



Analyse de l'identité de la cité jardin de La Roue [18/09/2022]

SUJET : ANALYSE URBANISTIQUE, ENVIRONNEMENTALE ET SOCIOLOGIQUE DE LA CITÉ JARDIN DE LA ROUE EN VUE DE LA RÉNOVATION ÉNERGÉTIQUE GROUPEE

RÉNOLAB.ID: Projet Rénov-Roue-Rad]

Auteur : Eva Röben, Tania Vandamme

Date de la rédaction : 19/09/2022



Résumé exécutif

La présente étude est réalisée dans le cadre du projet Rénov-Roue-Rad (www.renov-roue-rad.brussels), une initiative citoyenne pilote dans le quartier La Roue, à Anderlecht.

Le projet Rénov-Roue-Rad vise à formuler et tester un processus d'éco-rénovation énergétique à l'échelle de la cité jardin pour démontrer le potentiel de travailler à cette échelle. Le projet est réalisé par le Collectif de La Roue, en collaboration avec un groupe de partenaires techniques et subsidié par Bruxelles Environnement.

L'objectif de l'étude est de fournir une analyse de l'identité de la cité jardin de La Roue et d'en tirer des conclusions pour la rénovation énergétique de celle-ci.

Pour trouver une solution adéquate de rénovation énergétique dans le bâti, il est nécessaire de concilier les exigences urbanistiques avec l'urgence climatique, en tenant compte des priorités des habitants rénovateurs, tous des propriétaires privés, et des autres priorités stratégiques de la Région Bruxelles Capitale: économie circulaire, protection de la biodiversité, réduction de l'impact environnemental global, cohésion sociale... La rénovation doit être alignée et cohérente avec l'identité du quartier, abordable pour les voisins rénovateurs et permettre d'atteindre l'objectif bruxellois de réduire la consommation nominale spécifique d'énergie primaire des maisons en dessous de 100 kWh/(m²*an).

Les solutions proposées par le projet Rénov-Roue-Rad sont basées sur les principes suivants :

- isolation par l'extérieur - les maisons sont exigües ; les propriétaires vivent dans les maisons, et l'isolation par l'extérieur permet une certaine standardisation, donc l'accélération des travaux et la réduction des coûts
- Utilisation de matériaux biobasés et déconstructibles, y inclus des finitions avec un bardage en bois (là où les façades sont actuellement en briques)
- Régénérer l'identité du quartier en assurant une harmonie avec le bâti existant, avec les rénovations entreprises par le Foyer Anderlechtois et avec les idées initiales du concept de la cité jardin de La Roue

Nous nous sommes donc posés quelques questions clé:

- Comment se définit l'identité de la cité jardin de La Roue, quelle est son évolution et vers quoi se dirige-t-elle?

- Quelle est la place du patrimoine architectural dans cette identité. quel est l'état actuel de ce patrimoine, qu'est-ce qui est perdu, qu'est-ce qui est préservé ?
- En quelle mesure le projet Rénov-Roue-Rad peut-il contribuer à conserver ou restituer l'identité de la cité jardin ?
- Quels éléments du patrimoine sont absolument à conserver dans l'état initial, quels éléments peuvent être modifiés, et quels éléments doivent être adaptés aux conditions d'aujourd'hui ?

La cité jardin de La Roue est centenaire, créée dans la vague de cités jardins ouvrières et coopératives de l'entre-deux-guerres du 20ème siècle. Elle consiste en 670 maisons unifamiliales dotées de jardins et de jardinets, dont 230 demeurent encore dans la propriété du Foyer Anderlechtois, le reste fut vendu à des particuliers.

Les maisons sont construites en groupe, suivant 20 modèles principaux, de sorte qu'il règne une harmonie sans monotonie dans la conception initiale. La cité jardin est structurée en plusieurs blocs, le long de deux rues principales et autour de deux grandes et trois petites places. La verdure est un élément constitutif de la cité jardin: les parcelles sont entourées de haies, la plupart des maisons sont séparées de la voirie par des jardinets, et les arbres d'alignement constituent un élément marquant dans la majorité des rues, ruelles et places. Avec l'arrangement des jardins, la basse hauteur des haies, les venelles et îlots entre les jardins ainsi que les infrastructures d'accueil, la cité jardin était conçue en vue de promouvoir le vivre ensemble et le bon voisinage.

On peut donc parler de trois volets de l'identité du quartier:

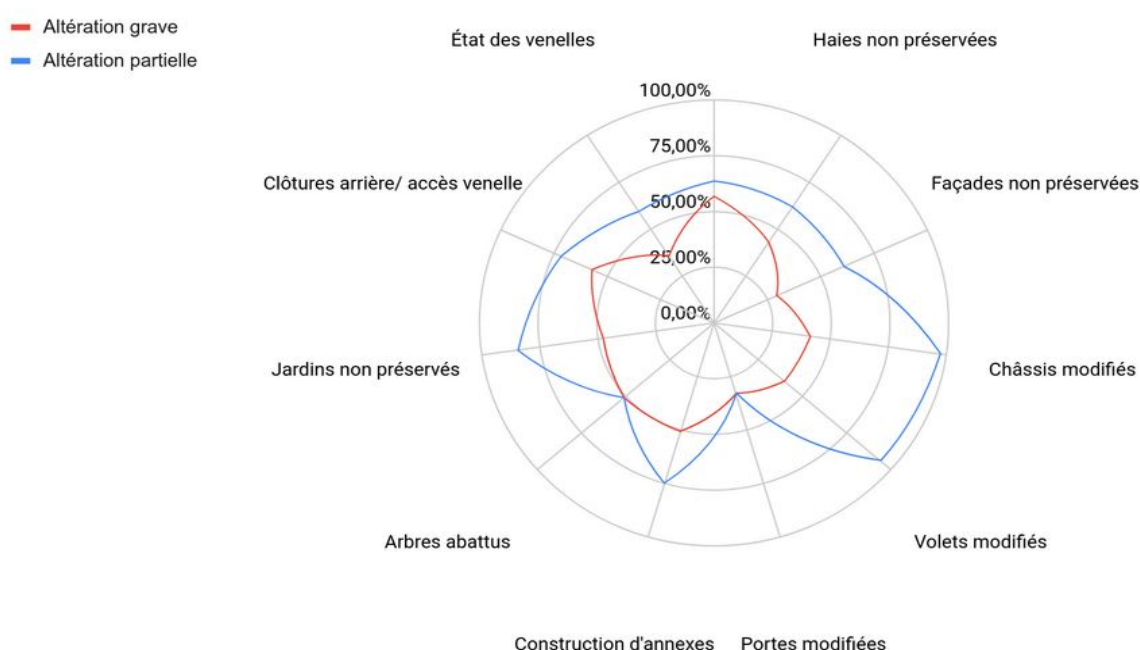
- l'identité socio-économique
- l'identité verte
- l'identité architecturale/ urbanistique.

Malgré les changements sociaux significatifs - prise en main du quartier par des propriétaires privés, forte augmentation de la mixité culturelle, diminution du nombre d'habitants par maison -, les facteurs constitutifs de l'identité sociale de la cité jardin restent intacts. Ceci comprend tant les facteurs négatifs (criminalité, niveau d'éducation en dessous de la moyenne bruxelloise, précarité...) que positifs (bonne cohésion sociale, beaucoup de solidarité et bonne entente dans le voisinage, forte identification avec le quartier...). Les formes de cette solidarité ont évolué à travers du siècle d'existence de la cité jardin ; les habitants s'étaient organisés en différents comités de quartier, dans des associations sportives, éducatives et culturelles, ainsi que le Collectif de La Roue.

Il en est fort différent en ce qui concerne l'identité verte et l'identité architecturale. La vente de deux tiers des maisons aux particuliers sans encadrement urbanistique eut pour résultat une modification continue des maisons, afin d'en augmenter le confort et les adapter aux goûts divers de leurs propriétaires. S'y ajoute la forte motorisation de la cité jardin, qui est plus intense que pour la moyenne bruxelloise, et qui a mené à une adaptation de l'espace public et semi-public à l'automobilité au détriment de la biodiversité.

Actuellement, beaucoup des éléments constitutifs du patrimoine architectural et de la biodiversité ont disparu, comme le montre le graphique suivant:

Perte de patrimoine



Des expertises indépendantes précédentes menées au même sujet viennent à des conclusions similaires. Pour le bâti, l'étude du Foyer Anderlechtois, menée dans le contexte de la rénovation complète de plusieurs maisons dans les cités jardin de La Roue et de Bon Air, conclut :

« La cité a perdu tout ce qui faisait son unité. La modification des règles d'urbanisme et le non-respect du règlement de base a créé une situation qui paraît presque irréversible sinon à long terme en imposant une réglementation draconienne. »

Le bureau parisien APUR constate dans une étude réalisée pour Urban.Brussels:

„Si ce patrimoine a beaucoup évolué, il n'en demeure pas moins l'emblème de la cité-jardin (...). La polychromie des enduits est aujourd'hui partie intégrante de l'image de La Roue même si elle n'était pas prévue par son concepteur. Les solutions de réhabilitation devront

prendre en compte cette dimension sociale qui relève de l'appropriation du site par ses habitants.“,

et l'ancien Bouwmeester de Bruxelles, M. Léo de Broeck se réfère dans une note technique aussi à la philosophie initiale de la cité jardin de La Roue, qui était conçue dans un esprit d'expérimentation: « l'identité est quelque chose qui change tout le temps. Et si ce changement est inévitable, la seule chose que nous pouvons et nous devons donc faire, c'est d'accompagner ce changement vers un nouveau niveau de qualité.

Appliqué sur un quartier comme La Roue, ceci implique d'accepter que ce site ait perdu ses qualités historiques. **Toute forme d'unité et de consistance stylistique sont perdus à travers un collage de couleurs et matériaux divers. La proposition d'origine tient la route : faire peau neuve, renouer et homogénéiser ce site avec une nouvelle couche de matérialité consistante.** La proposition de couvrir les façades avec du bois tient la route. Il est inutile de vouloir 'garder' des aspects futiles du passé. »

Les conclusions et les recommandations du projet Rénov-Roue-Rad sont basées sur cette analyse:

1. L'identité d'un quartier ne dépend pas seulement de sa conception initiale, mais aussi de la manière dont ses habitants actuels la perçoivent, la vivent et l'expriment. Il n'est pas possible de dicter une identité à un quartier contre la volonté de ses habitants. Il est, par contre, possible de la développer et faire évoluer ensemble avec eux.
2. L'identification des habitants avec leur quartier est un élément clé pour constituer et conserver l'identité du quartier. Pour assurer la durabilité des interventions, une décision participative sur leur nature et envergure, tenant compte des besoins et priorités des voisins rénovateurs est indispensable. Une approche trop rigide découragera l'initiative, de sorte que le quartier ne bénéficierait ni d'une meilleure performance énergétique et environnementale, ni d'une régénération du patrimoine vert et architectural.
3. Il faut éviter de mettre en péril les défis sociétaux régionaux pour préserver à tout prix la totalité un patrimoine architectural, qui n'est pas l'élément majeur de l'identité de la cité jardin de La Roue
4. Beaucoup de modifications réalisées par les habitants (annexes, jardinets transformés en parking...) sont considérés comme des acquis. Les ôter par une politique répressive résulterait probablement en des conflits importants. Une solution plus acceptable et sûre pourrait être de lier la restitution des jardinets et des jardins à une vente ou une succession de la propriété.
5. L'identité architecturale a trop changé pour qu'on puisse la reconstituer comme avant. Le „vrai vieux“ ayant disparu, nous serions limités à produire du „faux vieux“.

6. Avec ses projets de rénovation, le Foyer Anderlechtois a montré un modèle de modernisation du quartier en harmonie avec l'architecture ancienne; nous proposons de suivre ce modèle aussi pour les constructions originales.
7. Les maisons toujours gérés par le Foyer Anderlechtois se concentrent dans quelques endroits spécifiques de la cité jardin, c'est là où la conservation du bâti original est encore possible et devrait être visée par les autorités.
8. Différemment au patrimoine architectural, le patrimoine vert pourra être reconstitué et renforcé. Les solutions architecturales devraient prendre en compte aussi des éléments d'intégration de la biodiversité.
9. Pour remettre en valeur l'identité de la cité jardin de La Roue, mais aussi pour faciliter l'adaptation au changement climatique, il est indispensable de désimperméabiliser les sols - jardins, jardinets, espaces publics -, de promouvoir la verdurisation des façades et des toits et de replanter les arbres abattus.

Nous proposons donc d'admettre la perte irréversible d'une certaine partie du „petit patrimoine“, d'accepter des solutions plus modernes, mais en harmonie et respect avec l'esprit de la cité jardin, de bâtir les initiatives sur l'esprit de solidarité et de participation des habitants de La Roue et de concentrer les efforts de conservation et de reconstitution sur l'identité verte du quartier. La végétalisation des bâtiments pourra être partiellement adressée dans le cadre du projet Rénov-Roue-Rad avec les interventions sur les maisons. D'autres initiatives doivent être menées par les autorités publiques pour cette régénération verte.

Table de matières

1	Introduction.....	8
1.1	Le projet Rénov-Roue-Rad dans le contexte de la RÉNOLUTION.....	8
1.2	Méthodologie.....	9
1.3	Le patrimoine des cités jardin à Bruxelles.....	11
2	Le défi: concilier la protection du patrimoine avec les transformations requises pour la décarbonation.....	16
2.1	Cadre législatif.....	16
2.1.1	Législation concernant l’urbanisme et la protection du patrimoine.....	16
2.1.1.1	Niveau régional.....	16
2.1.1.2	Niveau communal.....	18
2.1.2	Politiques, stratégies et législation concernant le changement climatique et la décarbonation.....	19
2.1.2.1	Le niveau Européen: Le Pacte Vert et la Loi Climat.....	19
2.1.2.2	Le niveau fédéral.....	21
2.1.2.3	Le niveau régional.....	21
2.1.2.4	Le niveau communal: Le Plan Climat de la Commune d’Anderlecht.....	22
2.1.3	Aspects horizontaux: Durabilité, circularité, biodiversité.....	22
2.1.3.1	Niveau européen.....	22
2.1.3.2	Niveau fédéral.....	23
2.1.3.3	Niveau régional.....	23
2.2	Comment réaliser une rénovation énergétique ambitieuse dans un habitat protégé.....	24
2.2.1	L’ambition du projet Rénov-Roue-Rad.....	24
2.2.2	Les options techniques et architecturales.....	28
2.2.3	Les questions critiques.....	31
3	L’identité de la Cité Jardin de La Roue.....	31
3.1	Urbanisme et architecture.....	31
3.1.1	La conception initiale.....	31
3.1.1.1	Une zone expérimentale à l’intérieur du quartier.....	31
3.1.1.2	La conception des maisons (détails des plans initiaux et des cahiers de charges + photos).....	32
3.2	La biodiversité.....	35
3.2.1	Les arbres dans les rues et sur les places.....	36
3.2.2	Les venelles.....	39
3.2.3	Les espaces verts communs.....	46
3.2.4	Les jardins et jardinets.....	46
4	L’évolution de la Cité Jardin à travers des années.....	47
4.1	La rénovation de l’espace urbain.....	48
4.2	L’impact des grandes constructions en la périphérie du quartier (RER, CityDev.....)	52
4.3	Trafic et mobilité.....	54
4.4	La transition des “villas ouvrières” vers des “taudis”, et la réhabilitation du bâti public.....	56
4.5	Rénovations privées et infractions.....	56
4.5.1	Les façades.....	58
4.5.2	Les annexes.....	65

4.6	Coexistence de la voiture et de la verdure?.....	69
4.7	Menaces pour la biodiversité: le changement climatique et la minéralisation.....	72
4.7.1	La conservation de la biodiversité dans l'aménagement et l'entretien des lieux publics.....	72
4.7.2	Transformation des jardins et jardinets.....	75
4.7.3	La préservation précaire des îlots et les « jardins secrets ».....	84
4.7.4	La disparition lente des haies et arbres structurants.....	86
4.7.5	La désaffectation des venelles.....	91
4.7.6	Le lien entre la biodiversité et le changement climatique.....	95
5	Caractéristiques socio-économiques.....	96
5.1	La situation socio-économique de la Cité Jardin de La Roue.....	96
5.2	La mixité sociale et culturelle.....	99
5.3	Le tissu social et les initiatives citoyennes.....	101
5.4	Criminalité et drogue.....	102
5.5	La migration des infrastructures commerciales et de loisir vers la périphérie du quartier.....	104
6	Le quartier vu avec les yeux des habitants.....	105
7	Conclusions et recommandations.....	107
7.1	Constats.....	107
7.2	Réponses aux questions clés.....	110
7.3	Analyse des constats, des opportunités et des risques.....	114
7.4	Recommandations.....	118

1 Introduction

1.1 Le projet Rénov-Roue-Rad dans le contexte de la RÉNOLUTION

La présente étude est réalisée dans le cadre du projet Rénov-Roue-Rad (www.renov-roue-rad.brussels), une initiative citoyenne pilote dans le quartier La Roue, à Anderlecht. Le projet Rénov-Roue-Rad est un projet de rénovation énergétique groupée, porté par les habitants du quartier.

Le projet a l'objectif de

- mieux déclencher les décisions de rénover
- partager les apprentissages entre voisins
- réduire les coûts de rénovation grâce à des économies d'échelle
- simplifier les procédures urbanistiques et d'autres procédures administratives pour les participants
- structurer une approche inclusive.

L'initiative vise à formuler et tester un processus de rénovation à l'échelle de la cité jardin pour démontrer le potentiel de travailler à cette échelle.

Le projet est réalisé par le Collectif de La Roue, une association citoyenne, qui s'est formée dans le cadre d'un contrat de quartier durable en 2012, et qui a pour but de promouvoir la protection de l'environnement, la transition énergétique, la protection de la biodiversité et la cohésion sociale dans le quartier.

Pour appuyer ce processus et encadrer le groupe de pilotage, le Collectif a candidaté pour deux subsides de la Région Bruxelles-Capitale : Inspirons le quartier, et RÉNOLAB.ID. Les deux subsides permettent au Collectif de La Roue de se faire accompagner par un architecte, par un bureau d'expertise PEB, par une asbl qui aide avec la mobilisation des voisins et la communication, par un bureau d'ingénierie expert en chauffage urbain, par le bureau Climact qui développera un business plan généralisable pour ce type d'initiatives, et par deux universités qui évaluent le processus en vue d'une capitalisation des résultats et une réplique dans d'autres cités jardin.

Dans le cadre du projet RENOLAB.ID, les solutions proposées par le projet Rénov-Roue-Rad sont discutées et affinées dans des sessions de travail avec la Commune d'Anderlecht, Bruxelles Environnement et Urban.Brussels. Des coopérations ponctuelles avec des groupes de travail RÉNOLUTION sont réalisées pour des sujets spécifiques (exemple : financement inclusif).

Étant donné que le projet est mis en œuvre dans la cité jardin de La Roue, qui est répertoriée dans l'inventaire des monuments bruxellois, et que l'isolation par l'extérieur, visée entre autres par le projet, touche au patrimoine architectural, Urban.Brussels nous a demandé une étude sur l'identité du quartier.

La présente étude se consacre à analyser les différentes facettes de l'identité du quartier, son évolution lors du siècle passé depuis la fondation de la cité jardin de La Roue, et à évaluer le rôle du patrimoine architectural, paysager et naturel pour définir cette identité.

1.2 Méthodologie

Pour l'élaboration de cette étude, nous nous sommes basés sur quatre ressources principales :

- Les ressources accessibles en ligne : les études urbanistiques existantes, les statistiques, d'autres documents...
- Les archives de l'ancien Comité de quartier et du Collectif de La Roue
- Les témoignages personnels des habitants (actuels, anciens...)
- Un recensement détaillé du patrimoine existant : L'analyse des 682 maisons, des jardinets et des venelles (en visu), le comptage d'arbres et l'analyse de l'état des jardins (moyennant l'imagerie satellitaire)

Lors de l'étude, il s'est avéré qu'il y a deux facteurs déterminants pour le développement de la cité jardin : le trafic et la propriété. Nous avons donc réalisé l'analyse basée sur ces deux facteurs ; une fois selon des catégories de trafic : artères principales (Chaussée de Mons), rues de première importance (les avenues ainsi que les rues le plus affectées par le trafic), rues secondaires, places et rues en voisinage du chemin de fer ; l'autre fois selon le titre de propriété : privé ou Foyer Anderlechtois.

Le tableau ci-dessous résume ces catégories.

Tabelle 1: Catégories de maisons analysées

Type de voirie	Rues correspondantes	No. de maisons de la cité jardin de La Roue	...dont du Foyer Anderlechtois	
			unités	%
Artère principale	Chaussée de Mons	18	11	64,71%
Rues de première importance (avenues et rues affectées par le trafic local et le trafic de passage)	Avenue des Droits de l'Homme	41	9	22,50%
	Avenue de la Persévérance	47	7	14,58%
	Avenue de la Société Nationale	45	14	31,11%

Type de voirie	Rues correspondantes	No. de maisons de la cité jardin de La Boue	...dont du Foyer Anderlechtois	
			unités	%
316 maisons	Avenue Melckmans	77	9	11,69%
	Rue des Citoyens	27	13	50,00%
	Rue des Colombophiles	19	4	22,22%
	Rue des Grives	24	10	41,67%
	Rue de la Solidarité	36	14	40,00%
Rues secondaires 177 maisons	Rue de la Volonté	17	6	35,29%
	Rue de l'Énergie	27	10	38,46%
	Rue du Savoir	23	0	0,00%
	Rue des Loups	18	11	61,11%
	Rue Jacques Boon	11	0	0,00%
	Avenue Waxweiler	17	0	0,00%
	Rue des Huit Heures	48	35	74,47%
	Rue van Winghen	3	0	0,00%
	Rue de l'Émancipation	12	0	0,00%
	Rue du Symbole	1	1	100,00%
Places 95 maisons	Place Ernest s' Jonghers	21	0	0,00%
	Place ministre Wauters	15	5	33,33%
	Place du Confort	23	0	0,00%
	Plaine des Loisirs	36	30	83,33%
Voisinage du chemin de fer 76 maisons	Rue Hoorickx	20	4	20,00%
	Rue des Plébéiens	30	21	70,00%
	Rue de la Tranquilité	26	17	65,38%
TOTAL		670	230	

1.3 Le patrimoine des cités jardin à Bruxelles

Le concept de la cité jardin date de la fin du 19ème siècle. Le mouvement des cités-jardins était un mouvement d'urbanisme du 20e siècle promouvant des communautés satellites entourant la ville centrale et séparées par des ceintures vertes. Ces cités-jardins devaient contenir des zones proportionnelles de résidences, d'industries et d'agriculture. Ebenezer

Howard a lancé l'idée en 1898 comme un moyen de tirer parti des principaux avantages de la campagne et de la ville tout en évitant les inconvénients des deux¹.

En Belgique, la première guerre mondiale peut être considérée comme un déclencheur du mouvement des cités jardin. Plusieurs facteurs se joignent :

- le désir de créer un environnement matériel pour un nouvel ordre sociétal (mouvement de renouveau social après-guerre) moins hiérarchisé et plus équitable
- un manque cruel d'habitat, dû aux destructions et démolitions pendant la guerre²
- la lutte contre la spéculation foncière
- l'objectif de bâtir des nouvelles cités aussi attractives pour s'y promener et passer ses loisirs que les centre-villes anciens
- l'approche coopérative, voire socialiste
- l'aspect standardisé des habitations
- Utilisation de nouvelles méthodes et de nouveaux matériaux de construction (d'où le chantier expérimental de La Roue)
- la considération de la maison unifamiliale comme l'idéal, et des appartements dans des immeubles, comme un « mal nécessaire »

Les cités jardins bruxelloises se distinguent des logiques traditionnelles de lotissement par la volonté affichée des concepteurs de penser dans le même temps l'habitat et l'espace public³.

L'idée des cités jardin est fortement basée sur la solidarité et le collectif. La propriété privée n'est pas prévue ; afin d'éviter des abus dans la relation propriétaire/ locataire, mais aussi pour prévenir des altérations du concept de la cité jardin par les goûts variés des propriétaires privés individuels, les fondateurs du mouvement des cités jardin en Belgique prônaient surtout le modèle de sociétés coopératives du logement⁴.

Les cités jardins belges n'étaient cependant pas conçues comme des nouvelles villes-jardin initialement imaginées par le mouvement anglais, mais plutôt comme des cités satellites autour de Bruxelles. Il s'agissait de « quartiers résidentiels pourvus d'équipements collectifs de première nécessité (écoles, dispensaires, magasins), ainsi que d'installations culturelles destinées à renforcer la cohérence et la solidarité sociale des nouveaux ensembles »⁵.Elles

¹ Source: Traduit de: https://en.wikipedia.org/wiki/Garden_city_movement

² Source: De tuinwijkexperimenten in het kader van de Belgische wederopbouw na 1918, Jan Maes, 1997

³ Source: Amélioration des performances énergétiques du bâti ancien de la Région Bruxelles-Capitale, APUR, 2013

⁴ Source: De tuinwijkideologie ter verwezenlijking van een nieuw gemeenschapsbeeld (Chapitre 12 d'un livre (copie transmise non complète et non datée)

⁵ Citation de: Livret de l'exposition Cités-jardins 1920 - 1940, Archives d'Architecture Moderne, 1994, La cité-jardin dans l'entre-deux-guerres, Eric Hennaut,

suivent un modèle d'expansion urbaine en étoile, et les cités jardin d'une même commune ont souvent été planifiées avec des liens entre elles.

Dans leur conception, les cités jardin bruxelloises suivent de très proche les principes établis par l'urbaniste anglais R. Unwin, qui était un des précurseurs du concept en Angleterre ⁶. L'arrangement général était réalisé par l'urbaniste Louis van der Swaelmen, qui avait transposé les idées d'Unwin dans le contexte belge ; les architectes principaux pour la cité jardin de La Roue étaient : A. de Koninck, Antoine Pompe, Jean-Jules Eggerickx, et Fernand Bodson, ces derniers étaient surtout impliqués dans les travaux dans la zone expérimentale. Le tableau suivant compare les recommandations d'Unwin avec la réalisation de la Cité Jardin de La Roue.

⁶ Source: De hoogwaardige aanleg van de naoorlogse tuinderijen, chapitre 13 d'un livre (copie transmise non complète et non datée)

Tableau 2: Comparaison de la réalisation de la Cité Jardin de La Roue avec les principes urbanistiques de R.Unwin⁷

Sujet	Recommandation		Réalisation dans la cité jardin de La Roue
Les limites et les approches (Of Boundaries and Approaches)	La combinaison du groupement des bâtiments et des espaces ouverts, qui permet de joindre les aspects « ville » et « campagne »	✓	Grand nombre d'espaces ouverts (places, placettes), distribution harmonieuse dans le quartier
Les centres et les clos (Of Centres and Enclosed Places)	la vie à l'air libre dans les centres publics : l'organisation des sous-centres administratifs, communautaires, commerciaux autour des places ouvertes	✓	Organisation des places en proximité des écoles (Plaine des Loisirs, Place ministre Wauters), et de l'Église (Place de La Roue)
	proportions adéquates entre la hauteur des bâtiments et l'ampleur des espaces ; la coexistence de rues et ruelles de différentes largeurs	✓	Hauteurs harmonieuses (2 - 3 étages), bâtiments publics intégrés, rues adaptées à l'usage
	l'utilisation de lignes simples et claires pour l'arrangement spatial	✓	
Les rues principales et leur verdurisation (Of the Arrangement of Main Roads, their Treatment and Planting)	Planification d'axes principales et voiries secondaires avec prise en compte du trafic dans la planification de la voirie, ainsi que des conditions naturelles du site, en évitant trop de lignes droites très longues, prévoir des places et des placettes aux carrefours principaux, admettre aussi des placettes de forme irrégulière pour mieux accommoder des carrefours non symétriques	✓	Planification de l'Avenue Melckmans comme artère principale, qui lie les places de La Roue et ministre Wauters, avec la Plaine des Loisirs au milieu. Deuxième artère principale : l'avenue de la Persévérance
	Éviter « l'extravagance de faire les rues plus larges que requis », concevoir les dimensions de la voirie en fonction de celles des bâtiments riverains	✓	Ruelles secondaires de largeur nettement inférieure à celle des principales. Les venelles piétonnes constituent un troisième niveau.
	Permettre la vue d'un monument à la fin d'une artère principale, casser (parfois, et judicieusement) l'alignement des façades principales pour éviter la monotonie	(✓)	Pas de monuments prévus ; la Place de La Roue et le jardin d'enfants de la Plaine des Loisirs empêchent que l'avenue Melckmans devienne monotone.
	Planification des voiries en allées, par la plantation systématique d'arbres à côté des rues, soit entre les trottoirs et la rue, soit entre les différentes voies	✓	La totalité des rues et ruelles de La Roue est plantée avec des arbres de taille moyenne (Plaine des Loisirs et Place ministre Wauters : taille haute)
	Au lieu de penser la voirie seulement comme une infrastructure qui sert le trafic, la mettre au service des bâtiments qui la longent, prévoir des bâtiments harmonieux avec des angles irréguliers des carrefours	✓	Cette approche est très visible aux carrefours de la rue des Loups et de la Plaine des Loisirs avec l'avenue Melckmans

⁷

Source: Town Planning in Practice. An introduction to the Art of Designing Cities and Suburbs, Raymond Unwin, 1909

Sujet	Recommandation	Réalisation dans la cité jardin de La Roue	
	Planification simple des espaces verts : préférer un nombre limité d'espèces et de formes afin d'éviter une surcharge visuelle ; plantation d'espèces florissant dans de différentes saisons dans des différentes zones, plantation de grands arbres dans les espaces qui le permettent, plantation de haies comme frontière entre les jardins et les trottoirs, choix des plantations en fonction de l'utilisation de l'espace public, prévoir des haies ou d'autres clôtures pour les espaces prévus au repos	✓	Choix initial d'une seule espèce d'arbres par rue ; plantation cohérente de haies de troène, plantation de grands arbres sur les deux grandes places
	Harmonisation de la plantation des jardinets, utilisation d'éléments structurants tels que des grands arbres à des distances régulières, plantes grimpantes	✓	Plantation d'arbres dans les haies avec des espaces réguliers ; obligation de mettre une plante grimpante pour les occupants des maisons de la Place s'Jonghers
La planification du site et des rues résidentielles (Of Site Planning and Residential Roads)	Considérer les priorités et préférences des occupants futurs, proposer des petits espaces ouverts, des plaines de jeux pour les enfants (et les adultes) et des places pour se reposer	✓	Plaines de jeux et crèche communale intégrées dès le début ; places centrales et placettes équipées de bancs, douches et lavoirs communs
	Conception en vue d'augmenter la mixité sociale et éviter la formation de ghettos	x	Non prévu
	Permettre un ensoleillement optimum des maisons par une orientation est-ouest plutôt que nord-sud	(✓)	Partiellement prévu ; l'orientation est souvent sud-sud-ouest/ nord-nord-est ou ouest-nord-ouest/ est-sud-est
L'emplacement des bâtiments (Of Plots and Placing of Buildings)	Limiter la densité de construction afin de permettre des jardins individuels, ne pas couvrir plus d'1/6 de l'espace avec des bâtiments	✓	Jardinets et jardins arrière généreux, îlots verts intérieurs additionnels, places verdurisées
	Inclure les parties arrière des maisons dans la planification afin d'assurer une harmonie esthétique pour la totalité de l'espace, éviter une prolifération d'annexes anarchiques à l'arrière des maisons (sic!)	✓	Toutes les maisons avaient initialement un abri de jardin ; les jardins arrière et les venelles entre les jardins faisaient partie de la conception initiale
	Assurer une belle vue pour la totalité des maisons	✓	Toutes les maisons avaient la vue soit sur les jardins verts avec des haies en troène,
	Construire des blocs de deux ou plusieurs maisons au lieu de maisons détachées, pour une meilleure utilisation de l'espace et pour obtenir un aspect plus généreux des bâtiments ; utiliser des arrangements variés	✓	Conception en blocs variables, avec 20 façades modulaires
	Ouverture visuelle des jardinets, éviter des clôtures individuelles rigides, préférer des haies avec une hauteur maximum d'environ 1,2 m	✓	Règlement initial de hauteur des haies : 1,20 voire 0,80 m. Clôtures rigides non admises
L'harmonie de l'ensemble des bâtiments	Harmonisation des matériaux et des couleurs des bâtiments, sans pour autant trop standardiser et devenir monotone, préférence de matériaux locaux	✓	Construction en brique et en crépis, tons sableux.

Sujet	Recommandation	Réalisation dans la cité jardin de La Roue	
<i>(Of Buildings, and How the Variety of Each must be Dominated by the Harmony of the Whole)</i>			Jeu très varié de détails (fenêtres, bords des fenêtres, ligne de séparation entre le crépis et la brique, cheminées, auvents...)
La coopération dans la planification des sites <i>(Of Cooperation in Site Planning)</i>	Approche coopérative dans la planification, opposée à l'approche domaniale/gouvernementale et à l'approche individualiste	(✓)	Planification et construction par le Foyer Anderlechtois, avec appui par la Société Nationale des Habitations et Logements à Bon Marché
	Prévision de jardins et lieux de loisir communautaires	✓	Plaines de jeux et crèche communale intégrées dès le début ; places centrales et placettes équipées de bancs

L'approche de l'architecte Jean Eggerickx, qui était un des fondateurs de la cité jardin de La Roue, s'insère dans cette logique mais se distingue par quelques points, surtout liés à la simplicité :

« Gebreuk geen marmer, gekleurde glasramen of hout. Kies niet voor tegels en extravagant aardewerk. Blijf weg van hoge plafonds, laat de moulures achterwege. Een laag plafond verhoogt de intimiteit en is dan niet net wat een huis moet zijn : intiem ? Kies dus voor 2m80 voor het gelijkvloers en 2m60 op de eerste verdieping. Het zijn per slot van rekening geen paleizen, maar arbeidershuizen.

Probeer geen villa te bouwen. Probeer geen herenhuis na te bootsen. Probeer niet aan elk huis een eigen karakter te geven, laat dat over aan de inwoners. Voeg een tuintje toe, voeg een haag toe, maar verlies jezelf niet in de details. Hou de pleintjes simpel, hou de daken simpel, hou de gevels simpel. De kracht en de charme zitten in de eenvoud. En weet, ook bakstenen kunnen luxe uitstralen.

Gebruik goedkope materialen. Bestel de materialen in grote aantallen. Werk op grote schaal. Druk de prijs. Maak tot slot van elk huizenblok een orgaan en van elk huis een cel. Laat de cellen samenwerken en de organen op elkaar inspelen. »⁸

Dans la conception de la cité jardin de La Roue, on peut observer que quasiment tous ces principes ont été pris en considération.

2 Le défi: concilier la protection du patrimoine avec les transformations requises pour la décarbonation

2.1 Cadre législatif

2.1.1 Législation concernant l'urbanisme et la protection du patrimoine

2.1.1.1 Niveau régional

A) Le Code bruxellois de l'aménagement du territoire institue et régit les grands mécanismes de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire bruxellois, notamment :

- Les permis/certificats d'urbanisme et de lotir (actes soumis à permis, instruction des demandes, autorités compétentes, délais, mesures particulières de publicité, recours ...)

⁸ Citation de la brochure "U woont in een tuinwijk" (2), créée par la Commune d'Anderlecht dans le contexte du centenaire de la Cité Jardin de La Roue.

- La protection du patrimoine immobilier (classement, inscription sur la liste de sauvegarde, inventaire et registre du patrimoine immobilier, fouilles ...)
- Les infractions et les sanctions.
- Les règlements urbanistiques régionaux et communaux

Au niveau régional, le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (CoBAT) et l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement déterminent quels actes et travaux sont soumis à quelles procédures. Les autorités impliquées sont Urban.Brussels, la Commission Royale des Monuments et des Sites ainsi que la commune pour les interventions liées au patrimoine bâti, et Bruxelles Environnement et la commune pour les interventions qui peuvent affecter l'environnement.

B) L'arrêté dit « de minime importance »⁹ détermine les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, des avis des autorités mandatées, des mesures de publicité et de l'intervention d'un architecte.

En ce qui concerne la rénovation énergétique des bâtiments, cet arrêté stipule dans les articles 21/1 et 21/2:

« Art. 21/1. Pour autant qu'ils n'impliquent aucune dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, les actes et travaux suivants sont dispensés de permis d'urbanisme pour autant qu'ils n'impliquent pas de travaux de stabilité :

1° la pose, en toiture inclinée, d'une isolation et ses couvertures de finition ainsi que ses raccords nécessaires pour autant que :

* les matériaux et teintes des couvertures de finition initiaux soient maintenus ;

* la pose n'entraîne pas une diminution de la superficie nette éclairante de la pièce régulièrement destinée au logement sous le toit ;

* les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé ;

2° la modification du revêtement d'une toiture plate, ainsi que sa rehausse éventuelle, pour permettre l'installation d'un isolant, d'une toiture stockant temporairement l'eau pluviale, ou d'une toiture verte extensive non accessible;

3° la pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires sur un mur mitoyen ou une façade non visible depuis l'espace public, pour autant que les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé. »

⁹ Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune, de la commission royale des Monuments et des Sites, de la commission de concertation ainsi que des mesures particulières de publicité ou de l'intervention d'un architecte (17 mars 2022)

Art. 21/2. Même s'ils impliquent une dérogation à un plan d'affectation du sol, à un règlement d'urbanisme ou à un permis de lotir, la pose d'une isolation et ses parements de finition ainsi que ses raccords nécessaires, sur un mur mitoyen ou une façade visible depuis l'espace public, sont dispensés de l'avis de la Commission Royale des Monuments et Sites requis par l'article 237 du CoBAT, des mesures particulières de publicité, de l'avis du fonctionnaire délégué ou de la commune et de l'avis de Bruxelles Environnement, pour autant que :

- * pour les façades avant à rue, le dépassement n'excède pas 0,14 m ;
- * du côté des limites latérale du terrain, le dépassement n'excède pas 0,30 m ;
- * les actes et travaux ne portent pas sur un bien sis à moins de 20 mètres d'un bien protégé. »

C) Le règlement régional d'urbanisme (RRU) donne les balises pour les constructions neuves et les rénovations, les implantations et gabarits permis, les zones bâissables et leur profondeur maximale, les hauteurs et configurations de façades, toitures, l'aménagement et l'entretien des zones de recul etc.

Ce règlement indique que la zone de recul doit être aménagée en jardinet, que les cours et jardins doivent comporter une surface perméable égale à 50 % de leur surface, et que les toitures plates non accessibles > 100 m² doivent être aménagées en toitures verdurisées.

Ce règlement ainsi que l'arrêté de minime importance sont actuellement en cours de révision.

2.1.1.2 Niveau communal

A) Le règlement communal d'urbanisme d'Anderlecht reflète les dispositions du règlement régional. Il va plus loin dans quelques aspects, par exemple, il indique que les nouvelles toitures plates > 20 m² doivent être aménagées en toiture verte (sauf si couverte avec des capteurs solaires).

La Section 6 du Règlement Communal d'Urbanisme donne des indications spécifiques pour les cités-jardin :

- Seules les clôtures végétales sont autorisées (espèce admise : troène), à planter avec un recul de 0,5 m/ sur les limites mitoyennes
- Hauteur des clôtures des zones de recul 0,8 - 1,2 m, en retrait latéral, < 2 m.
- Les venelles sont accessibles au public, mais leur usage est limité à la circulation piétonne et cycliste.

Le règlement communal indique aussi les espèces admissibles à planter aux abords des bâtiments en milieu urbain et suburbain. Il s'agit ici d'espèces indigènes ou adaptables, non envahissantes. Elles sont choisies pour leur apport à la biodiversité locale, à l'amélioration du sol et du paysage.

B) Le statut de la Cité jardin de La Roue : En 2000, la Commune d'Anderlecht avait fait une première initiative d'élaborer un règlement zoné pour les trois cités jardin de Bon Air, Moortebeek et La Roue. Bien qu'un brouillon de ce règlement fût préparé et partagé avec les différents acteurs intervenants, le projet fut abandonné en faveur de l'élaboration de trois règlements individuels, un par cité jardin¹⁰.

Actuellement, un bureau d'études (ERU) est en charge de l'élaboration de ce règlement (RCUZ). Aucun projet n'a été partagé avec le Collectif de La Roue.

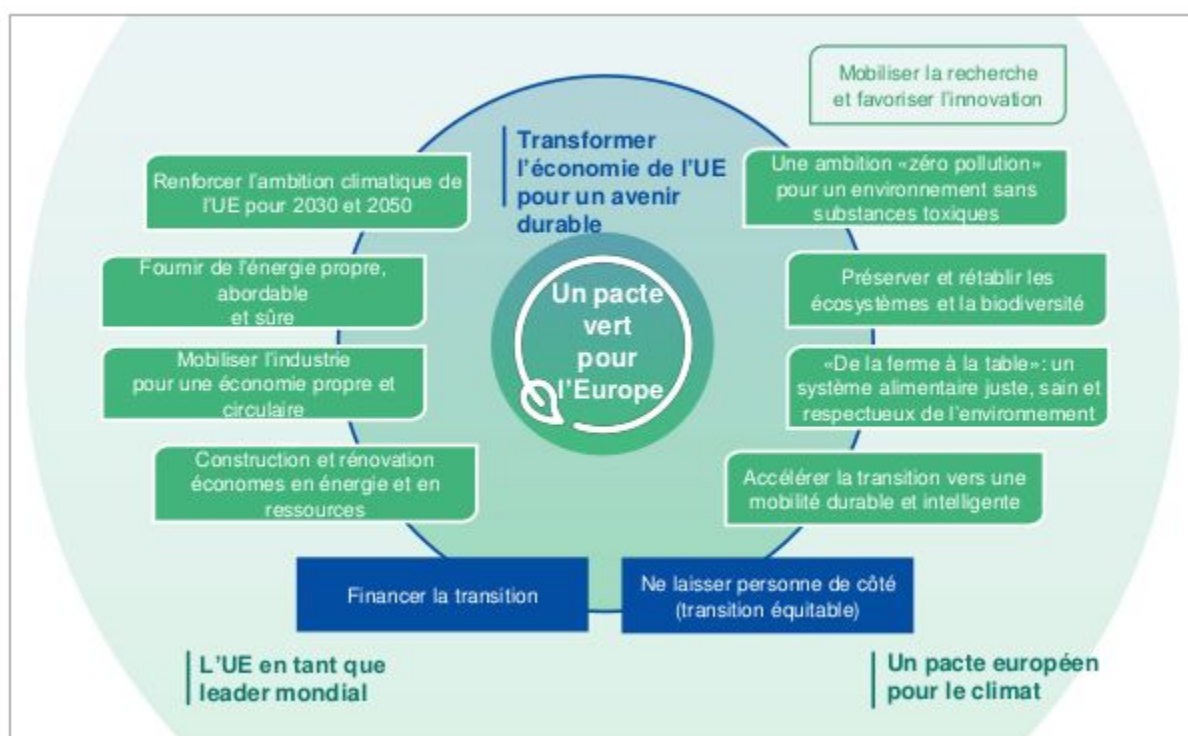
2.1.2 Politiques, stratégies et législation concernant le changement climatique et la décarbonation

2.1.2.1 Le niveau Européen: Le Pacte Vert et la Loi Climat

Le Pacte Vert de l'Union Européenne vise une transition holistique vers la durabilité environnementale et climatique, est basée sur les piliers suivants ¹¹:

¹⁰ Source: Lettre du Comité de La Roue au collège de la Commune d'Anderlecht, 26 juin 2000

¹¹ Source: Communication de la Commission au Parlement Européen, au Conseil Européen, au Comité Économique et Social Européen et au Comité des Régions: Le pacte vert pour l'Europe, COM(2019) 640



Graphique 1: Illustration des principes du pacte vert

L'Union Européenne vise la neutralité climatique jusqu'à 2050 et annonce le plan de réduire les émissions de gaz à effet de serre pour 2030 par 55 % par rapport à 1990. Le pacte vert stipule la transition vers une économie circulaire et neutre, le rétablissement des fonctions naturelles des eaux souterraines et de surface, la protection de la biodiversité, la réduction des émissions du transport de 90 % moyennant une impulsion vigoureuse du transport multimodal et indique la nécessité de doubler le taux annuel de rénovation des bâtiments en Europe.

La Loi Climat¹² de 2021 fixe l'objectif de neutralité climatique en 2050 ainsi que la réduction des émissions de gaz à effet de serre d'au moins 55 % d'ici 2030 ; sa transposition jusqu'à septembre 2023 est contraignante pour les états membres de l'UE.

L'Union Européenne n'a pas (encore) élaboré sa propre législation concernant la rénovation énergétique des bâtiments, mais oblige les états membres à remettre des stratégies nationales à long terme¹³.

Des documents connexes, qui ne sont pas directement liés à la rénovation énergétique, mais à la protection de l'environnement et la conservation de la cité jardin de La Roue dans un sens plus large, sont :

¹² Règlement (UE) 2021/1119 établissant le cadre requis pour parvenir à la neutralité climatique
¹³ Dans la Directive 2010/31/UE (refonte de 2021)

- La stratégie sol¹⁴, qui vise l'artificialisation nette zéro des sols pour 2050. Les états membres doivent définir d'ici à 2023 des objectifs ambitieux en vue de réduire l'artificialisation nette des sols d'ici à 2030.
- La stratégie en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030¹⁵, qui oblige les villes > 20.000 habitants de se doter d'un plan d'écologisation de l'espace urbain d'ici 2030
- La Directive Cadre sur les déchets¹⁶, qui oblige les états membres d'assurer le réemploi, le recyclage ou une autre forme de valorisation de > 70 % déchets de construction en 2020 (avec primauté de la prévention)

2.1.2.2 Le niveau fédéral

Le Plan national Énergie-Climat 2021 - 2030 s'inspire largement de la stratégie énergétique fédérale approuvée par le Gouvernement fédéral le 30 mars 2018. Ce plan précède le pacte vert et la loi climat et n'intègre donc pas encore les objectifs ambitieux de celui-ci. Dans le domaine décarbonation, il est prévu que la Belgique réduise ses émissions de gaz à effet de serre de 35% en 2030 par rapport à 2005 pour les secteurs non soumis au système européen d'échange d'émissions.

Il n'existe pas d'objectif fédéral concernant la rénovation énergétique ; les trois régions ont développé des plans au niveau régional.

2.1.2.3 Le niveau régional

La Région de Bruxelles Capitale s'est dotée d'un Plan Climat-Énergie en 2019. Les objectifs pour 2030 sont de :

- Réduire de 21% sa consommation d'énergie finale par rapport à 2005 ;
- Produire 1170 GWh d'énergie à partir de sources renouvelables : 470 GWh seront produit sur le territoire même de la Région et 700 GWh via une stratégie d'investissement extra muros ;
- Réduire de plus de 40% ses émissions directes de gaz à effet de serre par rapport à 2005, de manière à approcher la neutralité carbone en 2050.

Dans le secteur du bâtiment, la stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en région de Bruxelles Capitale aux horizons 2030 - 2050 donne les balises.

La stratégie de rénovation est principalement une stratégie à l'horizon 2050 avec plusieurs objectifs énergétiques dont notamment un niveau de consommation d'énergie primaire basé sur les exigences du pacte énergétique, c'est-à-dire une consommation d'énergie moyenne

¹⁴ COM(2021) 699: Stratégie de l'UE pour la protection des sols à l'horizon 2030

¹⁵ CO(2020) 380: Stratégie de l'UE en faveur de la biodiversité à l'horizon 2030

¹⁶ Directive 2008/98/CE, refonte de 2018

de 100kWh/(m²* an) pour le secteur résidentiel et un parc neutre en énergie pour le secteur tertiaire.

La première décennie, 2021-2030, de cette stratégie permettra de mettre en place les mesures réglementaires, certificats PEB 3.0, passeport bâtiment, feuille de route pour la rénovation, et de rénover les incitants existants. La feuille de route est un plan de rénovation échelonnée en 5 étapes qui sera élaboré lors de la mise en œuvre de travaux ou obligatoire en cas de permis d'urbanisme. Il s'agira d'un bouquet de travaux qui, à partir de la performance initiale du bâtiment, permettent d'atteindre l'objectif de performance fixé pour le bâtiment à l'horizon 2050¹⁷.

Le Code Bruxellois de l'Air, du Climat et de la Maîtrise de l'Énergie donne des balises concernant les exigences PEB. Il indique que « pour les biens classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde en vertu du CoBAT qui font l'objet d'une rénovation, l'autorité délivrante peut déroger de façon totale ou partielle aux exigences prévues ».

2.1.2.4 Le niveau communal: Le Plan Climat de la Commune d'Anderlecht

Au niveau communal, la Commune d'Anderlecht élabore actuellement son plan climat.

Quentin ? Plus d'infos ?

2.1.3 Aspects horizontaux: Durabilité, circularité, biodiversité

2.1.3.1 Niveau européen

Dans le cadre du pacte vert, l'Union Européenne s'est dotée d'un plan d'économie circulaire, qui prévoit d'instaurer des exigences concernant la teneur en matières recyclées de certains produits de construction, d'appliquer les principes de l'économie circulaire à la conception des bâtiments, d'intégrer l'analyse du cycle de vie dans les marchés publics, de fixer des objectifs de valorisation des matériaux et de réduire l'imperméabilisation des sols¹⁸. Des textes contraignants sont planifiés pour 2021/2022. A la date de rédaction de cette étude, la stratégie pour l'environnement bâti durable n'est pas encore sortie. Il est prévu que cette stratégie incluse aussi des mesures pour minimiser l'imperméabilisation des sols.

La stratégie européenne de biodiversité à l'horizon 2030¹⁹ prévoit également d'arrêter et inverser la tendance à la minéralisation des sols urbains. Ensemble avec la Convention des Maires, le développement de plans de verdurisation de l'espace urbain est prévu pour la

¹⁷ Résumé de la stratégie de rénovation: cité littéralement du Projet de Plan National Intégré Energie-Climat belge 2021 - 2030

¹⁸ Résumé de: Un nouveau plan d'action pour une économie circulaire, COM (2020) 98

¹⁹ <https://op.europa.eu/o/opportal-service/download-handler?identifiant=31e4609f-b91e-11eb-8aca-01aa75ed71a1&format=pdf&language=en&productionSystem=cellar&part=>

période 2021 - 2023. Une plateforme de verdissement urbain est mise en ligne pour la coordination de ces efforts²⁰.

2.1.3.2 Niveau fédéral

En 2016, le gouvernement belge a, ensemble avec les régions, développé une stratégie d'économie circulaire²¹, qui prévoit, entre autres, de définir des critères de recyclabilité, de soutenir le développement de modèles économiques innovants via une conception intelligente des produits, et de renforcer l'exemplarité de l'État. Bien que tous ces principes soient aussi applicables à la rénovation du bâti, elle ne prévoit pas de mesures spécifiques ciblant le secteur du bâtiment.

La stratégie belge de biodiversité 2020 considère le développement urbain et la conversion des terres (entre autres pour des fins urbains) comme une des menaces principales pour la biodiversité et prévoit des mesures pour minimiser cette conversion, ainsi que pour protéger la biodiversité urbaine. Elle cite la Région Bruxelles Capitale comme un centre important pour le patrimoine naturel, qui est à protéger²².

2.1.3.3 Niveau régional

La stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant donne des impulsions importantes concernant la circularité, la durabilité et la réduction de l'empreinte carbone. Elle veut rendre obligatoire l'utilisation de l'outil TOTEM²³ pour une évaluation ex ante de cycle de vie d'un bâtiment - ou d'une rénovation, ainsi que la conception circulaire des bâtiments. Ceci sera d'abord imposé au secteur publique, ensuite au privé.

La stratégie indique explicitement que la durabilité d'un bâtiment inclut aussi le développement de la biodiversité sur la parcelle ainsi que la gestion durable du cycle d'eau.

Le Programme régional d'économie circulaire ne prévoit pas de cibles quantitatives, mais propose une panoplie de mesures pour accompagner la transition vers un secteur de construction durable et circulaire.

La Ville de Bruxelles veut intégrer la préservation de la biodiversité aussi dans la construction/ rénovation des bâtiments et propose 14 fiches techniques pour guider les constructeurs/ rénovateurs²⁴.

²⁰ www.platformurbangreening.eu

²¹ Ensemble, faisons tourner l'économie en développant l'économie circulaire en Belgique, ministère fédéral de l'énergie, de l'environnement et du développement durable, 2016

²² Source: Biodiversité 2020, Actualisation de la stratégie nationale de la Belgique

²³ TOTEM: www.totem-building.be (Tool to optimise the total environmental impact of materials)

²⁴ <https://environnement.brussels/news/batiments-et-biodiversite-des-fiches-pour-agir-concretement-dans-vos-batiments>

2.2 Comment réaliser une rénovation énergétique ambitieuse dans un habitat protégé

2.2.1 L'ambition du projet Rénov-Roue-Rad

Bien que n'étant pas les maisons avec la pire performance thermique dans le parc de bâtiments bruxellois, les maisons de la cité jardin de La Roue ont des valeurs PEB assez alarmantes. Le graphique ci-dessous²⁵ résume la conductivité thermique des parois pour plusieurs types de bâtiments. La cité jardin de La Roue figure comme type G (cottage), avec une conductivité d'environ 1,8 W/(m².K).



Graphique 2: Conductivité thermique des différents types de bâti à Bruxelles

La classe PEB typique d'une maison de la cité jardin de La Roue est F ou G. L'étude de chauffage réalisée dans le cadre du projet Rénov-Roue-Rad calcule une consommation standardisée entre 471 - 579 kWh/(m².an) pour les différentes typologies de maisons, en fonction de leur configuration (mitoyenne/ trois façades). Il s'agit ici de la performance du bâtiment, qui est exprimé en gammes de consommation théorique. En effet, la consommation réelle moyenne des participations de la Vague 1 du projet de rénovation énergétique groupée est bien en dessous de ces valeurs théoriques ; elle est de 12.000 kWh/an, ce qui correspond environ à une consommation de 100 kWh/(m².an).

L'ambition du projet Rénov-Roue-Rad est de réaliser des rénovations énergétiques qui permettent d'atteindre cette valeur de 100 kWh/(m².an) dans le certificat PEB, avec des conditions et températures normalisées. Ce qui pourrait résulter en des consommations réelles beaucoup plus basses, lié au mode de vie des habitants.

Avec les 682 maisons de la cité jardin de La Roue, un rythme de rénovation de 20 - 30 maisons par an permettrait d'atteindre cet objectif en 2050, ce qui serait en ligne avec les

²⁵

Source: Amélioration des performances énergétiques du bâti ancien de la Région Bruxelles-Capitale, APUR, 2013

objectifs visés dans la stratégie de rénovation bruxelloise. La cité jardin de La Roue est construite en approximativement 80 blocs de bâtiments, avec une variation d'une vingtaine de façades type. Nous avons donc opté pour une approche modulaire, qui permet d'élaborer des projets type pour chaque module et de les combiner selon les besoins et priorités des propriétaires occupants.

Le projet Rénov-Roue-Rad aspire à déclencher cette dynamique, en initiant deux vagues de rénovation, chacune de 20 - 30 propriétaires-rénovateurs, en 2022 et 2023. Nous voulons également établir un mécanisme de « coach de rénovation », qui facilite les démarches et la gestion de projets aux habitants, afin d'éliminer au maximum les barrières qui empêchent actuellement beaucoup de propriétaires privés d'entamer une rénovation énergétique.

L'objectif est de créer des chantiers de démonstration, où les autres habitants peuvent s'informer sur les modalités, les démarches, les difficultés et les avantages de la rénovation énergétique, et de baliser le chemin pour d'autres vagues de rénovation qui suivront.

Le projet ne veut pas se limiter à la rénovation énergétique, le but est d'intégrer un maximum d'autres éléments d'éco-rénovation et d'ainsi rendre le processus de rénovation plus efficace, en termes de temps et de coûts, et d'achever un maximum de durabilité.

Approximativement un tiers des maisons de la cité jardin de La Roue appartiennent au Foyer Anderlechtois, qui poursuit une logique différente de rénovation. Les maisons du Foyer Anderlechtois sont totalement rénovées à fond, mais seulement à l'occasion d'un changement de locataire. Il s'agit de rénovations beaucoup plus envahissantes, avec le maintien de l'ossature uniquement. La division des pièces intérieures est modifiée suite au déplacement de l'escalier, qui impliquent la modernisation complète de l'intérieur de la maison, une isolation partiellement l'isolation est réalisée par l'intérieur pour la façade avant et par l'extérieur pour la façade arrière, et des la construction d'annexes sont construites pour compenser la perte de volume. Un budget d'environ 200 000 € de travaux est injecté dans chaque habitation. Ces rénovations sont planifiées avec un respect maximal pour le patrimoine existant, dans un souci de le conserver dans la mesure du possible. Pour marquer leur temps, les façades des annexes sont réalisées en bardage bois.

Il est donc nécessaire d'harmoniser les rénovations proposées dans le cadre du projet Rénov-Roue-Rad pour les maisons des propriétaires privés avec celles entreprises par le Foyer Anderlechtois, d'autant plus parce que la distribution entre les logements sociaux et les maisons privées n'est pas homogène ; les maisons du Foyer Anderlechtois sont éparpillées parmi les maisons privées dans la plupart des zones du quartier.

Le projet est piloté par le Collectif de La Roue, une association d'habitants du quartier. Il est donc porté par les habitants eux-mêmes, ce qui facilite l'accès aux informations, l'organisation et la prise de confiance entre les différentes parties participantes. Une autre

ambition du projet, qui vient de ces origines, est de rendre le projet le plus participatif et transparent possible, et d'assurer un maximum d'appropriation par les voisins.

Dans ce contexte, le projet est confronté à des multiples défis, liés aux procédures de permis d'urbanisme, à la conciliation de la conservation du patrimoine avec l'urgence climatique, aux goûts, préférences et capacités techniques et financières des participants...et non la moindre ambition du projet est de trouver des réponses et des solutions à ces défis, qui rendent possible de simplifier, accélérer et rendre accessible aux habitants la rénovation énergétique.

Le graphique suivant résume les défis du projet et les opportunités que le projet propose de saisir.

Les défis

Climat et énergie

Ponts thermiques ubiquitaires
Performance énergétique basse
Systèmes de chauffage fossils
=> Passoires thermiques

Volonté politique:

Consommation < 100 kWh/(m²*an)
Accélération du rythme de la
rénovation énergétique à Bruxelles

Climat et biodiversité

Perte importante de la biodiversité
Tendance croissante à la
minéralisation des sols => îlots de
chaleur, perte de la capacité
d'infiltration du sol

Contraintes légales

Manque de balises pour le permis
d'urbanisme
Requis environnementaux (circularité,
décarbonation) non harmonisés avec
les requis urbanistiques
Régularisation des infractions liée aux
permis pour la rénovation énergétique
=> frein pour la rénovation

Patrimoine architectural

Ensemble bâti historique
important et menacé par des
interventions peu contrôlées
Infractions multiples
Perte d'homogénéité
Perte du petit patrimoine

Socio-économique

Cohabitation de propriétaires
privés et logements sociaux
Pouvoir d'investissement limité
Conceptions et priorités très
divergentes concernant la
modernisation <=> la préservation
du patrimoine bâti

Patrimoine architectural

Cité expérimentale il y a 100 ans
– renouvellement de l'approche
expérimentale
Approche zonée – adaptation
des interventions aux conditions
des différentes zones
Opportunité pour établir une
nouvelle homogénéité du bâti
moyennant la rénovation
énergétique groupée

Socio-économique

Habitants engagés et volontaires
de s'investir dans la rénovation
énergétique
Forte identification des habitants
avec leur quartier

Climat et biodiversité

Plan mobilité de la Région: Transition
vers la multimodalité => réduction du
recours à la voiture individuelle à
Bruxelles, réduction de la pression pour
le stationnement des véhicules dans les
jardinets

Alliance RENOLUTION

Co-construction de la rénovation
énergétique dans le cadre de l'Alliance
Rénolution
Ouverture et échange fréquent entre les
autorités mandatées pour intégrer les
exigences climatiques dans le cadre
légal

Climat et énergie

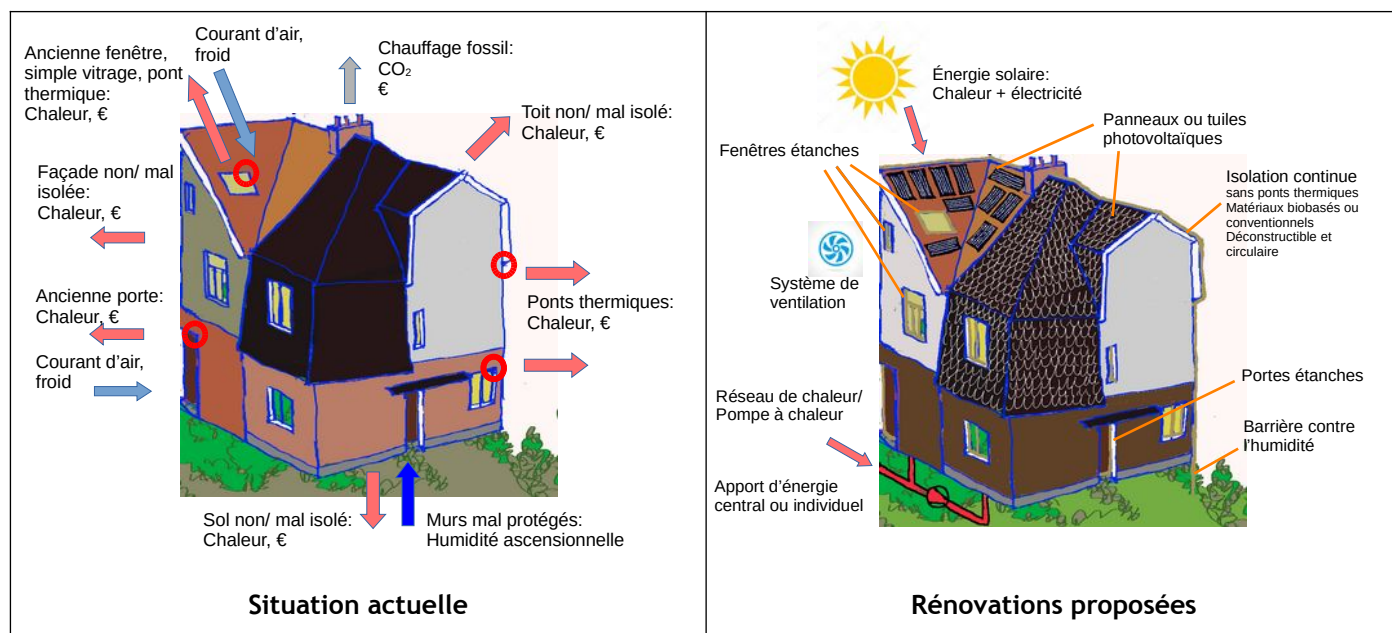
Accélération de la rénovation
énergétique par l'approche groupée,
appuyée par la Région
Mise à disposition d'experts
multidisciplinaires pour accompagner le
processus
Performance ciblée atteignable en isolant
par l'extérieur et avec du matériel
biobasé

Les opportunités

Graphique 3: Résumé des défis et des opportunités de la rénovation énergétique groupée à La Roue

2.2.2 Les options techniques et architecturales

Le projet Rénov-Roue-Rad part de toute une panoplie d'éco-rénovations :



Graphique 4: Situation de départ et ambitions du projet

Dans le contexte de la conservation du patrimoine de la cité jardin de La Roue, surtout les rénovations qui affectent le patrimoine architectural et naturel de la cité jardin sont importantes. L'étude présente se concentre donc surtout sur l'isolation des façades et des toitures, et sur l'effet que celle-ci pourrait avoir sur l'intégrité du patrimoine de la cité jardin de La Roue.

Les solutions proposées sont basées sur les principes suivants :

- isolation par l'extérieur - les maisons sont exigües ; une isolation par l'intérieur réduirait le volume habitable de manière trop significative. De plus, les propriétaires vivent dans les maisons ; les dérangements causés par l'isolation par l'intérieur décourageraient la plupart d'entre eux d'entreprendre une rénovation énergétique. l'isolation par l'extérieur permet une certaine standardisation, donc l'accélération des travaux et la réduction des coûts. Ceci est important aussi en vue de l'objectif de la Région Bruxelles-Capitale, qui vise la rénovation de la totalité du bâti bruxellois d'ici 2050.
- Utilisation de matériaux biosourcés et déconstructibles, avec l'épaisseur qui permet d'atteindre les exigences PEB avisées (les 100 kWh/(m²*an)).
- Régénérer l'identité du quartier en assurant une harmonie avec le bâti existant, avec les rénovations entreprises par le Foyer Anderlechtois (ces rénovations sont la référence pour la régularisation des infractions dans les commissions de concertation

pour les permis d'urbanisme) et avec les idées initiales du concept de la cité jardin de La Roue

Dans cet esprit, nous avons proposé deux approches différentes :



Graphique 1: Proposition 1: Isolation avec du matériel biobasé, finition avec un bardage en bois

Cette solution s'oriente au projet du Foyer Anderlechtois, qui utilise ce type de bardages pour ses annexes.



Graphique 5: Rénovations réalisées par le Foyer Anderlechtois

L'autre alternative est d'utiliser des finitions qui imitent la brique originale utilisée en général pour les rez-de-chaussée, parfois aussi pour l'étage. Il existe des enduits colorés et arrangés comme des briques, formés par des moules qui permettent des arrangements identiques aux appareillages originaux.



Graphique 6: Simulation d'une rue avec 70 % de maisons rénovées en brique imitée

L'isolation serait composée comme suit, d'une plaque isolante en fibre de bois (16 - 18 mm), des couches pare-vapeur et stabilisantes, et finalement l'enduit en brique imitée (rez-de-chaussée) ou crépis (étage) :



Graphique 7: Système d'isolation proposé (avec briques imitées)

2.2.3 Les questions critiques

La graphique 3 illustre les contraintes et les défis auxquels le projet Rénov-Roue-Rad se heurte, mais aussi les opportunités qui sont possibles de saisir dans le contexte actuel. Dans

le cadre de l'étude présente, les questions clés à traiter sont :

-
-
-
- Comment se définit l'identité de la cité jardin de La Roue, quelle est son évolution et vers quoi se dirige-t-elle?
- Quelle est la place du patrimoine architectural dans cette identité. quel est l'état actuel de ce patrimoine, qu'est-ce qui est perdu, qu'est-ce qui est préservé ?
- En quelle mesure le projet Rénov-Roue-Rad peut-il contribuer à conserver ou restituer l'identité de la cité jardin ?
- Quels éléments du patrimoine sont absolument à conserver dans l'état initial, quels éléments peuvent être modifiés, et quels éléments doivent être adaptés aux conditions d'aujourd'hui ?

3 L'identité de la Cité Jardin de La Roue

3.1 Urbanisme et architecture

3.1.1 La conception initiale

Les éléments principaux, la verdure, les espaces et infrastructures communes

3.1.1.1 Une zone expérimentale à l'intérieur du quartier

Dans la zone expérimentale, une soixantaine de maisons fut construite avec des technologies alternatives sans briques classiques : construction préfabriquée, blocs en béton, « système Moyse » (dalles de sol avec des briques vides), système Ospla (ossatures et plaques). Le but de l'expérimentation était de baisser les coûts du logement social, sans pour autant compromettre l'approche de la cité jardin²⁶. La zone expérimentale de la Cité Jardin de La Roue est unique en Belgique et est donc un témoin important de l'histoire architecturale belge²⁷.

²⁶ Source: De Standaard Magazine, 19/09/1997

²⁷ Source: U woont in een tuinwijk/ Vous habitez une cité-jardin, brochure du Comité de La Roue et du BRAL, non daté

3.1.1.2 La conception des maisons (détails des plans initiaux et des cahiers de charges + photos)

Bien que classifiée « sans confort » vers la fin du siècle passé, l'idée initiale de la Cité Jardin de La Roue était d'assurer un confort maximal aux habitants futurs. Contrairement aux anciens taudis anderlechtois, et aux logements surpeuplés dans la ceinture intérieure de Bruxelles, les maisons de La Roue étaient, dès le début, dotées de :

- Canalisation
- Gaz
- Eau courante

Des salles de bain privées n'étaient, par contre, pas prévues. Pour satisfaire les besoins hygiéniques de la population, l'école de La Roue offrait des bains-douches public, qui étaient très bien fréquentés jusqu'aux années 60 du siècle passé²⁸, mais qui furent fermés dans les années 80²⁹, bien au détriment des locataires des maisons restées dans le portefeuille du Foyer Anderlechtois.

La conception architecturale des maisons de La Roue est illustrée à l'exemple des maisons de l'Avenue de la Persévérance, pour lesquelles les plans originaux et les cahiers de charges existent encore, et où nous trouvons actuellement le plus grand groupement de voisins motivés à se lancer dans la rénovation énergétique.

L'image sur la page suivante montre la conception originale des types A (maison de coin), B (maison mitoyenne) et B' (maison mitoyenne avec pignon) dans l'avenue de la Persévérance. La description des détails pour les façades et les autres éléments visibles de la rue est donnée dans le tableau suivant.

Élément	Description ³⁰
Façades	Maçonneries en briques de four au mortier hydraulique de Tournai, composé en volume de parties égales de chaux hydraulique éteinte, de sable rude et de cendrée non charbonneuse (...). L'entrepreneur comprendra, dans son prix, l'exécution au mortier de ciment des maçonneries des façades indiquées par un double trait au plan des niveaux n° 0.
	Rejointoiement des maçonneries de parement, au mortier de ciment composé en volume, d'une partie de ciment artificiel Portland pour 2 parties de sable rude.
	Brique mécanisée, à trous, à poser intérieurement et extérieurement dans les façades, pour servir de ventilation
	Enduit au ciment, composé d'une partie de ciment Portland, deux plombs, pour une partie de

²⁸ Source: De Standaard Magazine, 19/09/1997

²⁹ Source: Tuinwijk "Het Rad", Een onderzoek naar de woonsituatie van de sociale huurders uit de tuinwijk "Het Rad" te Anderlecht, 1985, Maison du Quartier La Roue

³⁰ Source: Société Anonyme "Le Foyer Anderlechtois", Construction d'habitations à bon marché, Lot 14 (III), Groupe D(4 maisons), 3 groupes E (6 maisons chacun), groupe G (2 maisons), Etat descriptif des ouvrages, 1928

Élément	Description
	sable graveleux ou de laitier pulvérisé. La dernière couche sera projetée à la brosse. L'enduit sera semblable à celui existant. Les angles des portes seront arrondis.
Fenêtres	Linteaux en béton armé, y compris la pose et la fourniture des bois nécessaires au coffrage. Le dosage du béton sera composé de 0,350 m³ de sable rude et 0,850 m³ de plaquettes 5/15 de porphyre, lesquels, avec 350 kg de ciment Portland, 2 plombs, devront former 1 m³ à 1 m³ 100 de béton comprimé. Il devra être confectionné sur place. Le coffrage devra épouser exactement les formes respectives de chacun des éléments.
	Pierre bleue dite « petit granit, sans défaut, posée en lit de carrière pour seuils de fenêtre de 0m08 d'épaisseur et marches de 0m06 d'épaisseur
	Châssis en sapin rouge du Nord, 2^e choix avec bourrelet et jet d'eau en chêne du pays, 1^{er} choix, assemblages à embrèvement de 36 mm d'épaisseur, dormants, charnières solides, fers à châssis, crémones en fer solide, vitrerie en verre 4° demi-double, premier choix. Les châssis seront contournés par un quart de rond. Les châssis basculants seront pourvus d'un verrou à ressort avec chaîne en cuivre et piton d'arrêt.
	Chambranles en sapin rouge du Nord, de 0m06 de largeur sur 0m11 d'épaisseur, à placer à toutes les fenêtres (...) et aux portes vers rue et vers cour
Portes	Porte vers la rue, en sapin rouge du Nord, assemblages en 6/4, planchettes 3/4 languettes et moulurées, ou panneaux dormants, fers à châssis, vitrerie en verre 4° demi-double, rapplique, charnières solides, serrure à gorges (2 clefs), béquilles et crosse en fonte émaillée noir, semblables à celles existantes et boîte de lettres avec targette.
Peinture	Peinture en quatre couches de couleur à l'huile en tons, à base de blanc de zinc pur, type État Belge, sur toutes les boiseries extérieures, corniches, tuyaux de descente...
Toitures	Toitures en tuiles mécanisées de Pottelberg ou similaires, à simple emboîtement, de premier choix, 21 au m², posées sur lattes en sapin, de 2 1/2 cm de côté. La toiture sera rejointoyée intérieurement, sur toute la surface, et extérieurement sur l'épaisseur des maçonneries et au pourtour des cheminées, au mortier de bourre.
	Faîtières de Pottelberg pour recouvrir le loup et les murs séparatifs, posés au mortier de ciment
	Arêtières de Pottelberg posés au mortier de ciment
	Mitrons en poterie, petit modèle posés au mortier de ciment
	Corniche moulurée 4/4 de 0m25 de saillie, de 0m25 de hauteur, blocs à 7/9 espacés d'environ 0m50, volige de fond 3/4, dessous apparent en plancher raboté 3/4 à rainure et languette, une couche de minimum de plomb avant la pose.
	Chaînages en volige 4/4 x 0m13 en sapin rouge du Nord, convenablement serrés et cloués, entre les gîtes

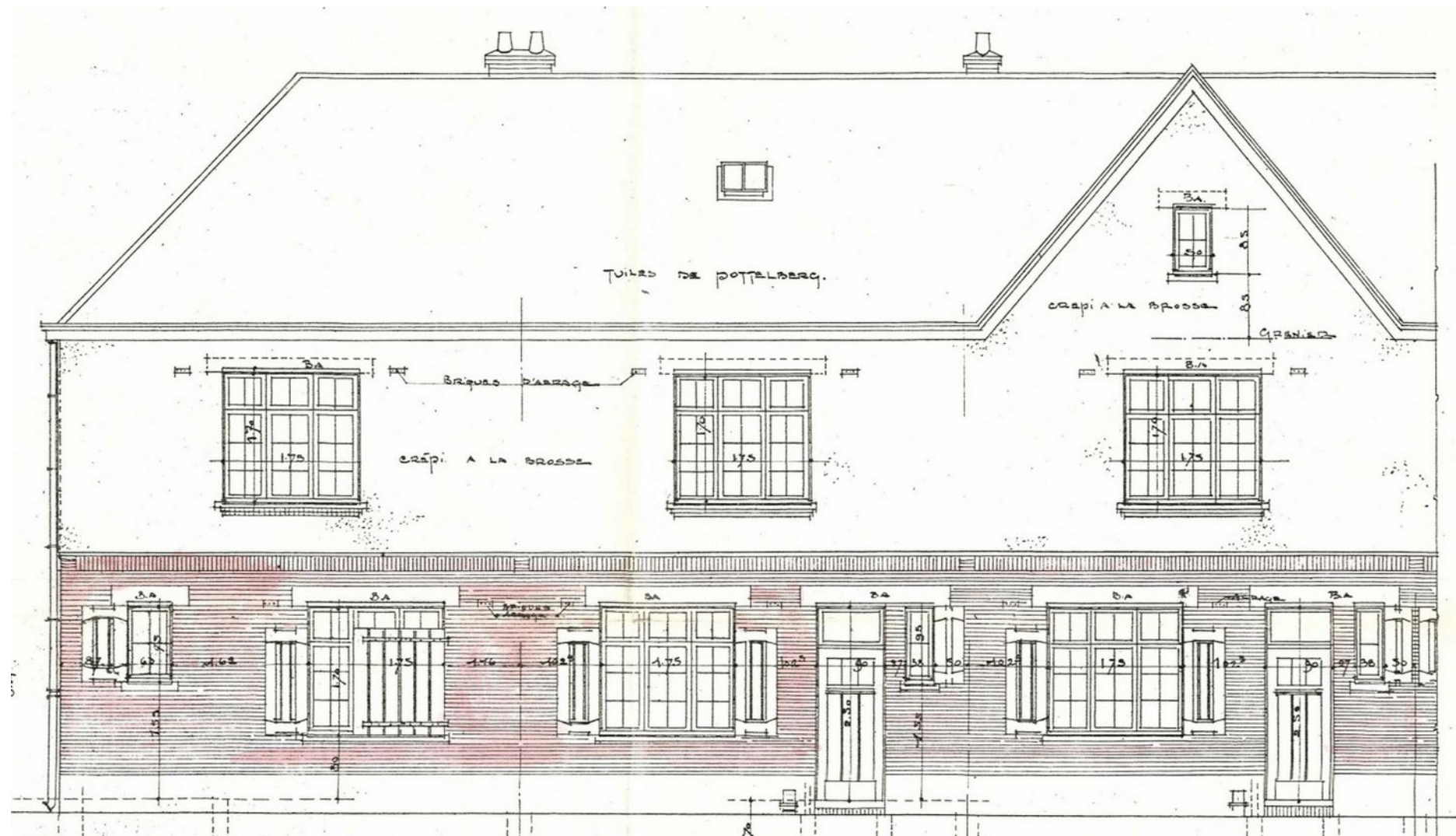
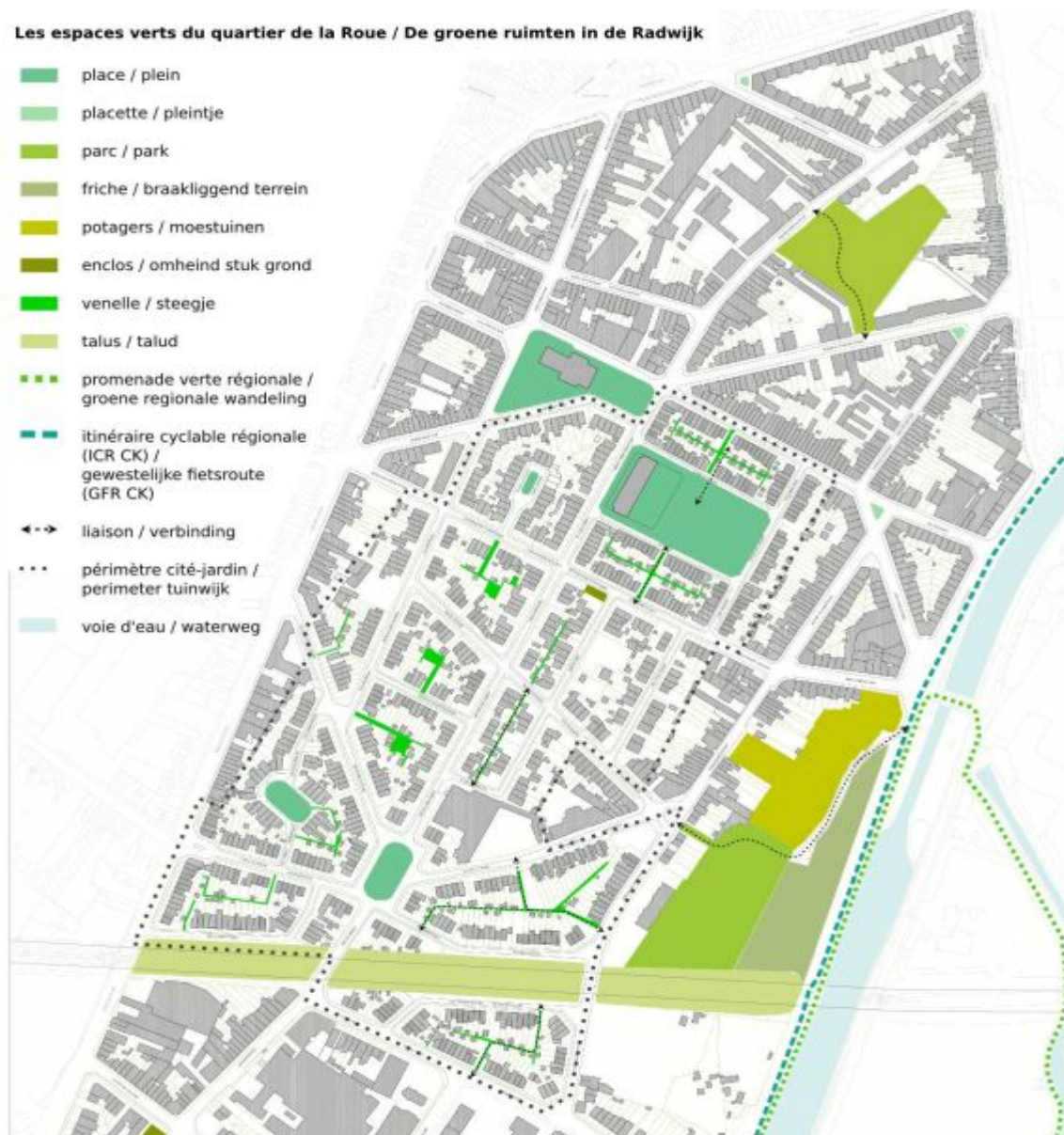


Figure 8: La conception initiale

3.2 La biodiversité

Comme il est typique pour une cité jardin, les espaces verts sont abondants et variés à La Roue. S'y ajoute la proximité d'autres espaces verts, de plus grande étendue, comme le parc des Résédas, le parc des Colombophiles avec les jardins potagers, tous les deux dans une distance de moins d'un kilomètre de la cité jardin. Le grand ensemble de parcs à Neerpède, la promenade verte et les rives du canal sont également faciles à atteindre à pied pour les habitants de La Roue. Le Plan Vert pour La Roue, élaboré par le Collectif Ipé en 2012, indique les espaces verts publics sur la carte suivante :



Graphique 9: Carte des espaces verts publics dans le quartier de La Roue

3.2.1 Les arbres dans les rues et sur les places

L'intégration de la nature dans la ville est un de principes fondamentaux de la cité jardin. Les arbres ont d'ailleurs un rôle important dans la structuration de l'espace et peuvent, selon le choix d'espèces aussi rajouter des éléments de saisonnalité successifs.

Dans l'aménagement de la Cité Jardin de La Roue, les espèces ont été choisis avec soin, et en ligne avec l'approche zonée. Le tableau ci-dessous résume les plantations initiales et leur renouvellement dans les années 1950 - 1980. Après, les replantations furent rares, avec l'exception de quelques plantations à la Place du Confort et dans la Rue des Colombophiles, ainsi que la plantation de nouveaux arbres lors de la rénovation de la Place ministre Wauters et de ses alentours par Beliris en 2014.

Tableau 3: Aperçu des arbres plantés dans la Cité Jardin de La Roue

Type d'arbre	Lieu de plantation	Nombre	Année de plantation	Image
Robinia pseudoacacia Umbraculifera	Rue de l'Énergie	21	1958	
	Place Ernest s' Jonghers	9	< 1945	
Robinia pseudoacacia Bessoniana	Rue des Citoyens	40	1977	
	Rue de l'Émancipation	9	< 1945	
	Rue des Loups	6	< 1945	
	Avenue de la Persévérance	42	1958	
	Place de La Roue	16	1948	
		14	1977	
	Rue du Savoir	27	1945	
	Place Ernest s' Jonghers	5	< 1945	
	Rue van Winghen	3	< 1945	
	Rue Waxweiler	34	1958	
	Rue de la Sympathie	62	1960	

Type d'arbre	Lieu de plantation	Nombre	Année de plantation	Image
Robinia pseudoacacia Myrtifolia	Place du Confort	2	1997	
Acer pseudoplatanus	Avenue des Droits de l'Homme	35	< 1945	
	Avenue Melckmans	67	< 1945	
	Rue des Fraises	5	< 1945	
	Place ministre Wauters	15	< 1945	
Acer saccharinum Laciniatum Wieri	Rue de la Tranquilité	16	<1945	
Tilia tomentosa	Rue Hoorickx	1	< 1945	
	Plaine des Loisirs	64	< 1945	
	Place ministre Wauters	9	< 1945	
Tilia platyphyllos	Rue Hoorickx	13	1958	
	Rue des Loups	3	< 1945	
	Rue des Plébéiens	81	< 1945	

Type d'arbre	Lieu de plantation	Nombre	Année de plantation	Image
	Rue de la Solidarité	27	1946	
Platanus acerifolia	Plaine des Loisirs	64	< 1945	
	Place de La Roue	3	1975	
	Rue van Winghen	3	< 1945	
Populus nigra Italica/ interamericana	Rue Hoorickx	12	1969	
	Rue des Plébéiens	12	1969	
	Rue Hoorickx	11	1969	
Différentes variétés	Rue de l'Énergie	38	1958	
	Avenue de la Société Nationale	38	< 1945	

Type d'arbre	Lieu de plantation	Nombre	Année de plantation	Image
Liquidambar styraciflua	Place du Confort	1	1996	

3.2.2 Les venelles

La Cité Jardin de La Roue compte une dizaine de venelles. Les venelles sont des petits sentiers derrière les maisons, qui servent à faciliter la communication des voisins par les jardins arrières ainsi que de faire rentrer des biens encombrants dans les jardins. On peut considérer les venelles comme un réseau de voirie tertiaire, accessible seulement pour les piétons (et les vélos, les poussettes, les charrettes à main...).

Le tableau suivant donne un aperçu des venelles.

Tableau 4: Aperçu des venelles dans la Cité Jardin de La Roue

Entrées de la venelle	Maisons connectées	Image satellitaire
Rue de la Tranquilité/ Rue des Grives	Rue des Grives 12 - 42, 46 Rue de la Tranquilité 6 - 36 Rue des Colombophiles 185 - 191	
Rue des Citoyens Rue des Colombophiles	Rue des Citoyens 18 - 74 Rue des Colombophiles 157 - 183 Rue des Plébéiens 1 - 43 Place ministre Wauters, 9	

Entrées de la venelle	Maisons connectées	Image satellitaire
Rue Hoorickx, rue de la Solidarité	Chaussée de Mons 1208 - 1228 Rue Hoorickx 2 - 24, 28,30 Rue de la Solidarité 3 - 19	
Rue du Symbole	Place Ernest s' Jonghers 14 - 16 Place ministre Wauters 13 - 15 Rue de la Solidarité 22 - 32	

Entrées de la venelle	Maisons connectées	Image satellitaire
Avenue des Droits de l'Homme	Avenue des Droits de l'Homme 8, 10 Avenue de la Persévérance 53 - 65	
Avenue de la Persévérance	Rue de la Volonté 4 - 16 Avenue de la Persévérance 52 - 58 Avenue des Droits de l'Homme 22 - 38 Avenue Melckmans 67 - 81	

Entrées de la venelle	Maisons connectées	Image satellitaire
Rue de la Volonté	Rue de la Volonté 5 - 11 Avenue de la Persévérance 38 - 46 Rue de l'Énergie 5 - 15 Avenue Melckmans 55 - 61	
Rue van Winghen Rue de l'Énergie	Rue van Winghen 2,4 Rue du Savoir 19 - 25 Avenue Melckmans 54 - 68 Rue de l'Énergie 21, 23	

Entrées de la venelle	Maisons connectées	Image satellitaire
Rue de l'Énergie	Rue de l'Énergie 20,22 Rue du Savoir 3 - 17 Avenue Melckmans 40 - 52	
Avenue de la Société Nationale Plaine des Loisirs	Avenue de la Société Nationale 46 - 66 Plaine des Loisirs 13 - 35 Rue des Huit Heures 21 - 29	

Entrées de la venelle	Maisons connectées	Image satellitaire
Avenue de la Société Nationale	Avenue de la Société Nationale 17 - 26 Avenue de la Persévérance 22, 26 Avenue Melckmans 37, 43, 45 Rue de l'Énergie 4 - 14	
Plaine des Loisirs Rue des Loups	Plaine des Loisirs 2 - 36 Rue des Loups 44 - 77 Rue des Huit Heures 3 - 9 Avenue Melckmans 4 - 16	

3.2.3 Les espaces verts communs

Les cinq places de la Cité Jardin de La Roue sont conçues et conservées comme espaces verts et lieux de détente, avec des bancs et beaucoup de verdure. Les Places de La Roue et ministre Wauters ainsi que la Plaine des Loisirs sont dotées de plaines de jeux. La Place ministre Wauters dispose aussi de trois grandes tables et d'une piste de pétanque.

De plus, la cité jardin offre des îlots verts et des « jardins secrets » : sur la rue du Savoir, un grand îlot vert se trouve en face des maisons, et un jardin communal actuellement géré par le Collectif de La Roue, sur le coin de la rue du Savoir avec l'avenue de la Société Nationale. Un autre jardin communal actuellement non alloué se trouve à l'adresse rue des Citoyens 48.

Trois venelles (avenue de la Persévérance, avenue de la Société Nationale, rue de la Volonté) donnent sur des « jardins secrets » : des enclos ou « venelles carrées » entre les jardins des maisons avoisinantes, accessibles par des portes en arrière des jardins.

Ces enclos étaient autrefois des espaces de jeu pour les enfants ou encore des lieux de partage d'activités ou de culture entre voisins³¹.

3.2.4 Les jardins et jardinets

Dans la conception de la Cité Jardin de La Roue, l'entièreté des maisons était pourvue de jardins arrière/ latéraux et de jardinets avant, qui étaient entourés de haies en troène (avec exception de quelques maisons bordant les venelles sur la Plaine des Loisirs et quelques autres maisons sur la Chaussée de Mons). S'y ajoutent des bacs à fleurs installés par le Foyer Anderlechtois.

L'entretien des haies, des jardins et des bacs à fleurs incombait aux habitants, et ceci selon des règles bien définies : « Là où existent les jardins et jardinets, les locataires doivent les entretenir, surtout les fleurir, ainsi que leurs fenêtres. Les haies doivent être coupées à la hauteur d'un mètre. »³²

Quand le Foyer Anderlechtois se décidait à vendre une partie des logements à des acquéreurs privés, généralement des anciens locataires, il prenait les dispositions nécessaires pour assurer la continuité du bon entretien des éléments de verdure dans la cité jardin. Le cahier de vente, annexé à chaque acte de vente d'un bien immobilier, donne les conditions suivantes :

Article 10 : Il est en outre interdit aux acquéreurs, sans autorisation expresse du vendeur :
(...)

³¹ Dernière phrase: citation de l'«étude historique et typologique de la cité “La Roue” à Anderlecht”, Cabinet p. HD scprl, octobre 2015 (pour le Foyer Anderlechtois)

³² Carnet de locataire, M. André Demol, rue de la Volonté no. 10, Foyer Anderlechtois (Mod.C.I. 1313-1954)

- c) d'enlever, de trouser ou de modifier d'aucune manière les clôtures existantes
- e) de tracer dans la zone de recul des sentiers, allées ou passages autres que la venelle d'accès, ou les couloirs établis par l'auteur du projet (...)
- g) d'enlever ou de transplanter des arbres ou arbustes dans les jardins et jardinets. »³³

Concernant les servitudes, le cahier stipule :

Article 11 : Les acquéreurs s'engagent dès à présent et pour lors, tant pour eux-mêmes que pour leurs ayants-droit éventuels : (...)

- d) à laisser effectuer, exclusivement par les soins et selon les décisions de la société venderesse, la taille et l'entretien périodique des haies de clôture entourant le bien ainsi que les arbres, arbrisseaux, buissons et pelouses dans les zones de recul à front de rue ou dans leurs retours latéraux, le tout au frais de l'acquéreur. »

Cependant, d'autres actes de vente spécifient que l'entretien des haies incombe aux propriétaires privés : « Les acquéreurs devront entretenir convenablement les plantations existantes (arbres, plantes grimpantes et autres) ... Les acquéreurs devront tailler régulièrement les haies qui entourent le bien vendu. Il leur est interdit de remplacer ou de clôturer leur bien par des murs ou clôtures d'une autre espèce. La hauteur des haies sera de quatre-vingt centimètres maximum. »³⁴

4 L'évolution de la Cité Jardin à travers des années

Après sa construction entre 1907 - 1929, la Cité Jardin de La Roue avait sa belle époque pendant les premières 60 années de son existence. Les maisons étaient prévues pour des familles nombreuses, et il fallait avoir au moins trois enfants pour avoir droit à louer une maison à La Roue. C'était donc un quartier dynamique, jeune et actif. L'école P21 avait, dans ce temps, environ 500 élèves.

Dans les années 80, le quartier florissant commençait cependant à faner. Les raisons furent multiples :

- la suite des générations de locataires s'interrompait de plus en plus souvent ; les locataires âgés refusèrent de céder leurs maisons avec jardin aux jeunes familles (l'offre d'appartements plus petits construits par le Foyer Anderlechtois aux abords du quartier - comme le complexe Melckmans, initialement construit comme « ouwemannenkot » - n'était pas suffisante pour convaincre les anciens locataires à y déménager)

³³ Source: Cahier S.N./V.82, Société Nationale du Logement, Prescriptions, charges, clauses et conditions générales applicables pour toute aliénation, soit par vente ou par échange (...) de tous biens immobiliers bâtis appartenant soit à la Société Nationale du Logement elle-même, soit aux sociétés immobilières de service public agréées par elle (...)

³⁴ Source: Compte rendu de l'atelier de travail urbain pour La Roue, 01 juillet 2010

- depuis la Deuxième Guerre Mondiale, le Foyer Anderlechtois se voyait face à des problèmes financiers. Cela l'empêchait, d'une part, d'assurer le bon entretien des maisons, et le poussait, de l'autre côté, à vendre au fur et à mesure les maisons unifamiliales. En 1985, seulement 320 des 684 logements de la Cité Jardin de La Roue étaient encore mis en location par le Foyer Anderlechtois. Selon le témoignage de ses locataires, le Foyer Anderlechtois avait quasiment arrêté l'entretien régulier de ces maisons au milieu des années 60 ³⁵.

On observait donc un vieillissement successif de la population de locataires d'un côté, et un remplacement des foyers locatifs par des propriétaires privés de l'autre côté. Ce changement de main a eu pour conséquence l'arrêt de la déchéance de la cité jardin ainsi que la rénovation des biens acquis par les privés : l'installation des salles de bain, le renouvellement de toitures etc., mais a, de l'autre côté, aussi mené à une croissance des infractions urbanistiques.

Si, pendant les premières décennies de la Cité Jardin de La Roue, le Foyer Anderlechtois contrôlait strictement les rénovations - et obligeait les locataires à repeindre leurs boiseries, en mettant à leur disposition des peinture en deux variantes de couleur (blanc/vert ou blanc/brun) -, avec la prise en main par des acheteurs privés, les annexes commençaient à proliférer, les couleurs de crépis se multipliaient, les haies et jardinets furent transformés au fur et à mesure³⁶.

Le résultat était un désalignement avec le fil conducteur de la cité jardin. Déjà vers l'an 2000, les habitants préoccupés de conserver cité jardin, se plaignent de la perte du « petit patrimoine »³⁷, victime des rénovations individuelles, peu soucieuses de maintenir l'esprit des architectes initiaux.

4.1 La rénovation de l'espace urbain

Les places, placettes et rues de la Cité Jardin de la Roue ont été réaménagés plusieurs fois pendant les plus de cent ans de son existence. Le tableau ci-dessous donne un aperçu des rénovations sur lesquelles des informations sont disponibles.

Tableau 5: Rénovations de l'espace urbain dans la cité jardin de La Roue

Lieu	Année	Rénovation
Place de La Roue	2002/ 2003	Plantation d'arbres et renouvellement des espaces verts, dans le cadre d'un projet de réhabilitation initié par le Comité de quartier de La Roue, avec un subside de la Fondation Roi Baudouin
Place Ernest s' Jonghers		Cette place conserve son état initial

³⁵ Source: ibidem

³⁶ Résumé de: De Standaard Magazine, 19/09/1997

³⁷ Source: U woont in een tuinwijk/ Vous habitez une cité-jardin, brochure du Comité de La Roue et du BRAL, non daté

Lieu	Année	Rénovation
Place ministre Wauters	inconnue	Asphaltage et mise en place d'un terrain de basket
	2014	Réaménagement avec une plaine de jeux, un terrain de boule, trois bancs et des tables ; replantation de tilleuls, minéralisation d'une grande partie du sol
Place du Confort		Cette place conserve son état initial
Plaine des Loisirs	1938	Construction de l'école maternelle de La Roue ; auparavant, la Plaine des Loisirs était ouverte vers l'avenue Melckmans.
	1985	Réaménagement des parkings et de la Pleine, y inclus la construction d'une nouvelle plaine de jeux, sur l'initiative du comité d'habitants « Cercle d'Amis de la Pleine des Loisirs » ³⁸
École Communale P21	2014- 2020	Rénovation complète et restauration de l'école P21. Cette école fut classé en 2008 comme monument sur demande de la Commune d'Anderlecht. Une initiative du BRAL ³⁹ et du Comité de La Roue avait demandé ce classement déjà en 2002.

Les voiries ont aussi été objet de plusieurs rénovations. La construction du métro, des arrêts de métro et l'enlèvement des rails de tram ainsi que le réaménagement des carrefours ont transformé la voirie initiale de manière significative.

Les rénovations récentes furent l'objet d'une planification participative sur deux ans (2009/2010), pendant laquelle les priorités des habitants étaient identifiées et prises en considération. Un diagnostic participatif permit d'identifier les points névralgiques du quartier ainsi que de déterminer des solutions possibles.

Pour la rénovation de la Place ministre Wauters, l'aménagement de la rue des Citoyens, de l'avenue des Droits de l'Homme et le carrefour entre celle-ci et l'avenue de la Persévérance, les avis et recommandations des habitants étaient intégrés et mis en valeur. Ceci concerne tant la conception du mobilier public sur la place et la voirie que la gestion du trafic⁴⁰. L'installation d'une plaine de jeux sur la Place ministre Wauters, l'aménagement des équipements sportifs dans le parc des Colombophiles (« La Patch »), la piste de pétanque, les bancs et les tables, la replantation de tilleuls sont des éléments expressément souhaités par les participants aux ateliers (ou par des contributions écrites). Les images ci-dessous montrent l'état de la Place ministre Wauters avant rénovation, ainsi que l'aménagement souhaité par les habitants :

³⁸ Source: La Gazette de Quartier, 3ème année, édition no. 3

³⁹ BRAL: Brusselse Raad voor het Leefmilieu

⁴⁰ Source: Comptes rendus des ateliers de travail urbain La Roue, 2009/2010.



A droite : La Place ministre Wauters avant rénovation.

Un terrain asphalté mal entretenu était cependant souvent utilisé par les jeunes du quartier pour jouer au basket et au foot. L'espace non minéralisé n'était pas planté et pas non plus entretenu.

Le panneau publicitaire (devant) était peu utilisé.



L'aménagement souhaité par les habitants. Il s'est largement réalisé selon cette conception, à l'exception du kot-frites au milieu de la place, et des aires vertes dans les coins, qui sont actuellement minéralisés sous forme de trottoir.

Pourtant, la perception de ces aménagements par les experts urbanistes est nettement moins positive. Concernant la Place ministre Wauters, l'étude historique et typologique réalisée pour le Foyer Anderlechtois constate que :

« Aujourd'hui, cet espace, s'imposant encore comme un lieu d'importance majeure sur le plan urbanistique et du point de vue de la hiérarchie des espaces verts disponibles, a été

l'objet d'une relecture spatiale et d'usage qui en modifie complètement le rôle, le potentiel et les nuances végétales.

Si au départ la place constituait le parterre d'un milieu unitaire, que nous pourrions comparer à celui d'un jardin, aujourd'hui l'abolition des haies et des clôtures de limite en intériorise les usages en bouleversant totalement le sens des usages et des ambiances qui s'en dégagent.

La transformation majeure actuellement concerne la présence des arbres et des espèces végétales qui dessinent la pièce centrale de la place. Les arbres d'origine ont été, non seulement coupés, mais réinterprétés dans leur rôle. Aujourd'hui ils ne supportent plus le dessin de l'ensemble constitué par le double alignement des ceintures vertes des maisons et du parterre central : une composition qui, en englobant la rue lui conférait le même rôle qu'un simple chemin de jardin. Ici, les nouveaux arbres, tout en entourant la zone centrale, ne sont pas renforcés par une matière végétale qui en épaissit le dessin tridimensionnel.

Cet affaiblissement spatial, même si progressivement à estomper par l'effet de la croissance des arbres, est accompagné par un renversement d'usage qui fait de ce parterre d'agrément visuel, un espace accessible divisé en deux parties : une plaine de jeu clôturée par une barrière et une aire pavée pour l'arrêt. La matière végétale en ressort fortement diminuée et contrainte, car elle est reléguée dans des bacs plantés, pendant que la plupart des surfaces est désormais couvertes par des matériaux minéraux qui prennent la forme de pavage, fonctions construites et modules de jeu usinés.

Le parterre végétal est ainsi réduit en un plan libre minéral qui accueille différentes fonctions minérales. La végétation, en bac est utilisée de la même manière, comme un objet posé sur un plateau (des arbres en bac).

Si à cette transformation d'usage nous ajoutons l'augmentation des flux de circulation des voitures et des bus, nous pouvons facilement comprendre que les pressions fonctionnelles ont effacé les intentions paysagères qui étaient poursuivies à travers les anciens aménagements, où le privé et le public étaient volontairement pensés comme des espaces complémentaires collaborant à la valeur de l'ensemble. »⁴¹

Nous constatons que cette étude compare la « nouvelle » Place ministre Wauters avec la situation initiale, mais pas avec la situation directement précédente, où la place était convertie en un terrain de sport complètement asphalté, et où aucune ceinture verte n'était présente autour de la place. La plaine de jeux, qui est un des éléments spécifiquement souhaités par les habitants, est considérée comme un élément de rupture.

⁴¹ Citation de: étude historique et typologique de la cité "La Roue" à Anderlecht", Cabinet p. HD scprl, octobre 2015 (pour le Foyer Anderlechtois)

L'étude juge le réaménagement du carrefour entre l'avenue des Droits de l'Homme, la rue de l'Émancipation et l'avenue de la Persévérance avec une sévérité similaire :

« Cet espace n'est pas une place, mais un élargissement de voirie, dont les limites sont bien dessinées par les haies des jardins privés. L'espace a été récemment rénové et se présente aujourd'hui comme un lieu carrossable quadrangulaire, caractérisé par un pavage bicolore en échiquier et par des insertions de quelques emplacements de terre à destination de nouvelles plantations arborées. Ni la structure paysagère, ni la forme urbaine actuelle ne confèrent au nœud routier une réelle identité d'espace urbain. »⁴²

Il est vrai que ce carrefour aurait pu être aménagé d'une forme plus naturelle (voir aussi chapitre 4.7.1.), et les aires vertes sont mal entretenues.

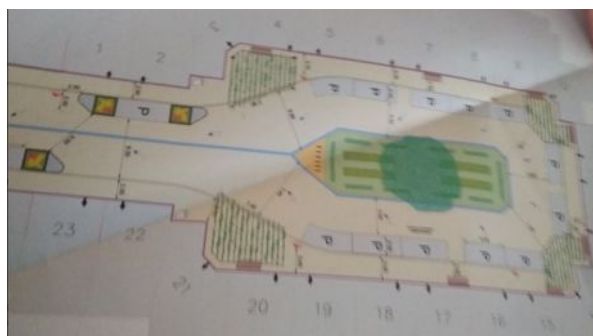
Actuellement, une nouvelle conception des espaces publics est en élaboration par la Commune d'Anderlecht. Le projet couvre les rues suivantes :

- Avenue de la Société nationale
- Rue de l'Energie,
- Rue du Symbole
- Place Ernest s'Jonghers
- Place du Confort
- Rue du Savoir
- Rue de l'Emancipation
- Avenue de la Persévérance
- Rue de la Volonté

Les opérations prévues sont :

- 1 : nouvelle offre de stationnement intégrée dans le paysage ;
- 2 : végétalisation des stationnements existants ;
- 3 : intégration paysagère des voies carrossables ;
- 4 : création d'espaces de convivialité ;

Le projet a récemment été présenté aux habitants pour une consultation.



Aménagement de la Place Ernest s'Jonghers : Végétalisation des coins, réduction des parkings, placement de bancs...et abattage de deux arbres dans l'îlot central

⁴²

ibidem

4.2 L'impact des grandes constructions en la périphérie du quartier (RER, CityDev...)

La connexion de Bruxelles-Midi avec la bifurcation de Lombeek-Ste. Cathérine (en direction de Denderleeuw) en 1933 était à l'origine de la séparation de la Cité Jardin de La Roue en deux ; la Rue de la Tranquilité, la Rue des Grives ainsi qu'un tronçon de la Rue des Colombophiles sont désormais séparés du reste du quartier par le chemin de fer. Cette situation était déjà connue lors de la conception de la cité et est en effet indiquée déjà dans les tous premiers plans.

Avec la mise à quatre voies de la ligne 50 A, cette situation s'est aggravée. Les talus du chemin de fer, qui étaient pendant des décennies une zone verte importante dans le quartier, ont été complètement désherbés. Lors des ateliers de travail urbain en 2009/ 2010, le groupe de travail avait proposé que « Les talus pourraient être réaménagés en « friche sauvage » avec des arbres et arbustes variés, d'entretien facile, donnant des fleurs et des fruits pendant toute l'année et favorisant la présence d'oiseaux et papillons. », ce qui ne s'est jamais réalisé.

Il n'est pas exagéré de constater que l'élargissement de la trame du chemin de fer a l'effet d'une plaie mal cicatrisée sur la cité jardin de La Roue. Surtout le tronçon le long de la rue Hoorickx présente un mur vertical en béton aux riverains ; il y avait plus d'espace le long de la rue des Plébéïens, où le réaménagement du talus a un effet moins brutal. Très probablement, le voisinage direct du chemin de fer et du mur ont aussi négativement affecté le prix des biens. Les photos ci-dessous donnent une idée du changement effectué.



Talus du chemin de fer - rue de la Tranquilité



Talus du chemin de fer et nouveaux arbres - rue des Plébéiens



Talus du chemin de fer - rue Hoorickx

Les murs superposés aux talus font effet de barrières anti-bruit ; la cité-jardin de La Roue ayant été identifiée comme un des points névralgiques concernant l'augmentation du bruit⁴³.

La nouvelle gare d'Anderlecht élargit le choix multimodal pour les habitants de la cité jardin. Il faut cependant constater qu'elle sert majoritairement les étudiants et le personnel du CERIA.

D'autres grandes infrastructures nouvellement construites par CityDev sont les complexes de kots d'étudiants et de commerces dans la rue des Grives, en vicinity du CERIA et aux abords de la cité jardin. La construction de ces blocs clôture maintenant l'avenue Melckmans, dont la prolongation donnait autrefois directement au ciel, car aucun bâtiment n'obstruait la vue. On peut l'interpréter comme le « monument à la fin d'une longue rue droite », comme stipulé dans les principes d'Unwin (voir Chapitre 1, Tableau 2).

⁴³

Source: Points noirs acoustiques et "Article 10", Constats, Plan Bruit 2000 - 2005.

Ces nouveaux bâtiments ne sont pas encore prêts à l'utilisation. On peut attendre qu'ils rajoutent une charge additionnelle de trafic (et justifieront la ligne de bus 75, qui passe actuellement souvent vide); de l'autre côté, la présence de nouveaux commerces et ateliers, peut-être plus diversifiés que ceux sur la Chaussée de Mons, aura certainement un effet revitalisant sur le quartier.

4.3 Trafic et mobilité

Les indicateurs socio-économiques montrent que la voiture privée est une commodité assez importante et appréciée à La Roue, et ceci de manière constante. Environ 75 % des citoyens disposaient d'une voiture en 1991 (quand la moyenne bruxelloise était nettement moins élevée), et cette situation n'a pas changé depuis (voir chapitre 1.7.1.).

Étant donné la proximité de la Chaussée de Mons et du Ring, s'y ajoute une pression considérable par des voitures venant d'extérieur - les navetteurs qui se rendent le matin au travail ou rentrent chez eux le soir. Bien qu'une grande partie des ruelles secondaires soit très calme, les jonctions directes entre la Chaussée de Mons et le canal sont exposées à une charge de trafic importante.

Une enquête menée par l'ancien Comité de Quartier montre la charge suivante pendant les heures du matin et du soir :

Tableau 6: Charge de trafic dans la Cité Jardin de La Roue⁴⁴

Utilisateur	Chaussée de Mons => Canal (07.50 - 08.15)			Canal => Chaussée de Mons (17.00 - 18.00)			
	Rue de la Solidarité	Rue des Colombophiles	Pont du canal	Pont du canal	Rue des Colombophiles	Rue des Grives	Rue de la Solidarité
Voitures privées	603	784	995	480	465	180	183
Piétons	29	14	15	3	15	9	19
Vélos	0	2	7	2	3	0	0
Motos	0	2	6	5	0	3	0
Bus/ minibus	0	2	7	3	2	0	0
Camion	4	14	13	7	12	9	4
Camionnette	8	26	48	9	5	9	3
Total	645	847	1090	509	502	210	209

Cette étude montre aussi que les trottoirs à La Roue sont souvent trop étroits pour un passage aisé des piétons, et que, par contre, les rues sont souvent trop larges et invitent ainsi les navetteurs à faire des raccourcis. Elle propose aussi l'aménagement de plusieurs

⁴⁴ Source: Zone 30 - Verkeersstudie van Het Rad met bijzondere aandacht voor de Tuinwijk, 1997

zones en « Woonerf », où les trottoirs, les parkings et la rue forment une unité intégrale, à la même hauteur.

Un autre problème dans la cité de La Roue était la longue ligne droite notamment de l'avenue Melckmans, qui tentait quelques conducteurs à accélérer à un maximum pour après freiner et glisser brusquement à l'entrée de la Place ministre Wauters. Plusieurs accidents se sont produits de cette manière.

« Mon fils avait 12 ans. Il se trouvait avec des copains près de la plaine de jeux Place Wauters lorsqu'une voiture a roulé sur son pied. Le chauffard est parti. Un voisin a relevé la plaque mais celui-ci n'a pas été retrouvé. Bien que le pied de Romain ait été sectionné au-dessus de la cheville, l'opération s'est bien passée et il n'a que de légères séquelles. »

Dina

La commune d'Anderlecht a mis en place une zone 30 et un plan de circulation dans le quartier, qui visait la réduction du transit et de la vitesse des voitures. Dans le « woonerf » autour de la Place ministre Wauters (avenue des Droits de l'Homme, un tronçon de l'avenue Melckmans, rue des Citoyens, rue des Plébéïens, rue de la Solidarité), les emplacements de stationnement et des grands bacs de fleurs en béton furent arrangés en « chicane » afin de ralentir les voitures. Il faut constater que les efforts à réduire le trafic dans les rues les plus affectées résultait en une adaptation des raccourcis par les navetteurs, de sorte que les pics de trafic se concentrent désormais dans d'autres rues, telles que l'avenue de la Persévérance⁴⁵.

D'autres améliorations furent réalisées lors du réaménagement de la Place ministre Wauters et ses environs (2014), ainsi qu'un rétrécissement du pont à l'écluse. La commune a aussi posé des coussins berlinois dans plusieurs rues, telles que l'avenue Melckmans ou la rue des Colombophiles. Ceci a cependant remplacé un problème par un autre, car le passage des véhicules par les coussins berlinois cause des vibrations, qui dérangent les riverains et qui peuvent affecter les façades. Ceci s'est effectivement avéré dans la rue des Colombophiles, où les coussins berlinois avaient été posés afin de réduire la vitesse du trafic de transit⁴⁶.

Une étude de trafic réalisée par la Commune en 2019⁴⁷, dans le cadre de l'élaboration du plan de mobilité communal, constate que la charge de trafic à La Roue est toujours très élevée, même si le nombre de véhicules s'est considérablement réduit depuis l'étude du Comité de Quartier.. Dans les heures de pointe, 250 - 300 véhicules par heure sont comptés, tandis qu'une valeur indicative pour une rue résidentielle est de 50 - 100 véhicules par heure. La même étude spécifie aussi qu'il s'agit ici surtout de trafic de destination, donc de voitures appartenant aux habitants de La Roue. Environ 1/3 du trafic est du trafic de transit.

⁴⁵ Source: Mémoire "mobilité" du comité de quartier La Roue pour la législature 2007-2012

⁴⁶ Observation des habitants lors de l'atelier communal sur l'enquête "Mégafon" pour les quartiers La Roue/ Trèfles, 17 février 2022

⁴⁷ Diagnostic de la Mobilité à Anderlecht, 1 octobre 2019, Tridée

A moyen terme, il est prévu de fermer le passage de véhicules à l'écluse, ce qui réduira le trafic de transit en ligne avec la stratégie régionale bruxelloise pour la mobilité.

4.4 La transition des “villas ouvrières” vers des “taudis”, et la réhabilitation du bâti public

Avec le quasi arrêt de l'entretien des maisons du Foyer Anderlechtois dans les années 60, qui allait ensemble avec la stagnation démographique et le vieillissement de la population des locataires, les maisons de la Cité Jardin prirent de plus en plus un aspect abandonné et délaissé.

Une étude des années 80 montre des dégâts considérables dans les logements sociaux :

Tableau 7: Analyse quantitative de l'état des logements sociaux à La Roue (1985)

Type de problème	% (sur 320 maisons)
Fuites du toit et humidité du grenier	60,63
Cheminée à réhabiliter	10,00
Lucarne éliminée, non remplacée	50,65
Corniche à réhabiliter	53,75
Gouttières endommagées	36,50
Auvents à remplacer	10,00
Toutes les fenêtres/ châssis à remplacer	12,50
1 – 5 châssis à remplacer	37,81
Portes à remplacer	5,00
Portes à réhabiliter	32,50
Nettoyage et protection des façades	100,00
Fissures dues à la vibration (rue de la Tranquillité, rue des Grives)	9,06
Désuétude de la tuyauterie (gaz)	40,00
Installation électrique jamais rénovée	92,00

Une difficulté additionnelle aux contraintes financières était la non disponibilité des matériaux initiaux. Les toits, par exemple, étaient initialement couverts avec des tuiles rondes, qui n'étaient, 60 ans après la construction, plus trouvables sur le marché. Au lieu d'échanger des tuiles individuelles cassées, il fallait donc refaire un toit entier.

Malgré les efforts considérables du Foyer Anderlechtois, qui se montre dans la rénovation exemplaire de 18 maisons à La Roue, il faut dire qu'il existe toujours des arrières importantes de rénovation, dont témoignent les maisons murées, fermées car déclarées insalubres, qui attendent leur tour pour être réhabilitées.

4.5 Rénovations privées et infractions

Déjà pendant les années 1990, l'ancien Comité de La Roue était préoccupé d'une perte lente du « petit patrimoine » par les rénovations individuelles, souvent peu soucieuses de la

préservation des structures originales. Pour donner une autre dynamique à la rénovation, le comité obtint un financement de la Fondation Roi Baudouin, qui rendait possible la réhabilitation de six façades dans le quartier⁴⁸.

Cette initiative demeura malheureusement sans suite.

Actuellement, quasiment aucune maison ne reste inaltérée. Nous avons évalué la totalité des maisons de la Cité Jardin de La Roue selon les critères suivants :

Tableau 8: Altération des maisons

Classification	Critères
Maison inaltérée	- Façade préservée (briques originales, enduit original ou nouvellement peint avec les mêmes couleurs sablées) - Seuils des fenêtres originaux (pierre bleue, parfois brique ou tuile), non peints AJ+ AK - Linteau original (non peint) - Châssis originaux - Volets originaux ou pas de volets - Porte originale - Auvent original - Toiture originale ou tuiles plates couleur tuile - Corniche originale ou renouvelée en bois selon le modèle original BT - Lucarne originale ou pas de lucarne - Cheminée conservée - Pas d'annexe
Maison légèrement altérée	Maison préservée, avec une ou plusieurs des modifications suivantes - Façade préservée, enduit peint autrement qu'en couleur sablée - Seuils des fenêtres peints - Nouveaux châssis en bois, avec ou sans petits bois - Nouveaux volets en bois - Nouvelle porte en bois - Pas d'auvent - Toiture en tuiles plates noires - Nouvelle lucarne - Cheminée modifiée ou pas de cheminée - Annexe < 3 m
Maison moyennement ou fortement altérée	Toutes les autres maisons, ayant subi une ou plusieurs des modifications suivantes : - Façade isolée par l'extérieur, briques peintes ou utilisation d'un autre matériau - Remplacement des seuils des fenêtres par un autre matériau - Linteaux disparus - Fenêtres en PVC, aluminium, avec ou sans des faux petits bois - Volets en plastique à l'intérieur du châssis ou apposé sur le linteau - Portes en PVC/ verre/ métal

⁴⁸

Source: Lettre de la Commission Royale des Monuments et Sites au Comité de La Roue

Classification	Critères
	• Nouveaux auvents (forme/ matériau différent) • Toiture rehaussée suite à une isolation par l'extérieur, utilisation d'autre matériel de couverture que des tuiles en terre cuite • Corniche partiellement ou entièrement en PVC ou autre matériel que du bois, corniche disparue • Annexe > 3 m, plus qu'une annexe

4.5.1 Les façades

Beaucoup de propriétaires privés ont entrepris des rénovations extérieures, qui reflètent généralement plus leur goût personnel que les balises de la cité jardin⁴⁹.

Ces rénovations consistent surtout en :

- Peinture de l'enduit (ou même des briques) de la façade
- Changement des châssis et des portes (souvent remplacement par du PVC)
- Placement de nouveaux volets (souvent en plastique)
- Revêtement ou changement de la corniche (souvent avec d'autre matériel)
- Enlèvement, changement ou reconstruction de l'auvent

Nassim: Mijn ouders schilderden de gevel geel. Vroeger was de gevel vuil en bruin zoals de huizen verderop in de straat. Nu schijnt de gevel zoals de zon. S'Avonds schijnt de zon door mijn gordijnen, mijn kamer geeft op de tuin.

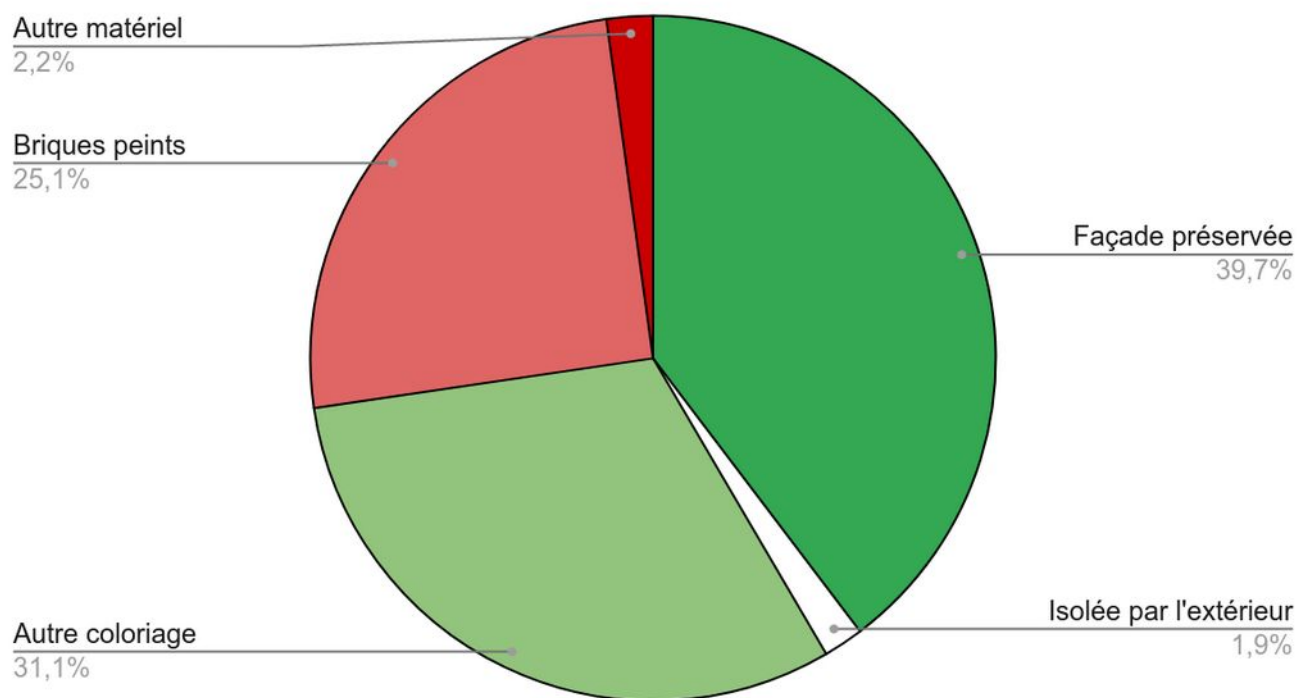
Peu de façades restent inaltérées. Surtout les façades appartenant au Foyer Anderlechtois ont conservé leur aspect initial. La cité de la Roue a aujourd'hui un aspect multicolore, ce qui peut aussi être interprété comme une nouvelle identité architecturale, qui reflète l'appropriation par les habitants⁵⁰.

Le graphique suivant donne une idée de l'état des dans la cité jardin de La Roue :

⁴⁹ Note au pied: Un enfant de La Roue raconte sa perception de la rénovation individuelle faite par sa famille; citation de la brochure "U woont in een tuinwijk" (2) réalisée par la Commune d'Anderlecht lors de la fête du centenaire de La Roue

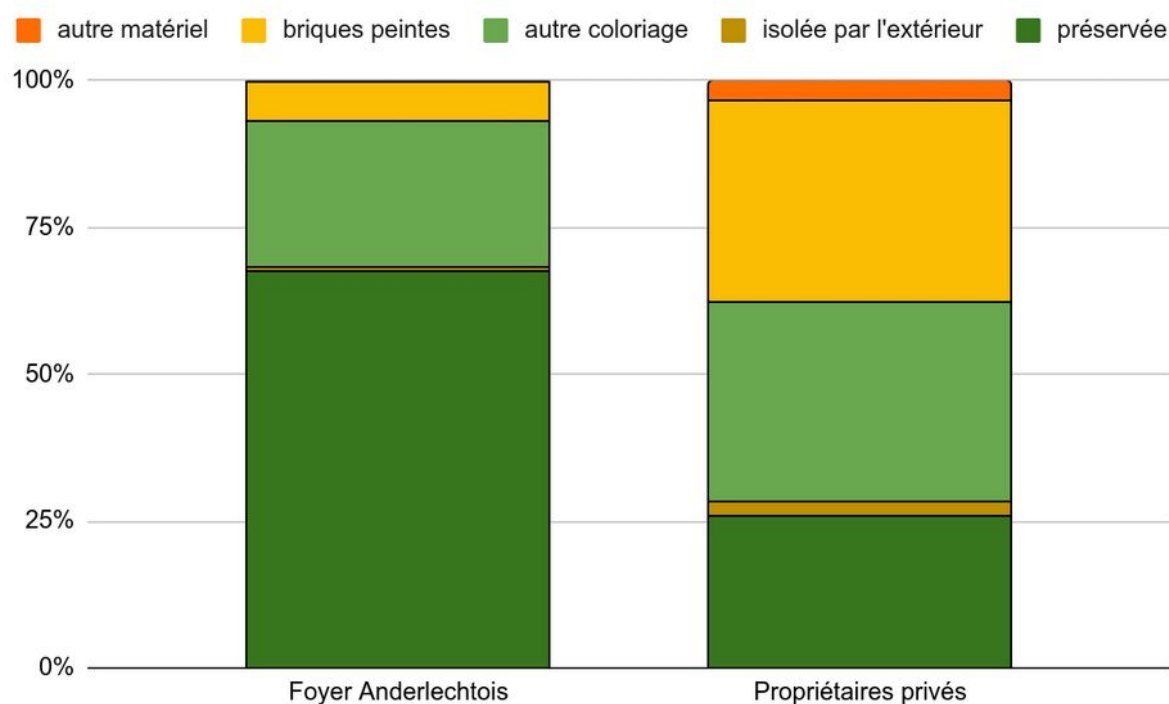
⁵⁰ Ceci est une des conclusions de l'étude "Amélioration des performances énergétiques du bâti ancien de la Région Bruxelles-Capitale", APUR, 2013

L'altération des façades



Graphique 10: Etat des facades dans la cité iardin de La Roue

On observe une différence considérable entre les maisons du Foyer Anderlechtois et celles des propriétaires privés. La graphique suivante illustre la situation :



Graphique 11: Altération des façades - logements sociaux et maisons privées

La plupart des façades du Foyer Anderlechtois sont soit préservées dans la même matérialité et avec les mêmes teintes que les façades originales. Parfois les locataires ont entrepris l'initiative de peindre l'enduit ou même les briques, mais cela est plutôt une exception.

Par contre, les châssis originaux ont presque complètement disparu, ce qui est dû à l'incompatibilité de ce type de châssis aux petits bois avec le double vitrage. Le bois était le matériel standard pour les maisons de la cité jardin, avec l'exception de la zone expérimentale, dans laquelle le métal était aussi utilisé.

Le Foyer Anderlechtois a opté pour un modèle qui reprend l'agencement des châssis originaux, avec une vitre horizontale au dessus, et trois battants (1^{er} étage) ou deux battants (rez de chaussée) en dessous. Les photos suivantes montrent ce modèle en comparaison avec l'original.



A gauche :

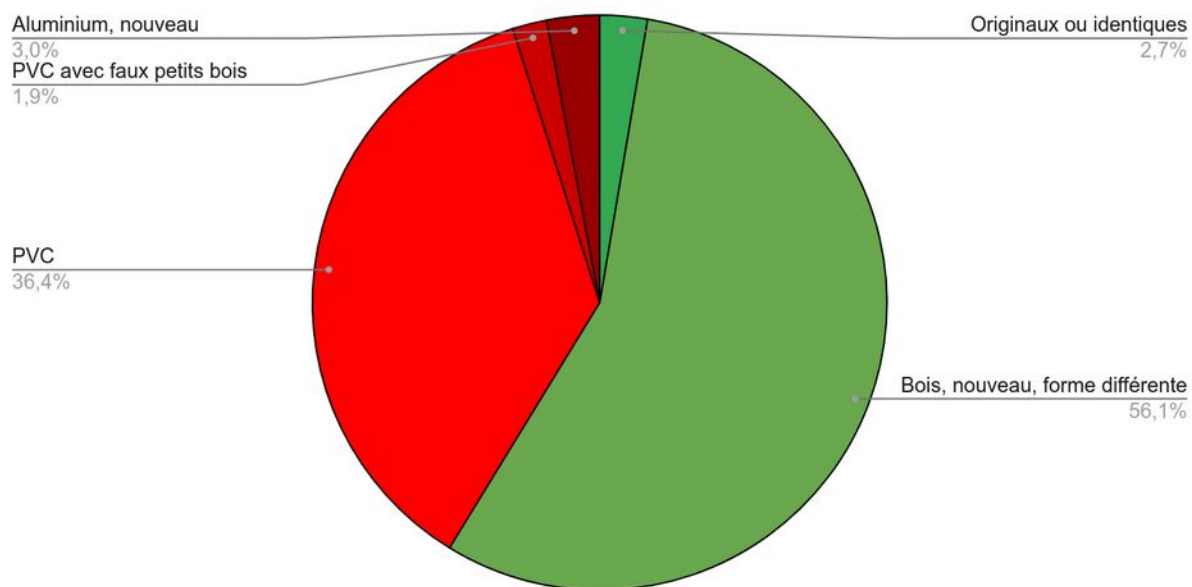
Nouvelle fenêtre et nouvelle porte, type standard utilisé par le Foyer Anderlechtois

A droite : Porte, fenêtres et volets originaux

Les deux photos sont prises à la Plaine des Loisirs.

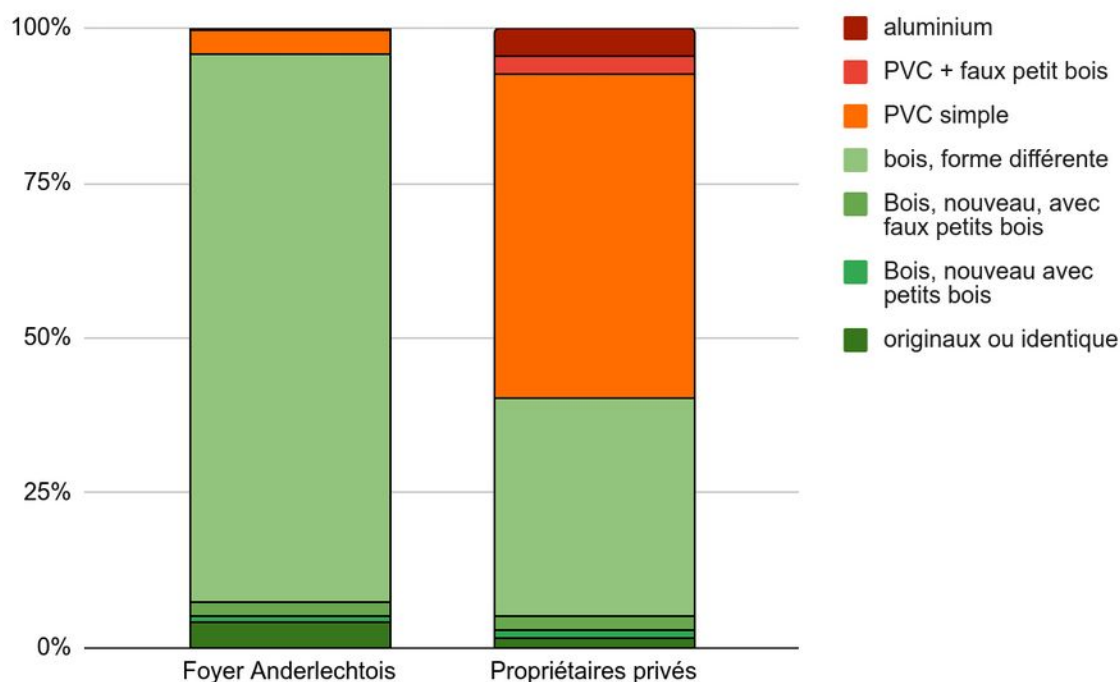


La graphique suivante montre les modèles de châssis prévalents dans la cité jardin de La Roue.



Graphique 12: Types de châssis utilisés dans la cité jardin de La Roue

Comme indiqué ci-dessus, les modèles de châssis choisis par les propriétaires privés et par le Foyer Anderlechtois varient beaucoup. Le graphique suivant juxtapose les choix.



Graphique 13: Châssis des logements sociaux et des maisons en propriété privée

Le choix des portes est souvent identique avec celui des châssis de fenêtre.

Les linteaux et les seuils des fenêtres sont aussi des éléments importants qui influencent l'aspect de la cité jardin. En général, les linteaux des fenêtres sont en béton, souvent peint en blanc ou dans des tons sablés. Dans les maisons construites entièrement en brique, ils sont parfois aussi en brique, comme dans les plus anciennes maisons dans la rue des Colombophiles ou la rue des Citoyens. Les seuils des fenêtres sont généralement en pierre bleue, et dans quelques ensembles (Plaine des Loisirs, rue des Huit Heures), en brique ou en tuile. On observe peu de changements dans les seuils et des linteaux, sauf la peinture, qui est parfois aussi appliquée aux briques ou aux pierres bleues. Les photos ci-dessous montrent quelques exemples de seuils de fenêtre et de linteaux laissés dans l'état original ou modifiés.

	A gauche : Linteau et seuil de fenêtre peints en bleu lavande, volet en plastique apposé sur le linteau. A droite : Linteau en béton et seuil en pierre bleue laissés dans l'état original Les deux exemples sont de l'avenue Melckmans.	
	A gauche : Linteau en brique et seuil en béton peints, volet en plastique apposé sur le linteau A droite : Linteau en brique et seuil en béton laissés dans l'état original Les deux exemples sont de la rue des Colombophiles.	

Le choix de la pierre bleue pour les seuils de fenêtre cause un dilemme environnemental, qui est exprimé comme suit dans l'étude de l'APUR ⁵¹: « La pierre bleue est mise en évidence car c'est elle qui donne à la façade sa valeur ornementale. C'est notamment grâce à elle que chaque façade se singularise et se différencie des façades mitoyennes. La pierre bleue qui est valorisée à la conception est aussi le matériau de plus forte conductivité thermique employée, elle sera la cause des ponts thermiques. »

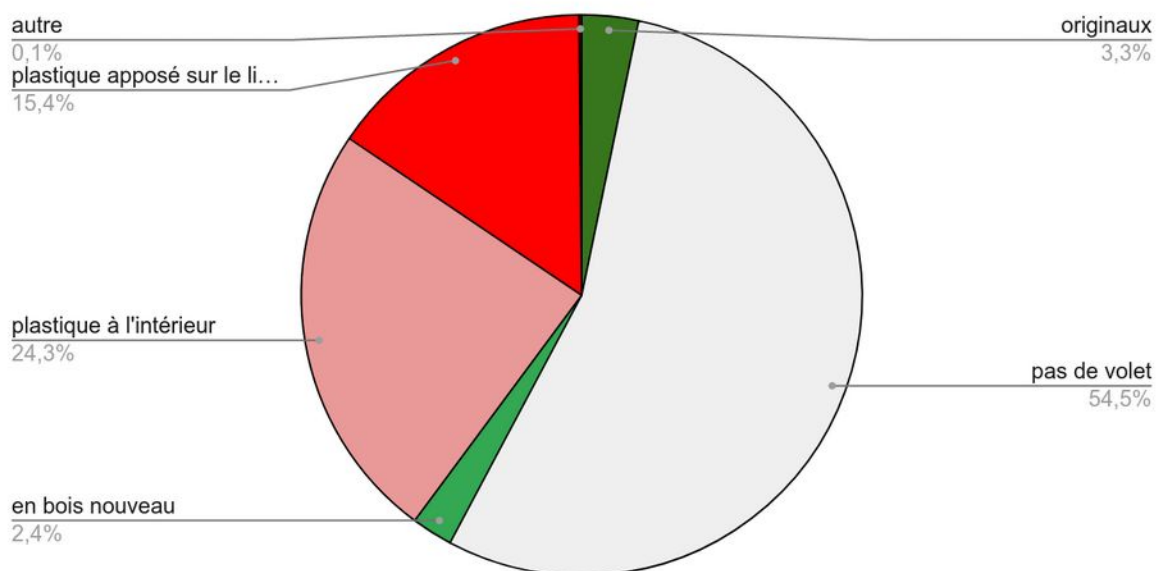
⁵¹ Source: Amélioration des performances énergétiques du bâti ancien de la Région Bruxelles-Capitale, APUR, 2013

D'autres éléments principaux sont les portes, les volets et les auvents. La plupart des maisons était initialement dotée d'auvents au dessus de la porte d'entrée, et les fenêtres avaient des volets en bois à deux battants. Les portes étaient en bois, avec des ouvertures pour les lettres et des petites fenêtres, comme on peut voir sur la photo ci-dessus. Ceci a beaucoup changé. Le Foyer Anderlechtois a remplacé beaucoup de portes avec des modèles plus simples (voir photo ci-dessus) ; les propriétaires privés ont opté pour des portes en bois de toute forme et couleur, très souvent des portes en PVC/ verre et parfois en aluminium.

Les auvents initiaux reposaient sur des poutrelles en bois, qui, elles, étaient posés dans des ouvertures dans le mur de la maison. L'auvent était construit, lui aussi, en bois. Avec l'exposition aux intempéries, la plupart de ces auvents a pourri, les propriétaires privés et aussi le Foyer Anderlechtois les ont enlevés, sans les remplacer avec des structures similaires. Les maisons du Foyer Anderlechtois ne comptent souvent plus avec un auvent, tandis que les maisons privées ont parfois des nouveaux auvents, de matérialité, forme et couleur bien différents de l'original.

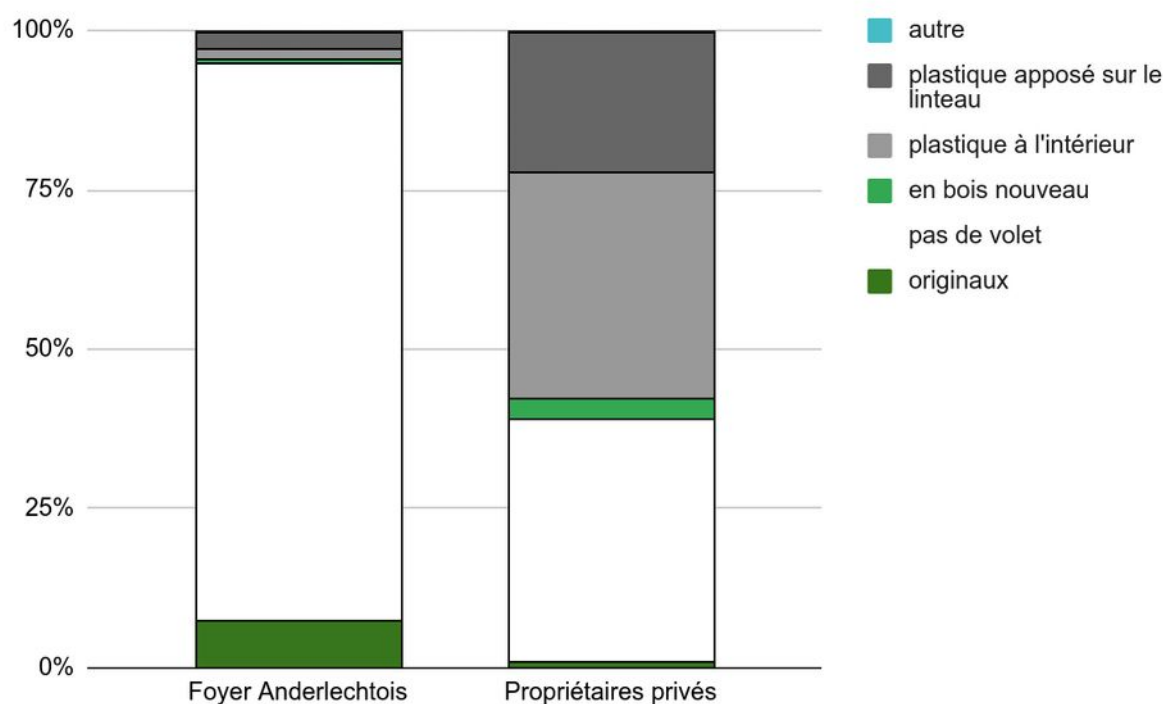
Quant aux volets, beaucoup d'entre eux ont été enlevés sans remplacement ou remplacés avec des volets en plastique, apposés sur le linteau ou intégrés dans le châssis, tant pour les maisons du Foyer Anderlechtois, tant pour les propriétaires privés. Le graphique ci-dessous illustre la situation.

Les volets



Graphique 14: État des volets dans la cité jardin de La Roue

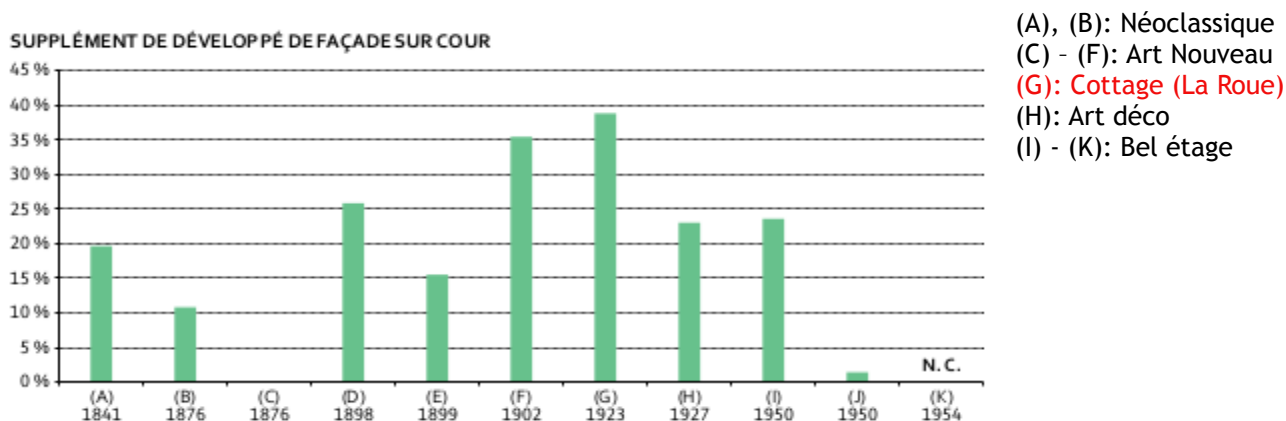
Il existe de nouveau une différence considérable entre les logements sociaux et les maisons privées. Dans les maisons du Foyer Anderlechtois, la plupart n'a simplement pas de volets, tandis que la majorité des propriétaires privés a installé des volets en plastique. Le graphique suivant montre la situation.



Graphique 15: Volets des logements sociaux et des maisons en propriété privée

4.5.2 Les annexes

En comparaison avec d'autres types d'habitat historique (néoclassique, art nouveau, art déco...), les maisons type « cottage » de la cité jardin semblent être beaucoup plus affectées par les annexes derrière les maisons. Ces annexes sont, d'ailleurs, par leur construction souvent peu technique et peu coûteuse, des ponts thermiques importants. Le graphique ci-dessous montre les résultats de l'analyse faite par l'APUR en 2013⁵².



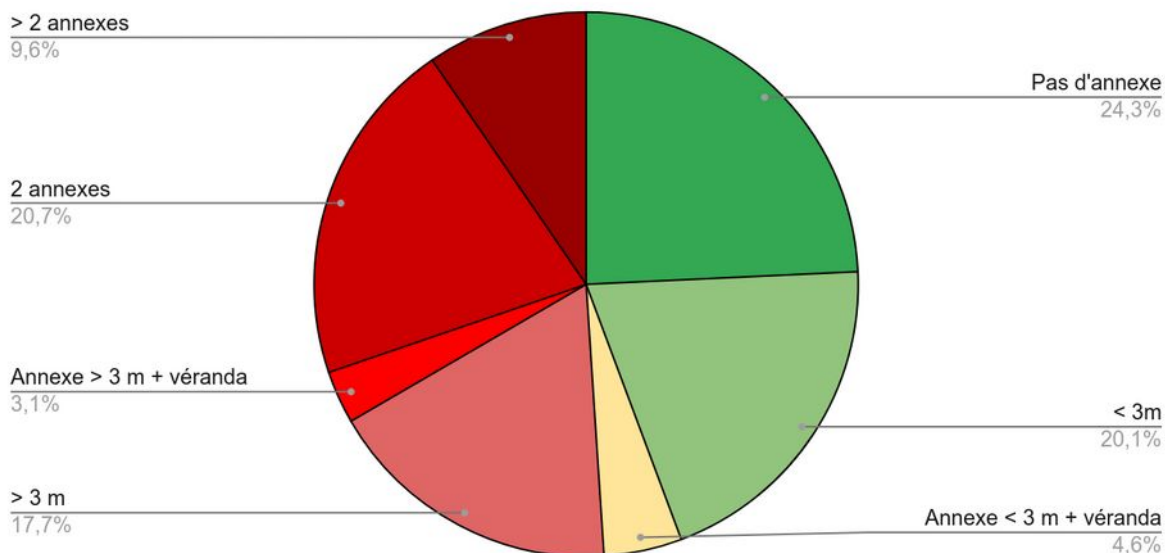
Graphique 16: Importance des volumes rajoutés par la construction d'annexes dans le jardin arrière

⁵²

Source: Amélioration des performances énergétiques du bâti ancien de la Région Bruxelles-Capitale, APUR, 2013

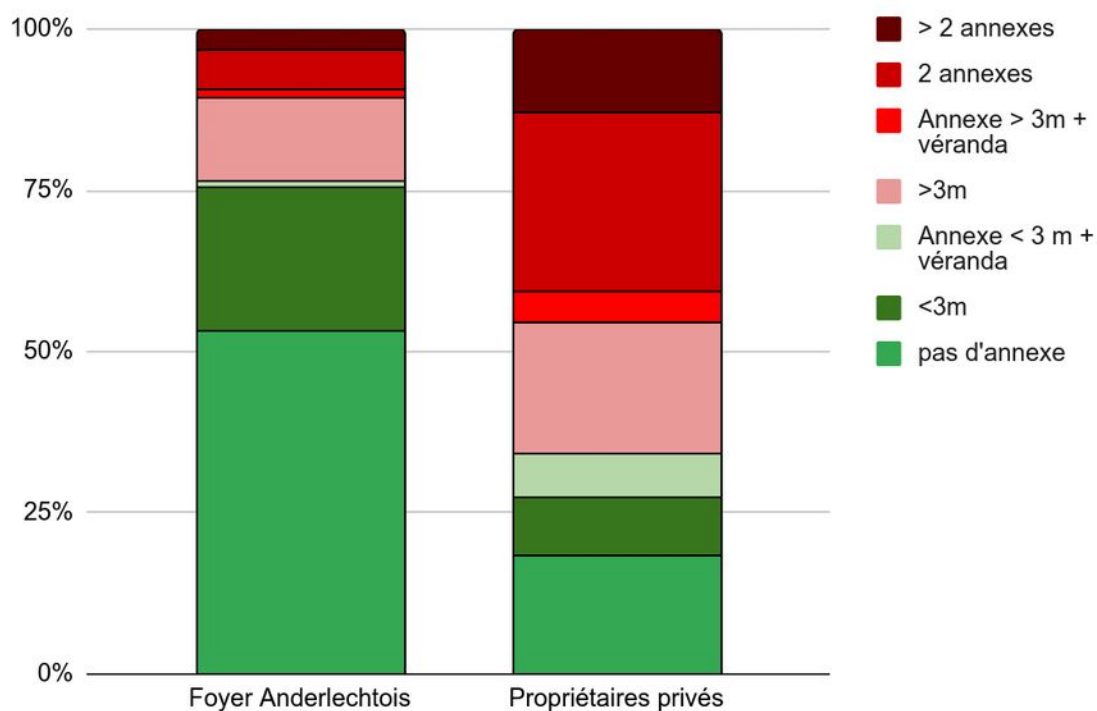
L'analyse détaillée de la Cité Jardin de La Roue montre clairement la prolifération d'annexes. Seulement 1/4 des maisons n'ont pas d'annexe ; un autre quart a des annexes régularisables < 3 m avec ou sans véranda. L'autre moitié compte avec des grandes annexes, parfois aussi deux ou plusieurs annexes.

Les annexes



Graphique 17: Situation des annexes dans la cité jardin de La Roue

Similairement aux autres modifications, les maisons du Foyer Anderlechtois sont nettement moins altérées que celles qui appartiennent aux propriétaires privés. La graphique suivante compare la taille et le nombre d'annexes.



Graphique 18: Annexes - Foyer Anderlechtois et propriétaires privés

Beaucoup de propriétaires ont dernièrement fait des démarches auprès de la Commune pour mettre en conformité ces annexes. Les modifications réalisées avant 2000 sont plus facilement régularisables ; pour les autres modifications, les avis de sont donnés sous condition de rétablir certains aspects initiaux. Nous citons ici comme exemple la demande des propriétaire de la Rue Hoorickx, 7, de mettre en conformité le bâti suivant :



Graphique 19: Annexes de la rue Hoorickx, 7

La Commission de Concertation constate que:

- un permis d'urbanisme de 1953 permet la construction d'une annexe de 3 m de profondeur sur toute la largeur de la façade arrière

- le garage (respectivement un volume précédent, avec la même utilisation) peut déjà être identifié sur l'orthophotoplan de 1961 ; le garage doit donc être considéré en situation de droit
- le volume du garage fut successivement agrandi, et ceci, après le 01/01/2000. Il en est de même pour la véranda et la terrasse.
- la construction de l'annexe latérale et l'agrandissement du volume annexe à l'arrière sont des travaux réalisés avant le 01/01/2000 et doivent donc être régularisés (acceptés),

Les conditions suivantes sont énoncées pour la régularisation de la situation du bien:

- Limiter le volume bâti à la profondeur de l'annexe arrière, supprimer la véranda et le volume garage et réduire la terrasse à la profondeur de 3m ;
- Rétablir les zones de pleine terre maximale en zones de cours et jardins et remplacer les palissades de clôture par des haies de Troène ;
- Rétablir un jardinet en zone de recul avec haie de Troène à l'alignement et accès piéton uniquement ;
- Proposer des menuiseries en bois mouluré de teinte blanche avec imposte et divisé en trois (exemple de référence de division n°9 et 28 rue Hoorickx ou rue de la Solidarité n°37 en rénovation) ;
- Rétablir le parement en briques, supprimer les encadrements de fenêtre en pierre bleue (référence briques n°19 rue de la Solidarité) et retravailler les descentes d'eaux pluviales en façade avant ;
- Planter un carport côté rue des Fraises à distance de 2m de l'alignement à rue⁵³

L'exemple montre qu'il est quasiment impossible de restaurer l'état initial d'un bien altéré pendant des décennies, étant donné que les modifications réalisées avant 2000 sont régularisables sans conditions. Dans un bloc de maisons, l'annexe régularisée la plus grande est prise comme balise pour déterminer le maximum de ce qui peut être accepté.

Le cumul des infractions anciennes et régularisables mène donc à l'irréversibilité des altérations du patrimoine bâti et de la perte de biodiversité, sauf si un propriétaire décide de son propre gré de rétablir l'état initial de son bien.

Il faut dire que le besoin de régularisation chez les habitants est limité ; entre mars 2020 et juillet 2022, 6 demandes de mise en conformité furent remises, et la totalité fut approuvée, généralement, sous conditions.

⁵³

Citation/ résumé du procès-verbal de la Commission de Concertation de l'administration communale d'Anderlecht, 10 mars 2022

4.6 Coexistence de la voiture et de la verdure?

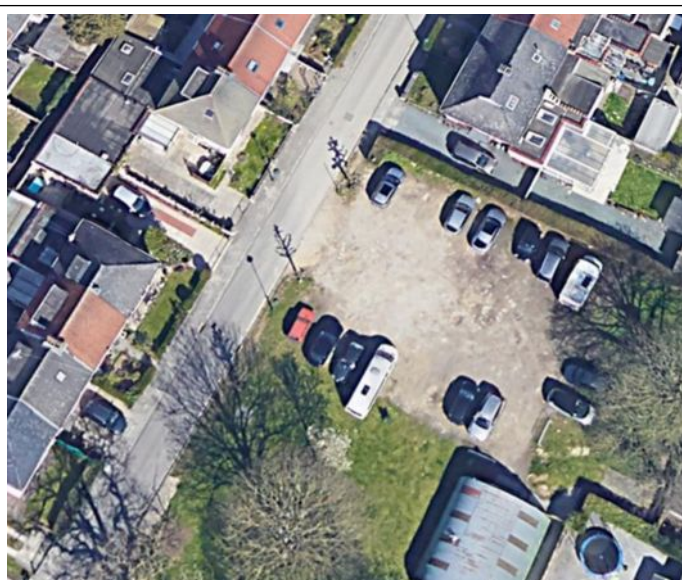
La cité jardin de La Roue s'est automobilisée bien plus rapidement que la moyenne de la Ville de Bruxelles. En 1991, quand plus de 40 % des ménages bruxellois vivaient encore sans voiture, 3/4 des ménages de La Roue étaient déjà équipés d'un véhicule. Ce pourcentage est resté constant pendant les 30 dernières années.

La cité jardin n'était pas conçue en vue d'une automobilisation complète des habitants ; les plans initiaux ne prévoyaient ni des garages ni des parkings. Les habitants se mirent donc à résoudre le problème avec leurs propres moyens, en convertissant les jardinets devant les maisons en parking et/ou en construisant des garages sur les îlots carrossables et dans les jardins plus amples. Les photos ci-dessous montrent quelques exemples de cette pratique.

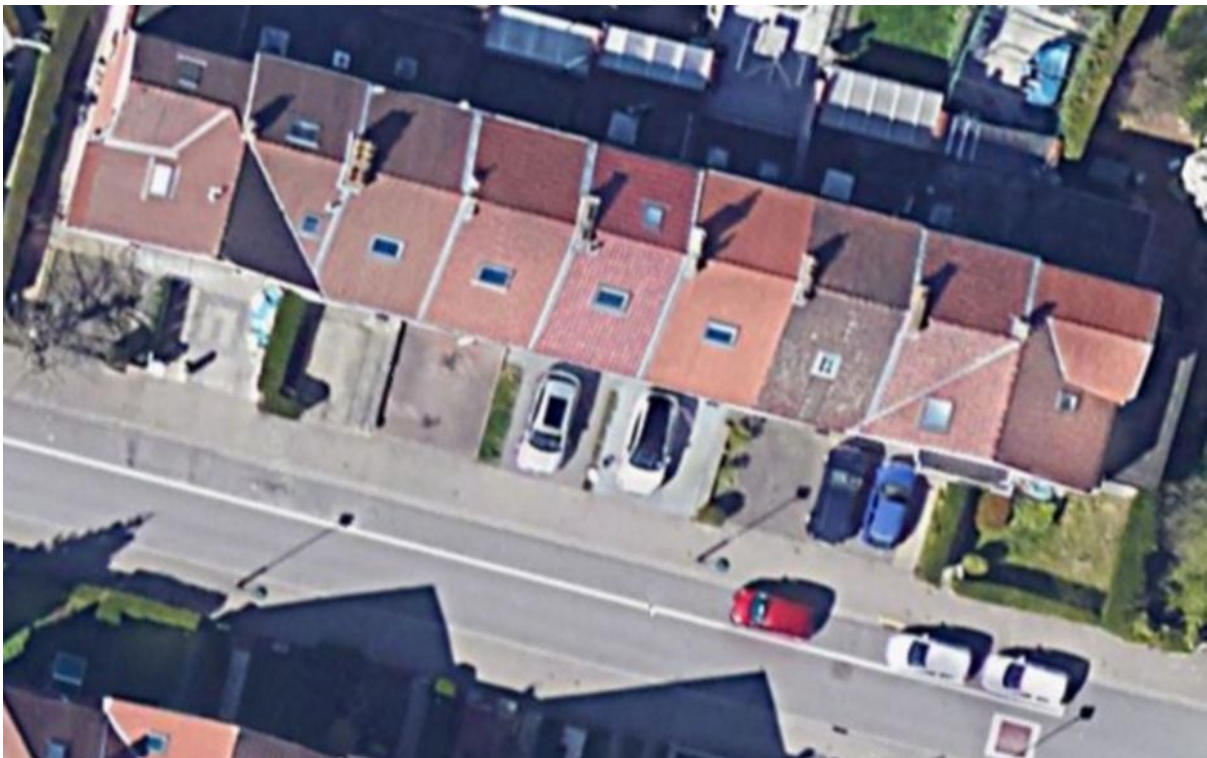
Tableau 9: Exemples de stationnement de voitures dans la cité jardin de La Roue



Îlot intérieur de l'avenue de la Persévérance : Cet îlot est utilisé comme parking ; les jardins avoisinants sont tous pourvus de garage qui donne sur cet îlot.



Îlot sur la rue du Savoir : Cet îlot est également utilisé comme parking, et la Commune d'Anderlecht l'utilise comme recypark mobile et a construit un hangar d'outils



Rangée de jardinets transformés en parking sur l'avenue de la Persévérance : Malgré la disponibilité de parkings balisés sur la rue, les habitants préfèrent utiliser leurs jardinets comme emplacement pour leurs voitures.

Dans ses travaux de rénovation de la Place ministre Wauters et de ses environs, la commune d'Anderlecht a pris soin de construire et baliser des parkings sur la voirie publique, et de placer des poteaux afin de rendre difficile voire impossible l'accès aux jardins.

Cette mesure a aidé à protéger les jardinets devant lesquels elle était appliquée avec conséquence, mais comme on peut observer sur la photo ci-dessous, la moitié de la place n'est pas équipée de poteaux séparateurs, et l'utilisation des jardinets comme parking continue comme avant.



Figure 20: Séparation physique des jardinets de la voirie publique

Le trafic est vu comme une nuisance et comme une nécessité à la fois. Ceci se traduit aussi dans la lutte acharnée pour pouvoir garder les emplacements de voiture dans les jardinets. De l'autre côté, beaucoup de voisins se sentent dérangés par la quantité de voitures dans le quartier.

Dans les réunions urbaines organisées par la Commune, il y avait une famille qui disait qu'elle avait trois voitures. Dans une petite cité jardin, avec des petites ruelles, cela ne va pas ensemble. Je dois admettre que j'en ai deux aussi. Les jardinets demandent du boulot à entretenir, et les gens mettent la voiture à sa place. C'est la société d'aujourd'hui qui nous fait faire cela. Mais cela devient infernal vraiment. Il n'y a pas assez de places pour se garer, et cela aussi cause des problèmes de voisinage. C'est le mode de vie moderne qui conditionne les gens. J'allais au lycée en bus et en tram. On ne me conduisait pas. Cela a fortement changé. Le quartier est bien desservi du point de vue transports en commun. C'était une chance d'avoir le métro dans le quartier.

Cécile

La volonté politique concernant la résolution de ce problème est mitigée, tant au sein de la Commune qu'au sein de la Région, comme on peut le comprendre de cet extrait d'une réunion au Conseil Communal, où ce sujet était traité :

« On le sait, cela a déjà été détaillé lors de débats au Conseil communal, les places de parking créées dans les jardinets de façade font à la fois l'objet de procédures en infractions et d'un

refus systématique de régularisation. Comme il n'existe pas de prescription pour ces démarches urbanistiques, certaines de ces transformations très anciennes font l'objet de tracasseries administratives pour toute une série de propriétaires. Pire, *quand la Région fait preuve d'une certaine ouverture*, le Collège communal ne parvient pas à parler d'une même voix sur cette problématique. Devons-nous oublier que la Commune durant des années (jusqu'à la fin des années nonante) a accepté et même encouragé ces modifications d'usage. Les particuliers recevaient ainsi une facture communale en vue d'abaisser leur trottoir pour accéder à une place de stationnement créée dans leur jardin... N'oublions pas non plus que nombre des personnes aujourd'hui en butte à des procédures d'infraction ont agi de bonne foi et de longue date. Elles sont qui plus est souvent âgées et financièrement en difficulté pour faire face à des procédures longues ou d'éventuelles sanctions.

Lors de la séance du Conseil communal un groupe d'habitants étaient venu interpellé le Collège et le Conseil. A cette occasion le Bourgmestre au nom du Collège avait entre autres répondu ceci :

« Le Collège travaille actuellement à trouver *une solution qui permettrait de régler, une fois pour toute et dans l'intérêt des citoyens concernés*, la problématique qui nous occupe. Entre temps, je vous informe que nous avons pris la décision qu'aucune amende ne serait infligée aux personnes se trouvant en infraction ni qu'aucun procès-verbal ne serait dressé, le but premier n'était d'ailleurs pas celui-là .

Lors de la séance du Collège de mardi dernier, nous avons déjà pu ébaucher des pistes de solution. Dès que celles-ci seront finalisées, nous nous adresserons un courrier officiel à tous les habitants de nos cités-jardin avec nos propositions et chacun sera bien évidemment libre et en droit de s'exprimer... ».⁵⁴

Le choix des mots (en italique) permet de conclure qu'il y a un certain penchant vers la régularisation de ces infractions afin de satisfaire la demande des citoyens, ce qui manque, c'est seulement l'unanimité des différents pouvoirs décideurs. Il faut noter ici qu'une **mise en conformité de ces infractions, qui concernent actuellement plus de 30 % des jardinets, aurait pour conséquence la pérennisation de cette situation**⁵⁵ et une perte définitive d'une des composantes fondamentales de l'identité d'une cité jardin.

4.7 Menaces pour la biodiversité: le changement climatique et la minéralisation

4.7.1 La conservation de la biodiversité dans l'aménagement et l'entretien des lieux publics

Les parcs en proximité de la cité jardin sont bien gérés et protégés ; des plans d'aménagement à usage multiple et visant la préservation de la biodiversité sont prévus tant

⁵⁴ Source: Question orale Van Goidsenhoven suivi interpellation habitants places stationnement jardinets La Roue, 24/02/2022

⁵⁵ Pérennisation, car une régularisation des parkings dans les jardinets empêcherait la correction de l'infraction au moment de la vente d'un bien

pour le parc des Résédas que pour le parc des Colombophiles⁵⁶. La protection des espaces verts à l'intérieur de la cité jardin est moins évidente pourtant.

Comme indiqué dans l'étude typologique et historique réalisée pour le Foyer Anderlechtois (voir chapitre 4.1.), il est vrai que les rénovations réalisées pour l'espace public ont souvent peu de regard pour la biodiversité ; l'entretien pratique, la facilité de circulation ainsi que les aspects esthétiques semblent prendre le dessus sur la préservation et la promotion de la biodiversité.

Bien que le Foyer Anderlechtois décore les fenêtres des logements sociaux avec des bacs de fleurs, et la Commune place également des bacs de fleurs sur les places et carrefours, ceci est souvent fait avec peu de soin pour le détail, peu d'entretien et aussi peu de soin dans le choix des espèces. Les photos ci-dessous donnent quelques exemples des plantations.



Ci-dessus : Bac à fleur en pyramide et en plastique, Place ministre Wauters,
A droite, en haut : bac à fleurs d'un logement du Foyer Anderlechtois, rue des Citoyens
A droite, en bas : bac à fleurs en béton pour ralentissement du trafic, non planté, rue des Citoyens

⁵⁶

Contrat de quartier durable Bizet 2020, Lab705/ Idea Consult/ Aries/ Faciliyo, janvier 2021; Projet d'Aménagement du Parc des Colombophiles, Commune d'Anderlecht, Note d'intention, 2022

Les grands bacs à fleurs sont souvent plantés avec des espèces qui contribuent peu à l'enrichissement de la biodiversité, comme le laurier cerise, et ils sont mal entretenus. Il en est de même pour les pieds d'arbres. Le programme d'« adopter un arbre » de la Commune d'Anderlecht permet cependant aux habitants d'y remédier dans la mesure de leurs connaissances et capacités. Les photos suivantes illustrent la situation.



Pied d'arbre non planté, non entretenu, rue des Citoyens



Bac à fleurs décoratif, planté avec du laurier cerise, peu entretenu, place ministre Wauters



Carrefour des avenues de la Persévérance, des Droits de l'Homme et de la rue de l'Émancipation : deux pieds d'arbres sans arbres, non plantés, non entretenus, un morceau de gazon sans vocation spéciale, un bac à fleurs en plastique, forme pyramidale. L'ensemble fait l'impression d'avoir été mis en place de forme aléatoire, sans réflexion spécifique.

Ceci est aussi visible dans le cas de l'école P21, qui fut rénovée avec beaucoup de soin pour le patrimoine architectural ; la cour, par contre, est conçue avec peu d'égard pour la préservation du milieu naturel. Il en est de même pour l'école maternelle de la Plaine des

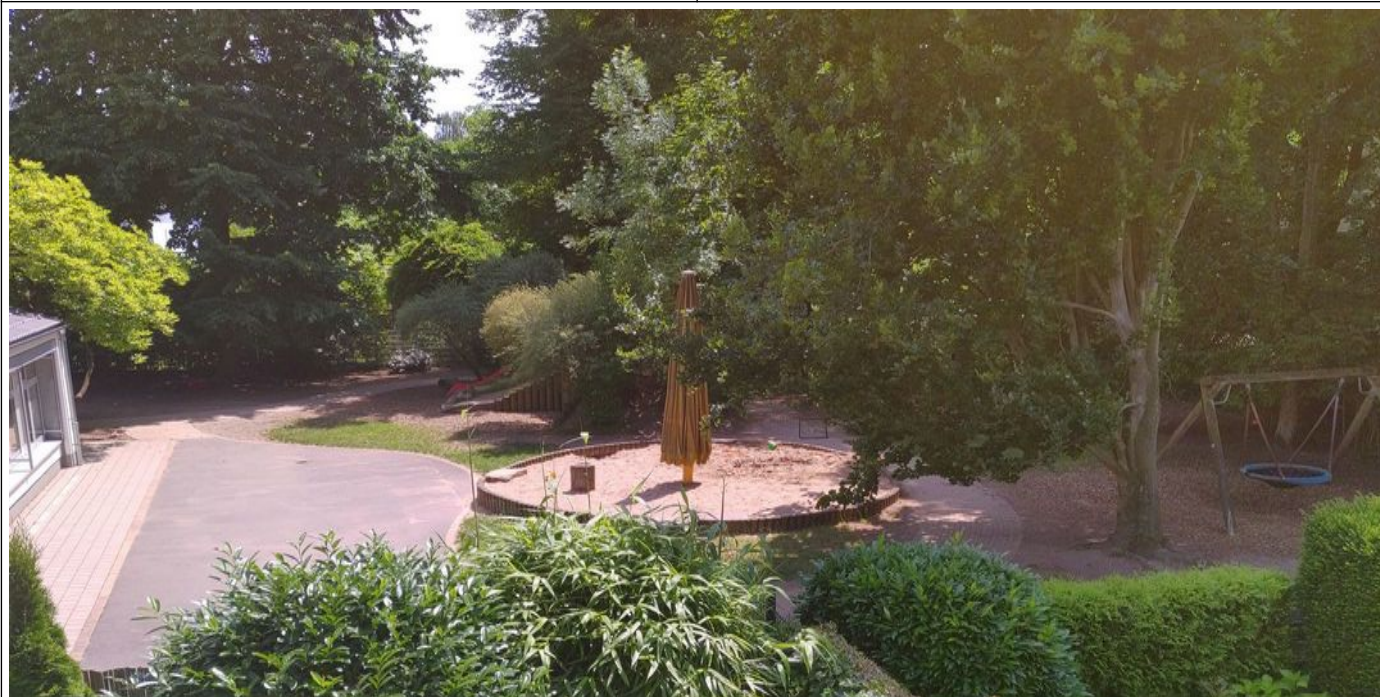
Loisirs. Les photos ci-dessous montrent ces deux cours, en comparaison avec une cour d'école (maternelle) beaucoup plus naturelle.



Cour de l'école maternelle , Plaine des Loisirs



Cour de l'école P21, rue des Citoyens



Cour de l'école maternelle « Donatus » à Bonn, Allemagne

4.7.2 Transformation des jardins et jardinets

A part l'utilisation des jardinets pour le stationnement des véhicules, il y a une tendance croissante à minéraliser les jardins et jardinets, activité pour laquelle les habitants du quartier déploient une créativité étonnante. Les photos suivantes donnent quelques impressions des projets paysagistes des habitants de La Roue.

Tableau 10: Exemples de jardinets minéralisés



En haut : Jardinets complètement minéralisé, remplacement de la haie par une grille ; paon et tricycle métalliques comme éléments de parure.

A droite : Minéralisation « standard » pour transformer un jardinets en parking.

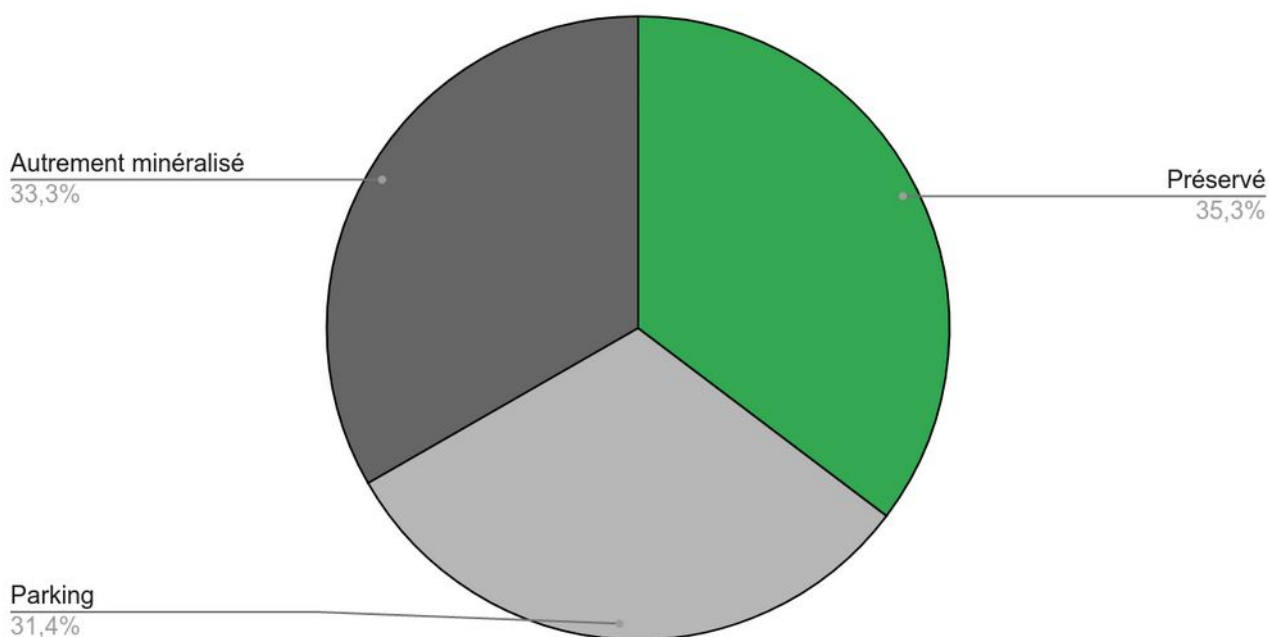
En bas, à gauche : jardinets minéralisé, couvert par du gazon artificiel

En bas, à droite : Jardinets jumeaux en miroir : jardinets carrelé (à droite) + minéralisé avec des dalles de trottoir/ des pierres rouges (à gauche) portes en grille, entrée au jardin arrière fermée par une porte en plastique...



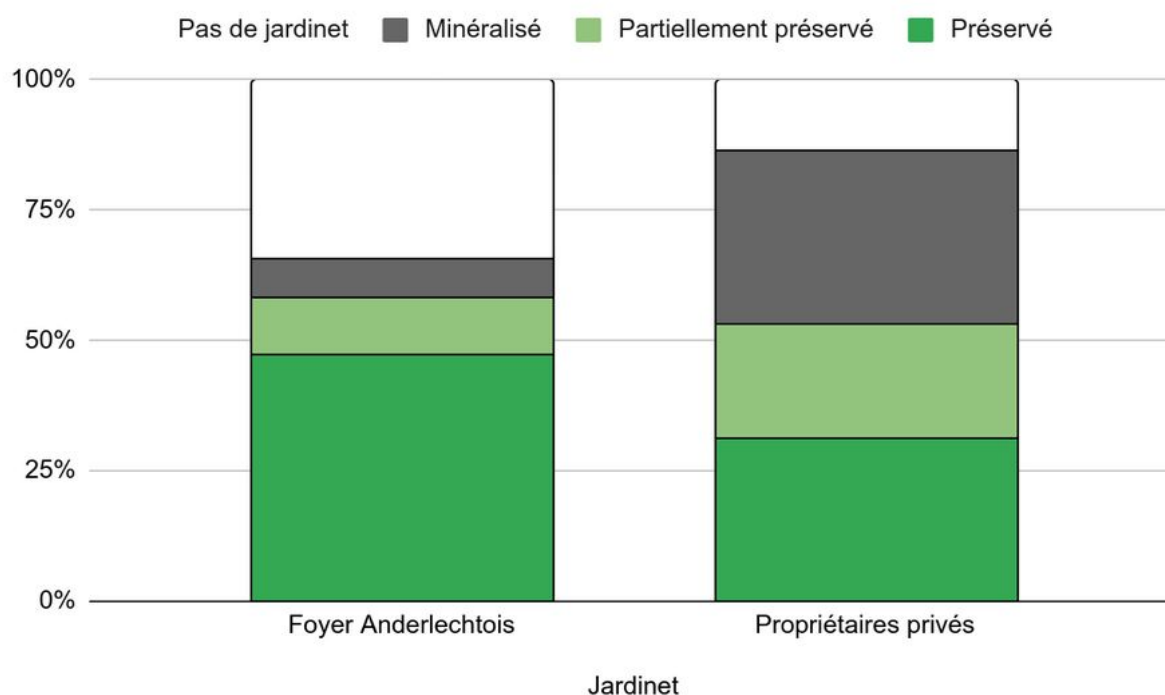
Actuellement, seulement 35 % des jardinets sont encore complètement préservés. Le reste est soit transformé en parking, soit minéralisé pour des fins décoratives personnelles. Le graphique suivant illustre la situation.

Préservation des jardinets



Graphique 21: Etat des iardinets dans la cité iardin de La Roue

La situation est assez différente entre les propriétaires privés et les locataires du Foyer Anderlechtois. Une grande partie des maisons du Foyer n'est pas dotée de jardinets ; ceci concerne surtout les maisons autour de la Plaine des Loisirs et le long de la rue des Huit Heures. Entre celles qui jouissent d'un jardinet, presque la moitié l'a conservé entièrement, tandis que seulement 1/3 des propriétaires privés l'ont conservé ; un autre tiers l'a minéralisé complètement. Le graphique ci-dessous montre la différence.

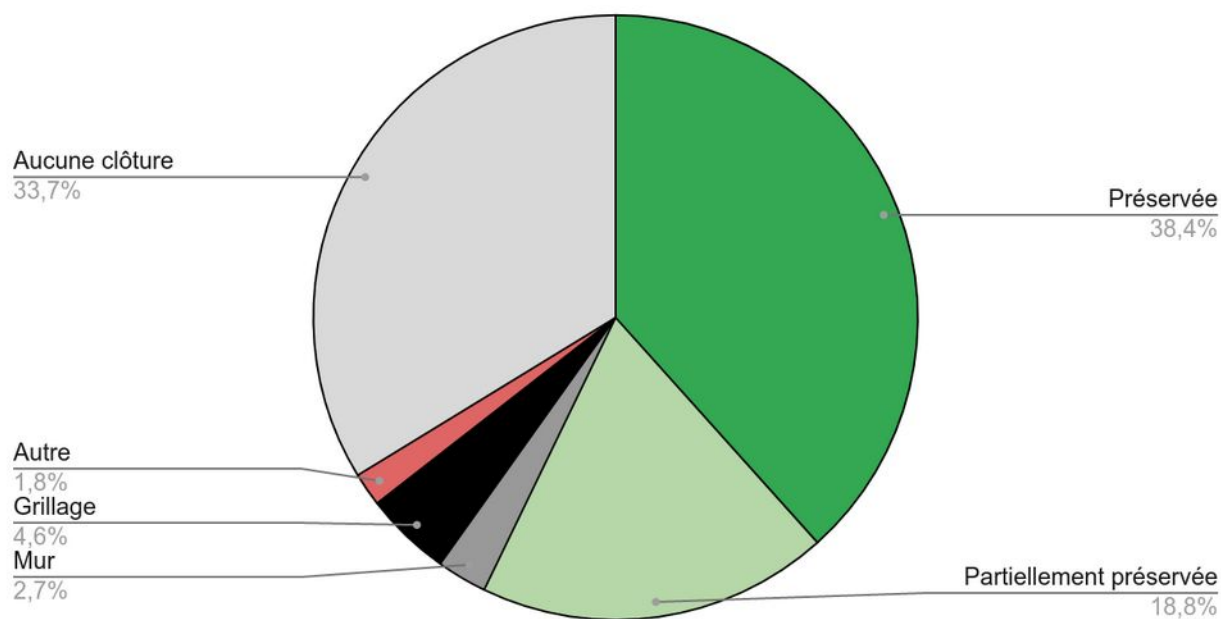


Graphique 22: Conservation des jardinets - propriétaires privés et logements sociaux

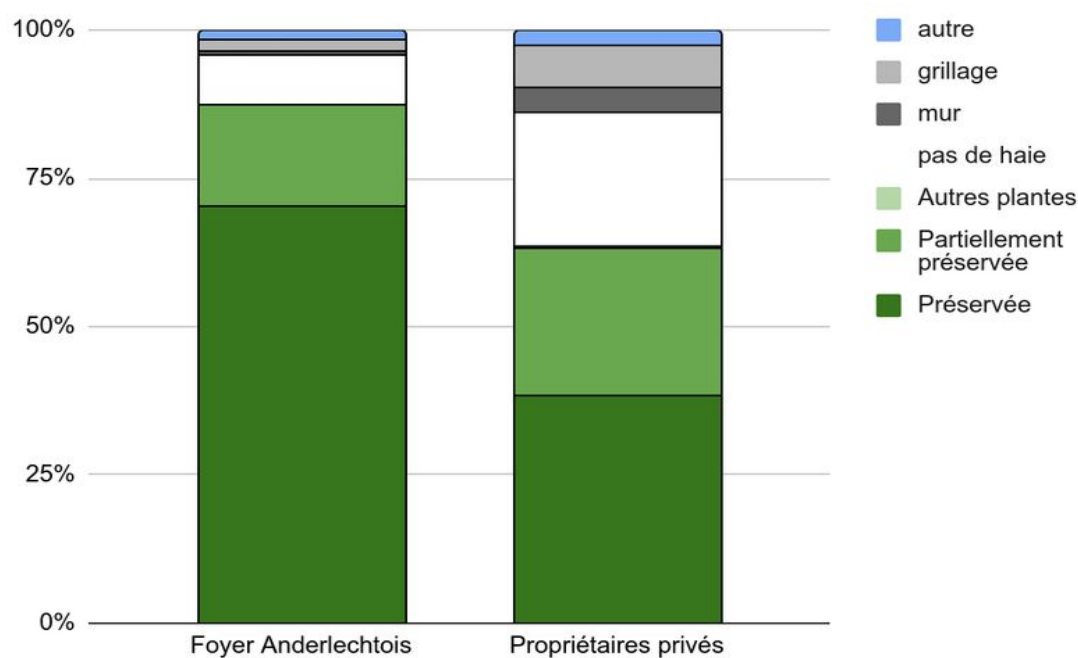
De manière similaire, beaucoup de haies sont partiellement ou complètement disparues. Ceci va souvent ensemble avec la transformation d'un jardinets en aire de stationnement; parfois avec le besoin d'un propriétaire d'assurer plus de privacité ou simplement avec un goût différent. Le graphique suivant montre la situation actuelle.

Graphique 23: Etat des haies dans la cité jardin de La Roue

Les haies



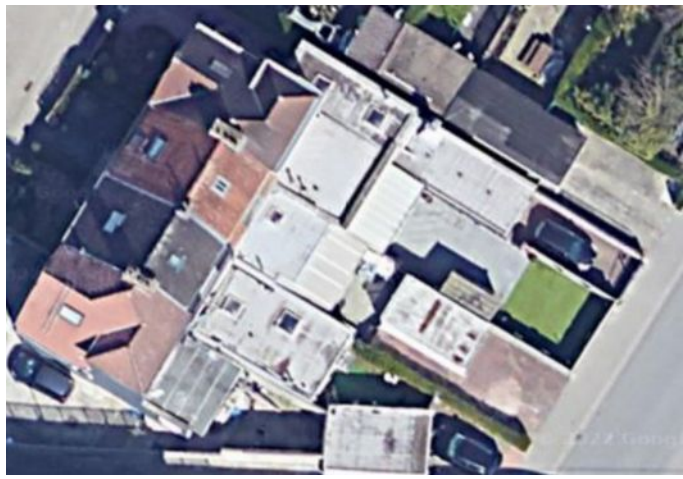
On peut observer une différence significative entre les propriétés privées et les logements sociaux. Presque 3/4 des haies sont complètement préservées chez les locataires du Foyer Anderlechtois, et la proportion de haies enlevées, remplacées par des murs, des grillages ou d'autres éléments constructifs est autour de 10 %. Par contre, chez les propriétaires privés, on compte avec 1/3 de haies enlevées ou remplacées par d'autres clôtures.



Graphique 24: État des haies dans les propriétés privées et les logements sociaux

Une situation similaire peut être observée pour les jardins en arrière des maisons. La quasi totalité des maisons en propriété privées compte avec une ou plusieurs annexes construites dans les jardins. S'y rajoutent des vérandas, des terrasses minéralisées, des cabanes...Même si ce phénomène est plus restreint que pour les jardinets côté rue existe donc une certaine quantité de jardins qui sont entièrement minéralisés. D'autres jardins sont convertis en dépôts d'ordures. Les images ci-dessous montrent quelques exemples.

Tableau 11: Exemples d'utilisation des jardins dans la cité jardin de La Roue

	
Deux jardins convertis en dépôts d'ordures (avenue Melckmans + avenue des droits de l'Homme)	Jardins arrière entièrement minéralisés ; combinaison d'annexes et de cours bétonnées/ gazon en plastique (rue Hoorickx)
	
Trois jardins arrière remplis de déchets (Chaussée de Mons/ rue Hoorickx)	Trois jardinets + jardins voisins entièrement minéralisés : annexes, cabanes, garages et béton (rue de l'Énergie)

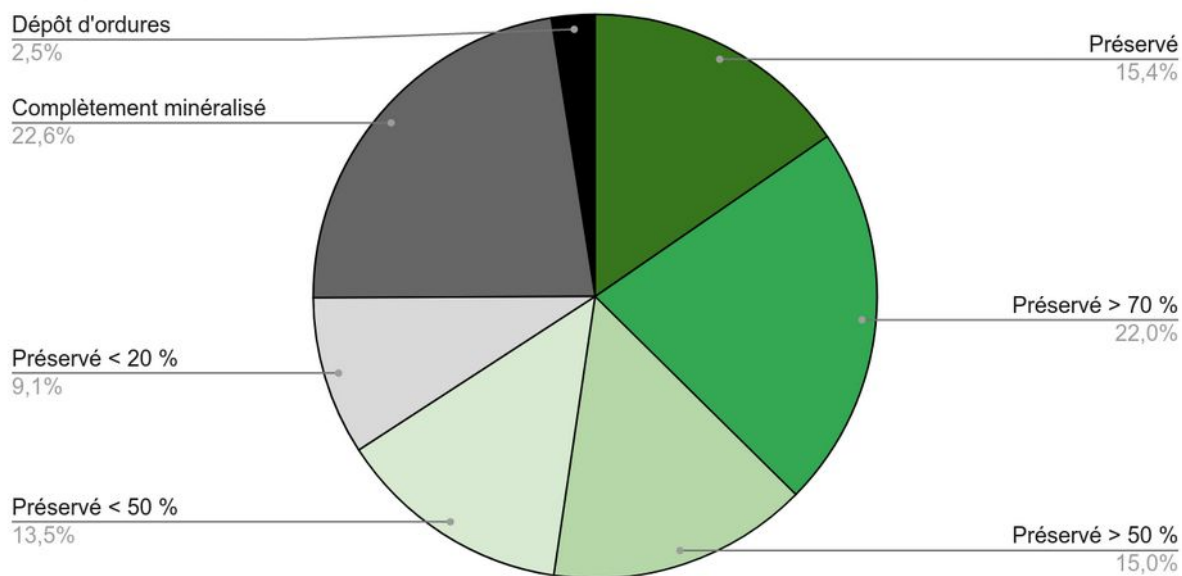
Seulement 15,3 % des jardins arrière sont actuellement encore préservés⁵⁷, et 21,6 % des jardins sont préservés à plus de 70 %. . Par contre, ¼ des jardins sont soit complètement minéralisés (22,8 %) soit transformés en dépôt d'ordures, de sorte que le sol n'est plus identifiable.

Le graphique suivant montre l'état des jardins arrière de la cité jardin de La Roue.

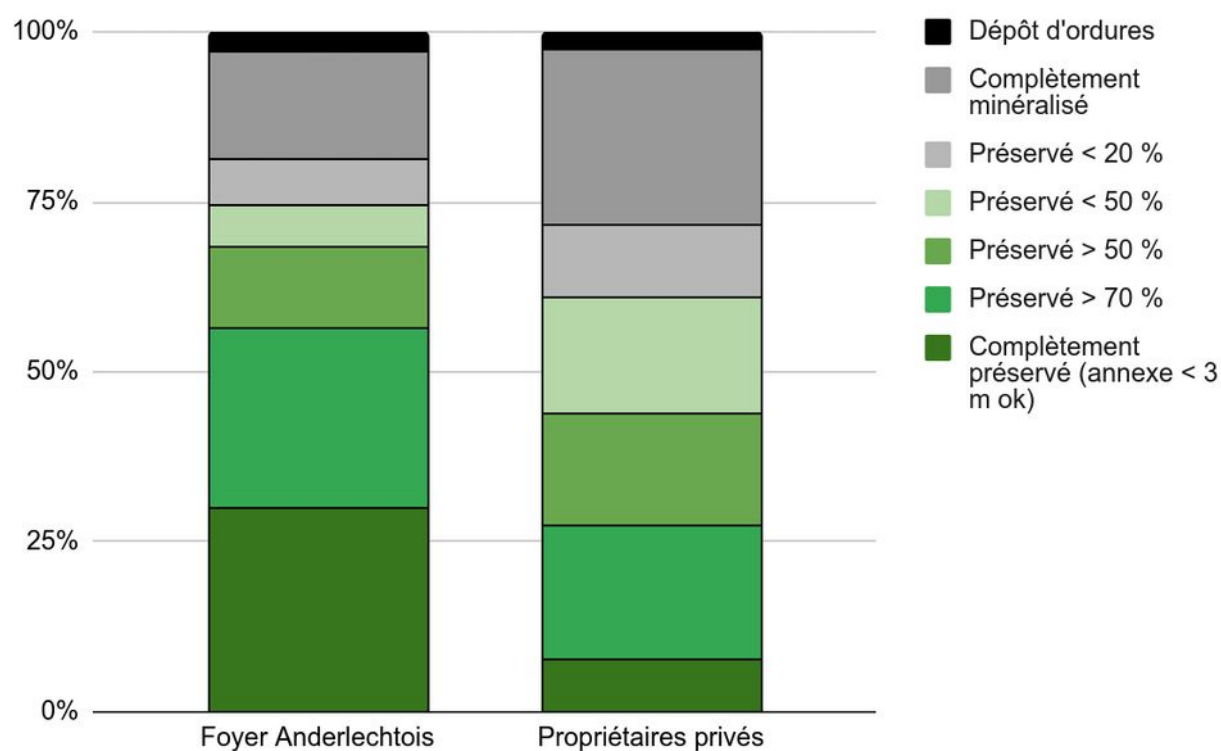
⁵⁷Pour les maisons de coin, nous avons compté le côté entré comme jardinets, et le côté latéral/ arrière comme jardin. Un jardin avec une annexe, terrasse ou véranda < 3 m de profondeur ou avec une des cabanes de jardin initialement construites par le FoyerAnderlechtois est compté comme un jardin entièrement préservé. Les jardins dans lesquels la couverture végétale est ôtée, mais aucune imperméabilisation n'a eu lieu, sont aussi considérés comme préservés.

Graphique 25: Etat des jardins arrière/ latéraux dans la cité jardin de La Roue

Les jardins



La différence entre les propriétaires et les locataires est moins prononcée que pour les autres critères. Le graphique suivant montre que 25 % des jardins du Foyer Anderlechtois sont (presque complètement) minéralisés et/ou transformés en dépôt d'ordures, en comparaison avec presque 40 % pour les jardins privés.



Graphique 26: Etat des jardins - privé et locatif

Malgré la tendance continue à transformer les jardins et jardinets en terrasses, parkings, dépôts ou d'autres espaces imperméabilisés, ou de les couvrir d'annexes, les limites de la cité jardin sont toujours bien marquées comme le démontre la photo ci-dessous.

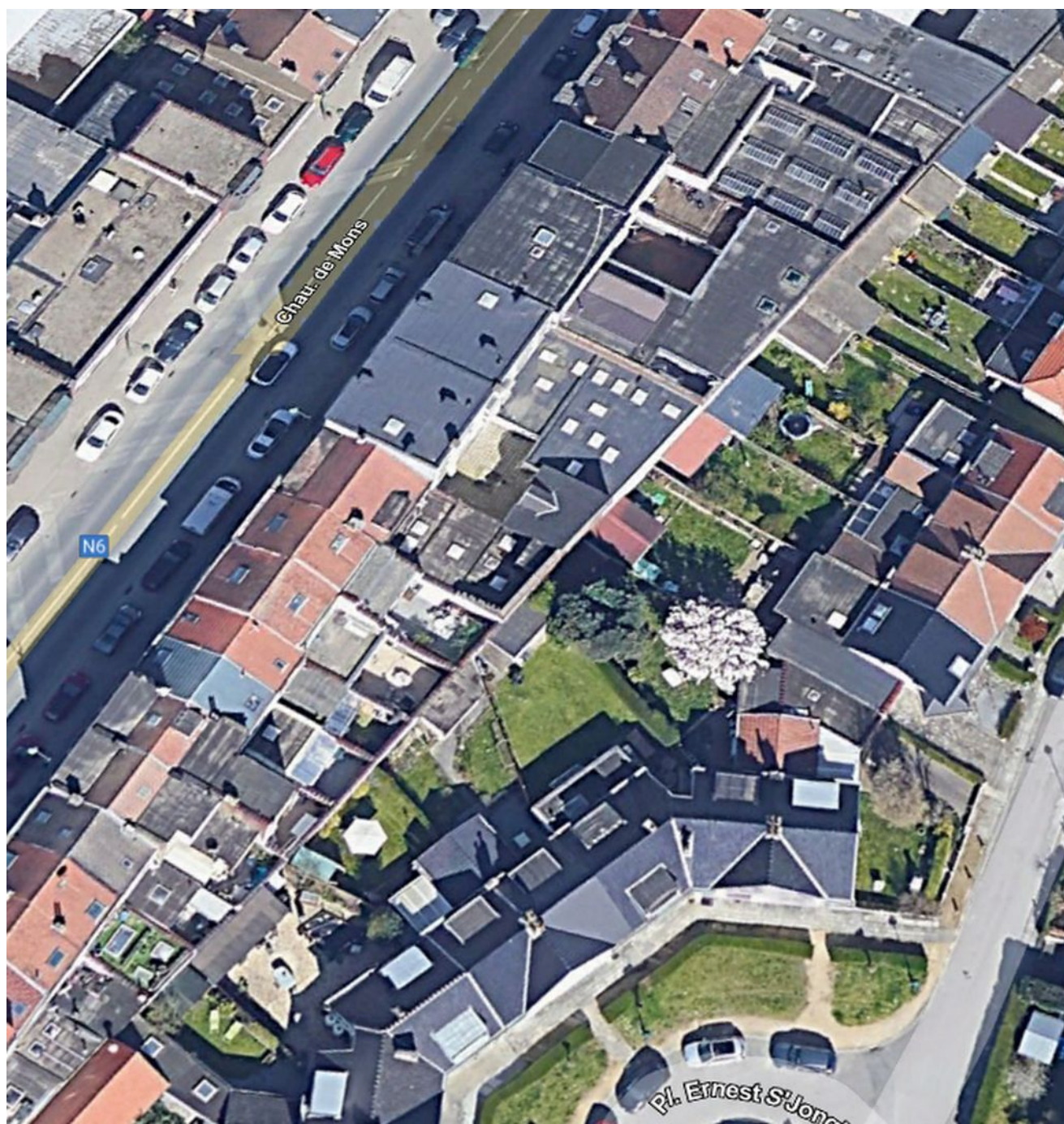


Figure 27: Limite entre la cité jardin (en bas, à droite) et les maisons rivéraines de la Chaussée de Mons (en haut, à gauche)

4.7.3 La préservation précaire des îlots et les « jardins secrets »

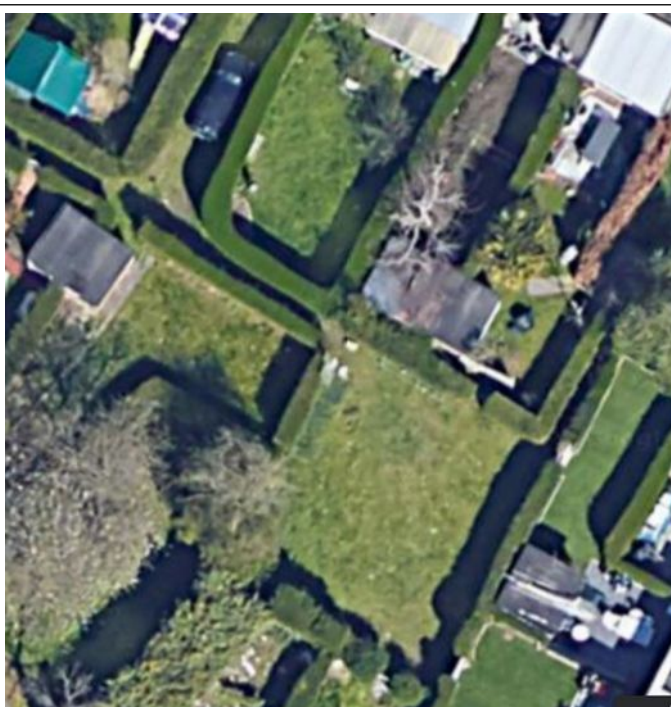
Entre les trois « jardins secrets », celui de l'avenue de la Persévérance est accessible par une venelle carrossable, et, comme indiqué dans le sous-chapitre 4.6., cette situation a facilité sa transformation en parking, similairement à l'îlot dans la rue du Savoir. Les jardins secrets accessibles seulement à pied par les venelles de l'avenue de la Société Nationale et de la rue de la Volonté, par contre, sont préservés, comme les photos ci-dessous le montrent.



Îlot accessible par la venelle de la rue de la Volonté (ci-dessous : difficilement carrossable , mais un garage s’y trouve quand-même (ci-dessus)



Îlot accessible seulement à pied par la venelle de l’avenue de la Société Nationale (ci-dessus).



La venelle de l’avenue de la Société Nationale n’est que partiellement carrossable , ce qui n’empêche pourtant pas les voitures d’y rentrer (ci-dessus)

L’entretien des îlots dépend beaucoup de l’engagement et de la bonne volonté des habitants riverains ; la Commune s’en occupe sur demande et à fréquence irrégulière. Beaucoup d’habitants de La Roue ignorent l’existence des « jardins secrets » ; ils sont connus surtout par les riverains et par quelques amateurs des venelles, du patrimoine et de la biodiversité locale.

4.7.4 La disparition lente des haies et arbres structurants

L'évolution de la biodiversité est peut être évaluée grâce aux orthophotoplans mis à disposition dans Brugis. Le tableau suivant compare les orthophotoplans pour 1944 - 2019.

Orthophotoplan	Explications
	1944 : Les bords du chemin de fer sont déjà plantés. On peut très bien voir les jardins sans aucune annexe, séparé avec des haies. Les jardinets sont intacts. La Place ministre Wauters a encore sa première configuration ; les grands tilleuls et érables ne sont pas encore plantés. La Place Ernest s'Jonghers est déjà arborisée. Des arbres sont plantés autours de la cour de l'école P21.

Orthophotoplan	Explications
	1961 : De grands arbres protègent les deux côtés du chemin de fer. Les grands arbres de la Place ministre Wauters sont plantés. Les rangées d'arbres dans les avenues Melckmans, Droits des Hommes, les rues des Plébéiens et des Citoyens sont intactes. La cour de l'école P21 est verdurisée.
	1987 : Peu de changement par rapport à 1961. Les annexes prolifèrent au fur et à mesure. La plupart des jardinets sont toujours intactes. Les riverains du chemin de fer sont bien protégés par la double rangée d'arbres hauts. La cour de l'école P21 est complètement minéralisée, mais les arbres sont toujours là.

Orthophotoplan	Explications
	2004 : Dans les avenues Melckmans et Droits de l'Homme, les jardinets disparaissent au fur et à mesure. On observe de nouvelles annexes autour de la Place Ernest s'Jonghers et l'avenue des Droits de l'Homme. La cour de l'école P21 est complètement minéralisée, et il n'y a plus d'arbre.
	2019 : Pour la mise à 4 voies du chemin de fer, la double rangée de grands arbres est abattue. La Place ministre Wauters est rénovée ; les grands arbres ont été abattus et remplacés.. Une grande quantité d'annexes à grande surface est construite autour de la Place Ernest s'Jonghers et le long de l'avenue des Droits de l'Homme.

Dans les dernières 30 années, à peu près la moitié des arbres du quartier a disparu. Des arbres malades furent coupés, mais pas remplacés ; des arbres en bonne santé furent parfois enlevés car ils gênaient les habitants autour. Les arbres sont parfois vus comme des éléments perturbateurs - ils font de l'ombre, les feuilles tombent, ils empêchent l'utilisation des jardinets pour le stationnement des voitures.

"Vous venez de la commune? J'aimerais demander quand ces arbres seront enlevés. Ils sont déjà centenaires, ils vont nous tomber sur la tête si ça continue comme cela!"

Remarque d'une habitante rue Waxweiler lors de l'enquête porte à porte dans le contexte du projet Rénov-Roue-Rad, février 2022

La mise à quatre voies de la ligne 50A de la SNCB avait un rôle important dans la diminution des grands arbres du quartier. Les images ci-dessous donnent une impression des lieux où des arbres furent coupés, mais pas remplacés.



Arbre malade coupé et non remplacé

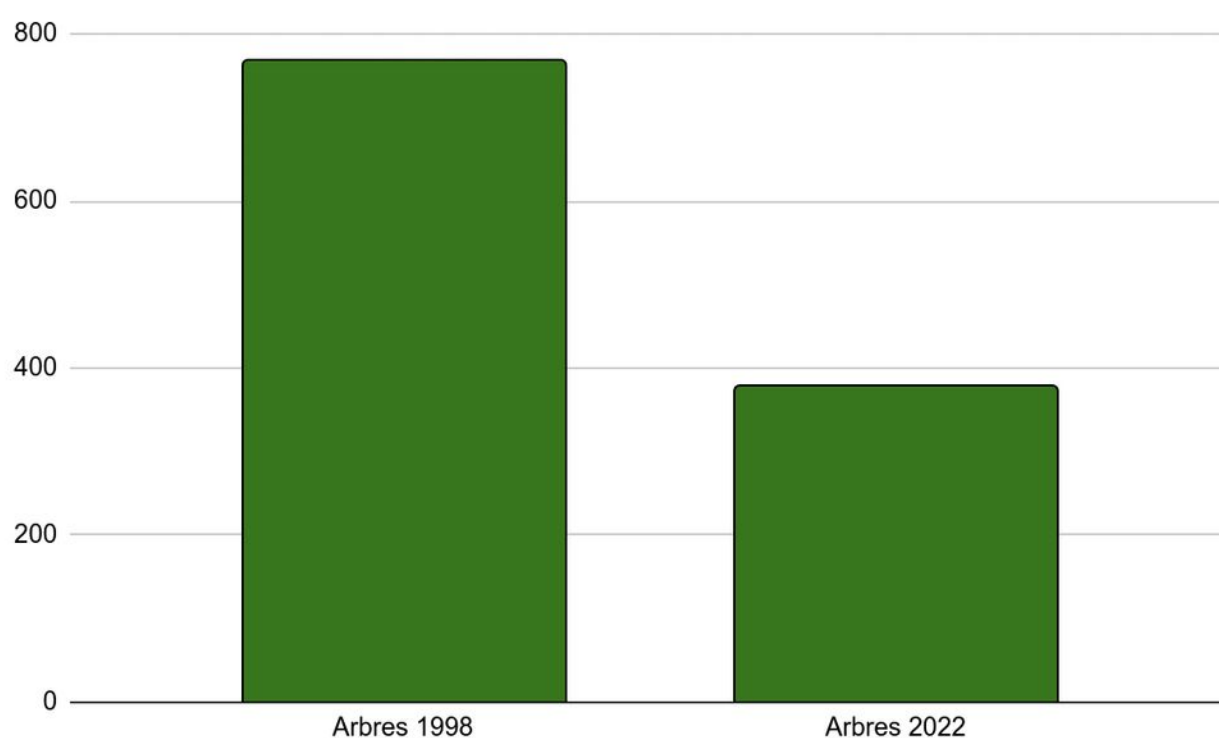
Ci-dessus : rue de l'Énergie

A droite : Avenue Melckmans



Arbre en bonne santé récemment coupé (rue de la Solidarité)

Le graphique suivant compare la situation en 1998 avec celle d'été 2022. Des données couvrant l'époque de construction de la cité jardin ne sont malheureusement pas disponibles. Les arbres coupés après le recensement fait pour l'étude présente en juin 2022 ne sont pas pris en compte.



Graphique 28: Nombre d'arbres dans la cité jardin de La Roue - 1998 et 2022

4.7.5 La désaffectation des venelles

A l'heure actuelle, beaucoup de venelles sont tombées dans l'oubli et ne sont que rarement utilisées par les habitants. Bien que le Collectif de la Roue et d'autres associations comme l'AMO Sésame ou autrefois la Maison des Enfants fassent des efforts pour maintenir les venelles propres et accessibles, ces initiatives sont généralement limitées aux venelles principales. Les ramifications des venelles, qui connectent quasiment toutes les maisons d'un îlot, sont souvent ignorées ; les haies et arbustes ne sont plus taillées, et l'accès est difficile, voire impossible.

Les entrées de quelques unes sont barrées afin d'empêcher le dépôt clandestin d'ordures ou pour décourager les cambrioleurs. Beaucoup de jardins arrière n'ont plus la haie initiale comme séparation entre les terrains ; les propriétaires ont construit des murs et souvent aussi des annexes arrière, limitrophes avec les venelles. Comme résultat, l'accès aux venelles par les jardins est souvent empêché, et la fonction des venelles comme voie de communication et de logistique additionnelle, plus privée et familiale, est largement perdue.

Les photos ci-dessous montrent quelques exemples de l'état actuel des venelles et des accès.

Tabelle 12: Etat et accessibilité des venelles

	Rue Hoorickx : Venelle obstruée par objets accumulés. La haie initiale est remplacée par une cabane.		Entre l'Avenue Melckmans et la rue du Savoir : Venelle non entretenu par les riverains, les haies initiales sont remplacées par des clôtures individualisées. Aucun accès par les jardins n'est possible. L'entrée à la venelle est barrée.
---	--	--	--



Ci-dessus :

Venelle entre l'Avenue de la Société Nationale et la Plaine des Loisirs : Venelle pavée et entretenue par le Collectif de La Roue. Les haies initiales sont remplacées par des murs.

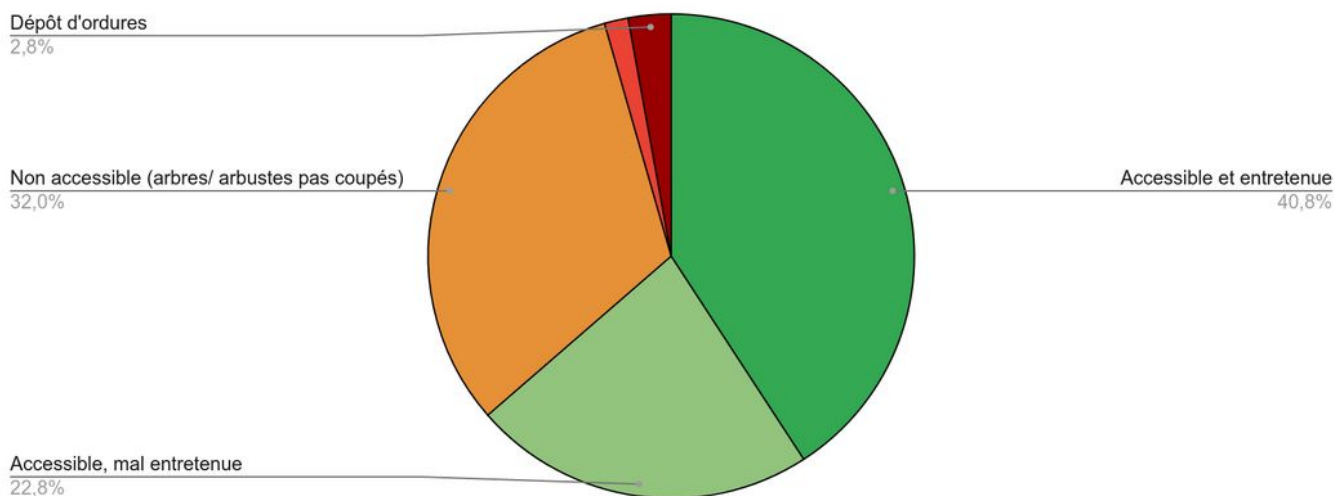
A droite:

Venelle entre la rue de la Tranquilité et la rue des Grives. Les haies initiales existent toujours mais sont mal entretenus, la venelle est difficilement passable et peu entretenue



La graphique ci-dessous donne un aperçu de l'état des venelles.

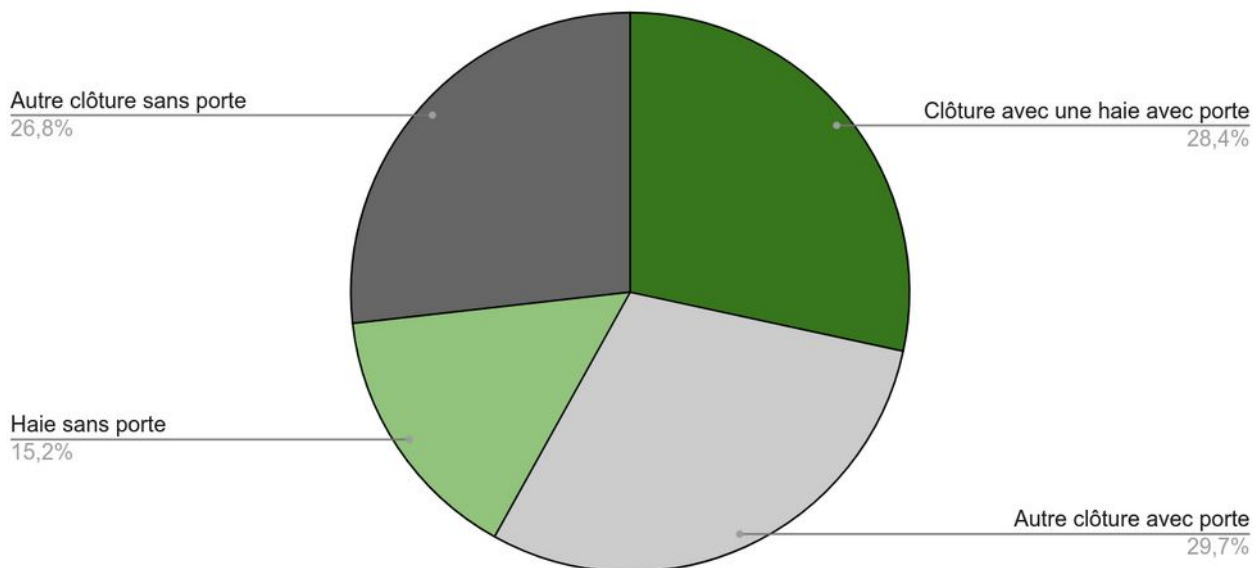
L'état des venelles



Graphique 29: Etat des venelles

Un peu plus de 50 % des jardins ont toujours un accès aux venelles, même si celui-ci n'est souvent plus utilisé. La graphique suivante montre l'accessibilité des venelles.

L'accessibilité des venelles



Graphique 30: Accessibilité des venelles

L'abandon des venelles n'est pas un phénomène récent. Le Plan Vert pour La Roue de 2012 a déjà consacré un fascicule à ce sujet et constate : « Aujourd'hui, les venelles sont moins utilisées. L'évolution des modes de vie explique cela. En particulier les changements dans les modes de déplacement, faisant la part belle à l'automobile. Il en résulte un relatif désintérêt de la part des habitants du quartier pour leurs venelles. Concrètement, certaines venelles ne

sont plus praticables à cause des plantations et des constructions qui encombrent le chemin. Dans d'autres cas, ce sont des dépôts sauvages d'immondices qui obstruent le passage.

Les habitants de La Roue admettent que les venelles présentent un haut potentiel à réactiver, mais ils évoquent également un sentiment d'insécurité qu'elles provoquent. La peur d'une intrusion par l'arrière de leurs maisons ou le dérangement causé par le rassemblement de jeunes aux endroits les plus cachés, par exemple, sont évoqués comme des inconvénients des venelles. Ces ressentis sont créés par le manque de contrôle social sur les venelles.

Le sentiment d'insécurité est également nourri par le manque d'entretien de ces espaces, alimentant ainsi un cercle vicieux. »⁵⁸

L'étude du Foyer Anderlechtois va encore plus loin dans son évaluation de la situation des venelles : « On peut évoquer les mêmes raisons de fermeture, voire opposition et contraste, qui s'est créée au fil du temps entre le contexte des jardins à l'arrière des maisons et les venelles. Ici, la perte de confiance dans le potentiel, voire même l'attitude défensive installée à la limite arrière des jardins ne permet actuellement pas de voir beaucoup de voies de sorties pour le devenir des venelles. **Le rapport étant annulé, voire nié, aujourd'hui leur dégradation plaide ou pour une fonctionnalisation au service de la voiture ou pour son anéantissement, au profit de la propriété privée à partager entre riverains.** »⁵⁹

Vu les maintes initiatives des associations du quartier, de la Commune et aussi des habitants individuels pour réanimer les venelles, nous aimerions souligner notre **désaccord complet** avec cette conclusion. Même si une venelle, entre la Place du Confort et l'avenue Melckmans, a déjà subi ce sort et a été absorbée par les jardins avoisinants⁶⁰, nous pensons que la plupart des venelles peut encore être rétablie avec un effort concerté des habitants, du Foyer Anderlechtois, des associations locales et de la Commune.

Une autre raison pour l'abandon des venelles est l'incertitude concernant la propriété et la responsabilité pour ces espaces demi-privés, demi-publics. Initialement, toute la cité jardin appartenait à la Société Nationale de Logement, maintenant devenue le Foyer Anderlechtois. Les rues et les places publiques ont été très tôt rétrocédées à la Commune. Lors de la vente de maisons à des propriétaires privés, il paraît que les moitiés des venelles jouxtant le jardin de la propriété en question ont également été vendues, ceci avec l'obligation d'une servitude de passage⁶¹.

⁵⁸ Citation du Plan Vert La Roue, Fascicule 2, Collectif Ipé, mai 2012

⁵⁹ Citation de: Étude historique et typologique de la cité "La Roue" à Anderlecht, cabinet p. HD scprl, 2015, pour le Foyer Anderlechtois

⁶⁰ Source: Plan Vert La Roue, Fascicule 2, Collectif Ipé, mai 2012

⁶¹ Source: ibidem

Les actes de vente ne sont cependant pas clairs au sujet de la servitude :

Dans l'Article 10 du cahier de vente de la Société Nationale du Logement - qui est annexé à chaque acte de vente ultérieur, les droits et obligations concernant les venelles sont indiquées comme suit :

« Il est en outre interdit aux acquéreurs, sans autorisation expresse du vendeur :

(...)

f) de modifier d'aucune façon le tracé, les dispositions ainsi que la largeur des venelles ou couloirs d'accès (...) »⁶²

Bien que l'Article 11 oblige les acquéreurs à déléguer l'entretien de toutes les haies - donc aussi des venelles au Foyer Anderlechtois et de payer ce service (voir aussi chapitre 3.2.4.), ce mode de coopération n'est apparemment plus d'usage.

Aujourd'hui, la responsabilité d'entretien et de nettoyage incombe donc à une multitude de co-propriétaires, tant le Foyer Anderlechtois que des propriétaires privés individuels, bien que les venelles soient des sentiers publics. Par conséquence, aucun entretien régulier ne se réalise plus.

Il faut cependant souligner que les venelles ont une importance considérable aussi pour la biodiversité ; elles fonctionnent comme des couloirs de passage et d'échange entre biotopes. Ceci est surtout important pour la petite faune, qui, ayant des difficultés de traverser des murs, des espaces bétonnés ou des routes, reste souvent cloisonnée. Dans cette fonction, les venelles font partie du maillage vert bruxellois, qui vise l'établissement d'un réseau de couloirs verts ininterrompu. Chaque venelle oblitérée rétrécit donc aussi l'espace vital des animaux qui peuplent l'habitat urbain.

4.7.6 Le « petit patrimoine vert »

En outre des arbres, des haies et des plantes dans les jardins et jardinets, la cité jardin de La Roue héberge aussi une multitude d'espèces moins visibles mais aussi importantes pour le fonctionnement du biotope. Les crevasses dans les murs et les espaces entre les dalles de trottoir donnent un espace de vie à des petites plantes, qui, à leur tour, nourrissent des petits insectes, qui aident la pollinisation et qui forment la nourriture de la petite faune. La cité jardin et les espaces verts qui l'entourent donnent de l'abri à une population importante de moineaux, oiseaux jadis très ordinaires qui se font cependant de plus en plus rares dans les villes d'aujourd'hui. Les images ci-dessous⁶³ montrent quelques exemples de la petite biodiversité du quartier.

⁶² Source: Cahier S.N./V.82, Société Nationale du Logement, Prescriptions, charges, clauses et conditions générales applicables pour toute aliénation, soit par vente ou par échange (...) de tous biens immobiliers bâtis appartenant soit à la Société Nationale du Logement elle-même, soit aux sociétés immobilières de service public agréées par elle (...)

⁶³ Toutes photos prises lors d'une balade thématique "biodiversité La Roue/ Petite île" avec une guide nature (Claudia Wulz), 18 septembre 2022

	Fougère ruta muralis, observée sur un mur de clôture, rue de l'Énergie		Mousses (Briome et tortule de mur)
	Punaise pyjama, observée dans la friche de La Patch en proximité de la cité jardin de La Roue		Tanaisie vulgaire, observée au bord d'un chemin

La conservation de la petite biodiversité est liée à un certain manque d'entretien ; elle peut se développer si les habitants renoncent de nettoyer ou désherber trop souvent les bords de chemin, les crevasses et espaces entre les pierres et les dalles.

4.7.7 Le lien entre la biodiversité et le changement climatique

Au niveau local, il existe un double lien entre la préservation de la biodiversité et le changement climatique :

La protection de la cité jardin de La Roue par la biodiversité : La présence d'arbres et arbustes ainsi que de surfaces végétalisées protège les habitants et la faune contre les canicules ; elle réduit l'impact des îlots de chaleur et rend le micro-climat plus agréable. Dans la même logique, les jardins, les jardinets, les pieds d'arbres ou les toitures vertes sont des surfaces perméables, qui servent comme tampon pendant les pluies fortes et pendant les sécheresses ; elles retiennent l'eau et réduisent le danger d'inondation, et elles assurent l'humidité du sol pendant des périodes sans pluie.

L'adaptation de la végétation de la cité jardin aux températures en montée : Dans nos contrées, les arbres citadins, qui poussent déjà dans un environnement difficile, entourés de terrains imperméabilisés, exposés à des températures plus élevées, sont les espèces les plus affectées par le changement climatique, et il est fort probable que quelques uns entre les arbres et arbustes de La Roue devraient être remplacés par des espèces plus robustes. Il semble cependant que le troène, les platanes, les robiniers et les tilleuls sont bien adaptés aussi à des températures plus élevées. La diversité d'espèces dans la cité de La Roue est un atout, car elle permettra une adaptation douce, s'il s'avère que l'une ou autre espèce ne résiste plus aux températures et/ ou aux sécheresses.

Les connaissances des habitants concernant l'utilité de la biodiversité sont parfois limitées. Par exemple, le lien entre la minéralisation d'une terrasse et le réchauffement du micro-climat n'est souvent pas connu. L'habitant remplace sa pelouse par du carrelage dans un souci de propreté, d'entretien facile, d'hygiène, mais sans savoir que cela affectera aussi son bien-être pendant des canicules et augmente le danger d'inondations.

Le changement saisonnier provoqué par le réchauffement climatique affecte également la petite faune, comme les insectes et les oiseaux, déjà menacés par la perte de leurs habitats et par la présence de chats domestiques. Ici de nouveau, la petite faune et surtout les insectes sont souvent considérés comme des nuisances.

„Manger dans le jardin?
Certainement pas!
Il y a trop d'insectes!“

Amalia Dîlrûba

Les habitants sont aliénés de la nature et se sentent plus à l'aise dans un environnement artificiel, plus facilement contrôlable. Dans un jardin bien rangé, sans terre, pelouse, fleurs ou une haie en troène, la présence d'insectes, limasses, vers de terre, araignées et d'autres musaraignes est évidemment réduite au minimum commode pour l'habitant.

Il est vrai que la Région de Bruxelles jouit d'une grande biodiversité et abrite plus que la moitié des espèces indigènes belges. De l'autre côté, cette biodiversité est menacée par la réduction continue des espaces verts, par l'imperméabilisation et par la pression foncière. Actuellement, 32 % des espaces verts de Bruxelles sont constitués par des jardins privés. De l'autre côté, la superficie non bâtie a diminué de 17 % entre 1980 et 2003⁶⁴, et la tendance à la densification continue. Les cités jardin comme La Roue jouent donc un rôle important dans leur préservation - ou dans leur perte.

5 Caractéristiques socio-économiques

5.1 La situation socio-économique de la Cité Jardin de La Roue

Bien que considérée comme « quartier défavorisé » dans beaucoup de publications bruxelloises, la cité jardin de La Roue a un profil socio-économique assez divers et parfois contradictoire. Étant une ancienne cité ouvrière, la population ouvrière est toujours majoritaire, le niveau d'éducation est plutôt bas, et beaucoup de maisons sont considérées être « avec petit confort » voire « sans aucun confort ». De l'autre côté, le quartier jouit d'une stabilité sociale considérable, le taux de chômage est bas, et les revenus sont aux environs de la moyenne bruxelloise.

Une étude de la KU Leuven sur la pauvreté à Bruxelles détaille 23 indicateurs de pauvreté⁶⁵. Ces indicateurs datent de 1991 et sont, dans le tableau suivant, comparés avec des indicateurs plus actuels dans la mesure où ces indicateurs sont accessibles.

Tableau 13: Indicateurs sociaux pour la Cité Jardin de La Roue, en comparaison avec Bruxelles

Indicateur	Cité de La Roue 1991	Moyenne bruxelloise 1991	Cité de La Roue 2006	Moyenne bruxelloise 2006
Indicateurs liés à l'enseignement				
Dernier diplôme en dessous du CESS	> 65 %	39,1 %	> 25 %	14,04 %
Détenteurs de diplôme universitaire ou assimilé	< 4 %	14,4 %	< 15 %	34,13 %
Élèves du secondaire en technique ou professionnel	45 - 59 %	34,8 %	> 20 %	13,22 %
Étudiants en enseignement supérieur (15-24 ans)	5 - 9 %	19,8 %	16,9 - 23,0	24,6
L'emploi				
Chercheurs d'emploi, en % de la population active totale	13 - 16 %	15,1 %		
Ouvriers, en pourcentage de la population active occupée	31 - 50 %	23,9 %		
Population active dans les banques, assurances et secteur de services	40 - 49 %	56,1 %		
A précarité				
Revenu moyen par habitant	6625 - 8000 €/an	8533€/an	14.000 - 16.000 €/an	

⁶⁵ Pauvreté et quartiers défavorisés dans la Région de Bruxelles Capitale, Les dossiers de l'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles Capitale, 2002/01, Christian Kesteloot, Truus Roesems et Heidi Vandenbroecke, Instituut voor Sociale en Economische Geografie, KU Leuven

Indicateur	Cité de La Roue 1991	Moyenne bruxelloise 1991	Cité de La Roue 2006	Moyenne bruxelloise 2006
Présence de turcs et de marocains ⁶⁶	0,1 - 2,4 %	10,3 %		
La structure des ménages				
Isolés en % des ménages privés	< 30 %	48,4 %	26 - 40 % ⁶⁷	
Familles monoparentales			> 12,5 %	
Chefs de ménage mariés	60 - 64 %	48,5 %		
Ménages > 5 personnes	7 - 11,9 %	6,1 %	2 - 6 %	
Chefs de ménage < 25 ans	1,5 - 2,9 %	5 %		
Caractéristiques des logements				
Logements sans confort ⁶⁸	> 35 %	15,7 %	Sans confort ⁶⁹	
Logements avec toilette privée	93 - 94 %	94 %		
Logements avec salle de bains	< 67 %	85,3 %		
Logements avec chauffage central	< 40 %	69,3 %		
Logements construits avant 1945	> 80 %	42,1 %		
Surface moyenne par logement ⁷⁰	65 - 69 m ²	75 m ²		
Appartements locatifs	< 25 %	54,1 %		
État intérieur des logements			0,31 - 0,68 (bon)	
État extérieur des logements			-0,46 à - 0,21 (mauvais)	
Niveau des loyers			Très bas	
Équipement des ménages				
			Cité de La Roue 2019	Moyenne bruxelloise 2019
Ménages sans voiture	25 - 31 %	43,3 %	24 %	19 %
Stabilité résidentielle				
Population habitant > 1 an dans le même logement	90 - 92 %	86,6 %		

⁶⁶ Dans l'étude, la présence de turcs et de marocains est considérée comme un facteur de pauvreté, étant donné que dans les années 1990, ces populations étaient les plus vulnérables sur le marché de l'emploi. La Collectif de La Roue aimerait remarquer que nous considérons plutôt erronée l'approche d'interpréter la mixité ethnique (ou autre) comme un facteur de précarité.

⁶⁷ Chiffre de 2004, Statistiques sanitaires et sociales, Édition 2006/1, Commune d'Anderlecht

⁶⁸ Le logement "sans confort" n'a pas accès à un ou plusieurs des trois éléments: eau courante, toilette privée, salle de bains/ douche

⁶⁹ Dans l'Atlas de la Santé et du Social de Bruxelles Capitale (2006), la Cité Jardin de La Roue est classifiée comme "sans confort", sans pour autant donner des chiffres.

⁷⁰ Il n'est pas clair comment cette surface est calculée; la totalité des maisons de la cité jardin de La Roue a une surface > 100 m².

Il nous semble que l'indicateur « sans confort », qui caractérise la Cité Jardin de La Roue tant en 1991 qu'en 2006 est basé sur la conception initiale des maisons sans salle de bain et ne tient pas compte des rénovations entreprises par l'entière des propriétaires privés. En 1985, même la moitié des locataires du Foyer Anderlechtois avait installé des salles de bain à leurs propres frais, étant donné que les bains-douches n'étaient plus fonctionnels, et le Foyer tardait à s'y investir⁷¹.

La stabilité résidentielle semble caractériser la Cité Jardin de La Roue pendant toute son existence. Le vieillissement du quartier dans les années 60 - 80 du siècle passé était dû surtout à la réticence des locataires de déménager ailleurs ; une publication du début du nouveau millénium cite un habitant : « Je vis depuis de 47 ans dans ce quartier, et c'est ici que je vais mourir ». Il n'est pas rare que des logements en location sont passés de génération en génération ; la maison dans la Rue de la Tranquilité 3, récemment rénovée par le Foyer Anderlechtois, était occupée par la même famille de 1927 - 2007⁷².

On observe qu'il y a une hausse importante dans le niveau d'éducation, tant à Bruxelles en général qu'à La Roue. Le niveau d'éducation reste cependant en dessous de la moyenne bruxelloise. Les revenus, qui étaient en 1991 encore en dessous de la moyenne bruxelloise, sont maintenant légèrement au-dessus, tandis que le médian de La Roue est légèrement en dessous du bruxellois. Ceci est un indice pour une plus grande inégalité à La Roue, ce qui peut être expliqué par le fait que plus d'un tiers des ménages sont des logements sociaux, et le reste consiste, dans sa grande majorité, de propriétaires.

En comparaison avec son voisinage et avec les autres cités jardin anderlechtoises, la Cité Jardin de La Roue est actuellement dans une situation légèrement plus aisée⁷³ :

⁷¹ Source: Source: Tuinwijk "Het Rad", Een onderzoek naar de woonsituatie van de sociale huurders uit de tuinwijk "Het Rad" te Anderlecht, 1985, Maison du Quartier La Roue

⁷² Témoignage de deux dames ayant grandi dans cette maison, lors de la fête du centenaire de la Cité Jardin, 22/05/2022

⁷³ Source: Secteurs Statistiques et Quartiers 2019, ULB-IGEAT et Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles

Tableau 14: Indicateurs socio-économiques: environs de La Roue et cités jardin anderlechtoises

Critère	Zone du projet & voisinage			Cités jardin anderlechtoises		Ø Bruxelles
	La Roue cité jardin	La Roue – autre	CERIA zone habitable	Cité jardin Bon Air	Cité jardin Moortebeek	
Habitants	2215	1249	1306	1458	1851	1.218.255
Ménages	778	463	568	549	819	555.967
Habitants/ménage	2,85	2,70	2,30	2,66	2,26	2,19
Contribuables/ménage	1,40	1,25	1,14	1,32	1,18	1,11
Logements sociaux	269	132	68	373	650	40.089
% de logements sociaux	34,58	28,51	11,97	67,94	79,37	7,21
No. de contribuables	1090	580	649	727	966	619.548
Revenu net moyen (€/an)	24692	23905	22883	22463	22951	23.387
Revenu net par ménage (€/an)	34.594	29.946	26.146	29.746	27.070	26.062
Revenu net médian (€/an)	19.815	18.789	17.558	18.316	18.823	20.427
% de travailleurs	49,21	46,44	49,69	49,86	52,19	50,86
No. de voitures	594	306	350	393	515	450.333
Voitures par ménage	0,76	0,66	0,62	0,72	0,63	0,81

5.2 La mixité sociale et culturelle

Pendant les grandes vagues d’immigration dans les premières décennies après la deuxième guerre mondiale, le Foyer Anderlechtois avait fait son possible pour maintenir La Roue homogène belge, ce qui impliquait surtout d’assurer que les familles maghrébines étaient maintenues à l’écart. On ne comptait pas 10 familles marocaines à La Roue en 1997, et celles-ci étaient des propriétaires.⁷⁴

L’homogénéité ethnique, qui avait été nommée comme un des indices de stabilité dans l’étude de la KU Leuven de 2002, s’est considérablement diversifiée dans les dernières 30 années. Il n’existe pas de statistiques détaillées sur ce sujet pour la Cité Jardin de La Roue, mais une analyse de 95 voisins enregistrés pendant la campagne porte à porte montre les origines suivantes :

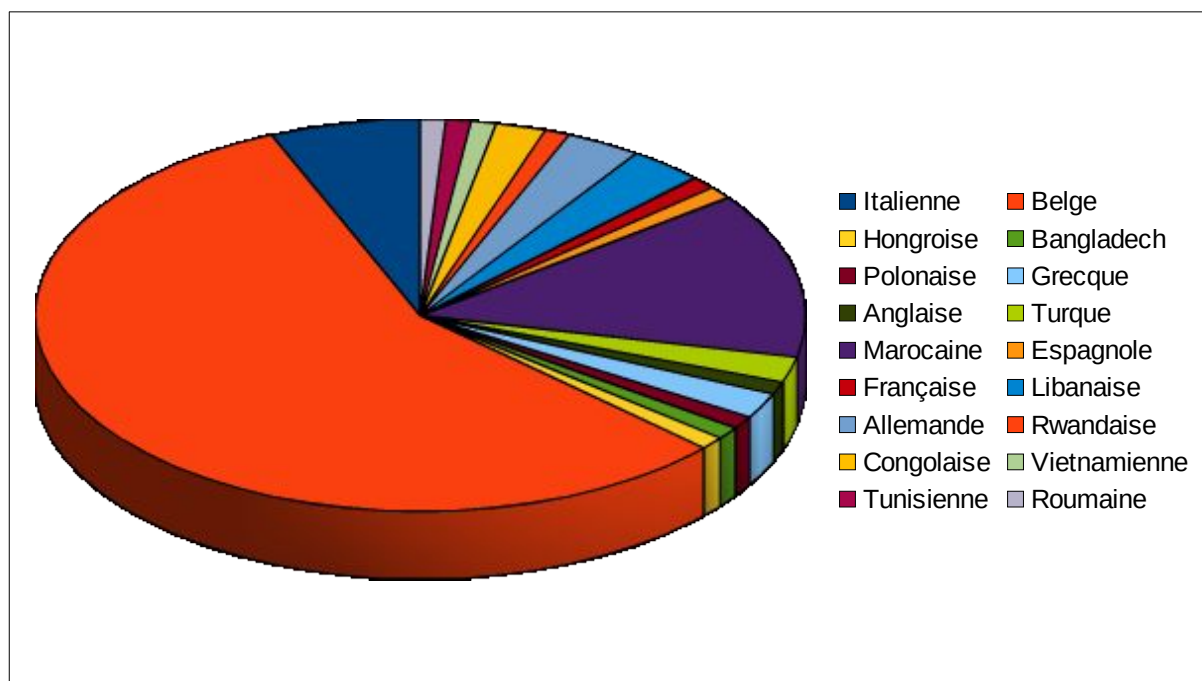
“Eigenlijk is Het Rad de laatste wijkplaats van de oude Brusselaers”, zegt buurtwerker Matthias Jacquart van het plaatselijke Maison du Quartier. “Ik vergelijk het wel eens met het Gallische dorpje van Asterix. Een gevoel van: hier zijn we nog onder ons, maar de vijand loert overal.”

(citation: De Standaard Magazine, 19/09/1997)

⁷⁴

Source: De Standaard Magazine, 19/09/1997

Graphique 31: Origines des habitants de La Roue (participants du projet Rénov-Roue-Rad)



Bien que les Belges constituent, avec 57 % des habitants, toujours la majorité, le pourcentage d'habitants avec des origines étrangères est assez important. La plupart des habitants venant des pays non-UE sont naturalisés, tandis que les ressortissants de l'UE demeurent, dans leur majorité, des « étrangers ».

L'augmentation de la mixité dans le quartier se montre aussi dans les lieux de culte : très nouvellement, le quartier de La Roue s'est doté d'une mosquée, tandis que l'église St. Joseph fête ses messes de plus en plus pour un public africain et asiatique ; il n'existe plus de service en flamand pour les habitants néerlandophones du quartier.

Peu sont les habitants de La Roue qui ne parlent qu'une seule langue ; le bilinguisme, voire multilinguisme est le standard dans le quartier. Beaucoup d'habitants anciens parlent néerlandais et français, les plus jeunes souvent, de plus, l'anglais. Entre les habitants d'origine étrangère, se rajoutent les différentes langues maternelles. De plus, on observe surtout dans la population arabe, plutôt francophone, une tendance à inscrire les enfants dans les écoles néerlandophones, de sorte que l'enfant grandisse déjà trilingue (arabe-français-néerlandais). De l'autre côté, le multilinguisme qui enrichit le quartier, l'appauvrit dans un certain sens aussi - le dialecte bruxellois semble disparaître de la cité jardin de La Roue⁷⁵.

5.3 Le tissu social et les initiatives citoyennes

⁷⁵ Observation faite par une voisine lors de la récolte de témoignages

La Cité Jardin de La Roue est traditionnellement riche en associations et initiatives solidaires, mais aussi en structures communales que assurent un appui et un encadrement de celles-ci. Nous citons :

Tableau 15: Initiatives et structures de cohésion sociale

Type d'initiative	Nom	Vocation	Durée d'existence
Citoyenne	Cercle d'Amis de la Plaine des Loisirs	Cohésion sociale	Avant 1998
	Comité de Quartier La Roue	Protection de l'environnement et du patrimoine, cohésion sociale	1998 - 2010
	Collectif de La Roue		2012 - présent
asbl	AMO Sésame	Service d'aide aux jeunes en milieu ouvert. Accueil, Aide individuelle, Actions collectives de prévention, Aides aux devoirs et soutien scolaire, Cours d'alpha et de français pour les parents, Projets citoyens, Intervention dans les écoles, Travail en réseau, Interpellation politique	? - présent
	La Maison des Enfants	Accueil d'enfants entre 6 - 12 ans, activités de loisirs, appui scolaire	2006 - 2021
	Les Graines du Savoir		2021 - présent
	Uzine	Accueil aux familles et aux jeunes à partir de 11 ans, antenne de prévention	2005 - 2012
	Anderlecht Solidarité	Appui aux familles défavorisées, repas gratuits	? - présent
Communale	Maison de Quartier La Roue	Actions sociales, des services de proximité et des activités socioculturelles, aide sociale	? - 2006
	Restaurant social du parc des Colombophiles	Repas équilibré à tarif social, chauffoir pour l'hiver	? - présent

Des initiatives de journalisme de quartier « La Gazette de Quartier/ de buurtkrant » (1982 - ...), « Le petit La Roue » (2012) essayaient de renforcer ce genre d'initiatives solidaires citoyennes, mais étaient plutôt éphémères. Jadis, par manque de financement durable, aujourd'hui, parce que le rôle d'une gazette de quartier est partiellement assumée par le journal de la Commune, assez complet et de bonne qualité, et partiellement à cause de l'efficacité et de la communication rapide assurées par des réseaux de voisinage tels qu'Hopl'r, où la section « La Roue/ Trèfles » compte 478 adhérents aujourd'hui⁷⁶.

⁷⁶ Compté le 04/07/2022

Dans le passé, la cité de La Roue comptait avec une multitude d'activités sportives et culturelles de voisinage : « Il y avait les processions, les kermesses et une course cycliste. Les kermesses avaient de l'importance dans les années 60. Dans la rue des Colombophiles, beaucoup de maisons avaient des pigeonniers. Ils faisaient des concours avec les pigeons, c'était une activité assez commune. Dans la radio, on annonçait les résultats des concours, et dans le café de la rue Waxweiler, il y avait plein de paniers avec les pigeons. C'était une activité assez importante du quartier. Sur la chaussée de Mons, il y avait le cinéma Rio (là où il y a maintenant Paribas) et une baraque à frites. C'est là où allaient les jeunes. Les enfants jouaient à la Plaine des Loisirs. »⁷⁷

Ces activités ont laissé la place à des initiatives encadrées par des clubs sportifs, des associations sociales visant les jeunes, ou des activités organisées par la Commune.

5.4 Criminalité et drogue

Dans les années 50 - 70, la Cité Jardin de La Roue était connue comme un quartier « chaud », où les festivités terminaient en général en bagarre.

S'y ajoutaient des conflits ethniques dans les années 80, entre des bandes de jeunes racistes du quartier et des bandes maghrébines. « Marokkaantjes meppen » semblait avoir été une activité de loisir assez répandue, et une de ces agressions résultait même dans la mort d'un jeune au début des années 90⁷⁸.

“En 1953, lorsque mes parents ont acheté la maison je ne me promenais que très peu dans le quartier et ne fréquentais personne, La Plaine des Loisirs avait mauvaise réputation.”

Témoignage de Jeannine, habitante de la Roue (mai 2022)

L'alcoolisme, la consommation et le trafic de la drogue sont assez présents dans La Roue, et le quartier a acquis une triste réputation pour ceci. En 2002, un double meurtre sous influence d'alcool (le coupable)/ d'alcool et stupéfiants (les victimes) bouleversa le quartier⁷⁹. Les maisons abandonnées du Foyer Anderlechtois attirent des squatteurs et personnes sans domicile fixe à la recherche d'un abri, mais aussi des vendeurs de différentes drogues qui les utilisent comme dépôt et/ou lieu de transaction. Encore en hiver 2021/2022, la police perquisitionna un dépôt majeur de drogues et arrêta les détenteurs dans la rue des Huit Heures⁸⁰.

On observe cependant une tendance vers une meilleure ambiance dans le quartier dans les dernières années. Il n'existe pas de statistiques concernant la criminalité à l'échelle des

⁷⁷ Témoignage d'une habitante qui a passé toute sa vie dans le quartier de La Roue

⁷⁸ Source: De Standaard Magazine, 19/09/1997

⁷⁹ Voir: <https://www.dhnet.be/actu/faits/ex-legionnaire-aux-assises-51b7d26be4b0de6db99032e4>

⁸⁰ Témoignage d'un habitant de la Plaine des Loisirs, lors de la visite du quartier par le partenaires du projet Rénov-Roue-Rad, 20 janvier 2022

secteurs statistiques ; elles sont disponibles à niveau des communes. Les délits les plus importants sont listés ci-dessous.

Tableau 16: Aperçu des délits commis à Bruxelles en 2000 et 2020

Vol dans ou sur un véhicule	Vol de voiture	Cambriolage	Violence intrafamiliale
Anderlecht : 374/10.000 autos	Anderlecht : 32,7/ 10.000 autos	Anderlecht : 118,35/ 10.000 logements	Anderlecht : 94,25/ 10.000 logements
Anderlecht : 563/10.000 autos	Anderlecht : 186,4/ 10.000 voitures	Anderlecht : 152,49/ 10.000 logements	Anderlecht : 116,62/10.000 ménages

On observe qu’en général, la criminalité à Bruxelles et aussi à Anderlecht a considérablement diminué entre 2000 et 2020. Il en est de même concernant les vols sans et avec circonstances aggravantes. Par contre, la violence physique (coups et blessures, meurtre et assassinat) a augmenté de 20 % respectivement de 50 % depuis 2000 par ⁸¹.

Il faut cependant noter que les statistiques ne reflètent pas la totalité de la situation à La Roue. Beaucoup de citoyens ne portent pas plainte concernant des petits délits, tels que les vols de vélo, ou n’osent pas dénoncer des délits plus violents comme l’extorsion, par peur des

« Nous avons habité dans le quartier La Roue durant dix ans, de 2004 à 2014. Nous avions deux enfants en bas-âge et nous avons quitté à cause des incivilités et de l’insécurité. Lorsque nous avons emménagé, nous savions qu’il y avait de la pauvreté et des problèmes sociaux, comme dans beaucoup d’endroits à Bruxelles, sans plus. Les soucis ont commencé lorsque le bâtiment social situé avenue des Droits de l’Homme, en face du Commissariat de Police, a été affecté à des familles. Nos enfants cherchaient des copains de jeux mais ils ont trouvé des petits délinquants : vols de vélos, racket, intimidations, insultes, Cet endroit a attiré d’autres jeunes des alentours. Nous avons collaboré à plusieurs reprises avec la commune d’Anderlecht, en compagnie d’autres habitants du quartier, mais en vain. Nous avons préféré quitter. Nous savons que certains policiers et des travailleurs du terrain sont également frustrés du manque de répondeant de leur direction. »
Anne

⁸¹ Source: Statistiques policières de criminalité, Anderlecht, 2000 - 2020

représailles. Entre 2008 - 2014, les cambriolages étaient très fréquents dans le quartier; surtout pendant les grandes vacances quand il n'y avait pas de surveillance par les voisins, eux aussi partis en vacances. Dans la même période, plusieurs bandes de jeunes semait la terreur dans le quartier, jusqu'à pousser quelques voisins à déménager où à ne plus laisser sortir leurs enfants. Bien que cette situation semble apaisée actuellement, la fermeture du bureau de police de La Roue en 2021 ne contribue pas à faire augmenter la sécurité dans le quartier.

5.5 La migration des infrastructures commerciales et de loisir vers la périphérie du quartier

Lors de la première cinquantaine de la Cité Jardin de La Roue, elle comptait de nombreux cafés, magasins et d'autres infrastructures sociales et économiques. Avec le changement de la mobilité des habitants (moins de trajets à pied, plus d'utilisation de voiture), mais aussi avec l'apparition des grandes surfaces les épiciers, bars et restaurants disparurent successivement du quartier.

„En fait, dans la cité jardin, il y avait tous les coins prévus pour les magasins. L'autre coin de la Plaine des Loisirs était aussi un magasin. Mais il n'y avait pas beaucoup d'autres magasins à l'intérieur de la cité. Aux alentours de la cité jardin c'était plein de petites épiceries, des cafés. Il y avait beaucoup de boucheries dans la rue des Loups. Dans l'avenue de la Société Nationale (entre Jacques Boon et Colombophiles), il y avait un poissonnier, une épicerie et un boulanger. Quand on partait de la rue des Loups au canal, il y avait un café au coin, une épicerie, un boucher, un café plus loin vers la cité jardin. Il y avait aussi un boucher au square Hector Genard, et une épicerie. Un quincaillier/ droguerie dans la petite rue des Loups. Waxweiler: cordonnier + marchand de chapeaux (bérets pour les hommes). Je parle des années 70.

Quand les grandes surfaces sont arrivées, tout cela est parti. Il y avait aussi deux photographes, pour les fêtes, pour les mariages. Un sur la Place de La Roue, l'autre sur la Chaussée de Mons. Mes parents fréquentaient toujours les mêmes. Maintenant, tout est centré sur la Chaussée de Mons. „

Cécile

Le seul magasin actuellement encore actif dans la cité jardin est l'épicerie sur le coin de l'avenue Melckmans et la rue des Loups. En 2002, même la fermeture de celle-ci fut brièvement considérée, dû à des différends entre le Foyer Anderlechtois et les exploitants⁸².

Après la fermeture de la boulangerie « Chez Franske » (avenue Melckmans, 2) ont fermé dans les années 90. Le frit-kot sur la Place ministre Wauters a disparu après un incendie en 2010. Le marché hebdomadaire de la Place de La Roue est aussi disparu ; le dernier marchand a arrêté son activité en 2020.

On ne peut cependant pas constater que les habitants de La Roue sont dépourvus de commerces de voisinage. Sur la Chaussée de Mons, mais aussi dans la périphérie du quartier, on trouve beaucoup de petits commerces, des bars et cafés ainsi que des

Actuellement multi-communautaire, les magasins belges ont quasi disparu, Il reste 1 coiffeur, 2 ou 3 coiffeuses, 1 libraire, 1 volailler, 1 marchand d'outils, 1 boucher dans une rue voisine, 1 pressing, Les restaurants de qualité ont disparu (un restaurant portugais populaire s'est installé), plus d'agence de voyage à cause du covid, Les magasins de fruits légumes étrangers sont légion ainsi que les coiffeurs pour hommes qui se multiplient curieusement. La librairie ch, de Mons a fermé ses portes mais heureusement est partiellement remplacée pour certains journaux et magazines.

Jeannine

snacks. Ce qui a changé beaucoup pourtant est la diversité de ces commerces ; là où on trouvait autrefois des magasins de laine, de tissus, de vélos, des spécialités culinaires, de livres et aussi la poste, le tissu s'est beaucoup appauvri.

6 Le quartier vu avec les yeux des habitants

La perception des habitants de La Roue diffère fortement des analyses faites dans les rapports urbanistiques. Les priorités et les ressentis sont différents. Lors des enquêtes porte à porte dans le cadre du projet Rénov-Roue-Rad, les habitants exprimèrent les idées suivantes concernant l'identité du quartier :

Tableau 17: L'identité du quartier selon les habitants

Urbanisme	Cité jardin, verdure Patrimoine architectural, harmonie Les petites maisonnettes et le jardin avant/ arrière Beaucoup de diversité dans une harmonie architecturale
Social	Bon voisinage Authenticité Simplicité Sociabilité Le bonheur
Nature et biodiversité	Les oiseaux La campagne dans la ville Les venelles et les espaces verts à l'intérieur des îlots

Peu de voisins ont des inquiétudes concernant la perte du patrimoine architectural. Dans leurs yeux, le quartier est harmonieux. Malgré la réduction importante du nombre d'arbres, du tissu de haies et venelles et de la qualité des espaces verts, ils ont toujours l'impression d'avoir « la campagne dans la ville ». Lors des ateliers « Mégafon » organisés par la Commune en 2021/2022, les préoccupations principales étaient la présence insuffisante d'agents de quartier, l'omniprésence d'ordures et le mauvais état des trottoirs⁸³.

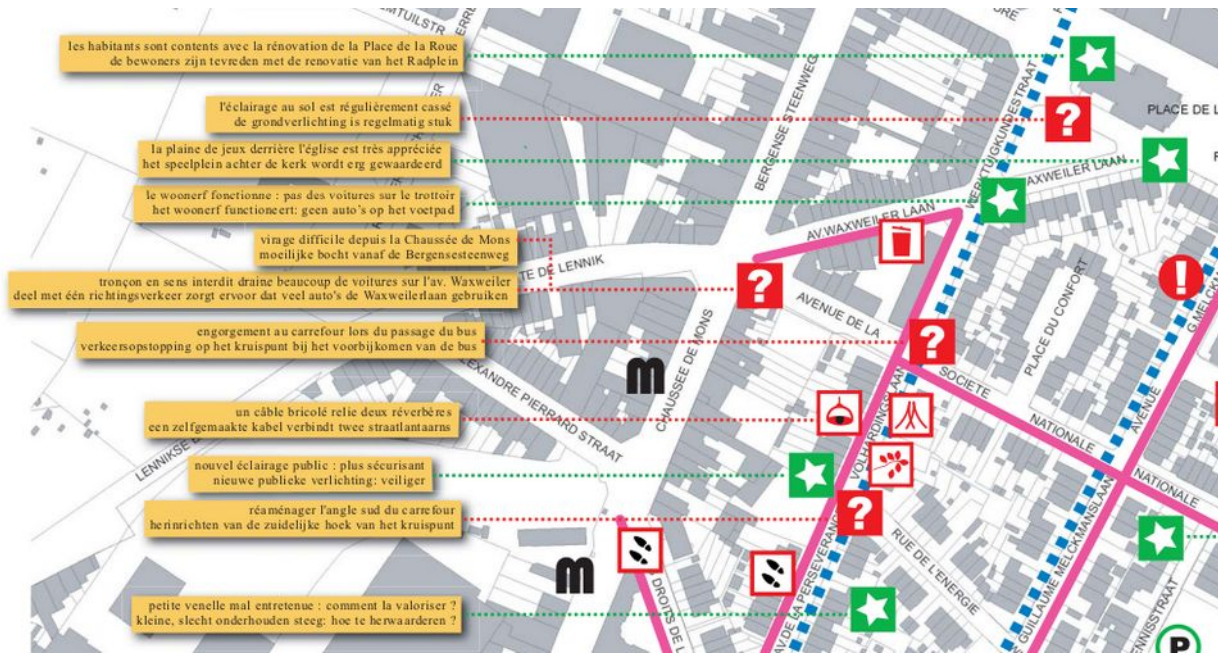
La perception n'a pas considérablement changé dans les dix dernières années. Lors des ateliers de travail urbain organisés par la Commune d'Anderlecht en 2009/ 2010, les soucis principaux étaient :

- la criminalité/ la sécurité
- le trafic et le stationnement
- les déchets et l'incivisme, mais aussi

⁸³ Résultats de l'atelier participatif "Mégafon", quartiers La Roue/ Trèfles, 17 février 2022

- l'entretien des venelles et l'embellissement des places publiques

La graphique ci-dessous montre une partie du diagnostic participatif de 2010.



Graphique 32: Carte de diagnostic, atelier de travail urbain 2010

Malgré les problèmes de propreté, de trafic et de criminalité souvent évoqués, les habitants de La Roue sont contents de leur quartier, apprécient la qualité de vie que le quartier permet à des prix toujours assez abordables, et très peu d'entre eux pensent à le quitter. Il existe aussi une certaine conscience, voire une fierté du patrimoine de la cité jardin, que le Collectif de La Roue appuie et promeut avec l'organisation de balades dans le quartier, qui mettent en valeur les trois patrimoines de La Roue : la nature, l'eau et l'architecture.

Le sentiment d'appropriation et d'appartenance se traduit aussi dans la tendance d'harmoniser les travaux et rénovations avec celles du voisin, ce qui résulte en un zonage additionnel lié aux initiatives des voisins. Comme cela, par exemple, la Place Ernest s'Jonghers compte avec beaucoup de toits noirs et de façades peintes en blanc, la Plaine des Loisirs avec des nouveaux volets en bois, et là où les jardinets minéralisés ou les annexes prolifèrent, c'est aussi dû à l'imitation par les voisins.

Ce qui ressort dans tous les entretiens, c'est un sentiment fort de convivialité, de solidarité et de bon voisinage. Malgré cela, il est une réalité que la structure initiale de la cité jardin, avec des haies basses et des jardins communicants, est de plus en plus remplacée par une structure privative, avec des haies hautes, des murs et clôtures opaques, et la communication entre les jardins arrière est devenue quasiment inexistante. Parfois, le ressenti et la réalité résultent contradictoires...

7 Conclusions et recommandations

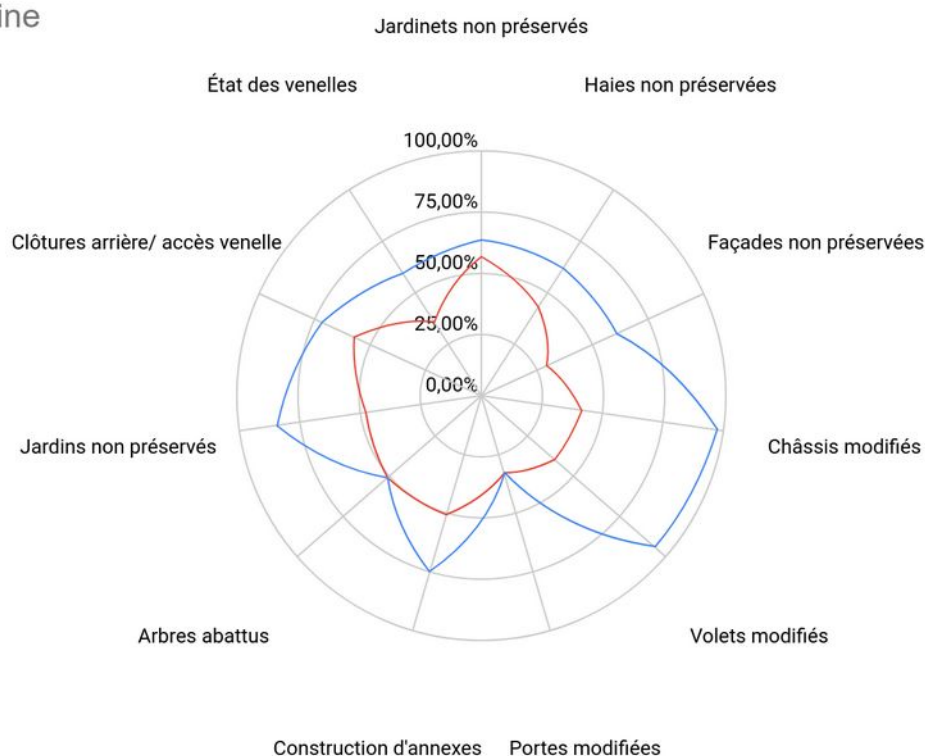
7.1 Constats

Nous observons une dégradation lente, mais continue du patrimoine architectural et naturel de la cité jardin de La Roue, tandis que le degré de satisfaction des habitants avec leur quartier, la cohésion sociale et le sentiment d'appartenance sont très forts, sans changement à travers des décennies.

Le graphique suivant donne un résumé quantitatif de l'état du patrimoine dans la cité jardin de La Roue.

Perte de patrimoine

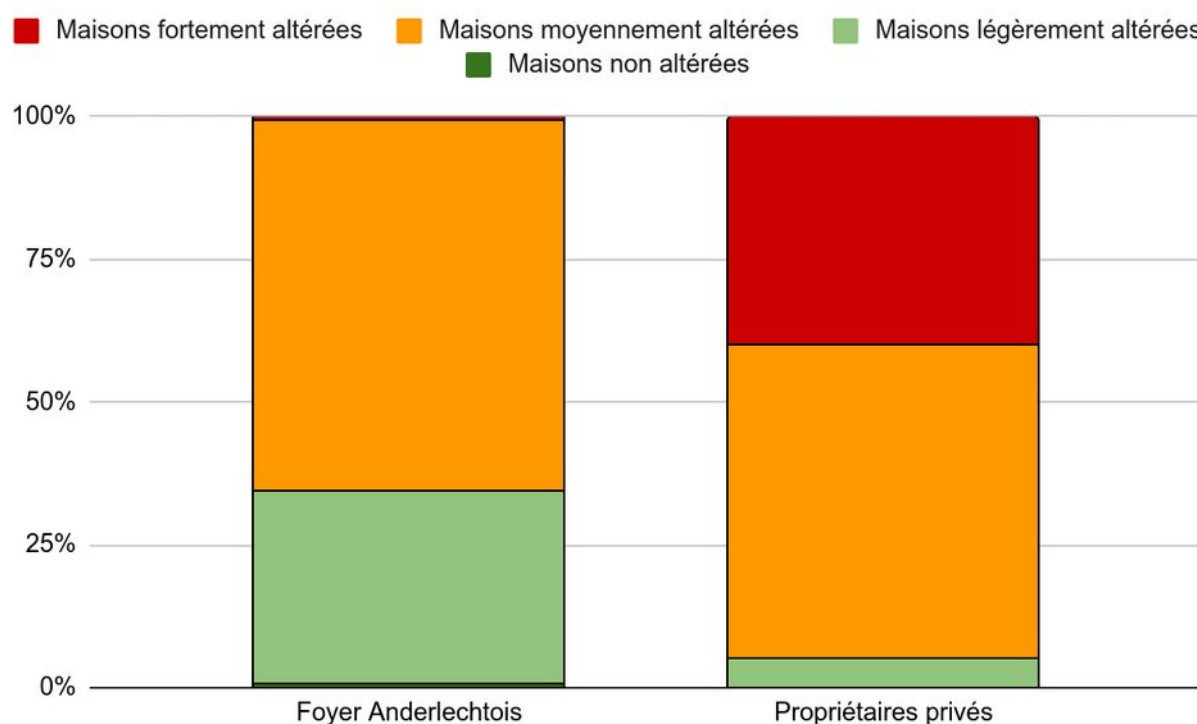
- Altération grave
- Altération partielle



Graphique 33: Perte du patrimoine architectural et naturel dans la cité jardin de La Roue

On constate que la perte de patrimoine est beaucoup plus grave pour la biodiversité que pour le bâti. Des altérations graves sont observées pour environ, voire plus de 50 % de la quasi totalité des critères : la perte d'arbres, la minéralisation de jardins et jardinets, l'inaccessibilité des venelles...Ceci concerne tant le patrimoine public (les arbres, les jardins/ jardinets/haies du Foyer Anderlechtois) que privé.

Les altérations graves⁸⁴ du bâti sont beaucoup plus prononcées pour les maisons des propriétaires privés que pour le Foyer Anderlechtois, qui fait un effort continu pour garder l'aspect initial des maisons et faire des modernisations en harmonie avec le concept original. Le graphique suivant montre la différence.



Graphique 34: Altérations du patrimoine bâti - Foyer Anderlechtois et propriétaires privés

Les facteurs principaux qui causent la dégradation du patrimoine sont :

- la vente de plus de deux tiers des maisons du Foyer Anderlechtois à des privés, sans accompagnement pour assurer la continuité dans l'application des règles de la cité jardin, et sans contrôle des initiatives individuelles
- la pression de la mobilité individuelle et de la voiture privée sur l'espace commun et privé
- l'augmentation du besoin ressenti d'espace personnel résulte en une pression sur les superficies non bâties et explique la prolifération des annexes; déjà en 2001, la superficie par habitant bruxellois était de 35,6 m²⁸⁵, ce qui a certainement encore augmenté dans les 20 ans passés.

⁸⁴ Nous avons considéré une altération grave si au moins la moitié des modifications suivantes est faite pour une maison: construction d'annexe(s) > 3 m, changement du matériel/ de l'épaisseur de la façade ou peinture des briques, remplacement des fenêtres en bois par du PVC/ du métal, remplacement des portes en bois par du PVC/ du métal, remplacement des corniches en bois par du PVC ou autre, rehaussement de la toiture ou utilisation d'un autre matériel, remplacement de l'auvent par une autre forme/ autre matériel.

⁸⁵ Source: <https://monitoringdesquartiers.brussels/indicators/analysis/superficie-moyenne-par-habitant/>

- le manque de connaissances et le manque de clarté concernant les responsabilités et les règles (à qui appartiennent les venelles ? La Commune permet/ encourage/ interdit les stationnements de voiture dans les jardinets? etc).
- Le manque d'intérêt et de connaissances auprès une partie de la population pour le patrimoine naturel et architectural
- la difficulté et la rigueur des procédures d'urbanisme, combinées avec un manque de suivi et de mesures coercitives, qui poussent vers/ facilitent les infractions par initiative individuelle.

Des études précédentes menées au même sujet viennent à des conclusions similaires. Pour le bâti, l'étude du Foyer Anderlechtois conclut :

« La cité a perdu tout ce qui faisait son unité. La modification des règles d'urbanisme et le non-respect du règlement de base a créé une situation qui paraît presque irréversible sinon à long terme en imposant une réglementation draconienne. »

En 2013, l'Atelier Parisien d'Urbanisme (APUR) a réalisé pour Urban.Brussels une étude sur la rénovation énergétique dans l'habitat historique. La cité jardin de La Roue était représentée comme exemple du style « Cottage ». L'étude arrive aux conclusions suivantes :

« Au delà de ces considérations, dans nombre de cas, des analyses plus poussées seront nécessaires afin de mesurer la portée de l'interventionnisme sur les façades. La cité jardin de La Roue en est un exemple flagrant. Certains ensembles datant de la construction de la cité en 1907 sont très bien conservés (rue des citoyens, rue des colombophiles). Ici l'isolation extérieure est proscrite.

A l'envers les maisons „expérimentales“ de 1921, qui ont été édifiées à des fins prospectives afin de mesurer la portée de la préfabrication, ont aujourd'hui un intérêt patrimonial mineur et pourraient retrouver leur vocation expérimentale par la mise en œuvre de dispositifs innovants d'économie d'énergie, avec des solutions expérimentales dépassant le simple cadre de l'isolation extérieure.

Par contre d'autres secteurs comme la Plaine des Loisirs nécessitent une approche plus nuancée. La Plaine des Loisirs a fait l'objet de nombreuses évolutions, les vitrages d'origine ont presque tous disparu, les volets aussi, les enduits des façades sont désormais polychromatiques du fait des ravalements successifs non contestés. Si ce patrimoine a beaucoup évolué, il n'en demeure pas moins l'emblème de la cité-jardin, comme peut en témoigner le dessin figurant à la station de métro de La Roue. La polychromie des enduits est aujourd'hui partie intégrante de l'image de La Roue même si elle n'était pas prévue par son

concepteur. Les solutions de réhabilitation devront prendre en compte cette dimension sociale qui relève de l'appropriation du site par ses habitants. «

7.2 Réponses aux questions clés

L'analyse du patrimoine de la cité jardin de La Roue permet de fournir quelques réponses aux questions clés formulées au début de cette étude (chapitre 2.2.3.) :

- Comment se définit l'identité de la cité jardin de La Roue, quelle est son évolution et vers quoi se dirige-t-elle?

La conception initiale de la cité jardin de La Roue vise la création d'une identité holistique, basée sur une forte cohésion sociale, une architecture harmonique et ouverte et un concept paysagiste qui intègre la verdure dans l'habitat.

Malgré les changements sociétaux du siècle passé, l'identité sociale de la cité jardin de La Roue est restée remarquablement stable. Le profil des habitants a changé ; il y a maintenant une grande mixité culturelle et une cohabitation de familles plutôt aisées avec des locataires du Foyer Anderlechtois. Cependant, l'esprit participatif et solidaire s'est conservé ; le quartier jouit d'un bon voisinage et d'une très forte identification des habitants avec leur cité jardin. Nous pensons que le projet de rénovation groupée peut contribuer à renforcer davantage la cohésion sociale dans le quartier.

La composante verte du quartier s'est fortement dégradé ; la conception des habitants de l'utilisation de l'espace a changé d'un esprit de partage et d'échange vers une vision plutôt privative ; l'automobile a occupé une grande partie de l'espace public et aussi privé, les jardins sont utilisés beaucoup plus pour gagner de l'espace habitable additionnel ou pour le loisir que pour des fonctions potagers/ maraîchers. La conséquence est une perte d'espaces verts, de haies et d'arbres ainsi qu'une imperméabilisation progressive des sols.

Avec la vente d'environ 2/3 des maisons aux propriétaires particuliers, le quartier a évolué vers un aspect extérieur plus individualisé, moins uniforme qu'avant. L'amélioration du confort à l'intérieur est aussi un élément important arrivé avec la privatisation des maisons. On observe aussi une tendance vers l'agrandissement de l'espace habitable au détriment des espaces verts.

- En quelle mesure le projet Rénov-Roue-Rad peut-il contribuer à conserver ou restituer l'identité de la cité jardin ?

Biodiversité :

Le projet Rénov-Roue-Rad n'aura pas d'effets majeurs sur la biodiversité, mais permettra d'intégrer ou améliorer quelques éléments : augmenter les surfaces verdurisées moyennant des toitures vertes, intégrer des refuges/ nichoirs pour la petite faune dans la conception des façades, verduriser les façades avec des plantes grimpantes...Ceci dépend évidemment du type de parement utilisé ; la possibilité d'intégrer des éléments de biodiversité est plus facile sur certains types de façades :

Matériaux	Compatibilité avec plantes grimpantes	
Pierre naturelle	Si non schisteuse / non friable	+
Brique		+
Mortier	si façade ravalée ou neuve	+
Béton		+
Bois		+
Métal	sauf si lierre	+
Plastique	sauf si lierre	+
Bardeau en bois, ardoise, plastique...		à éviter
Enduit ou peinture		à éviter absolument

Pourtant, la conservation de la biodiversité aurait besoin d'impulsions plus conséquentes, portées et mises en œuvre par la Commune, afin de restaurer et entretenir le tissu vert de la cité jardin.

Le petit patrimoine :

Avec l'isolation par l'extérieur, le « petit patrimoine » lié à la conception des façades, les appareillages de briques, de linteaux, de soubassements etc. sera partiellement perdue. Bien qu'on ait un produit qui permet de ne pas dépasser 20 cm de débord, d'imiter très fortement l'existant avec un choix de colori, dimensions et appareillage sur mesure, certains éléments disparaîtront sous la couche d'isolant. Peu importe la finition extérieure ; les briques imités créeront peut-être un semblable des façades originales, mais d'un regard proche, il sera toujours évident qu'il s'agira d'un semblable, pas d'un original. L'approche déconstructible permettra cependant de préserver la façade originale sous l'isolant, et offrira la possibilité de la redécouvrir dans un avenir lointain où des moyens de chauffage non carbonisé seront peut-être trouvés.

D'autres éléments du petit patrimoine, tels que les corniches, les parures des fenêtres, les auvents etc. pourront être conservés. Là, où il existe déjà une forte altération, la rénovation permet une réharmonisation avec l'état original.

- **Quel est l'état actuel de ce patrimoine, qu'est-ce qui est perdu, qu'est-ce qui est préservé ?**

Biodiversité :

Les pertes de biodiversité sont considérables ; la cité jardin a perdu 50 % de ses arbres, et environs 50 % des jardins et jardinets sont partiellement ou complètement minéralisés ; les venelles sont négligées et désaffectées.

Patrimoine architectural :

La presque totalité des maisons privées est moyennement ou fortement altérée, par la construction d'annexes, par le remplacement de fenêtres et portes en bois par du PVC, par la peinture des briques, des linteaux ou des seuils de fenêtres, par l'altération de la corniche etc. La situation est nettement meilleure pour les maisons du Foyer Anderlechtois. Les places et rues où la majorité des maisons appartient au Foyer Anderlechtois sont dans un état nettement mieux préservé (la Plaine des Loisirs, les maisons de 1907/ 1908 dans les rues des Citoyens et des Colombophiles, la rue des Huit Heures, la rue de la Solidarité, la rue des Plébeiens...).

Les fenêtres, portes et volets originaux ont presque complètement disparus ; les nouveaux modèles en bois s'en rapprochent partiellement mais sont beaucoup plus sobres.

- **En quelle mesure le projet Rénov-Roue-Rad peut-il contribuer à conserver ou restituer le patrimoine de la cité jardin ?**

Le projet Rénov-Roue-Rad n'a ni l'envergure, ni le pouvoir coercitif, ni les moyens techniques ou financiers pour restituer le patrimoine architectural ou naturel de la cité jardin à son état initial. Il n'en a pas non plus l'intention, étant donné qu'il s'agit d'une initiative citoyenne, portée par les habitants, qui doit répondre aux priorités et préoccupations de ceux-ci autant qu'aux exigences légales et à l'urgence climatique.

L'objectif du projet Rénov-Roue-Rad est plutôt de proposer une approche raisonnée, convaincante et performante, de statuer un exemple qui invite à la réplique, et de démontrer la faisabilité de la rénovation énergétique groupée dans le contexte d'une cité jardin. Nous aimerions convaincre nos voisins de l'utilité et du sens de la rénovation énergétique, et initier une dynamique tout à fait volontaire.

Ceci implique l'abstention de solutions radicales, soit trop chères (objectif maison passive, par exemple), soit techniquement trop difficiles, soit incompatibles avec les goûts des participants. Par contre, nous espérons que la solution/ les solutions proposée(s) sera suffisamment attractive pour inciter les voisins à la répliquer. A moyen terme, nous pensons que la répllication du modèle proposé mènera à une (re-) harmonisation du bâti et à une plus grande cohérence avec l'esprit initial de la cité jardin.

- **Quels éléments du patrimoine sont absolument à conserver dans l'état initial, quels éléments peuvent être modifiés, et quels éléments doivent être adaptés aux conditions d'aujourd'hui ?**

Biodiversité :

Il est possible et souhaitable de revenir à l'état initial concernant la quantité et la couverture de la biodiversité. Le changement dans l'utilisation des maisons, la pression foncière et la dépendance de l'automobile, ainsi que l'évolution de la législation y afférente rendent cependant impossible d'y revenir complètement. Une partie de l'imperméabilisation n'est pas réversible. Par contre, la restitution des haies, des arbres, des venelles et d'une grande partie des jardins et jardinets est dans la mesure du possible.

Des éléments additionnels comme la déminéralisation de l'espace public, l'intégration d'éléments accueillants pour la petite faune et les insectes peuvent enrichir le projet de rétablissement de la biodiversité.

Un changement indispensable sera l'adaptation graduelle des espèces choisis aux conditions altérées : plus de résistance contre les températures et les sécheresses sera nécessaire à moyen terme.

Patrimoine architectural :

Nous suivons l'analyse de l'APUR⁸⁶ et pensons que l'approche zonée est la plus appropriée. Ceci implique une conservation plus rigoureuse des zones peu altérées, où la plupart du patrimoine initial est toujours intact. Ceci correspond aux zones majoritairement occupées par le Foyer Anderlechtois.

Par contre, dans les zones fortement altérées, la restitution du patrimoine à l'état original nous semble peu réaliste. Dans ces zones, nous pensons qu'une approche plus souple, qui permet d'oblitérer quelques éléments du petit patrimoine, tout en conservant l'esprit général de la cité jardin et en apportant des nouveaux éléments plus modernes, mais harmonieux, serait plus appropriée.

⁸⁶

Source: Amélioration des performances énergétiques du bâti ancien de la Région Bruxelles-Capitale, APUR, 2013

Dans ce contexte, nous citons l'ancien bouwmeester, Léo de Broeck : « l'identité est quelque chose qui change tout le temps. Et si ce changement est inévitable, la seule chose que nous pouvons et nous devons donc faire, c'est d'accompagner ce changement vers un nouveau niveau de qualité.

Appliqué sur un quartier comme La Roue, ceci implique d'accepter que ce site ait perdu ses qualités historiques. Toute forme d'unité et de consistance stylistique sont perdus à travers un collage de couleurs et matériaux divers. La proposition d'origine tient la route : faire peau neuve, renouer et homogénéiser ce site avec une nouvelle couche de matérialité consistante. La proposition de couvrir les façades avec du bois tient la route. Il est inutile de vouloir 'garder' des aspects futiles du passé. »⁸⁷

Pour la zone expérimentale, nous pensons que le critère principal est le caractère expérimental, et que, pour cette raison, une approche expérimentale plus audacieuse serait tout à fait cohérente avec les intentions des fondateurs de la cité jardin.

7.3 Analyse des constats, des opportunités et des risques

Le tableau suivant résume les conclusions principales de l'étude, liées à l'évolution du patrimoine architectural, naturel et social de la cité jardin de La Roue.

⁸⁷

Note technique "Réflexions sur la rénovation énergétique du quartier La Roue - Het Rad, 09 septembre 2022

Tabelle 18: Analyse des constats

Sujet	Constats	Opportunités	Risques
Biodiversité	Perte générale de la biodiversité par la minéralisation de l'espace public et privé	Les projets communaux pour le Parc des Colombophiles et pour le parc des Résédas peuvent susciter plus d'intérêt et améliorer les connaissances concernant la biodiversité	Sans communication adéquate, les habitants ne feront peut-être pas le lien entre la préservation de la biodiversité « publique » et celle de leur parcelle
		Primes de la Région Bruxelloise pour la déminéralisation des jardins et jardinets (des applications pour cela pourraient être intégrées dans le projet Rénov-Roue-Rad, qui inclut aussi les éco-rénovations)	Continuation de la mauvaise pratique par manque de connaissance, de conscience et par imitation du mauvais exemple des voisins
		Compter sur l'effet d'imitation - la remise en état naturel des jardins, jardinets ou haies pourrait aussi inspirer des voisins à répéter l'expérience	Cette démarche sera peu convaincante pour des habitants qui viennent de minéraliser leur jardin(et).
		Utiliser les initiatives de certains habitants pour la mise en conformité pour rénaturer les jardin(et)s et les haies	La bienveillance de la Commune concernant les stationnements dans les jardinets et les acquis du passé peuvent mener à une pérennisation du statu quo moyennant la régularisation inconditionnelle des parkings dans les jardinets. Les jardins et haies arrière sont considérés comme privés et ne sont pas dans le collimateur. Les règles (20 m de profondeur du bâtiment, minéralisation jusqu'à 3/4 du jardin) ouvrent la porte à une imperméabilisation continue des jardins.
		Intégration de la biodiversité, y inclus les haies, les jardins et les jardinets, dans le nouveau règlement zoné	
		Le plan de mobilité de la Région de Bruxelles devrait, à moyen/ long terme, réduire la dépendance de la voiture individuelle	Les habitants optent pour l'électromobilité, installent des bornes de rechargement mais ne renoncent pas de la voiture privée ; la pression sur les jardinets restera la même.

Sujet	Constats	Opportunités	Risques
	Perte d'arbres significative	Replantation systématique par la Commune Intégration de la biodiversité, y inclus les arbres, dans le nouveau règlement zoné	Manque de budget communal, manque de volonté politique pour la remise en état naturel des allées arborées Manque de suivi et de moyens de coercition pour les abattages d'arbres par les habitants
	Manque de clarté concernant les responsabilités et les servitudes (venelles, haies)	Revitalisation du réseau des venelles et des îlots intérieurs par un effort commun	Manque de considération pour l'utilité des venelles, peur de la criminalité ; la désaffectation est peut-être trop avancée pour que certaines venelles puissent être renaturées.
	Intégration faible de la biodiversité dans le bâti	Conception des nouvelles façades et toitures en prévoyant des plantes grimpantes, des nichoirs, des toitures plates vertes etc., rajouter une nouvelle richesse en biodiversité au concept de la cité jardin	Les exigences de reconstruire les nouvelles façades « à l'ancienne » limitent les options pour intégrer la biodiversité (structure molle, ne permet pas de verduriser la façade, les nichoirs peuvent constituer des ponts de chaleur...)
Patrimoine bâti	Perte de l'harmonie et de la cohérence de l'ensemble du bâti	Le règlement zoné à venir pourra donner des balises pour rétablir un standard pour les façades, les châssis, les portes, le code couleur etc.	Règlement trop strict pour que les habitants s'en approprient Manque de suivi et de pouvoir coercitif au sein de la Commune Le règlement n'a pas pris en compte les goûts et les préférences des habitants, qui tiennent à leur liberté de modifier leur bien selon leur volonté
		Moyennant le permis d'urbanisme groupé, le projet Rénov-Roue-Rad amènera un nouveau modèle, attractif et cohérent avec la conception initiale de la cité jardin. Le même effet peut être attendu des rénovations effectuées par le Foyer Anderlechtois	La première vague du projet met les balises vers une option qui exclut le bardage en bois et les matériaux 100 % biosourcés. Cette option pourrait être moins apte pour prévoir des mesures de biodiversité dans la conception des façades. Des balises architecturales trop strictes peuvent

Sujet	Constats	Opportunités	Risques
			décourager des habitants de se joindre au projet
		Rétablissement d'une partie du statu quo ante moyennant les mises en conformité demandées par les habitants	Suivi insuffisant des mesures demandées dans les permis conditionnels Manque de volonté des habitants à appliquer toutes les mesures Lenteur du processus Manque d'initiative du côté des habitants d'introduire ce type de demandes
		Approche zonée : Conservation rigoureuse du patrimoine dans les zones encore bien protégées (rue des Colombophiles, Plaine des Loisirs, rue des Huit Heures...), liberté guidée pour les autres zones	Manque de volonté du côté des administrations de « lâcher prise », combinée avec un manque de suivi Définition insuffisante des balises pour les zones plus libres

7.4 Recommandations

Nous pensons que la conservation et la restauration du patrimoine naturel de la cité jardin est plus facilement réalisable que celle du patrimoine architectural, et qu'elle requiert moins de moyens, moins de temps et répondrait à un grand besoin, étant donné l'étendue des pertes actuelles.

Pour concilier la rénovation énergétique avec la protection du patrimoine de la Cité Jardin de La Roue, pour restaurer la biodiversité et assurer une meilleure résilience contre le changement climatique, nous proposons les approches suivantes:

Tableau 19: Recommandations pour la conservation et la protection de la biodiversité dans la cité jardin de La Roue

Objectif	Recommandation
Rétablissement des jardins et jardinets en forme naturelle	• Position claire concernant l'obligation ou non de rétablir les jardinets • Alignement de la politique de stationnement avec la stratégie bruxelloise de mobilité (réduire la dépendance de la voiture privée) • Pour les stationnements régularisés : Obligation de remplacer des revêtements minéralisés par des revêtements perméables • Pour les anciennes zones de stationnement : Au lieu de lier des permis d'urbanisme au rétablissement du jardinet (ce qui pousse les habitants vers la construction clandestine), lier l'obligation de rétablir le jardinet à la vente d'un bien • Pour les anciennes annexes, vérandas et terrasses : Possibilité de lier l'obligation de rétablir le jardin à la vente d'un bien (même logique pour les permis d'urbanisme) • Organisation d'ateliers de travaux urbains par la maison de la participation afin de discuter les objectifs et les options avec les voisins • Plus de communication concernant les problèmes causés par la minéralisation et sur la possibilité d'obtenir des primes pour la désimperméabilisation • Permettre des annexes à 2 étages similaires à ceux réalisés par le Foyer Anderlechtois pour assurer un gain maximum d'espace habitable avec un minimum d'imperméabilisation
Rétablissement des haies	• Offre aux habitants de replanter des haies en troène dans des endroits où celles-ci ont été enlevées (accompagnée par une communication qui en explique le besoin) • Offre aux habitants d'inclure leurs haies dans le programme du Foyer Anderlechtois de taille (contre paiement) • Taille tardive pour permettre la floraison et, par conséquent, la prolifération des insectes et oiseaux • Organisation d'ateliers de travaux urbains par la maison de la participation afin de discuter les objectifs et les options avec les voisins • Plus de souplesse concernant la hauteur des haies, afin de permettre la privacité

Objectif	Recommandation
	sans pour autant détruire le caractère ouvert de la cité jardin ⁸⁸ .
Plantation d'arbres	• Replanter rigoureusement la totalité des arbres perdus, surtout les arbres d'alignement • Continuité de l'« accord tacite »⁸⁹ et élagage régulier des arbres de rue et des arbres d'alignement (dans les haies) par la Commune. • Expérimentation avec des nouvelles espèces, plus résistantes contre la sécheresse et les canicules, afin de réduire les pertes d'arbres par le réchauffement climatique
Bacs à fleurs en béton et pieds d'arbres	• Élargir le programme « adopter le pied d'un arbre » aux bacs à fleurs • Systématiquement semer des fleurs/ planter des arbustes qui attirent les insectes dans les bacs/ pieds d'arbres non adoptés • Échanger des espèces « stériles » comme le laurier cerisier avec d'autres, plus mellifères • Plus de communication concernant les possibilités des habitants de contribuer activement
Façades et toits isolés et/ ou rénovés	• Promouvoir l'installation de nichoirs, d'hôtels d'insectes et d'autres facilités pour la petite faune • Revenir aux plans initiaux de prévoir des plantes grimpantes (ex.: Place Ernest s' Jonghers) ; promouvoir les plantes grimpantes pour les autres maisons • Promouvoir des toitures vertes pour les annexes à toit plat ; communiquer les primes régionales disponibles à ce sujet
Pelouses et petits espaces verts publics	• Systématiquement semer des fleurs/ planter des arbustes qui attirent les insectes, privilégier les prés fleuris sur les pelouses • Fauchage tardif pour faciliter la vie de la petite faune • Plus de communication concernant cette approche pour assurer l'acceptation par les habitants
Revitalisation des venelles	• Clarification de la situation de propriété, servitudes et responsabilité • Intégration des venelles dans le programme communal de taille des haies • Mettre du gravier ou un autre revêtement perméable mais dur pour faciliter le passage • Action concertée de nettoyage et entretien des venelles (par bloc/ venelle) ; élimination des obstacles de passage • Intégration des venelles réhabilitées dans le programme de « balades patrimoine » du Collectif de La Roue • Organisation d'activités ludiques/ festives dans les « jardins secrets » pour les faire connaître et apprécier par les habitants

⁸⁸ Le Plan Vert propose une hauteur entre 0,8 et 1,2 m, avec une hauteur de 1,8 m pour les haies des parcelles d'angles, dont la totalité est exposée à la rue. Pour la séparation entre jardin et venelle ou jardins voisins, il propose 1,5 m, et pour les premiers 4 m derrière la maison, 2 m. Ceci est aligné avec les dispositions du Règlement Communal d'Urbanisme.

⁸⁹ Citation du Plan Vert - le Service des Espaces Verts s'occupe des arbres plantés dans les haies bien que leur entretien soit à la charge des occupants des maisons.

Objectif	Recommandation
Désimperméabilisation des trottoirs et parkings	• Prévoir des revêtements perméables pour la réhabilitation/ reconstruction de trottoirs actuellement en mauvais état (rue du Savoir, avenue de la Société Nationale...) et pour des espaces de stationnement publics • Désimperméabiliser les espaces entre les arbres et planter des massifs de fleurs (exemple : entre les arbres d'alignement dans la rue des Citoyens) • Pour la construction/ réhabilitation du pavé : ne pas utiliser du ciment pour le jointolement ; placer les pierres/ briques dans un lit de sable
Éclairage et faune nocturne	• Limiter l'éclairage public au minimum afin de réduire les dérangements pour la faune⁹⁰ (éviter l'effet rebond lors du passage aux LED, limiter la hauteur et éviter l'éclairage horizontal voire de la voûte céleste) ; espacer les lampadaires, éteindre chaque deuxième lampadaire après une certaine heure... • Éclairer les venelles utilisées par les habitants, mais réduire l'éclairage au minimum conciliable avec le besoin de sécurité (ex. moyennant des détecteurs de mouvement) ; veiller à garder une bonne distance entre les lampes

En ce qui concerne la conservation du patrimoine bâti, nous pensons qu'il est indispensable de regarder celle-ci en harmonie avec les politiques bruxelloises en matière de lutte contre le changement climatique et d'économie circulaire. Les ateliers et groupes de travail RÉNOLUTION ont déjà commencé leur travail dans cette matière. Étant donné que le projet Rénov-Roue-Rad est un pilote de la rénovation énergétique groupée, et ceci dans une cité jardin inventoriée comme monument, nous voyons pourtant la nécessité de formuler des propositions plus détaillées, basées sur les recommandations d'autres études et sur les expériences dans le quartier.

Le tableau suivant résume les recommandations :

Tableau 20: Recommandations pour la conservation du patrimoine bâti

Objectif	Recommandation
Approche holistique	• Stratégie holistique au niveau communal tant que régional, qui rejoint les principes d'urbanisme, de lutte contre/ adaptation au changement climatique, d'économie circulaire, de protection de la biodiversité...
Conservation et rétablissement des façades	• Position claire concernant les procédures de permis d'urbanisme (groupé, quelle institution...) • Pour les infractions : Au lieu de lier des permis d'urbanisme au rétablissement du statut quo ante (ce qui pousse les habitants vers la construction clandestine), lier l'obligation de rétablir la situation originale à la vente du bien (ex. : démolition d'une annexe), au remplacement d'un élément (ex. : portes ou fenêtres en PVC) • Comme proposé dans l'étude APUR, accepter la polychromie comme une

⁹⁰ Cette recommandation se trouve aussi dans la publication "Toolbox cités-jardins, Brat/ Ecores/ Service facilitateur quartiers durables"

Objectif	Recommandation
	composante d'une nouvelle identité du quartier, créée par les habitants, au lieu de la combattre. Permettre un choix libre de couleur pour la peinture des enduits. • Considérer les choix et les préférences des habitants, qui sont les premiers responsables de la rénovation, et qui doivent en assumer les charges financières ; • Détermination participative des balises pour trouver un équilibre entre la conservation du patrimoine, la conservation et la promotion de la biodiversité, l'économie circulaire et les interventions nécessaires pour la transition énergétique
Isolation énergétique	• Dans les règlements régionaux/ communaux d'urbanisme, déterminer les épaisseurs maximum pour l'isolation par l'extérieur en considérant les solutions biobasées et déconstructibles comme standard • Garder une ouverture pour des solutions novatrices ; ne pas fermer la porte pour des nouveaux modèles de façade qui sont en harmonie avec des éléments qui existent déjà (bardages en bois du Foyer Anderlechtois) • Ne pas privilégier le « faux vieux » sur des solutions plus modernes, mais intégrées dans le concept architectural de la cité jardin • Éviter que la solution actuellement préférée pour la Vague 1 de la rénovation groupée dans le cadre du projet Rénov-Roue-Rad balise la voie pour les rénovations suivantes et exclue d'autres solutions • Permettre le remplacement des seuils de fenêtre en pierre bleue, qui constitue des ponts de chaleur importants, par d'autres matériaux plus performants • Bénéficier de la zone expérimentale pour tester de nouvelles approches, plus inhabituelles et novatrices, comme aussi proposé par l'étude APUR. • Expérimenter des modèles de fabrication industrielle/ préfabrication pour accélérer le rythme des rénovations
Circularité	• Privilégier les matériaux et systèmes de construction déconstructibles et recyclables
Empreinte carbone	• Inclure systématiquement l'énergie grise dans le bilan carbone dès maintenant (comme prévu dans la stratégie bruxelloise pour la rénovation) • Privilégier les matériaux biobasés et à basse empreinte carbone
Réseaux de chaleur	• Prévoir systématiquement des réseaux de chaleur comme complément/ appoint, tant pour les maisons qui ne peuvent pas être isolées (contraintes organisationnelles, comme pour le Foyer Anderlechtois, manque de ressources financières ou d'initiative pour certains propriétaires privés, patrimoine architectural trop important comme la zone de protection autour de l'école classée...), tant pour les maisons isolées voulant faire le dernier pas vers la neutralité carbone • Placer des petites centrales de chaufferie (ex. biomasse) décentralisées, utilisation des venelles pour le placement des conduites