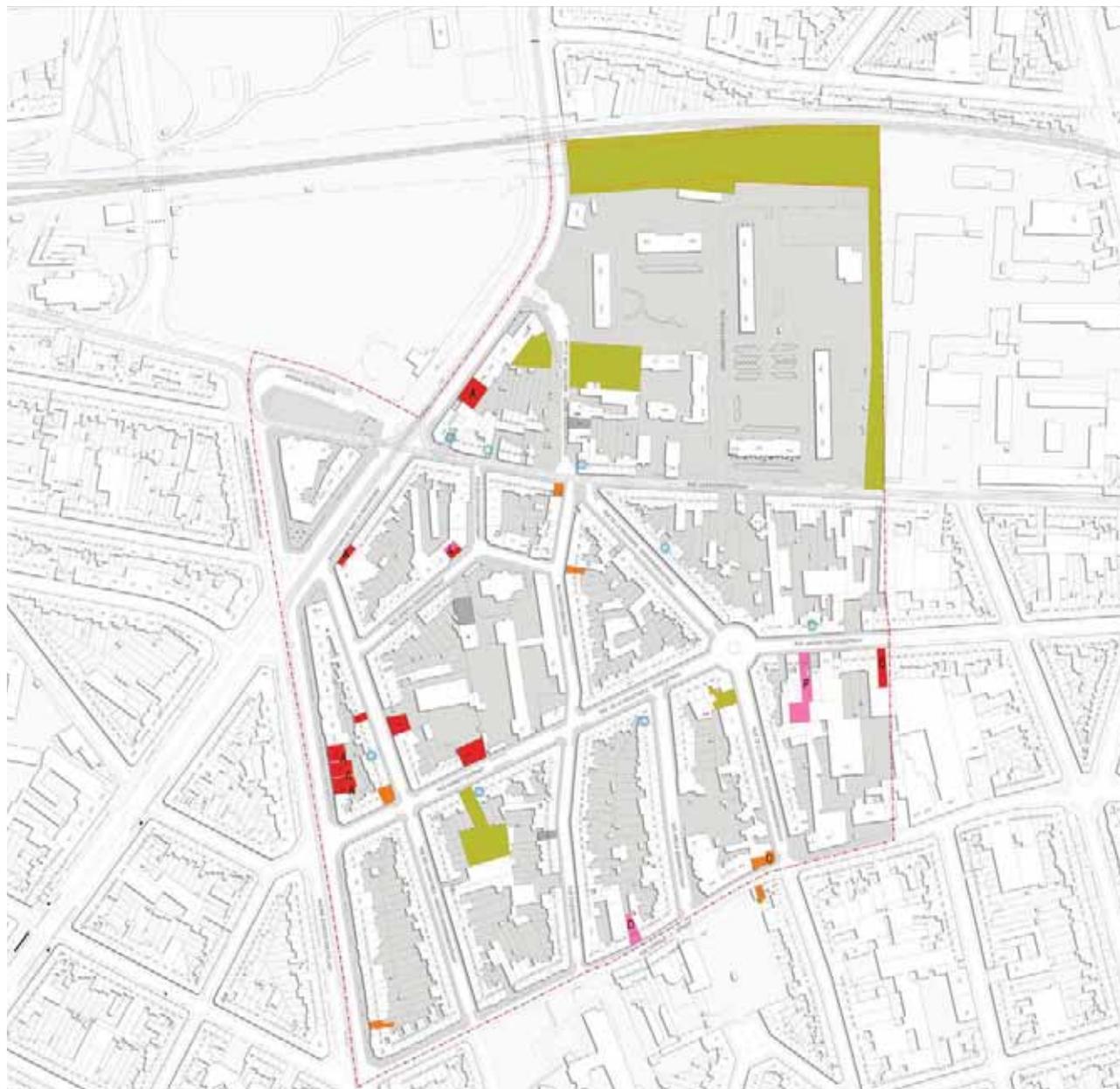
source : Observatoire des loyers - Statistiques fiscales de l'INS - calculs propres ©

### 11.4.3 Dynamique foncière

La carte suivante représente la dynamique foncière relevée sur le terrain (d'août à janvier 2018). Les bâtiments à vendre ou à louer (même partiellement) y sont représentés, ainsi que les rez-de-chaussée et étages vides, les immeubles abandonnés, les chantiers en cours (rénovation et construction), les friches et les gabarits bas.

De nombreux biens, non-construits ou en vente, apparaissent comme des opportunités opérationnelles dans le quartier. Ce point est développé plus en profondeur dans la phase 2 – Stratégie.

Les mouvements fonciers sont plutôt limités dans la partie au sud de Lahaye à des ventes et locations ponctuelles, selon une dynamique assez classique d'îlots résidentiels bruxellois. Par contre, l'îlot Petite rue Essegheem - Lahaye - De Smet De Naeyer présente une activité plus forte ces dernières années des processus de vente, de location et de transformation ; en témoignent les nombreux projets en cours dans cette partie du périmètre.



## 11.4.4 Liste des biens taxés d'abandon

Sur base des données communales de 2017, la liste suivante des biens et immeubles taxés d'abandon listés dans le périmètre a été regroupée par rues :

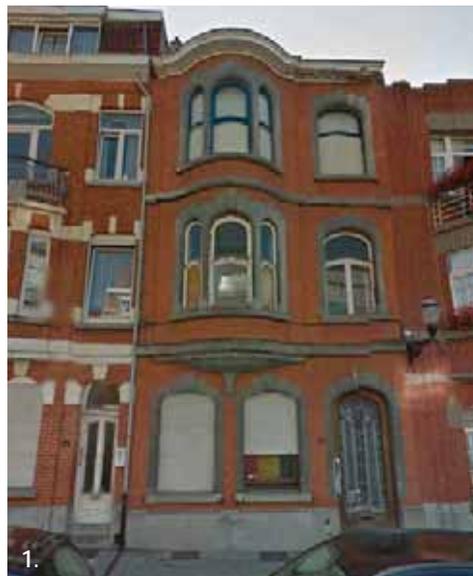
Rue des Augustines 51  
Rue de la Bravoure 19  
Rue Dansette 33 (permis périmé)  
Rue Amélie Gomand 5  
Rue Jacobs Fontaines 97  
Rue Jules Lahaye 78  
Rue Jules Lahaye 88  
Rue Jules Lahaye 162 (projet en cours)

**Ces biens construits sont prioritaires pour la remise de logements sur le marché locatif ou acquisitif.**

En comparaison avec la lecture de l'occupation du sol, il semble important que la Commune tienne plus à jour ce listing en regard des biens vides ou abandonnés qui ne font pas toujours l'objet d'une taxation, ainsi que les terrains non-construits et inoccupés.

Certains propriétaires « jouent » également avec le mécanisme de la demande de permis d'urbanisme, sans exécution par la suite, suivi par une réintroduction après péremption afin d'échapper au mécanisme de la taxation.

Le rapport diagnostic du CQD, étude publique, n'a pas pour objectif de divulguer les adresses des biens concernés mais un suivi a été réalisé avec les services communaux afin de pouvoir régulariser des situations ponctuelles dans le périmètre du CQD.



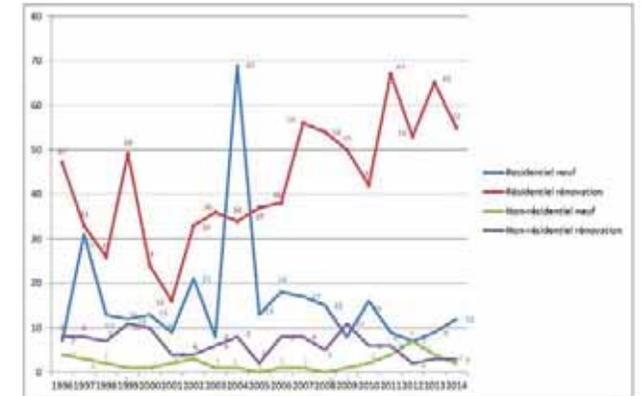
#### 11.4.5 Demande de permis

##### • Evolution des demandes de permis

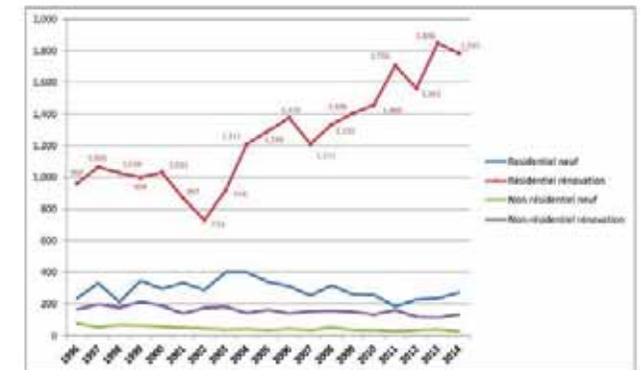
En plus de l'inventaire dressé des opérations de rénovation urbaine (chapitre 06), l'analyse de la dynamique de rénovation du quartier peut-être également illustrée par l'évolution des demandes de permis à Jette en la comparant avec celle de la Région.

Sur base des questionnaires statistiques accompagnant les demandes de permis d'urbanisme à Bruxelles (2016 - Statbel), nous remarquons que les tendances d'évolution au niveau régional sont assez comparables au niveau communal. En effet, en presque 20 ans une forte augmentation des demandes de permis pour la rénovation de bâtis résidentiels est observable, même si la commune de Jette a connu entre 2003 et 2005 une forte croissance des demandes pour les nouvelles constructions (résidentiel neuf). Les fluctuations à Jette sont également plus nombreuses et la croissance moins régulière que pour la Région de Bruxelles Capitale.

Cette analyse, d'une période de plus de 20 ans, permet d'avoir suffisamment de recul par rapport à la durée de validité des permis. Toutefois, cette dernière reste générale et peut-être affinée par le relevé détaillé des demandes de permis introduits pour le périmètre, au niveau régional et communal depuis 2009 (voir point suivant).



GRAPHIQUE ÉVOLUTION DES PERMIS DE 1996 À 2014 - JETTE



GRAPHIQUE ÉVOLUTION DES PERMIS DE 1996 À 2014 - RBC

## • Gestion des demandes des permis depuis 2009

A cet effet, la nouvelle plateforme régionale de consultation des permis en ligne ([www.urbanisme.irisnet.be](http://www.urbanisme.irisnet.be)) est un outil particulièrement pratique pour localiser les différentes demandes de permis d'urbanisme et de lotir gérées depuis 2009 dans la zone d'étude.

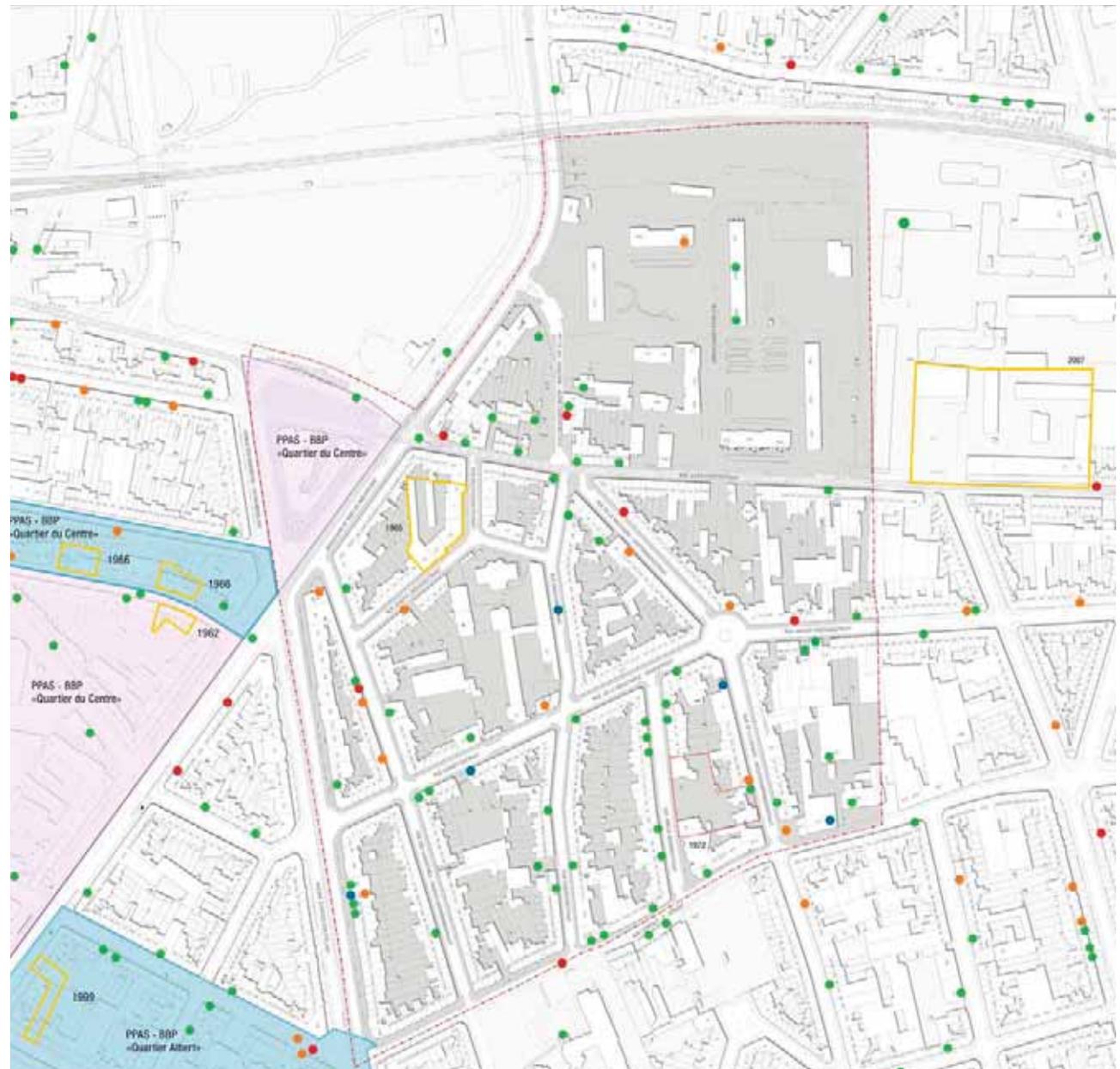
A l'aide des cartes ci-contre, nous pouvons remarquer qu'il n'y a actuellement que des permis d'urbanisme gérés sur le périmètre du CQ et aucun permis de lotir. La majeure partie de ces permis a été octroyée, une bonne vingtaine de demandes sont encore en cours d'instruction et onze demandes ont également été refusées depuis 2009. Afin de lire la carte, chaque pastille représente une demande :

- en rouge demandes refusées
- en vert demandes octroyées
- en orange en cours d'instruction
- en bleu demandes annulées

Ces tableaux sont à lire en parallèle avec le chapitre 06 sur l'inventaire des opérations de rénovation urbaine.

La grande majorité de ces demandes de permis concerne des interventions de transformation et reconstruction de logements, souvent pour des travaux sur des anciens logements à remettre aux normes.

Sur les tableaux ci-dessous, sont mentionnés les demandes et l'objet au niveau régional ainsi qu'au niveau communal.



| CARTE 04 : Limite des PPAS, lotissements et demandes de permis d'urbanisme récentes  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2017 et [www.urbanisme.irisnet.be/permis](http://www.urbanisme.irisnet.be/permis) ©

## NIVEAU RÉGIONAL (5 DERNIÈRES ANNÉES)

### • Permis octroyés

Rue Jules Lahaye 288-290	Remplacement de bardage	2017
Rue Jules Lahaye 286-290	Transformation - reconstruction	2015
Rue Jacobs Fontaine	Aménagement urbain	2016
Avenue Secrétin	Abattage de 2 arbres à hautes tiges	2015
Rue Dansette 18	Transformation - reconstruction	2016
Rue Esseghehem 135-137	Transformation - reconstruction	2014
Rue Léopold Ier 307	Transformation - reconstruction	2014
Rue Léopold Ier 305	Transformation - reconstruction	2014
Rue Léopold Ier 329	Transformation - reconstruction	2015
Bd De Smet De Naeyer	Aménagement urbain (Projet Cimetière)	2017

### • Permis annulé

Rue Léopold Ier 311 - 505	Aménagement urbain	2016
---------------------------	--------------------	------

## NIVEAU COMMUNAL (5 DERNIÈRES ANNÉES)

### • Permis octroyés

Rue Jules Lahaye 229	Modification de destination	2012
Rue Jules Lahaye 174	Abattage de 2 arbres à hautes tiges	2014
Rue Jules Lahaye 162	Construction - reconstruction	2016
Rue Jules Lahaye 154	Construction - reconstruction	2015
Rue Jules Lahaye 84	Transformation	2016
Rue Jules Lahaye	Nouvelle construction	2012
Rue Jules Lahaye 157	Modification de destination	2014
Rue Jules Lahaye 132	Construction - reconstruction	2016
Rue Jules Lahaye 146	Construction - reconstruction	2017
Rue Esseghehem 6	Construction - reconstruction	2015
Rue Esseghehem 2	Modification de destination	2014
Rue Esseghehem 24-26	Transformation - rénovation	2013
Rue Esseghehem 3	Construction - reconstruction	2014
Rue Esseghehem 70	Transformation - rénovation	2013
Rue Esseghehem 84	Construction - reconstruction	2014
Rue Esseghehem 106	Construction - reconstruction	2016
Rue Esseghehem 153	Transformation - rénovation	2014
Rue Esseghehem 157	Construction - reconstruction	2016
Rue Esseghehem 118	Modification de destination	2013
Rue de la Bravoure 12	Construction - reconstruction	2016
Rue des Augustines 18	Abattage d'1 arbre à hautes tiges	2015
Rue des Augustines 35	Transformation - rénovation	2013

Rue des Augustines 95	Construction - reconstruction	2016
Avenue Charles Woeste 74	Transformation - rénovation	2014
Avenue Charles Woeste 92	Construction - reconstruction	2016
Avenue Charles Woeste 96	Construction - reconstruction	2015
Avenue Charles Woeste 98	Construction - reconstruction	2016
Avenue Charles Woeste 98	Construction - reconstruction	2016
Rue Dansette 19	Construction - reconstruction	2015
Rue Dansette 22 / Aug 58	Nouvelle construction	2013
Rue de la Résistance 26	Modification de destination	2012
Rue Jacobs Fontaine 120	Construction - reconstruction	2016
Rue Jacobs Fontaine 116	Modification de destination	2016
Rue de la Loyauté 34-36	Abattage d'1 arbre à hautes tiges	2017
Rue de la Loyauté 37	Transformation - rénovation	2014
Rue Amélie Gomand 8	Transformation - rénovation	2013
Rue Amélie Gomand 12	Construction - reconstruction	2014
Rue Amélie Gomand 9	Construction - reconstruction	2015
Rue Amélie Gomand 13	Abattage d'1 arbre à hautes tiges	2016
Rue Amélie Gomand 17	Construction - reconstruction	2015
Rue Amélie Gomand 37	Modification de destination	2016
Rue Amélie Gomand 43	Transformation - rénovation	2014
Rue Léopold Ier 333	Construction - reconstruction	2015
Rue Léopold Ier 345	Construction - reconstruction	2015
Rue Léopold Ier 296	Abattage 27 arbres à hautes tiges	2014

### • Permis en cours

Avenue Charles Woeste 94	Transformation - rénovation grenier	2018
Rue Esseghehem 8	Transformation - reconstruction	2017
Rue Esseghehem 103	Abattage d'1 arbre à hautes tiges	2013
Rue Esseghehem 149-151	Transformation - reconstruction	2017
Rue de la Bravoure 22	Modification de destination	2012
Rond-Point du Pannenhuis 3	Nouvelle construction	2013
Rue Joseph Loossens 11	Modification de destination	2012
Rue des Augustines 41	Transformation - rénovation	2011
Rue des Augustines 57	Modification de destination	2016
Rue de la Loyauté 32	Transformation - rénovation	2012
Rue Léopold Ier 315	Nouvelle construction	2017

### • Permis annulé - périmé

Rue Esseghehem	Nouvelle construction	2014
Rue Dansette 33	Construction - reconstruction	2015
Rue de la Loyauté 2	Nouvelle construction	2015

### • Permis refusé

Rue Jules Lahaye 78	Construction - reconstruction	2015
Bd De Smet De Naeyer 350	Panneau publicitaire	2016
Rue Jacobs Fontaine 99	Transformation - rénovation	2013
Rue des Augustines 37	Modification de destination	2014
Rue Esseghehem 8	Construction - reconstruction	2017



## 11.5 AUTRES POINTS D'ATTENTION

L'offre et la demande en logements étudiants au sein du périmètre est plutôt faible, suite à l'éloignement des centres d'enseignement supérieur, plutôt localisés vers le site Brugmann ou vers le site de l'UZ. L'intérêt des étudiants du supérieur pour le périmètre du CQD Magritte, plutôt résidentiel et n'offrant que peu d'équipements spécifiques, semble donc assez faible, alors que le pôle hospitalier Brugman est tout de même très proche (à vol d'oiseau).

Le périmètre comporte également du logement spécifique répondant aux besoins des personnes âgées avec la Résidence Christalain située en limite nord-ouest du CQD. Cet établissement comporte une maison de repos (82 chambres), une résidence-services (21 appartements) et une unité de soins (dont 10 chambres pour les soins palliatifs). De nombreux logements sociaux du site Essegheem sont aussi occupés par un public de personnes âgées. La Maison Médicale, au cœur du périmètre, draine également beaucoup de personnes âgées du périmètre. En bordure du CQD, rappelons l'existence de la résidence Magnolia (166 chambres pour la maison de repos et plusieurs appartements pour la résidence-service - une extension est prévue pour début 2018) et de la future maison de repos intégrée au projet Hippodrome (site Fourcroy - nombre de chambres indisponible). Cependant, malgré l'offre existante, l'amélioration de l'accessibilité au logement pour les personnes âgées est cruciale, en regard des réelles difficultés relayées par les enquêtes de terrain.

Le périmètre est enfin marqué par l'existence de publics précarisés, en recherche de logements à des conditions préférentielles, tels que plusieurs personnes sous statut d'artistes avec des revenus très bas, de nombreux ménages monoparentaux (environ 1068 ménages monoparentaux sur les 7837 ménages du quartier Woeste au Monitoring, soit presque 14% des ménages) dont 89% (soit 948 ménages) sont des femmes avec enfants.

Le phénomène de sans-abrisme est aussi constaté dans le périmètre, itinérant sur l'axe Lahaye-Steyls entre le square des Démineurs (occasionnel) et surtout les terrains démolis de la friche Fourcroy ou le long de la voie ferrée (fréquent) qui abritent entre les décombres plusieurs squats souffreteux. Quelques rares ménages du périmètre accueillent aussi des migrants, arrivés lors des dernières vagues d'immigration du Proche- et Moyen-Orient et d'Afrique.

## 11.6 INPUT PARTICIPATIF

Bien que les constats parlent d'eux-mêmes : forte densité du quartier, inadéquation entre la taille des logements et la taille des ménages (phénomènes de sous- et sur-occupation), faible superficie de logement par habitant, difficulté d'accès au logement et surtout l'étendue de la liste d'attente pour un logement social,... le fait de remettre de nouveaux logements (construits ou rénovés) sur le marché via le CQD n'est pas facilement perçu comme prioritaire pour les riverains et usagers du périmètre.

Il est vrai que d'autres thématiques prennent largement le dessus, comme les espaces publics, les équipements ou le socio-économique, mais la création de logements est pourtant une réalité du périmètre.

La perception de la forte densité du périmètre est consensuelle et donc la question qui se pose surtout est le degré de soutenabilité d'une densification supplémentaire en logement. Dans cette logique, les pistes à privilégier semblent clairement plus tenir de l'acupuncture urbaine visant à des interventions ponctuelles, avec un impact positif et rapide sur l'image du quartier : réhabilitation des chancres identifiés, travail sur les dents creuses pour la restructuration des fronts bâtis à l'échelle de l'îlot, réactivation des biens vides ou abandonnés,...

L'arrivée de projets résidentiels très importants, comme les 250 logements du projet Hippodrome ou la volonté du Foyer Jettois de créer des grands logements supplémentaires dans le cadre de l'Alliance Habitat (fonds SLRB) doivent être prises en compte dans le bilan total de logements à construire/rénover dans le cadre de ce CQD, justifiant auprès de la Région de revoir les objectifs initiaux de 30 logements, un peu à la baisse.

Le recours et le suivi régulier de la taxation des biens abandonnés peuvent aussi contribuer à la remise sur le marché de logement sans nécessairement utiliser l'enveloppe du CQD. Dans cet ordre d'idée-là, la demande citoyenne tient plus de la nécessité de pouvoir accompagner les particuliers dans les démarches de rénovation, par le conseil, par l'encadrement des dossiers de demande de primes ou encore par l'encadrement technique.

Il est intéressant de constater comme certains biens abandonnés contribuent négativement à l'image du quartier. Ainsi, les enquêtes diagnostiques font régulièrement remonter des sites comme le 78 ou le 88 de la rue Jules Lahaye, qui par leur état d'abandon et leur grande visibilité sur un axe fort fréquenté du périmètre génère une perception négative de l'entrée du quartier.

In extenso, ce phénomène influence, en partie bien sûr, le sentiment d'enclavement psychologique par une situation d'abandon qui paraît s'éterniser.

L'existence des nombreux logements sociaux du périmètre engendre aussi un besoin en infrastructures collectives (thématique développée plus en profondeur dans le chapitre lié aux équipements) et de facto, en plus d'un programme opérationnel pris en charge par le CQD, une réorganisation potentielle des espaces disponibles en rez-de-chaussée des tours du Foyer Jettois. Les locaux actuels sont accaparés par des espaces techniques (chaufferies, stockage,...), des caves, des locaux vélos - poussettes - poubelles, des bureaux ou espaces pour associations,... L'exiguïté de ces locaux et leur configuration posent des problèmes de logistique (certains locataires y entassent leurs affaires ou utilisent illégalement des boxes de garage comme espace de rangement) et une réorganisation permettrait de re-libérer de l'espace pour du logements ou pour des associations (ex : suppression des locaux poubelles au profit de containers enterrés en espace public, mutualisation des chaufferies, délocalisation des locaux à vélos,...).





PEINTRE // HUMAIN

# 12 Emploi

## 12 Emploi

### 12.1 GÉNÉRALITÉS

L'emploi est un élément crucial dans la compréhension du potentiel de revitalisation d'un quartier. Le graphique ci-dessous présente le taux d'activité et le taux de chômage des populations en présence dans la Région bruxelloise pour l'année 2016.

### 12.2 STRUCTURE DE L'EMPLOI

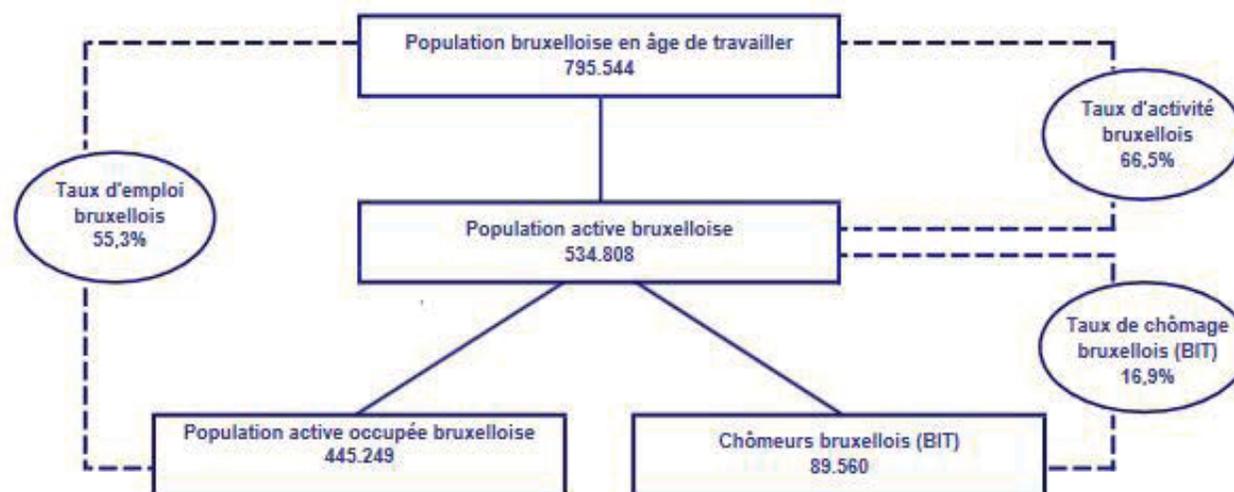
En 2015 et selon l'ONSS, la commune de Jette comptait 13.004 postes de travail, dont 25% étaient dans le secteur public contre 75% dans le secteur privé.

Les secteurs prédominants relatifs aux emplois salariés dans la commune sont essentiellement :

- La santé humaine et l'action sociale, 37%
- L'enseignement, 16%
- L'activité de services administratifs, 14%

En ce qui concerne les emplois indépendants au niveau communal, les secteurs prédominants sont :

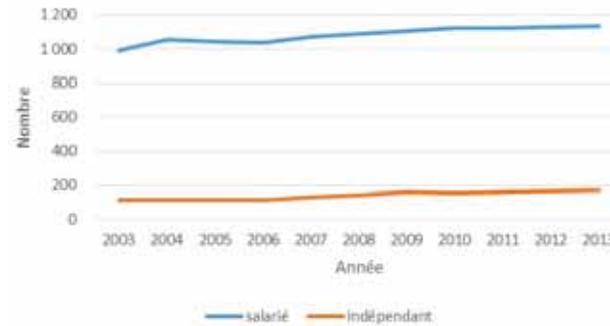
- L'industrie et artisanat (production), 34%
- Les commerces, 29%
- Les professions libérales intellectuelles, 27%



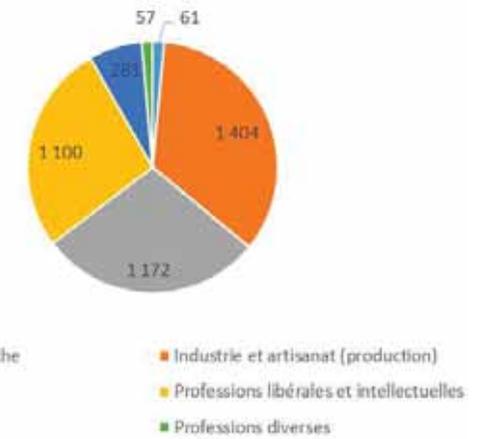
# Le peintre

Selon les données du Datawarehouse (BCSS), la quantité de salariés et indépendants dans le quartier Woeste augmente de façon relativement constante depuis 2006. L'augmentation des salariés sur cette période (+10%) est plus soutenue que celle d'indépendants (+ 5%).

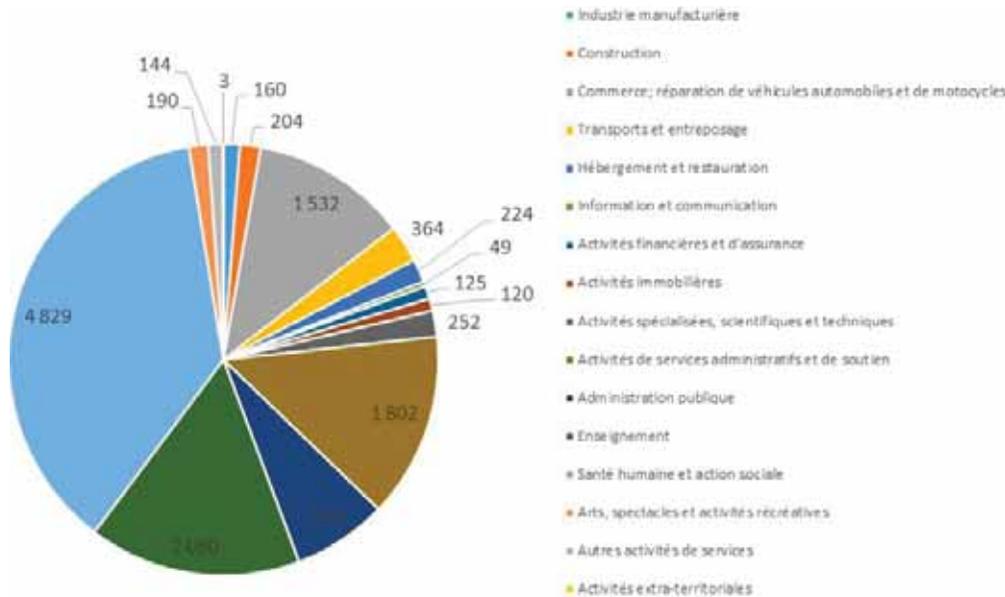
Les perspectives d'emploi ne sont pas réellement disponibles au niveau communal. Le tableau ci-après reprend donc les perspectives économiques au niveau régional de 2017 à 2022. Selon ces prévisions du Bureau Fédéral du Plan, les secteurs qui se développeront le plus sont ceux de la santé (+12,5%) et de la construction (+8,5 %) tandis que ceux de l'industrie manufacturière seront fortement réduits.



EVOLUTION DES SALARIÉS ET INDÉPENDANTS - QUARTIER WOESTE  
source : Monitoring des quartiers / IBSA - données 2014 ©



RÉPARTITION DE L'EMPLOI INDÉPENDANT PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ  
source : IBSA, données 2015 ©



RÉPARTITION DE L'EMPLOI SALARIÉ PAR SECTEUR D'ACTIVITÉ  
source : IBSA, données 2015 ©

Secteur	Augmentation 2017-2021 (%)
a. Agriculture	0,8
b. Energie	0,2
c. Industries manufacturières	-3,0
Biens intermédiaires	-5,7
Biens d'équipement	-6,1
Biens de consommation	1,1
d. Construction	8,5
e. Transports et communication	0,7
Transports terrestres	0,4
Transports par eau et aériens	-1,1
Services auxiliaires des transports et communication	1,0
f. Commerce et horeca	2,6
g. Crédit et assurances	-1,7
h. Santé et action sociale (y.c. titres-services)	12,5
i. Autres services marchands (y.c. titres-services et emplois ALE)	8,0
j. Services non marchands	0,2
j.1. Administration publique et enseignement	-0,1
j.2. Domestiques	5,6

PERSPECTIVES ÉCONOMIQUES (2017 - 2022)  
source : Bureau Fédéral du Plan - données 2017 ©

## 12.3 CHÔMAGE

La population active se définit comme l'ensemble des personnes en âge de travailler (entre 18 et 65 ans), qu'elles aient un emploi (population active occupée), qu'elles soient à la recherche d'un emploi (chômage) ou qu'elles soient en attente d'un premier emploi (population active non occupée).

Le taux d'activité (part des personnes aptes au travail) ainsi que le taux d'emploi (part de la population active occupée dans la population en âge de travailler) sont légèrement supérieurs dans le quartier comparé à la moyenne régionale. Ils sont cependant légèrement inférieurs du niveau communal.

Le taux de chômage du quartier Woeste (22.03%) est proche de la moyenne régionale (22.69%) mais supérieur à la médiane régionale (19%) et au taux communal (IBSA, 2012-2016). Les données indiquent pour le quartier Woeste une proportion de jeunes chômeurs supérieure à celle au niveau communal.

La part de chômeurs diplômés de l'enseignement supérieur est faible. Cela peut être dû à une offre élevée en emplois qualifiés ou à une faible proportion de personnes diplômées du supérieur dans le périmètre. Ces informations ne sont cependant pas objectivées au sein du périmètre.

Comme le montre le graphique ci-après, parmi ses demandeurs d'emplois, le périmètre strict du CQD (secteur statistique Essegheem) compte une proportion de demandeurs d'emplois à longue durée (plus de 12 mois) supérieure au quartier Woeste, à la commune et à la Région. En effet plus de 50% des demandeurs d'emplois inoccupés le sont depuis plus de 24 mois.

Nous constatons ensuite que les demandeurs d'emplois sont essentiellement représentés dans les tranches d'âges entre 25 et 54 ans. En comparaison aux données communales et régionales, il s'agit surtout d'avantage de personnes comprises entre 35 et 54 ans.

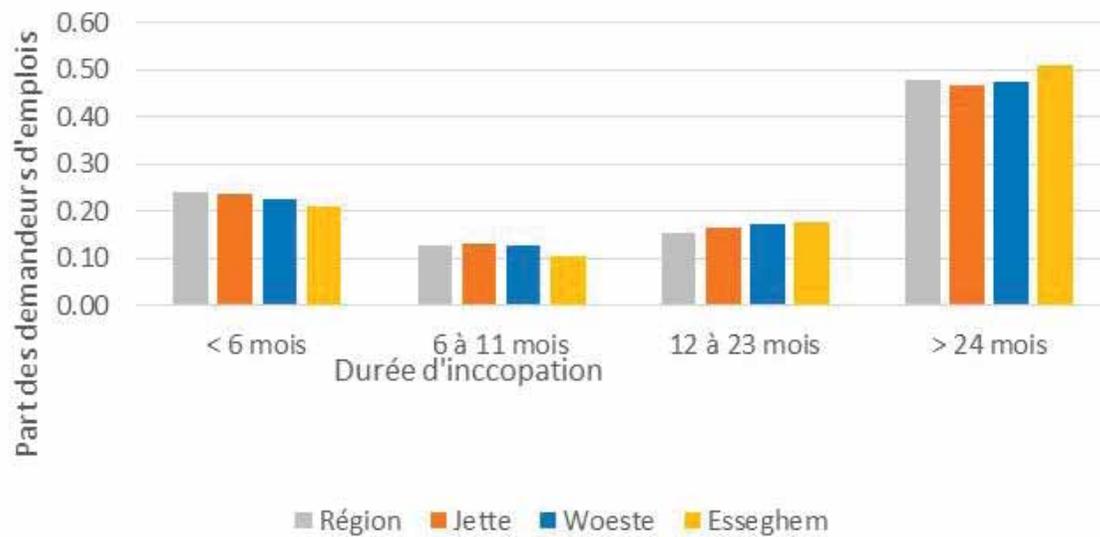
En matière de mise à l'emploi, il est important de relayer les constats de terrain des différentes associations du périmètre. L'explication des taux plus élevés de chômage provient aussi du fait qu'une proportion importante de jeunes en âge de travailler, une fois sortis de l'école (diplômés ou non), n'entament pas toujours les démarches nécessaires pour faciliter la mise à l'emploi. Notamment, par la non-inscription à l'Onem ou au sein d'Actiris et par le très faible recours aux possibilités de formations, de conseils ou d'accompagnement (InforJeunes,...). Dès lors, ces jeunes se retrouvent parfois hors-circuit et ne sont pas sollicités ni informés des formations, des leviers de mise à l'emploi, des opportunités qui se présentent, etc...

Territoire	Taux d'activité (%)	Taux de demande d'emploi (%)	Taux de chômage (%)	Taux de chômage des jeunes (%)	Part des chômeurs avec un profil employé dans les chômeurs (%)	Part des chômeurs diplômés du supérieur dans les chômeurs (%)	Taux d'emploi(%)
	-2012-	-2014-	-2012-	-2012-	-2016-	-2016-	-2012-
Woeste	71,71	15,33	22,03	35,00	48,03	9,87	55,11
Jette	72,28	14,49	19,81	33,75	51,03	11,50	56,98
Moyenne régionale	65,10	14,82	22,69	38,09	48,56	13,80	49,24

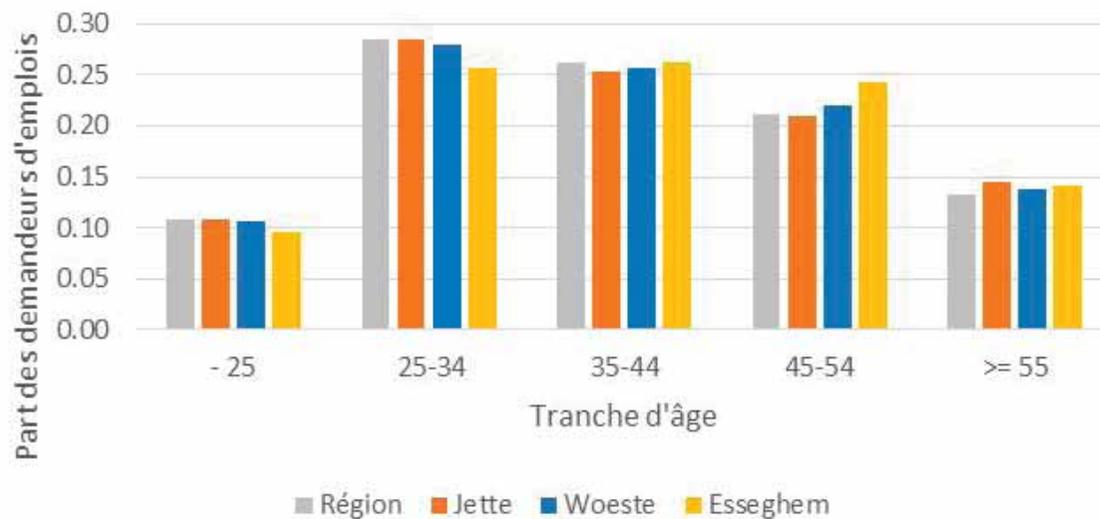
TAUX D'ACTIVITÉ ET TAUX DE CHÔMAGE DE LA POPULATION

source : Monitoring des Quartiers – données 2012 - 2016 ©

## Le peintre



REPARTITION DES DEMANDEURS D'EMPLOIS INOCCUPÉS PAR DURÉE D'INOCCUPATION  
source : Actiris, Calculs Observatoire bruxellois de l'Emploi – données 2016 ©



REPARTITION DES DEMANDEURS D'EMPLOIS INOCCUPÉS PAR TRANCHE D'ÂGE  
source : Actiris, Calculs Observatoire bruxellois de l'Emploi – données 2016 ©



ATELIER JEUNES  
source : photographie Árter ©



ATELIER JEUNES  
source : photographie Árter ©

## 12.4 INITIATIVES LOCALES EN MATIÈRE D'EMPLOI ET PRÉSENCE DE PROJETS D'ÉCONOMIE SOCIALE

Les initiatives locales en matière d'emploi et d'économie sociale sont les suivantes :

- La CABA est une épicerie solidaire qui se situe à proximité du périmètre. C'est un lieu de soutien et de cohésion sociale. Bénéficiant d'un subside dans le cadre de la stratégie Good Food, elle rassemble les acteurs de la commune de l'aide alimentaire : le CPAS, la commune, la Croix-Rouge et le centre d'entraide de Jette. L'épicerie emploie et encadre des usagers du CPAS en vue de les former aux métiers de magasiniers polyvalents.
- La Maison de l'Emploi de Jette organise annuellement un atelier « Image de soi ». Des séances de coaching, des conseils à la rédaction de CV, des conseils à la communication verbale et non-verbale s'adressent aux demandeurs d'emploi qui s'y inscrivent. La séance d'information a été donnée en fin août et les sélections, le 18 septembre 2017.
- Le salon de la formation est un événement annuel gratuit qui rassemble plus de vingt opérateurs de formation. Il s'adresse aux étudiants, demandeurs d'emplois et travailleurs, tant francophones que néerlandophones.
- La Bourse de l'Emploi est un événement annuel permettant aux bénéficiaires de rencontrer des employeurs, de consulter des conseillers en création d'entreprises et de s'informer sur les formations d'insertion professionnelle.
- Quelques associations du périmètre relayent avec leurs moyens des perspectives d'emploi ou de formation, mais peu d'acteurs locaux sont vraiment spécialisés dans le secteur économique ou dans la formation en insertion socio-professionnelle.



| CABA JETTE - épicerie solidaire  
source : Dragan Markovic ©



| ROUF - atelier et magasin de seconde main  
source : <http://www.res-sources.be> ©



## 12.5 INPUT PARTICIPATIF

Les catégories d'emplois dominants auprès des salariés sont la santé humaine, l'action sociale et l'enseignement. Au niveau des indépendants, la quasi-totalité des travailleurs exercent dans l'industrie, l'artisanat, les commerces et les professions libérales intellectuelles.

Les taux d'activité et d'emploi du quartier sont supérieurs aux moyennes régionales. En revanche, les taux de chômage et de demande d'emploi sont plus importants pour le quartier Woeste que pour la commune. Le périmètre est, en effet, le secteur statistique communal le plus touché par la problématique du chômage et par la part importante de non-inscription dans le circuit de mise à l'emploi des populations en âge de travailler (surtout chez les jeunes).

Bien que la commune soit plutôt bien équipée en structures de soutien à l'emploi, à l'échelle du périmètre l'on retrouve trop peu d'acteurs spécialisés dans l'accompagnement économique et professionnel. Le travail avec le secteur associatif et avec les écoles du quartier, ainsi que les enquêtes diagnostiques ont clairement démontré l'importance de ces constats et l'enjeu crucial de pouvoir profiter du CQD pour offrir des possibilités de formation (ISP ou non), d'accompagnement et de facilitation de mise à l'emploi, pour tous publics (notamment féminin isolé). De même, l'avenir des jeunes semble préoccuper une grande partie du périmètre, à juste titre, par les faibles opportunités d'épanouissement socio-professionnel et par les difficultés d'accès à l'emploi.

## le peintre



| TAVERNE EAT - TER LINDEN - Café du GC Essegem  
source : photographie ÁRTER ©





PEINTRE // HUMAIN

13

# Infrastructures socio-économiques

## 13 Infrastructures socio-économiques

### 13.1 GÉNÉRALITÉS

Le chapitre consacré à l'occupation du sol a permis de constater que le tissu commerçant du périmètre du CQD Magritte est relativement faible, ce qui reflète son caractère majoritairement résidentiel. Néanmoins, les activités socio-culturelles y sont nombreuses.



MAGASIN D'ALIMENTATION - Rue Léopold Ier  
source : photographie Arter ©



CARTE 18 : Localisation des commerces  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2017 ©

### 13.2 COMMERCES

Le périmètre est proche de deux noyaux commerçants (Atrium) : Miroir et Bockstael, dont les marchés hebdomadaires respectifs constituent des points de repères majeurs pour le périmètre. La rue Léon Théodor relie le noyau Miroir à la place Cardinal Mercier. Située à l'extérieur du périmètre, cette zone formant le noyau historique de la Commune de Jette centralise de nombreux commerces et horeca, en plus d'équipements et de services. C'est là que se tient notamment le Marché annuel de Jette depuis près d'un siècle, rassemblant plusieurs milliers de personnes chaque année. Par ailleurs, les deux places regroupent une multitude de cafés conviviaux et fréquentés par un public tant francophone que néerlandophone.

La localisation des commerces du périmètre est reprise sur la carte ci-dessous. La rue Léopold Ier et le débouché de la rue Lahaye représentent les implantations majoritaires. Les secteurs les plus représentés sont ceux de l'alimentation, des services, de la beauté et de la restauration. Parmi les magasins d'alimentation, on retrouve des supermarchés, une boucherie (en cessation récente d'activités) et quatre magasins d'alimentation générale.

L'offre commerciale est jugée satisfaisante dans le périmètre en ce qui concerne la proximité des grandes surfaces (e.a. Lidl, Aldi,...). Cependant, un manque se fait ressentir au niveau de la présence de commerces de plus petite échelle, de proximité et notamment dans des secteurs plus spécialisés (e.a. petit magasin de produits Bio,...). A ce titre, notons que plusieurs petits commerces spécialisés ont cessé leurs activités ces quinze dernières années dans le périmètre. La faible présence de boulangerie et de boucherie est souvent mentionnée également. Le site Essegheem est par exemple dépourvu de commerces malgré les opportunités des rez des immeubles.

Selon les données d'Atrium, il y a 576 commerces ouverts sur Jette, soit une proportion d'environ 10 commerces par 1000 habitants. Cette proportion est plus basse encore pour le périmètre strict du CQD. La moyenne régionale est, quant à elle, de 19 commerces par 1000 habitants.

Le nombre de commerces locaux par 1000 habitants en RBC est de 4,28. Pour le quartier Woeste, il est de 3,6 selon les données de 2006 du Monitoring des quartiers. Un inventaire des commerces inclus dans le quartier Woeste ou attaché à ses rues périphériques est repris en complément, à la fin de ce chapitre.

### 13.2.1 Noyau commerçant Miroir

Situé sur la place Reine Astrid et les artères qui rayonnent, le noyau commerçant Miroir incarne le cœur de la commune de Jette. Il comprend des commerces variés : cafés, restaurants, bijouteries, agences de téléphonie, banques, magasins de vêtements, etc. Majoritairement représenté par le secteur de l'HORECA, nous y trouvons aussi de nombreux magasins de mode et de beauté.

La place Reine Astrid et quelques tronçons des voiries attenantes accueillent également le marché dominical. On y retrouve des stands de nourriture, de vêtements, de plantes et fleurs, de bijoux, etc.

Selon une étude récente d'Atrium, les chalands sont majoritairement des employés et des personnes retraitées, venant seules ou en couple sans enfant, pour la plupart à pied. L'ensemble des commerces est généralement décrit comme assez complet mais manquant un peu de diversité. Les commerces de la place ont un aspect soigné, de bon goût, tout en restant accessible à un public large. Un des points forts du quartier est son offre en termes de bars, tavernes et restaurants très diversifiés et de qualité.<sup>1</sup>

Toujours selon cette étude, les chalands trouvent que l'espace pourrait être aménagé de façon plus conviviale en réduisant le parking. Situation qui est en phase de concrétisation, au vu du réaménagement actuel de la place en large zone de confort pour les piétons et avec niveaux de parkings souterrains. Une implantation de commerces de proximité est également souhaitée : épiceries, marchands de fruits et légumes, boucheries, drogueries.

### 13.2.2 Noyau commerçant Bockstael<sup>2</sup>

Le deuxième noyau commerçant est situé sur la place Bockstael. Il se prolonge dans la rue Fransman, le boulevard Emile Bockstael et la rue Marie-Christine. C'est un quartier familial, où se côtoient commerces de proximité et enseignes connues. Boucheries, boulangeries, poissonneries mais aussi torréfacteur, marchand de vélos ou encore animalerie se mélangent. Le samedi, les échoppes du plus grand marché de Nord de Bruxelles s'étalent sur la place Bockstael. C'est aussi sur cette place qu'a lieu la kermesse annuelle de Laeken pendant un mois.

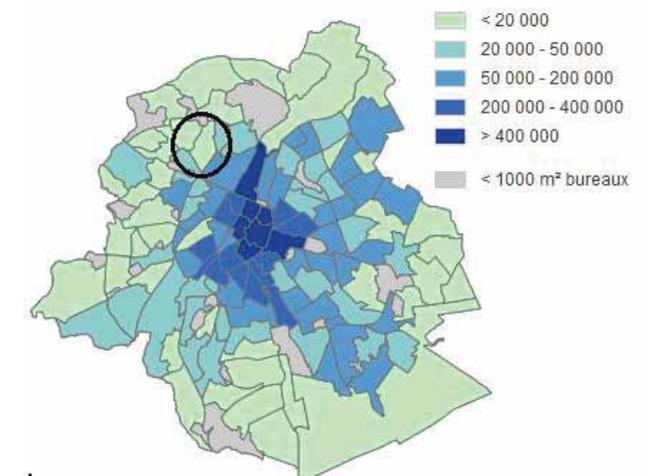
Nettement plus représenté par des magasins de beauté et de mode au sud et par le secteur de l'alimentation et des services au nord, ses usagers sont constitués d'une population bien plus métissée et précarisée que le noyau Miroir. Selon une étude d'Atrium, les chalands sont plus diversifiés que ceux de la place Miroir : étudiants, élèves, demandeurs d'emplois, employés et ouvriers. Il s'agit essentiellement de couples avec enfant(s) ou de personnes habitant chez leurs parents et se déplaçant à pied.

Le tissu commercial répond largement aux besoins des habitants et des visiteurs lorsqu'il s'agit de besoins de base. Les gens apprécient particulièrement le degré d'accessibilité et le niveau général des prix pratiqués dans le quartier, en phase avec le profil socio-économique des habitants.

Les attentes des chalands sont l'implantation de commerces axés sur les loisirs et le plaisir (bouquinistes, centre de fitness, magasin de sport), la rénovation des devantures et des façades des commerces existants et l'aménagement de l'espace public afin d'augmenter encore la convivialité.<sup>2</sup> A nouveau, le réaménagement projeté de la place Bockstael devrait améliorer un certain nombre de ces constats.

La densité de bureaux dans le périmètre (échelle du secteur statistique) est particulièrement faible : 5.469 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>.<sup>3</sup> Celle du quartier Woeste est de 19.517 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup> et la moyenne régionale est de 79.056 m<sup>2</sup>/km<sup>2</sup>.<sup>4</sup> Cette observation reflète encore une fois le caractère très résidentiel du quartier<sup>3</sup>.

Sur la carte suivante, est mentionnée la densité de bureaux pour l'ensemble des quartiers bruxellois pour l'année 2016<sup>4</sup>. Nous remarquons que celle-ci décroît avec l'éloignement du centre-ville. Peu de quartiers dans cette zone ont des densités de bureaux aussi faibles que celle du quartier Woeste.



DENSITÉ DE BUREAUX EN 2016 (M<sup>2</sup>/KM<sup>2</sup>)

source : IBSA - données 2016 ©

1. Baromètre 2016, noyau commerçant Miroir, Atrium  
 2. Baromètre 2016, noyau commerçant Bockstael, Atrium  
 3. Citydev.brussels & perspective.brussels Observatoire des Bureaux - 2016  
 4. IBSA - données 2016

## 13.4 ENTREPRISES

Les données concernant les entreprises ne sont pas disponibles au niveau infra-communal. Les informations recueillies sont donc relatives aux entreprises établies à Jette.

Les deux premiers tableaux concernent les entreprises assujetties à la TVA. Les entreprises « personnes morales » sont localisées au niveau de leur siège social et ne sont comptabilisées qu'une fois même si elles possèdent plusieurs sièges d'exploitation. Les assujettis « personnes physiques » sont localisés à leur domicile, peu importe l'endroit où ils exercent effectivement leurs activités. Le premier tableau propose une ventilation par activité économique, le second par forme juridique.

La commune de Jette compte donc 3.039 entreprises au total, dont 60% sont actives dans le domaine de la construction, de la santé humaine, de l'action sociale et des activités spécialisées, scientifiques et techniques. Les statuts majoritaires de ces entreprises sont des SPRL et des personnes physiques.

La ventilation par classe de taille en nombre de salariés n'est pas publiée au niveau communal.

Les deux tableaux suivants concernent les unités d'établissements. Il s'agit ici du nombre de « lieux physiques » (ateliers, magasins, succursales, bureaux...) au sein desquels les entreprises ont déclaré à l'ONSS que des salariés y exerçaient une activité. L'unité est donc différente que pour les tableaux précédents.

Le premier tableau propose aussi une ventilation par activité économique, le second par classe de taille en nombre de travailleurs. Les secteurs d'entreprises physiques les plus représentés sont les commerces, la santé humaine et l'action sociale et l'enseignement. 78% des entreprises de la commune sont des TPE et 95% sont PME, ce qui correspond à la valeur régionale selon l'ONSS (82% de TPE et 96% de PME).

Forme juridique	Jette	2015
Personne physique		1 271
SNC (société en nom collectif) ou SCS (société en commandite simple)		103
SA (société anonyme) ou SCA (société en commandite par actions)		196
SPRL (société privée à responsabilité limitée)		1 307
Société coopérative		93
Association commerciale en participation ou association commerciale momentanée		7
Société commerciale de droit étranger		0
ASBL (association sans but lucratif)		55
Organisme de droit public		0
Autre société, groupement ou association		8
<b>Total</b>		<b>3 039</b>

Unité : nombre d'entreprises assujetties à la TVA  
Echelle géographique : commune  
Source : SPF Economie - Statistics Belgium

Classe de taille en nombre de travailleurs	Jette
1-4	516
5-9	127
10-19	71
20-49	70
50-99	23
100-199	8
200-499	4
500-999	1
≥ 1 000	1
<b>Total</b>	<b>821</b>

Unité : nombre d'unités locales d'établissement  
Echelle géographique : commune  
Source : ONSS



VENTILATION DES ENTREPRISES PAR SECTEUR ÉCONOMIQUE

source : SPF Economie - Statistics Belgium, données 2015 ©

# Le peintre

Nombre d'entreprises assujetties à la TVA par section et division NACE-BEL (2008) : 2015 (au 31 décembre)		
Section et division NACE-BEL (2008)		Jette 2015
01	Culture et production animale, chasse et services annexes	3
02	Sylviculture et exploitation forestière	3
03	Pêche et aquaculture	1
<b>A</b>	<b>Agriculture, sylviculture et pêche</b>	<b>7</b>
10	Industries alimentaires	17
13	Fabrication de textiles	2
14	Industrie de l'habillement	8
16	Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, à l'exception des meubles ; fabrication d'articles en vannerie et sparterie	7
17	Industrie du papier et du carton	1
18	Imprimerie et reproduction d'enregistrements	28
22	Fabrication de produits en caoutchouc et en plastique	1
23	Fabrication d'autres produits minéraux non métalliques	3
25	Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements	10
26	Fabrication de produits informatiques, électroniques et optiques	6
27	Fabrication d'équipements électriques	4
28	Fabrication de machines et d'équipements n.c.a.	3
31	Fabrication de meubles	1
32	Autres industries manufacturières	11
33	Réparation et installation de machines et d'équipements	9
<b>C</b>	<b>Industrie manufacturière</b>	<b>111</b>
<b>D</b>	<b>Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné</b>	<b>2</b>
35	Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	2
38	Collecte, traitement et élimination des déchets ; récupération	3
<b>E</b>	<b>Production et distribution d'eau ; assainissement, gestion des déchets et dépollution</b>	<b>3</b>
41	Construction de bâtiments ; promotion immobilière	67
42	Génie civil	12
43	Travaux de construction spécialisés	801
<b>F</b>	<b>Construction</b>	<b>880</b>
45	Commerce de gros et de détail et réparation de véhicules automobiles et de motocycles	73
46	Commerce de gros, à l'exception des véhicules automobiles et des motocycles	189
47	Commerce de détail, à l'exception des véhicules automobiles et des motocycles	331
<b>G</b>	<b>Commerce ; réparation de véhicules automobiles et de motocycles</b>	<b>593</b>
49	Transports terrestres et transport par conduites	88
50	Transports par eau	3
51	Transports aériens	1
52	Entreposage et services auxiliaires des transports	8
53	Activités de poste et de courrier	37
<b>H</b>	<b>Transports et entreposage</b>	<b>137</b>
55	Hébergement	3
56	Restauration	188
<b>I</b>	<b>Hébergement et restauration</b>	<b>189</b>
58	Edition	8
59	Production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision ; enregistrement sonore et édition musicale	15
60	Programmation et diffusion de programmes de radio et de télévision	1
61	Télécommunications	13
62	Programmation, conseil et autres activités informatiques	104
63	Services d'information	25
<b>J</b>	<b>Information et communication</b>	<b>166</b>
66	Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance	7
<b>K</b>	<b>Activités financières et d'assurance</b>	<b>7</b>
<b>L</b>	<b>Activités immobilières</b>	<b>72</b>
68	Activités immobilières	72
69	Activités juridiques et comptables	142
70	Activités des sièges sociaux ; conseil de gestion	158
71	Activités d'architecture et d'ingénierie ; activités de contrôle et analyses techniques	77
72	Recherche-développement scientifique	3
73	Publicité et études de marché	46
74	Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques	92
75	Activités vétérinaires	8
<b>M</b>	<b>Activités spécialisées, scientifiques et techniques</b>	<b>526</b>
77	Activités de location et location-bail	11
78	Activités liées à l'emploi	7
79	Activités des agences de voyage, voyagistes, services de réservation et activités connexes	3
80	Enquêtes et sécurité	5
81	Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager	144
82	Services administratifs de bureau et autres activités de soutien aux entreprises	76
<b>N</b>	<b>Activités de services administratifs et de soutien</b>	<b>246</b>
<b>O</b>	<b>Administration publique (Administration publique et défense ; sécurité sociale obligatoire)</b>	<b>1</b>
84	Administration publique (Administration publique et défense ; sécurité sociale obligatoire)	1
<b>P</b>	<b>Enseignement</b>	<b>39</b>
85	Enseignement	39
86	Activités pour la santé humaine	29
87	Activités médico-sociales et sociales avec hébergement	3
88	Action sociale sans hébergement	4
<b>Q</b>	<b>Santé humaine et action sociale</b>	<b>36</b>
90	Activités créatives, artistiques et de spectacle	47
91	Bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles	3
93	Activités sportives, récréatives et de loisirs	30
<b>R</b>	<b>Arts, spectacle et activités récréatives</b>	<b>80</b>
94	Activités des organisations associatives	6

Nombre d'unités locales d'établissement par section et division NACE-BEL (2008) : 2015 (au 31 décembre)		
Section et division NACE-BEL (2008)		Jette 2015
10	Industries alimentaires	11
14	Industrie de l'habillement	3
16	Travail du bois et fabrication d'articles en bois et en liège, à l'exception des meubles ; fabrication d'articles en vannerie et sparterie	4
18	Imprimerie et reproduction d'enregistrements	4
25	Fabrication de produits métalliques, à l'exception des machines et des équipements	2
27	Fabrication d'équipements électriques	2
32	Autres industries manufacturières	2
33	Réparation et installation de machines et d'équipements	1
<b>C</b>	<b>Industrie manufacturière</b>	<b>29</b>
41	Construction de bâtiments ; promotion immobilière	11
43	Travaux de construction spécialisés	48
<b>F</b>	<b>Construction</b>	<b>59</b>
45	Commerce de gros et de détail et réparation de véhicules automobiles et de motocycles	18
46	Commerce de gros, à l'exception des véhicules automobiles et des motocycles	54
47	Commerce de détail, à l'exception des véhicules automobiles et des motocycles	128
<b>G</b>	<b>Commerce ; réparation de véhicules automobiles et de motocycles</b>	<b>200</b>
49	Transports terrestres et transport par conduites	29
52	Entreposage et services auxiliaires des transports	2
53	Activités de poste et de courrier	4
<b>H</b>	<b>Transports et entreposage</b>	<b>35</b>
55	Hébergement	1
56	Restauration	62
<b>I</b>	<b>Hébergement et restauration</b>	<b>63</b>
58	Edition	1
59	Production de films cinématographiques, de vidéo et de programmes de télévision ; enregistrement sonore et édition musicale	1
61	Télécommunications	3
62	Programmation, conseil et autres activités informatiques	9
<b>J</b>	<b>Information et communication</b>	<b>14</b>
64	Activités des services financiers, hors assurance et caisses de retraite	9
65	Assurance, réassurance et caisses de retraite, à l'exclusion des assurances sociales obligatoires	2
66	Activités auxiliaires de services financiers et d'assurance	15
<b>K</b>	<b>Activités financières et d'assurance</b>	<b>26</b>
<b>L</b>	<b>Activités immobilières</b>	<b>38</b>
68	Activités immobilières	38
69	Activités juridiques et comptables	26
70	Activités des sièges sociaux ; conseil de gestion	12
71	Activités d'architecture et d'ingénierie ; activités de contrôle et analyses techniques	7
72	Recherche-développement scientifique	3
73	Publicité et études de marché	3
74	Autres activités spécialisées, scientifiques et techniques	3
75	Activités vétérinaires	1
<b>M</b>	<b>Activités spécialisées, scientifiques et techniques</b>	<b>55</b>
78	Activités liées à l'emploi	16
79	Activités des agences de voyage, voyagistes, services de réservation et activités connexes	2
81	Services relatifs aux bâtiments et aménagement paysager	32
82	Services administratifs de bureau et autres activités de soutien aux entreprises	3
<b>N</b>	<b>Activités de services administratifs et de soutien</b>	<b>53</b>
<b>O</b>	<b>Administration publique (Administration publique et défense ; sécurité sociale obligatoire)</b>	<b>19</b>
84	Administration publique (Administration publique et défense ; sécurité sociale obligatoire)	19
<b>P</b>	<b>Enseignement</b>	<b>75</b>
85	Enseignement	75
86	Activités pour la santé humaine	34
87	Activités médico-sociales et sociales avec hébergement	18
88	Action sociale sans hébergement	32
<b>Q</b>	<b>Santé humaine et action sociale</b>	<b>82</b>
90	Activités créatives, artistiques et de spectacle	6
91	Bibliothèques, archives, musées et autres activités culturelles	3
92	Organisation de jeux de hasard et d'argent	2
93	Activités sportives, récréatives et de loisirs	10
<b>R</b>	<b>Arts, spectacle et activités récréatives</b>	<b>21</b>
94	Activités des organisations associatives	14
95	Réparation d'ordinateurs et de biens personnels et domestiques	1
96	Autres services personnels	36
<b>S</b>	<b>Autres activités de services</b>	<b>51</b>
<b>U</b>	<b>Activités des organisations et organismes extralimitaires</b>	<b>1</b>
	<b>Total</b>	<b>821</b>

Unité : nombre d'unités locales d'établissement  
Échelle géographique : commune  
Source : ONSS

## 13.5 EQUIPEMENTS

Le territoire jettois est composé d'un riche tissu associatif, très actif et relativement bien coordonné, surtout en ce qui concerne les associations à but social et socio-culturel. Ces associations sont surtout présentes dans le centre de Jette (entre la rue Léopold Ier et le chemin de fer), suivant la triple séparation du territoire, sud – centre – nord. Par ailleurs, les associations jettoises, à l'exception notable de l'A.S.B.L KWA, organisatrice des Jam'in Jette, souffrent d'un déficit d'image à l'extérieur de la commune, contribuant ainsi à la méconnaissance de la commune de Jette par les bruxellois n'habitant pas le nord-ouest (l'éternelle rupture mentale formée par le canal !).

Les directions des écoles communales primaires francophones se réunissent une fois par mois à l'école Tournesol. Ces réunions permettent de prévoir, entre autres, le développement d'activités, telles que le théâtre à l'école, les projets ponctuels (« *La culture a de la classe* », les collaborations).

Le concept de Brede School Essegem rassemble quant à lui les écoles GBS Vande Borne, Sint-Michiëlsschool et Sint-Pieterscollege (implantation Léopold Ier), autour d'une collaboration structurelle pour l'amélioration du développement des jeunes enfants et la mise en place d'activités communes. Ce type de réseau ne semble pas être en place pour les écoles secondaires, du moins à l'échelle macro de la zone d'études.

Comme explicité dans le chapitre consacré au Cadre de vie, peu d'aménagements permettent de faire du sport en extérieur dans le périmètre strict. Rappelons toutefois la proximité d'infrastructures de qualité dans les parcs attenants. A nouveau, ce constat met en évidence la distinction nécessaire entre isolement (non-objectivé) et enclavement (objectivé). Cela fait par exemple de nombreuses années que les jeunes du quartier demandent un terrain de football digne de ce nom à hauteur des garages du Foyer Jettois. Ce projet s'est vu freiné pour des raisons de pollution du sol et de stabilité de terrain mais est bien prévu pour le premier quadrimestre 2018. Un centre de pétanque a été bâti récemment en bordure du foyer jettois. Fréquenté essentiellement par un public âgé, le boulodrome est trop peu tourné vers l'extérieur (accès privé, non-mutualisation des terrains de jeux extérieurs, architecture peu intégrée au contexte environnant). L'asbl Sport à Jette promeut la pratique du sport sur

l'ensemble du territoire jettois. Katal Simba Boxing est une école de boxe, judo et karaté dans une salle privée située dans la rue des Augustines. Elle accueille notamment les jeunes à problèmes, prévoyant un tarif gratuit pour les jeunes les plus défavorisés. L'école a un grand succès et est fort fréquentée. Mais par manque de soutien financiers, la salle n'a pas pu être suffisamment entretenue. L'école de sport est donc en déménagement dans la rue Tilmont, à 100 mètres du périmètre. La majorité des jeunes a néanmoins suivi et n'a pas arrêté de fréquenter l'école. Enfin, des animations sportives sont encadrées dans le programme général de l'Abordage et des cours de danse, de yoga, de tai-chi et des ateliers pour enfants sont organisés au centre culturel néerlandophone GC Essegem.

La liste ci-dessous reprend l'ensemble des écoles et écoles de devoirs incluses dans le périmètre du CQD ou à proximité de celui-ci, dans un rayon de 400 mètres.

Le quartier, au même titre que le reste de Bruxelles, manque cruellement d'espace d'accueil de la petite enfance. Le taux d'admission des crèches dans le périmètre est proche de 30%.

Il est également nécessaire d'augmenter la capacité d'accueil dans les écoles maternelles et primaires dont la liste d'attente est de plusieurs centaines d'enfants chaque année dans les écoles. L'école libre néerlandophone Sint-Pieterscollege est actuellement en extension dans l'ancienne salle de fitness qui la juxtaposait et dans laquelle de nouvelles classes ont été aménagées.



| TERRAIN DE FOOT & CLUB DE PÉTANQUE  
source : photographie Árter ©

Quelques données relatives à la scolarisation ont pu être récoltées pour le périmètre. L'école Jacques Brel est fréquentée par un public plus précarisé que celui des autres écoles de la commune. Selon la Directrice, près de la moitié des enfants demandent une attention particulière. 24% des enfants de 4 à 6 ans et 68% des enfants de 6 à 8 ans sont également pris en charge par des établissements d'aide extérieurs à l'école (PMS, SAJ, SOS enfants, logopèdes, psychologue,...). Des violences conjugales sont constatées régulièrement et de nombreux parents d'élèves sont des mères élevant seules leurs enfants. Les axes prioritaires éducatifs de l'école sont le développement à la coopération, la prévention à la violence et le développement à la communication. Les taux de réussite du CEB en 6e année ou de réussite des années inférieures sont plus bas que la moyenne communale, mais la présence de primo-arrivants fausse les statistiques (une année d'adaptation est souvent nécessaire).

## Ecoles primaires

Ecole Jacques Brel	101 rue Essegheem
Ecole Clarté	Chaussée de Wemmel 100
Ecole Van Asbroeck	Rue du Saule 1
Ecole du Champ des Tournesols (enseignement spécialisé)	Rue Van Bortonne 12
Ecole Notre-Dame de Lourdes	Rue Léopold I 307-309
Ecole Saint-Michel	Avenue de Levis Mirepoix, 13
Centre scolaire du Sacré-Coeur	Avenue du Sacré-Coeur 8
Collège Saint-Pierre	Rue Jean-Baptiste Verbeyst 25
GB School Vande Borne	Danssetstraat 30
Sint-Pieterscollege Basisschool	Rue Léon Theodor 167

## Ecoles secondaires

Athénée Royal de Jette	Avenue de Levis Mirepoix 100
Centre Scolaire du Sacré-Coeur	Avenue du Sacré-Coeur 8
Collège Saint-Pierre	Rue Jean-Baptiste Verbeyst 25

## Crèches

Prégardiennat La Ribambelle	De 18 mois à 3 ans / 22 places	Rue Léopold I 300
Les 1001 Bêtises	30 places	Rue Jules Lahaye 229
L'Eden	14 places	Boulevard de Smet de Naeyer 158
Les Bruyères	16 places	Boulevard de Smet de Naeyer 149
Le petit TGV	22 places	Avenue Odon Warland 156
New Calimero	30 places	Avenue Odon Warland 205
Peutertuin Windekind vzw		Van Swaestraat 13

La seule statistique communiquée de la part de l'école libre Notre-Dame de Lourdes concerne le taux de redoublement pour les élèves de la 3e à la 6e primaire. Il est d'environ 4%.

Les statistiques des écoles néerlandophones ont été fournies sous réserve d'anonymat. Les données ci-dessous sont donc des valeurs moyennes pour les deux écoles du périmètre : taux d'échec nul dans toutes les années (le redoublement est exceptionnel et évité dans leur système scolaire), taux d'admission de 31% en maternelle et de 16% en primaire, taux d'absentéisme de 8% en début d'année et de 0,5% en cours d'année, taux d'élèves à comportement difficile 2%.

## Ecoles maternelles

Ecole Simone Blangchard	Rue Berré 23
Ecole Jacques Brel	101 rue Essegheem
Ecole Van Asbroeck	Rue du Saule 1
Ecole Notre-Dame de Lourdes	Rue Léopold I 307-309
Ecole Saint-Michel	Avenue de Levis Mirepoix, 13
Centre scolaire du Sacré-Coeur	Avenue du Sacré-Coeur 8
GB School Vande Borne	Danssetstraat 30

## Ecoles d'enseignement technique et/ou spécialisé

Joie de Vivre	Avenue Jean Joseph Crocq 10
KTA Technisch Atheneum Jette	Léon Theodorstraat 80



CRÈCHE - Les 1001 bêtises  
source : photographie Arter ©



ECOLE JACQUES BREL  
source : photographie Arter ©

### Ecoles de devoirs / Accompagnement extra-scolaire

Plusieurs écoles de devoirs et/ou d'accompagnement extra-scolaire sont actives à Jette, mais sont toutes présentes dans le centre de la Commune, entre la gare de Jette et la rue Léopold Ier.

- L'Abordage (dans le périmètre)
- Le Centre d'Entraide de Jette
- Le Projet Interquartier
- Le Service Enseignement communal qui, dans le périmètre, est actif dans l'école Jacques Brel
- Echeq à l'écheq
- Tonuso vzw / Plan-aid

L'ONE a aussi une antenne présente rue Léopold Ier face à la résidence "Magnolia".

Les partenaires de la Plateforme « Mieux Vivre Ensemble » regroupent librement des associations présentes sur le territoire de la commune de Jette. Elle « *privilégie les échanges non économiques, cherche à créer des occasions et susciter des envies de rencontre* ». Bien que très libre dans sa forme, la Plateforme Mieux Vivre Ensemble est un lieu d'échange et de création fonctionnel. Ses missions sont :

- Améliorer la qualité de vie de tous les Jettois.es, dans le respect de leurs particularités et sans stigmatisation de telle ou telle catégorie de personnes. Les actions de la plateforme s'adressent à tous, sans jugement ni envers ses membres, ni envers son public.
- Construire des projets ensemble, en mettant en commun les ressources et en créant des échanges entre les acteurs et le public de chaque association partenaire (décloisonnement, mise en réseau).
- Apprendre à se connaître et à créer des synergies entre les associations en toute liberté et autonomie.
- Participer à des journées de formation qui renforcent la connaissance et les pratiques. Les comptes rendus de ces journées forment une bibliothèque de documents-ressource, y compris pour les éventuels absents.

Les institutions et associations basées dans le périmètre et qui font partie de la plateforme sont reprises ci-dessous :

### Maison Médicale Essegheem

*« Créée en 1981, la Maison Médicale assure les soins curatifs pour toute la population habitant la zone couverte (Jette principalement, extension possible vers les communes avoisinantes) en respectant les différences sociales, culturelles, religieuses et de nationalité.*

[...]

*La Maison Médicale travaille également sur des actions de santé communautaire dans le quartier d'implantation en collaboration avec son comité de patients, le comité de quartier et la maison de quartier l'Abordage A.S.B.L. »*

La Maison Médicale Essegheem, une des plus importantes de la région bruxelloise, gère également l'espace-rencontre La Récré, « *un lieu de rencontre qui s'adresse aux enfants de 0 à 3 ans accompagnés d'un parent proche. La récré est d'abord un lieu de première socialisation des jeunes enfants. Il est également un endroit qui permet aux parents de sortir de leur isolement. La Récré, par les activités qu'elle propose, est encore un lieu de prévention, de stimulation, d'intégration pour les enfants et aussi pour leurs parents* ».

### L'Abordage asbl

L'Abordage est une « *association qui a pour objet la mise en place d'activités d'échanges positifs entre les personnes habitant le quartier des logements sociaux de Jette* » du quartier Essegheem. L'association est aussi le PCS Essegheem du Foyer Jettois. « Ses objectifs sont :

- Développer l'information, la réflexion, l'action et l'autonomie pour le mieux-être des habitants d'un point de vue individuel et/ou communautaire
- Créer des liens entre les générations, amener la communication, la rencontre entre juniors et seniors

- Créer et animer des lieux de rencontre en tenant compte de la réalité sociale du quartier, ainsi que de dynamiser le quartier par des actions communautaires visant l'ensemble des habitants en les impliquant dans des projets individuels et/ou collectifs en partenariat avec les autres associations
- Créer une dynamique permettant l'installation de mécanismes d'entraide et de services de proximité. »

C'est une association très active notamment dans son travail avec les jeunes de la Commune de Jette et pour les projets interculturels. De plus, son lieu d'implantation diffère de celle de la majorité des associations actives sur le territoire. Il est en effet situé à la frontière entre Jette et Laeken, dans le périmètre du CQD Magritte, au plus faible revenu moyen de Jette, contrairement aux autres associations, massivement implantées dans le cœur historique de Jette.

L'Abordage est aussi à l'initiative du collectif "Les Sapé", une vingtaine de jeunes ados, principalement d'origine étrangère, menant une grande diversité d'actions dans leur quartier, notamment dans le but de financer un camp résidentiel à l'étranger en été. Ce projet a un tel succès qu'il est projeté de le transposer au sein d'un groupe de femmes d'une part et dans un groupe de personnes âgées d'autre part.

### Le Café des Mamans de l'École Jacques Brel - Sources d'Harmonie

Organisé au cœur de l'école Jacques Brel, situé dans le quartier Essegem, le Café des Mamans est « animé par deux mamans bénévoles deux jours sur la semaine. Cet espace se veut un espace de rencontre et de partage, afin de développer la connaissance de la langue française ». Dépassant allégrement ces objectifs initiaux, le café des mamans incite également ses participantes à développer un esprit critique, par exemple lors de rencontres interconfessionnelles, ou à décroquer le quartier en participant à de nombreux événements. Par exemple, les mamans viennent grimer les enfants lors du Festival 0>5 ou du marché annuel de Jette. Elles organisent également des ateliers de maquillage. Pour sa part, l'asbl Sources d'Harmonie anime « des ateliers créatifs de développement personnel où le conte et la sophrologie allient leurs forces afin de permettre à chacun de mieux se (re)connaître pour évoluer vers son

*authenticité. Cette petite association active dans les domaines de l'épanouissement personnel et de la relation d'aide a la particularité de développer des projets en collaboration avec le milieu (para) scolaire ou associatif : maisons médicales, maisons de repos, maisons de quartier, centres de planning familial, mouvements d'éducation permanente... »*

En dehors des membres de la plateforme, la zone d'études élargie compte les lieux socio-culturels suivants :

### GC Essegem

Le Centre Communautaire Néerlandophone GC Essegem propose des activités de diffusion qui touchent un public bilingue ainsi que des activités liées à la découverte du néerlandais. Ils réussissent leur intégration avec le public néerlandophone bruxellois, relativement nombreux à Jette tout en incitant le public francophone à participer à leurs activités. Le GC Essegem entretient d'ailleurs pas mal de liens avec d'autres acteurs du quartier, dont certains initiés grâce au processus participatif de ce CQD. La volonté de collaboration est très présente même si des difficultés administratives existent, surtout dans la recherche de subsides.

### La Maison-musée René Magritte

« La Maison-musée René Magritte occupe la maison où le surréaliste belge œuvra pendant près de 24 ans ». Bien que principalement fréquenté par un public international, les animatrices du musée mettent plusieurs actions en œuvre pour faire de la Commune de Jette un territoire lié à Magritte et au courant surréaliste. Le musée participe donc à de nombreux projets scolaires. Le musée Magritte est en pleine extension puisqu'une nouvelle aile va lui être ajoutée afin de proposer aux visiteurs une visite plus globale, reflétant mieux encore les courants artistiques de l'époque de Magritte et spécialement l'Art Abstrait. Selon les responsables du musée, le quartier et ses environs comptent un bon nombre d'artistes amateurs et professionnels.

### JH De Branding

Existante depuis 1975, la maison de jeunes De Branding, néerlandophone mais ouverte aux francophones, a été entièrement reconstruite et rouverte en 2016. Sa gouvernance tend vers l'autogestion par les jeunes qui la fréquentent. Bien que située en dehors du périmètre, elle est fréquentée par quelques jeunes qui y résident.



| L'ABORDAGE - Angle Jules Lahaye 169 - Bravoure  
source : photographie ÁRTER ©



| GC ESSEGEM  
source : photographie Árter ©

## Comités/collectifs de quartier

Il existe différentes structures de quartiers actives à ce jour dans le périmètre :

- Le Comité Essegheem, situé dans les rues Essegheem, de la Bravoure et Jules Lahaye, organise une brocante annuelle dont les bénéfices sont dédiés à des projets sociaux (cadeaux de Saint Nicolas pour démunis, etc.).
- Le Comité Jacques Brel, situé dans la rue Loossens organise également des brocantes.
- Le Comité Magritte, situé rue Essegheem, rue de de la Loyauté et dans les environs est actif majoritairement dans des actions citoyennes et la sensibilisation au développement durable.
- Le Collectif Jules Lahaye, situé autour de l'axe Lahaye, suivant les projets de développement urbain dont l'éternel cheval de bataille sont les nuisances causées par les trams sur la rue Lahaye
- Le quartier durable citoyen Magritte-Essegheem (voir chapitre Rénovation urbaine)
- L'association de fait Stop-Terminus : Cimetière de Jette
- Le comité de quartier Avenue Woeste
- ...



EXTRAITS DE PRESSE & AFFICHE "NON AU TRAM T2000" aux fenêtres du quartier  
source : photographie Arter ©

## Equipements de santé

En plus de la maison médicale Essegheem, le quartier compte trois pharmacies. Seuls 5 médecins généralistes sont répertoriés dans le périmètre par la Fédération des Associations de Médecins Généralistes de Bruxelles. Un centre médical/polyclinique est également implanté boulevard De Smet de Naeyer. Selon les pharmaciens du périmètre, la demande en médecins généralistes dans le quartier dépasse l'offre. Comme le montre la carte ci-dessous, les médecins généralistes sont peu présentes dans le quartier et dans alentours au sud-Est. Un centre de consultation de l'ONE pour enfants de 0 à 6 ans, situé dans la rue Léopold I, est actif dans le soutien à la parentalité, la promotion de la santé, la psychomotricité et la prévention médico-sociale des enfants de 0 à 6 ans.



CARTOGRAPHIE DES MÉDECINS GÉNÉRALISTES  
source : Fédération des Associations de Médecin Généraliste de Bruxelles - 2017 ©

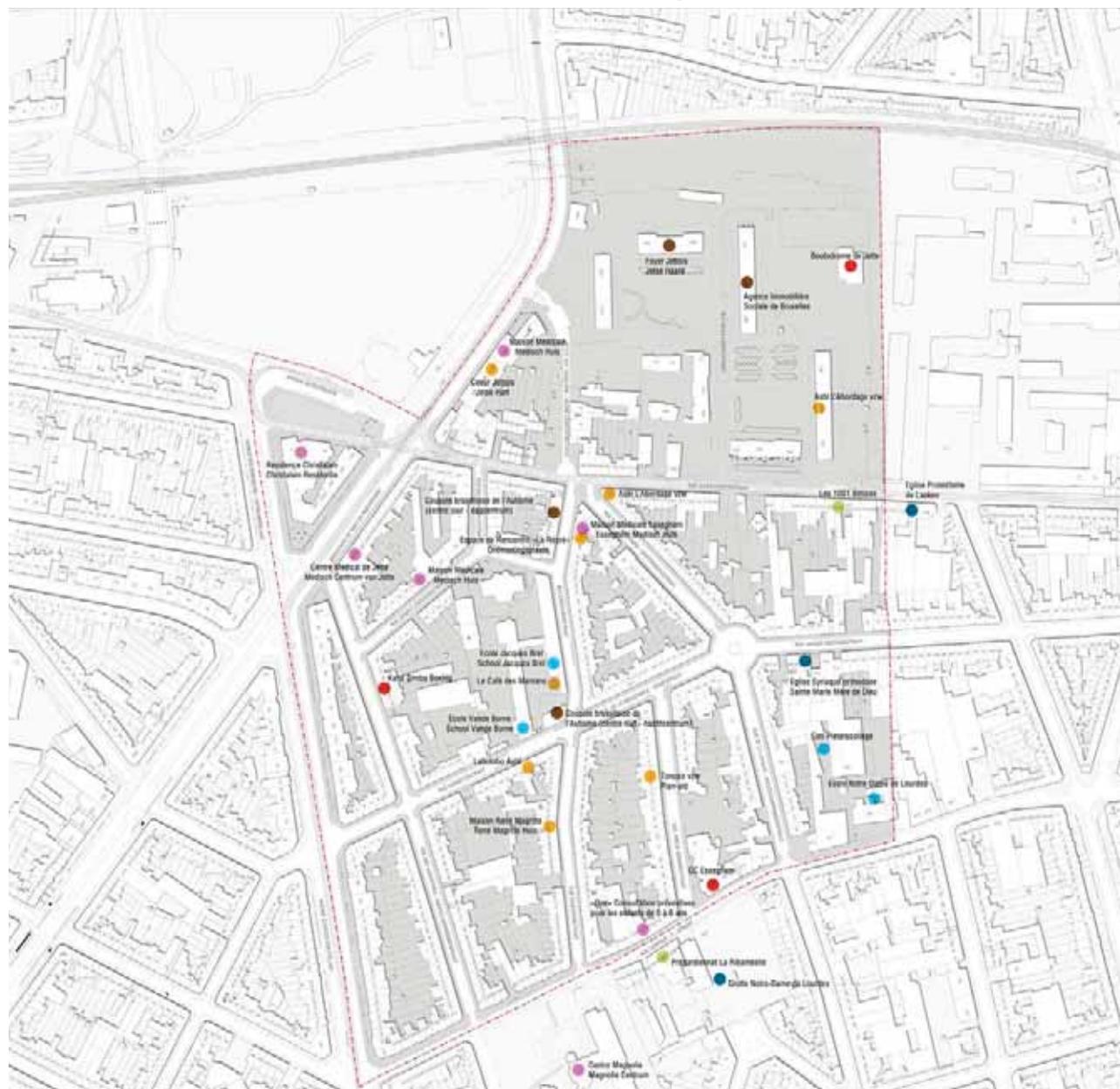
## Lieux de culte

Une église protestante se trouve dans la rue Rue Steyls, au bout de la rue Jules Lahaye, et une église syriaque orthodoxe arménienne est située dans la rue Jacobs-Fontaine. En bordure du périmètre, dans la rue Léopold I, se trouve un lieu de culte connu sous le nom de « la Grotte de Notre-Dame de Lourdes » et dans lequel des personnes d'une grande diversité socio-culturelle viennent se recueillir (voir chapitre Patrimoine pour plus d'informations à ce sujet). Elle est accolée à une église orthodoxe orientale.

La carte ci-dessous reprend l'ensemble des équipements décrits présents dans la zone d'études.



| GROTTE DE NOTRE-DAME DE LOURDES  
source : photographie ARTER ©



| CARTE 19 : Equipements  
source : cartographie Arter sur base Urbis CIRB 2017 ©



### 13.6 INPUT PARTICIPATIF

Bien que le périmètre du CQD Magritte soit majoritairement résidentiel, la présence des autres secteurs d'occupation du sol est importante dans la dynamique du périmètre. Au cours des rencontres bilatérales et des ateliers participatifs, les habitants ont exprimé plutôt une bonne satisfaction par rapport à l'offre de grands commerces dont les enseignes sont bien représentées. Mais le quartier manque plutôt de commerces de proximité ou spécialisés, notamment en aliments locaux et/ou bio. Les pôles commerçants Bockstael et Miroir sont fort appréciés et tous les deux fréquentés de manière quasi égale par les riverains du périmètre.

Les bureaux sont également peu représentés, en comparaison avec la large portion du quartier Woeste située hors périmètre et avec les quartiers voisins.

Un manque cruel de places se fait sentir tant dans les crèches que dans les écoles maternelles et primaires du périmètre, de la commune et de capitale, ainsi que dans les structures d'accompagnement extra-scolaire.

Le tissu associatif et culturel dans le quartier et ses alentours est assez actif, diversifié et surtout très apprécié des riverains : acteurs de cohésion sociale, écoles de devoirs, maisons médicales, centres culturels, lieux de culte, comités de quartier, maison de jeunes, etc. Mais de manière générale, son fonctionnement est encore trop auto-centré et peu de synergies ont été observées avant l'arrivée de ce CQD. Par contre, l'implication dans le mécanisme du CQD est assez forte et les acteurs identifiés ont été de véritables-relais très efficaces et proactifs durant toute l'élaboration du dossier de base. Cependant, chaque association fonctionne avec ses propres moyens, souvent peu élevés, et le manque de locaux adaptés (e.a. local PCS pour L'Abordage,...) pour offrir ses services est une dure réalité du périmètre.

Il y a une demande assez forte en espaces de loisirs, en activités culturelles francophones, en sport (gratuit) et en activités d'accompagnement et d'encadrement pour les jeunes et pour les femmes isolées dans la totalité du périmètre.

“prends le tiramisù  
aux oréos...  
c'est trop bon”

LES “SAPÉ” AU MARCHÉ DE NOËL DE JETTE



SÉLECTION DE DALLES MOSAÏQUES DU PÉRIMÈTRE  
source : Photographie ÀRTER ©

# Le peintre



| PANORAMA DU QUARTIER  
 source : photographie ARTER ©

Enseigne	ADRN	NUM	CAT	NOM_CAT	TYPE	NOM_TYPE
Iso Lavoie	Rd-Point du Pannenhuis	1	4000	Services/loisirs/divers	4301	Laverie
Alimentation Générale	Rd-Point du Pannenhuis	2	1000	Alimentation	1101	Commerces - Epicerie (< 100 m <sup>2</sup> )
Cordonnerie du Pannenhuis	Rd-Point du Pannenhuis	7	4000	Services/loisirs/divers	4303	Cordonnerie - serrurerie
Castel	Rue Dansette	3	3000	Soins de la personne / santé	3102	Salon de coiffure femmes
Wash & Co	Rue Dansette	8	4000	Services/loisirs/divers	4301	Laverie
Mistral	Rue Dansette	39	4000	Services/loisirs/divers	4000	Nettoyage
Surfaces commerciales vides	Rue des Augustines	61	-	Espaces commerciaux disponibles	-	Ancienne boucherie Bossal + sports + soins
Katal Boxing Club	Rue des Augustines	44	4000	Services/loisirs/divers	4443	Salle de sport
SPB & Co Alimentation Générale	Rue Essegheem	68	1000	Alimentation	1101	Commerces - Epicerie (< 100 m <sup>2</sup> )
Boulangerie Belghiti	Rue Léopold I	284	1000	Alimentation	1206	Boulangerie - Pâtisserie
Jim's Fitness	Rue Léopold I	311	4000	Services/loisirs/divers	4443	Salle de sport
Le Vieux Pannenhuis	Rue Léopold I	317	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5201	Restaurant traditionnel
Taverne Ter Linden - Eat	Rue Léopold I	329	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5000	Taverne
Pizza Bento	Rue Léopold I	333	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5202	Restaurant italien
Renault	Rue Léopold I	347	8000	Combustibles et matériel de transport	8104	Réparation et entretien de la voiture
Création MC	Rue Léopold I	351	3000	Soins de la personne / santé	3101	Salon de coiffure générale
De Vriese Décor-Glass	Rue Léopold I	363	6000	Équipement de la maison	6111	Volets et Portes
Hairstyling	Rue Léopold I	371	3000	Soins de la personne / santé	3101	Salon de coiffure générale
Alimentation Générale	Rue Léopold I	373	1000	Alimentation	1101	Commerces - Epicerie (< 100 m <sup>2</sup> )
Boucherie Leopold I	Rue Léopold I	403	1000	Alimentation	1203	Boucherie - Charcuterie
Uniformes-scolaires.be	Avenue Charles Woeste	74	2000	Équipement de la personne	2111	Autre
The Good Friend	Avenue Charles Woeste	128	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5206	Restaurant Asiatique
Work Wear Adira	Avenue Charles Woeste	128	2000	Équipement de la personne	2201	Prêt à porter hommes
Cleaning Woeste	Avenue Charles Woeste	121	4000	Services/loisirs/divers	4301	Laverie
Metropole	Avenue Charles Woeste	119	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5201	Restaurant traditionnel
Massinissa	Avenue Charles Woeste	82	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5205	Restaurant Maghrébin
Carrefour Market	Avenue Charles Woeste	130	1000	Alimentation	1104	Superette (300 à 650m <sup>2</sup> )
Octa +	Bd de Smet de Naeyer	276	8000	Combustibles et matériel de transport	8402	Station-service et vente de combustibles
Lukoil	Bd de Smet de Naeyer	293	8000	Combustibles et matériel de transport	8402	Station-service et vente de combustibles
Carrefour Express	Bd de Smet de Naeyer	293	1000	Alimentation	1104	Superette (300 à 650m <sup>2</sup> )
Café Paris	Bd de Smet de Naeyer	316	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5301	Café & Bistrot
Le Scotch	Bd de Smet de Naeyer	318	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5301	Café & Bistrot
Les Fleurs de Florence	Bd de Smet de Naeyer	320	6000	Équipement de la maison	6211	Fleuriste
Pompes Funèbres Spruyt	Bd de Smet de Naeyer	322	4000	Services/loisirs/divers	4305	Pompes funèbres
Garage Théo Tachtatzis	Boulevard de Smet de Naeyer	348	8000	Combustibles et matériel de transport	8104	Réparation et entretien de la voiture
Boulangerie Maissa	Rue Jules Lahaye	80	1000	Alimentation	1101	Commerces - Epicerie (< 100 m <sup>2</sup> )
Superette (en vente)	Rue Jules Lahaye	82	1000	Alimentation	1101	Commerces - Epicerie (< 100 m <sup>2</sup> )
Pharmacie	Rue Jules Lahaye	127	3000	Soins de la personne / santé	3201	Pharmacie
Coiffeur Les Frères	Rue Jules Lahaye	135	3000	Soins de la personne / santé	3103	Salon de coiffure hommes
Boulangerie Essegheem	Rue Jules Lahaye	156	1000	Alimentation	1101	Commerces - Epicerie (< 100 m <sup>2</sup> )
Café Essegheem	Rue Jules Lahaye	157	5000	Hôtels / Restaurants / Cafés	5301	Café & Bistrot
Boucherie Jette	Rue Jules Lahaye	237	1000	Alimentation	1203	Boucherie - Charcuterie

| ANNEXE - Listing des commerces dans la zone d'études  
 source : relevé ARTER + ECORES sur base des données ATRIUM ©



contrat de quartier durable

**MAGRITTE**

duurzaam wijkcontract



