

THEME 3 – CADRE BATI ET LOGEMENT

12 Structure du bâti

12.1 PREAMBULE

12.1.1 Objectifs

Les **objectifs** de ce chapitre sont :

- Etudier l'évolution du développement de la structure urbaine de la commune de Rebecq ;
- Présenter les principales caractéristiques du bâti;
- Présenter les éléments du patrimoine bâti.

12.1.2 Cartographie

Carte n°09 « Structure du bâti 1 - Typologie » échelle 1:10.000

La carte représente :

- Les périodes de construction des bâtiments (source : matrice cadastrale 1.01.2007);

Carte n°10 « Structure du bâti 2 – Patrimoine » échelle 1:10.000

- Les biens repris au « Patrimoine architectural et territoires de Wallonie », Région wallonne
- Les monuments et sites classés;
- La typologie d'implantation des bâtiments.

La caractérisation des terrains résidentiels est basée sur un double gradient : morphologie et densité. Du point de vue morphologique, la caractérisation repose sur une gradation dégressive depuis les « **îlots urbains** », dont les plus centraux sont « **continus** », et ceux des couronnes urbaines qui deviennent « **discontinus** »; vers des morphologies où l'habitat ne forme plus d'îlots. Les « **tissus bâtis** » permettant de caractériser un habitat plus ouvert voire rural groupé, vont jusqu'aux « **parcelles bâties isolées** » qui caractérisent l'habitat dispersé, partiellement ou totalement. Ces îlots urbains comme les tissus urbains peuvent donc aller de structures continues (bâtiments mitoyens) à des structures discontinues de maisons non jointives (4 façades).

Quant à la densité, elle a été hiérarchisée en classes comme suit :

- « Très haute », ≥ 80% de superficie construite;
- « Haute », entre 50-80% de superficie construite;
- « Moyenne », entre 20-50 % de superficie construite;
- « Faible », <20% de superficie construite.

Les classes suivantes ont donc été établies :

- Ilots urbains continus de haute densité;
- Ilots urbains continus de densité moyenne;
- Ilots urbains discontinus de haute densité;
- Ilots urbains discontinus de densité moyenne;
- Ilots urbains discontinus de faible densité;
- Ensemble d'appartements en buildings disjoints;
- Tissu bâti continu;
- Tissu bâti discontinu;
- Bâtiments à vocation commerciale, de service et de bureau;
- Bâtiments agricoles.

12.1.3 Références et sources des données

Relevé de terrain (01/06/2011)

La base de données du cadastre – Documentation patrimoniale –Matrice cadastrale 01.01.2007

La carte d'occupation du sol de la Wallonie COSW – version 1.05 (situation 2006)

DGATLP – situation des monuments et des sites classés

Le Patrimoine Monumental de la Belgique n°2, Brabant, Arrondissement de Nivelles, édition Mardaga, 1998

Les sites consultés :

- www.rewisbique.eu/reb.html
- www.cpd.t.be

12.2 INTRODUCTION

Pour mieux comprendre le développement et les caractéristiques du bâti à Rebecq, nous avons structuré l'analyse en 3 parties distinctes :

- L'évolution historique de la structure du bâti;
- La typologie du bâti (de manière générale);
- Le patrimoine.

L'évolution est décrite à partir de données cadastrales concernant la période de construction de chaque bâtiment et des éléments de l'histoire sociale qui ont joué le rôle important pour le développement urbanistique.

La typologie du bâti de Rebecq est celle de la partie orientale des bas plateaux limoneux hennuyers. « Des ondulations relativement serrées qui se marquent dans le paysage par la présence de prairies dans les creux, en alternance avec les labours qui dominent toutefois. La dispersion intercalaire de l'habitat qui caractérise l'ouest de ce territoire s'atténue vers l'est où dominent des villages de réseau routier. Quelques petites villes et bourgs (Enghien, Braine-le-Comte, Ecaussinnes) complètent cette disposition ».⁴⁸

Le patrimoine présente les édifices situés dans les différents villages qui sont repris sur la liste du patrimoine monumental de la Belgique.



Figure 370 : Photographie, vue générale sur Rebecq
(Source : www.globalview.be)

⁴⁸ Extrait de l'atlas paysage du CPDT

12.3 EVOLUTION ET DESCRIPTION DE LA STRUCTURE URBAINE

12.3.1 Historique

12.3.1.1 Rebecq

Dès le 9^{ème} siècle, le village de Rebecq est connu comme une cour de justice féodale d'importance. En effet, ce dernier était le lieu où se rendaient la basse, la moyenne et la haute justice. D'un point de vue administratif, le village de Rebecq a successivement dépendu de la seigneurie d'Enghien jusqu'en 1606, puis de la seigneurie d'Arenberg jusqu'à la Révolution française. D'un point de vue religieux, il dépendait du Chapitre de Nivelles.

Les premières traces des activités de meunerie datent du 17^{ème} siècle. Ces activités et procédés traverseront les siècles dans le village de Rebecq jusqu'au milieu du 20^{ème} siècle. Par ailleurs, à partir du début du 14^{ème} siècle (1302), le village de Rebecq accueille un hôpital dirigé par des religieuses. Ceci permit à la population locale d'avoir accès à l'assistance sanitaire et sociale dont elle a pu avoir besoin au cours de son histoire.

En 1824, Rebecq fusionne avec le hameau de Rognon. Ainsi, la dénomination officielle du village jusqu'en 1977 est « Rebecq-Rognon ». Au 19^{ème} siècle, le village est également marqué par la présence de la famille Solvay et notamment d'Ernest Solvay, créateur d'un procédé à l'ammoniac qui permet la fabrication industrielle du carbonate de sodium. Lors de la fusion des communes, le village se voit adjoindre les villages de Quenast, Bierghes et Wisbecq (partie de Saintes).

12.3.1.2 Rognon

Le nom de Rognon est dû à la seigneurie du même nom qui existait au 13^{ème} siècle. Pendant des siècles, la terre de Rognon appartenait aux Trazegnies. Vers 1740, ce village représentait 28,5 hectares de superficie, 14 maisons et 50 habitants. Rognon était particulièrement connu pour ses distilleries.

Longtemps le village eut une vocation agricole affirmée, toutefois, la construction de la ligne de chemin de fer 115 Tubize-Rebecq-Braine-le-Comte à la fin du 19^{ème} marqua profondément le paysage alors jusque là très rural. Outre l'implantation de la ligne, la construction de 3 ponts et de 2 viaducs fut nécessaire pour faire circuler les trains.

12.3.1.3 Quenast

Les premières archives évoquant l'existence du village de Kenaste dans la vallée de la Senne datent de 1219. Les Sires de Lens, de Boussut, le domaine de Hainaut, Jean van de Wouwere, les Maleingrau et les Boussies en furent les seigneurs propriétaires pendant plus de cinq siècles.

Si Quenast a un jour été un village à caractère rural exclusif, il a évolué au fil du temps au profit d'activités industrielles. En effet, les maîtres carriers ont organisé l'extraction du porphyre, attirant une nouvelle main-d'œuvre induisant la construction de nouveaux logements. En dehors des activités liées à la carrière, le village de Quenast a aussi accueilli une brasserie.

12.3.1.4 Bierghes

Ce village est connu pour son voisinage avec Saintes. Il y eut un couvent qui abrita Sainte-Renelde sur le territoire de la commune et on peut encore en voir certains vestiges à la ferme de Ham, dont une grotte dédiée à Saint-François. Bierghes fut la propriété des seigneurs d'Enghien qui vendirent cette terre aux de Landas, en 1603. Disséminées sur le territoire, les fermes patrimoniales témoignent du caractère agricole du village. Cependant, on retrouve à Bierghes comme à Quenast, une carrière de porphyre toujours en activité.

12.3.1.5 Wisbecq

La seigneurie de «Pont à Wisbecq » fut à l'origine une place forte appartenant aux seigneurs d'Enghien vers le 13^{ème} siècle. Les Arenberg derniers seigneurs de cette localité vendirent Wisbecq, ainsi que Bierghes, sa voisine, en 1603 à un certain de Landas. Les Overschie, par le jeu des alliances, occupèrent Wisbecq pendant plus de deux cents ans.

Wisbecq accueille un château (anciennement centre du village) dont l'histoire fut quelque peu mouvementée, il passa de résidence seigneuriale à propriété privée louée à différents intéressés. L'église de Wisbecq, dédiée à Saint-Fiacre, abrite les pierres tombales des seigneurs de l'endroit. A une époque encore indéterminée, une chapelle, dépendant au spirituel de l'église paroissiale de Saintes, s'éleva à proximité du château, en bordure d'un trieu qui dessina une placette autour de laquelle les habitations villageoises s'établirent. Les ruisseaux Wisbecq et Warichaix alimentent les douves du château, ainsi que son moulin aujourd'hui désaffecté. A voir, le bel ensemble de la ferme et du château de Wisbecq, la chapelle Saint-Fiacre, rue Basse dont le seuil est une pierre tombale, l'orme planté sur la place en 1930, à l'occasion du centenaire de la Belgique et la ferme fortifiée d'Overschie.

12.3.2 Evolution du bâti

Les différents villages composant la commune de Rebecq sont dominés par un bâti de type rural. En effet, malgré la proximité de Rebecq avec la capitale bruxelloise, la commune a su conserver son caractère originel.

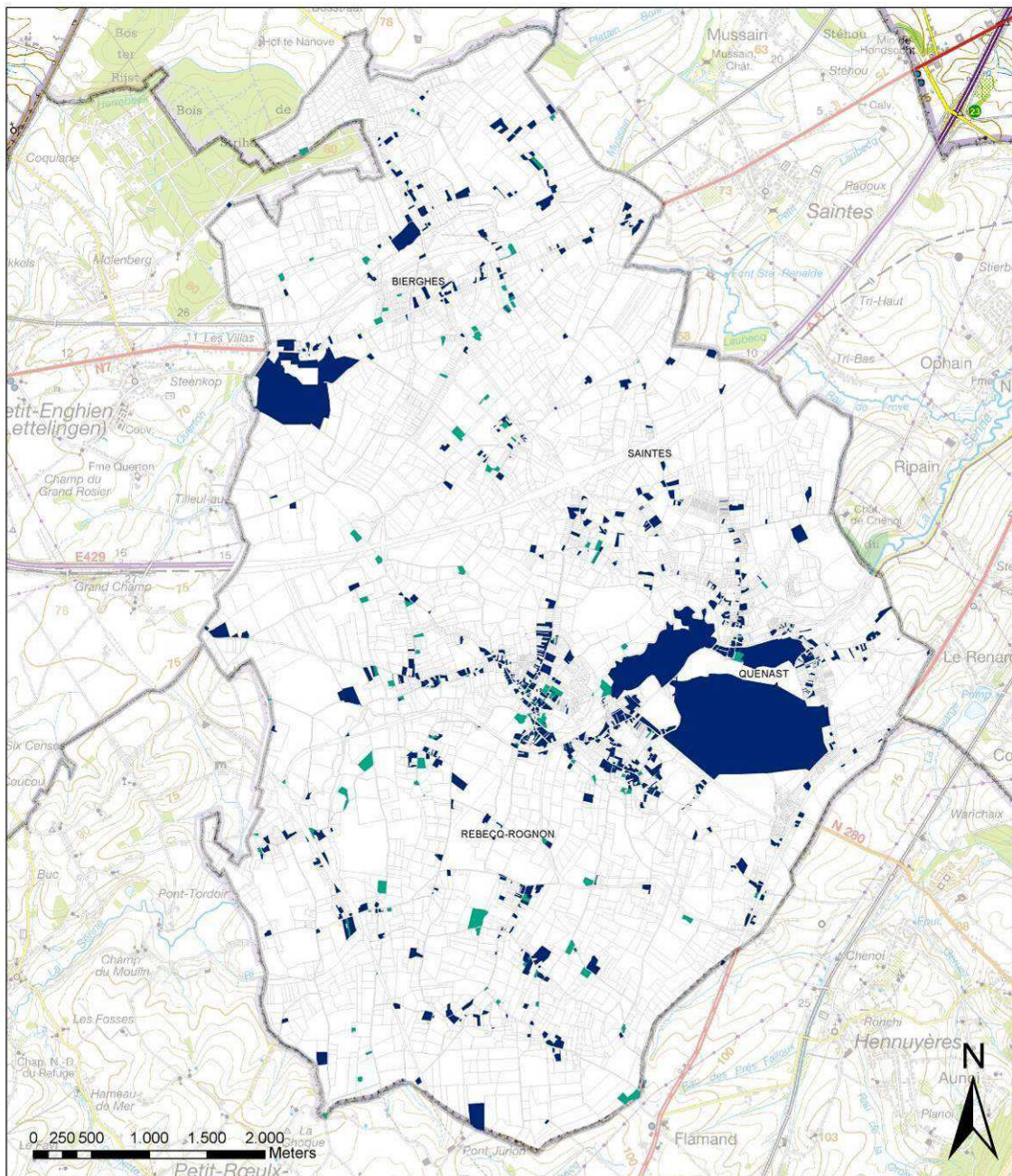
Dès le 19^{ème} siècle, la place des carrières et leur influence sur le territoire est notoire. En effet, on observe sur les cartes ci-dessous qu'une partie importante du bâti se situe à proximité du périmètre industriel de Quenast et a été construite à la même époque (entre 1850 et 1899).

Même si l'emprise de la carrière est importante en termes de surface au sol, sa présence reste physiquement assez discrète, puisque la zone entourée de bois est très peu visible de l'extérieur. On observe tout de même dans le paysage quelques bâtiments rappelant cette activité.



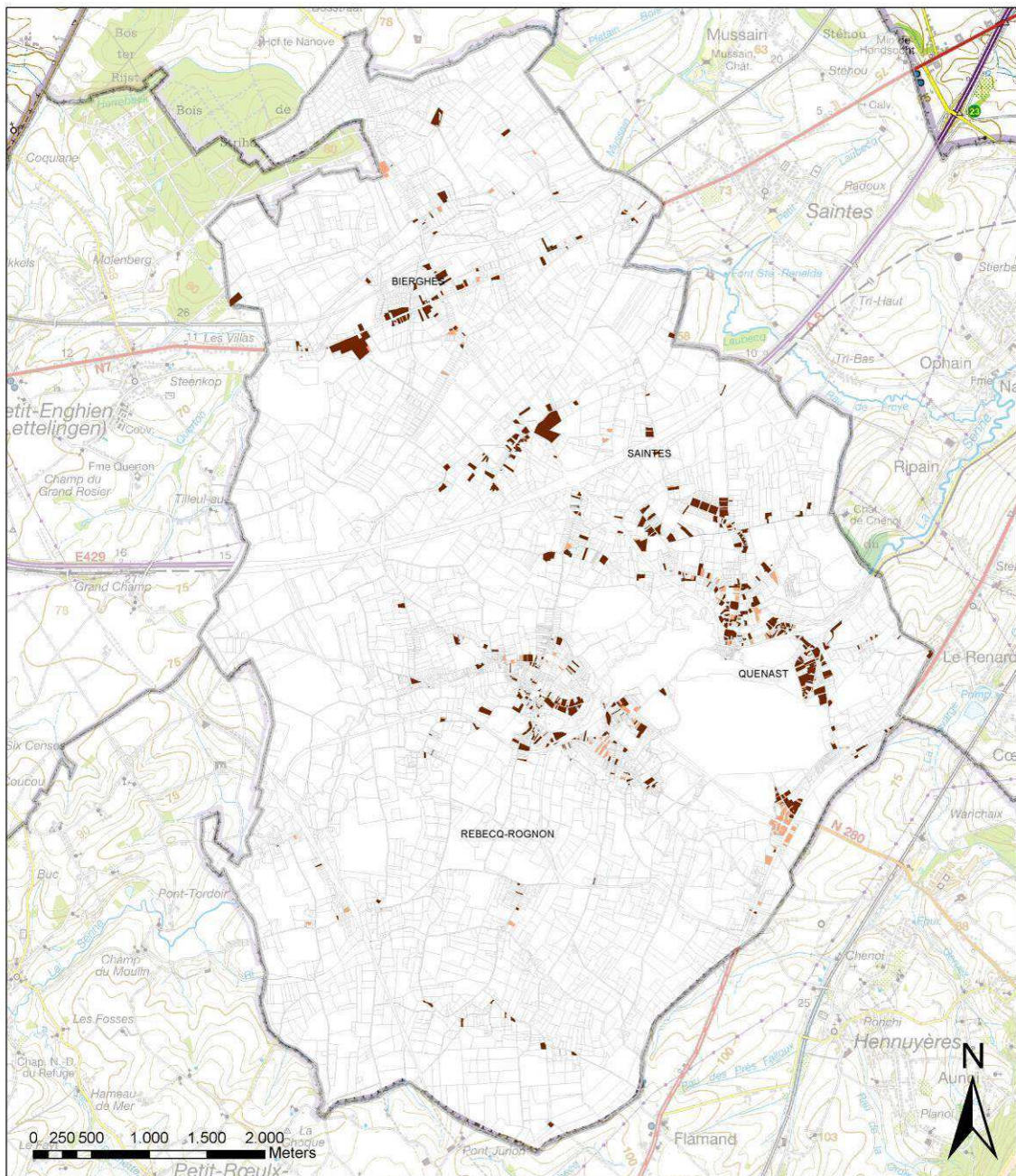
Figure 371 : Photographie, bâtiment lié à l'exploitation de porphyre
(Source : Agora, 2011)

Il s'agit à présent, grâce aux cartes ci-dessous, d'analyser l'évolution du bâti sur l'ensemble de la commune en prenant en compte les dates de construction ainsi que les typologies de bâti.



agora
ETUDES

Figure 372 : Carte du cadastre en 1900
(Source : cadastre, cartographie Agora)



agora
ETUDES

Figure 373 : Carte du cadastre entre 1900 et 1959
(Source : cadastre, cartographie Agora)

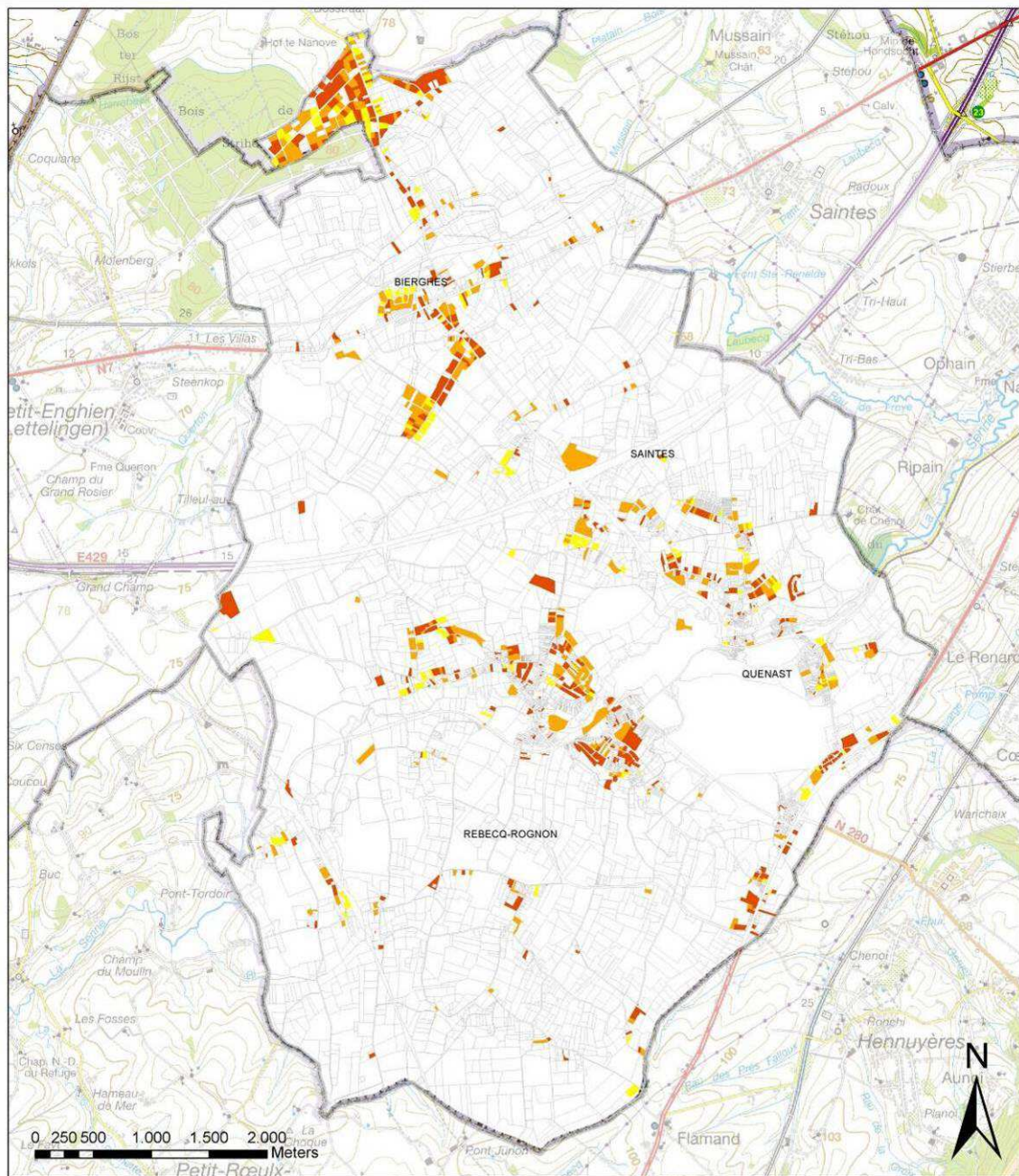


Figure 374 : Carte du cadastre entre 1960 et 2006
(Source : cadastre, cartographie Agora)

Au vu des cartes précédentes, on distingue trois grandes périodes dans l'évolution du bâti sur l'ensemble de la commune de Rebecq :

- **Avant 1850** : Le bâti est essentiellement de type rural, les carrières n'existent pas et la principale activité reste l'agriculture. Les fermes sont disséminées sur l'ensemble du territoire, on observe une seule centralité (concentration de quelques maisons) dans le village de Rebecq-Rognon.
- **Entre 1850 et 1945** : L'émergence des activités liées aux carrières impacte le territoire. Ainsi, de nombreuses maisons sont construites aux abords des gisements de porphyre, essentiellement dans les villages de Quenast et de Rebecq-Rognon.
- **Après 1950** : Cette période, conjointement à l'essor des mobilités individuelles, est marquée par l'apparition de nouveaux quartiers construits ex-nihilo, sur d'anciens espaces agricoles. Il semble que le cadre de vie agréable que propose la commune de Rebecq attire de nouvelles familles.

Durant les ateliers, il a été évoqué le « boom » de la demande en termes d'immobilier à Rebecq, qui s'est fait sentir au début des années 2000. C'est à cette période que les prix de l'immobilier ont fortement et rapidement augmenté en raison d'une forte demande sur ce secteur géographique.

12.3.3 Evolution des entités de la structure urbaine

Le territoire de Rebecq se compose de plusieurs entités : une entité principale et centrale, le village de Rebecq-Rognon, et trois périphériques, Quenast, Bierghes et Wisbecq.

L'analyse typo-morphologique va viser à déterminer la structure du tissu urbain de chacune des entités. Elle va permettre de mettre en évidence la logique d'élaboration d'un tissu urbain, en partant du système constructif de l'unité du bâti jusqu'au mode de structuration urbaine (îlots, maillage) et la délimitation globale de la ville. L'analyse morphologique va également permettre de comprendre rapidement le contexte urbain. Cela va consister à observer les éléments constitutifs du tissu c'est-à-dire -rues/places, parcelles/îlots, bâti - suivie d'une lecture de la forme dans sa chronologie décroissante (à travers l'histoire) afin de comprendre la logique de création d'un fragment urbain.

12.3.3.1 Caractéristiques générales de développement

Les villages composant la commune de Rebecq sont restés très ruraux et relativement peu urbanisés jusqu'à la révolution industrielle. Le développement des villages se faisait alors en fonction des paramètres physiques du territoire tels que la proximité d'un cours d'eau, l'écart des zones trop humides, une forte pente à respecter ou encore le regroupement de volumes construits pour économiser les bonnes terres agricoles.

A la vue de la carte « Figure 2 » reprenant les constructions par parcelle avant 1900, on observe un habitat rural disséminé sur toute la commune. Les grandes taches bleues correspondent aux carrières qui ont été organisées et développées entre 1850 et 1900. Parallèlement on observe de nombreuses constructions notamment dans le village de Rebecq-Rognon. En effet, l'essor des carrières a nécessité le développement d'une offre de logements conséquente afin d'accueillir les familles des ouvriers venus extraire le porphyre. Sur l'ensemble de la commune, on note la présence d'un habitat dispersé, qui s'explique par l'installation à cette époque et même avant 1850, d'exploitants agricoles.

Lors de la première moitié du 20^{ème} siècle, les nouvelles constructions se concentrent dans les centres des villages, permettant ainsi leur densification.

C'est seulement dans la seconde moitié du 20^{ème} siècle qu'on observe une croissance importante des constructions. Notons la naissance de nouveaux quartiers (extrémité nord de Bierghes par exemple), prenant la forme de lotissements, de quartiers pavillonnaires. De manière générale, les densités à Rebecq sont faibles et l'habitat majoritairement discontinu, tendance qui s'affirme après 1960.

Développement linéaire

Il s'agit du développement le plus simple qui consiste à étendre l'urbanisation le long d'une voirie de manière rectiligne. On retrouve ce type de développement à des degrés divers sur tout le territoire dans tous les villages. Le principal inconvénient de ce type de développement réside dans le fait qu'il est très consommateur d'espace, qu'il est coûteux économiquement pour les communes (coût des réseaux), qu'il participe à l'extension du phénomène de mitage (dispersion de l'habitat dans l'espace) et qu'à terme, il participe à la dégradation progressive des paysages.

Le village de Bierghes est caractéristique de ce type d'urbanisation puisqu'il s'est développé le long de deux axes routiers importants :

- La chaussée d'Enghien qui forme un axe majeur de circulation entre Enghien, Hal et qui permet l'accès à Bruxelles;
- La Route de Quenast, de taille et de fréquentation plus faible que la précédente, reste néanmoins une route importante de la commune puisqu'elle permet de rejoindre directement Rebecq et Quenast.

On peut donc observer un tel développement dans cette partie de la commune



Figure 375 : Carte de l'occupation du sol et photographie aérienne, rue du Duc d'Arenberg (Bierghes)



Figure 376 : Carte de l'occupation du sol et photographie aérienne, rue des frères Démaret (Quenast)



Figure 377 : Carte de l'occupation du sol et photographie aérienne, rue du Montgras (Rebecq)

Développement en îlots ouverts

Il s'agit d'un îlot traversé par un réseau de voiries internes permettant la desserte et le transit des véhicules. L'avantage d'un développement en îlot ouvert se mesure en termes de mobilité et d'ouverture sur les autres quartiers, on peut ainsi se déplacer d'un point à l'autre du lotissement sans avoir à faire demi-tour. En fonction des degrés d'ouverture ou de fermeture, on parle d'îlots semi-ouverts ou semi-fermés, ce qui permet d'introduire des nuances dans la composition urbaine.

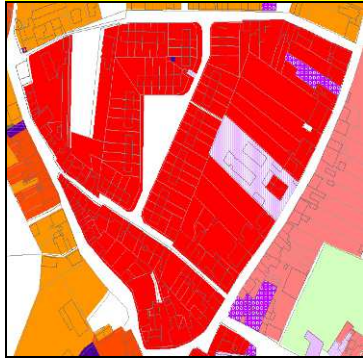


Figure 378 : Carte de l'occupation du sol et photographie aérienne, rue Rastadt (Rebecq)

Développement en clos / en impasse

En termes de foncier, ce type de développement permet d'optimiser l'espace et tente de garantir une certaine intimité des habitants. Ces lotissements, en fonction de leur taille, peuvent marquer une rupture dans le tissu urbain en raison de leur « imperméabilité » et poser des problèmes en ce sens qu'ils forment de véritables enclaves. Ce type d'urbanisation va à l'encontre du principe de ville passante en formant des zones invisibles et peu accessibles de l'extérieur.

Dans ces lotissements en clos ou impasse peuvent exister des problèmes de mobilité. En effet, il est impossible de traverser l'îlot de part en part et chaque personne entrant ou sortant doit utiliser la voie principale.

Si ce développement est apparu ponctuellement et corrélativement à l'essor industriel jusque dans les années 1960, il est aujourd'hui encore usité dans le cas d'opérations de lotissements de type pavillonnaire.

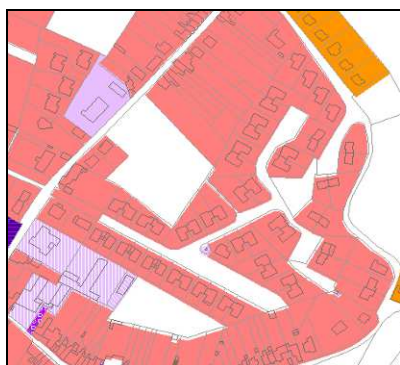


Figure 379 : Carte de l'occupation du sol et photographie aérienne, avenue des Cayoteux (Rebecq)

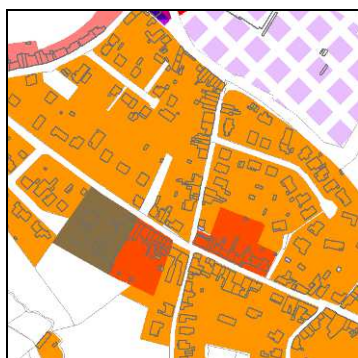


Figure 380 : Carte de l'occupation du sol et photographie aérienne, chaussée Genette (Rebecq)

L'analyse de la trame parcellaire et du réseau viaire permet de mettre en avant les caractéristiques principales des structures urbaines des villages. On retrouve principalement deux modèles de développement urbain dans les différents villages de la commune de Rebecq : le développement linéaire et le développement en clos ou en impasse. Il est en effet plus difficile de détecter des trames d'îlots urbains sur ce territoire excepté dans le village de Rebecq, plus urbanisé que ses voisins.

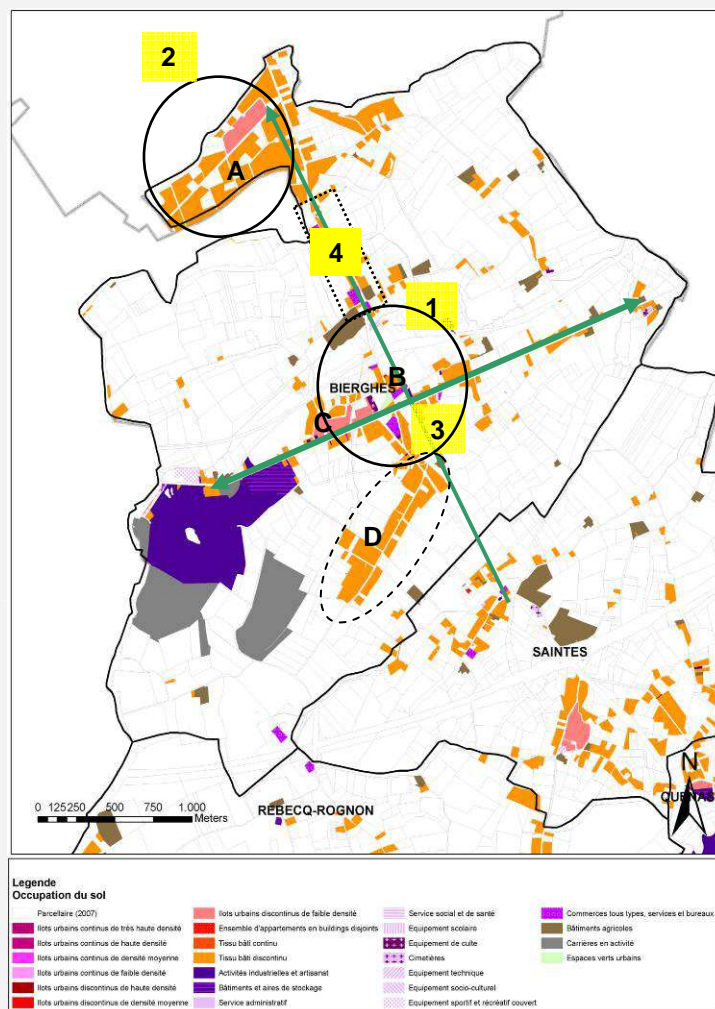


Figure 381 : Carte de l'occupation du sol et du développement urbain à Bierghes

Bierghes

Situé au nord du territoire communal de Rebecq, le village de Bierghes a une fonction très largement résidentielle mis à part la présence d'une carrière de porphyre à son extrémité ouest. Composé de deux secteurs d'habitat, le village de Bierghes s'est surtout densifié durant la seconde moitié du 20^{ème} siècle. Les premières constructions permettant de former une centralité au croisement de 2 axes routiers majeurs, datent du début du siècle. Jusque là Bierghes était habité par quelques maisons et fermes disséminées sur l'ensemble de son territoire.

Le village de Bierghes est organisé le long de deux axes routiers :

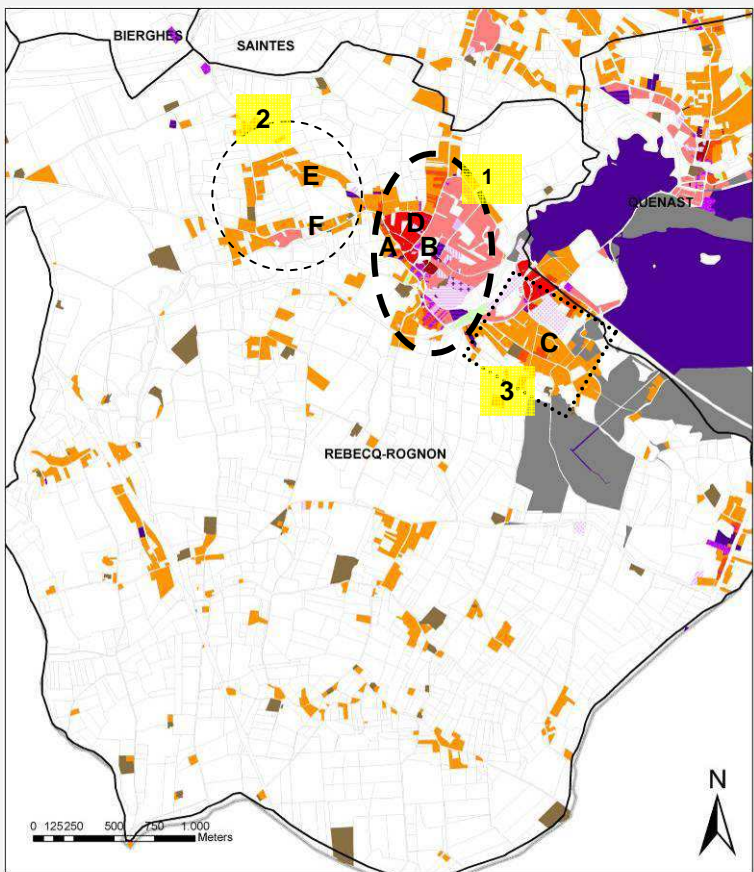
- un axe nord/sud qui relie Bierghes à Quenast ;
- un axe plus important ouest/est qui relie Bierghes à Hal et plus largement à la capitale bruxelloise.

Au niveau de l'intersection des deux axes routiers (n°1 sur la carte), des maisons se sont construites formant ainsi le cœur du village (avec la présence de l'église). Cette urbanisation linéaire s'est poursuivie par la suite le long de la rue d'Arenberg (n°3 sur la carte) et de la rue du Radoux (n°4 sur la carte)

Parallèlement, au nord du village, un quartier pavillonnaire s'est développé dans le bois de Strihoux (n°2 sur la carte) formant une vaste étendue d'habitat discontinu peu dense. Les maisons disposent de larges parcelles de terrain ancrées dans la zone boisée.



Figure 382 : Photographies, bâti à Bierghes



Legende Occupation du sol

Parcelaire (2007)	lots urbains discontinus de faible densité	Service social et de santé	Commerces tous types, services et bureaux
lots urbains continus de très haute densité	Ensemble d'appartements en buildings disoints	Équipement scolaire	Bâtements agricoles
lots urbains continus de haute densité	Tissu bâti continu	Équipement de culte	Carrées en arctière
lots urbains continus de densité moyenne	Tissu bâti discontinu	Cimetières	Espaces verts urbains
lots urbains continus de faible densité	Activités industrielles et artisanat	Équipement technique	
lots urbains discontinus de haute densité	Bâtiments et aires de stockage	Équipement socio-culturel	
lots urbains discontinus de densité moyenne	Service administratif	Équipement sportif et récréatif couvert	

Figure 383 : Carte de l'occupation du sol et du développement urbain à Rebecq-Rognon

Rebecq-Rognon

Rebecq-Rognon est situé dans le secteur sud du territoire communal dans la vallée de la Senne. Village central de l'entité, il est le plus peuplé et le plus dense.

Dans la composition urbaine du village, nous pouvons distinguer son centre (n°1 sur la carte) concentrant une majorité des services à la population et la plupart des habitants. En son sein, une majorité d'habitat continu de faible à moyenne densité compose le cœur du village entre la Grand' Place et l'ancienne gare ferroviaire.

Rebecq durant le 20^{ème} siècle s'est développé de façon mono-centrique et a vu naître des quartiers pavillonnaires qui se sont construits en extension urbaine, par exemple le secteur rue du Stoquois/ rue des Cendres (n°2 sur la carte). Ce secteur composé essentiellement d'habitat pavillonnaire de différentes époques a grignoté peu à peu l'espace agricole.

Entre le centre et la carrière de porphyre, un quartier résidentiel s'est développé à partir des années 60 se melant au bâti plus ancien datant du début du siècle. On note la présence alternative d'habitat continu (rangées de maisons mitoyennes) et discontinu de type pavillonnaire.

On note ça et là, l'existence de bâtiments agricoles qui rappelle le caractère rural de ce village. Il convient aussi de mentionner les nombreuses dents creuses (parcelle non bâtie située entre deux parcelles bâties), traces visibles du mitage et du « grignotage » non contrôlé de l'espace agricole au profit de l'habitat.

Au vu des photos ci-dessous, Rebecq est composé d'une diversité de forme de bâti (petits collectifs, habitat rural, pavillonnaire, mitoyen).



Figure 384 : Photographies, bâti à Rebecq

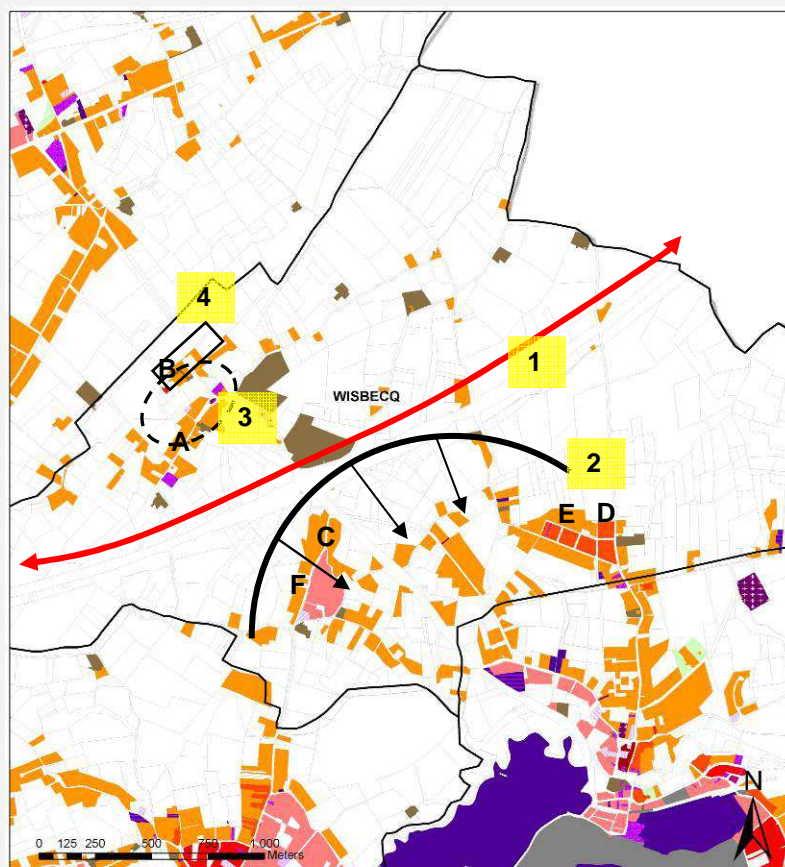


Figure 385 : Carte de l'occupation du sol et du développement urbain à Wisbecq

Wisbecq

La commune de Rebecq accueille sur son territoire une partie de l'ancien village de Saintes, le hameau de Wisbecq.

Ce secteur, moins urbanisé, est traversé par la ligne TGV (n°1 sur la carte) véritable coupure entre le nord et le sud de ce territoire. On observe que la partie sud du village est davantage tournée vers les villages de Quenast et de Rebecq-Rognon (n°2 sur la carte). La partie est tournée vers Quesnast est marquée par un bâti d'habitat ouvrier alors que la partie ouest (tournée vers Rebecq) accueille des lotissements de pavillons plus récents.

Le hameau de Wisbecq (n°3 sur la carte) s'est développé à partir du Moyen-âge non loin du château d'Arenberg (n°4 sur la carte). Structuré autour de son église, le hameau s'est étendu de manière linéaire, le long de la rue de la Bruyère.

Les maisons donnant sur la place de l'église ont gardé leur charme d'antan et composent un petit bourg pittoresque du Brabant wallon.

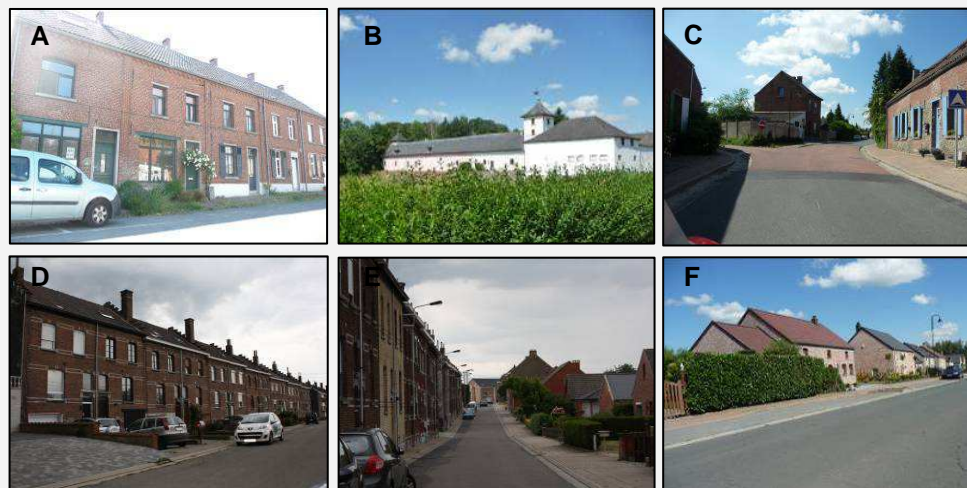


Figure 386 : Photographies, bâti à Wisbecq

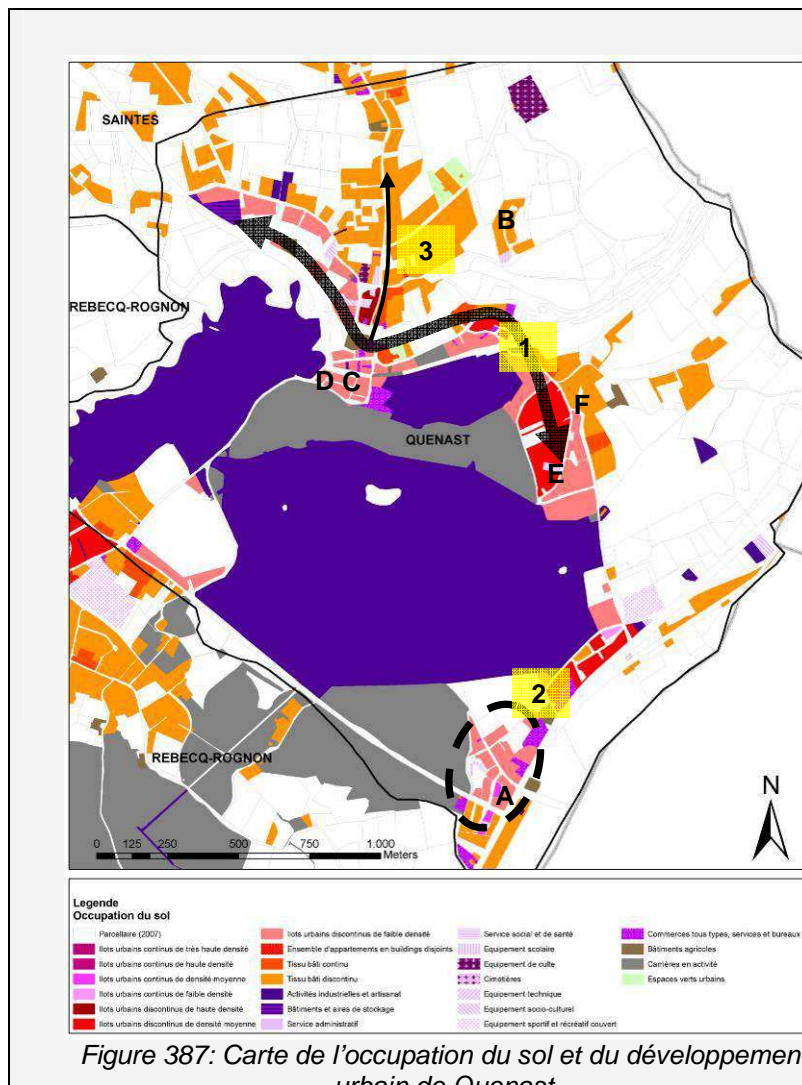


Figure 387: Carte de l'occupation du sol et du développement urbain de Quenast

Quenast

Une partie importante du territoire de Quenast est occupée par la carrière de porphyre (en violet et gris sur la carte), ce qui n'a pas été sans conséquence sur le développement du village.

De nombreuses constructions datent de la première moitié du 20^{ème} siècle période pendant laquelle la carrière employait un grand nombre d'ouvriers. On observe au sein de ce village des rangées de maisons ouvrières construites sur le même modèle, mais aussi des cités ouvrières avec des groupements d'habitations.

A cette époque la majorité du bâti nouveau se concentrait le long du périmètre de la carrière (n°1 sur la carte ci-contre) et à l'extrémité sud du village (n°2 sur la carte). La zone sud n'est pas sans rappeler le modèle des cités jardins.

Tout au long du 20^{ème} siècle, Quenast se densifiera le long de cet axe qui borde la carrière, et s'étendra vers le nord suivant alors la rue de Saintes (n° 3 sur la carte) pour rejoindre le village du même nom.

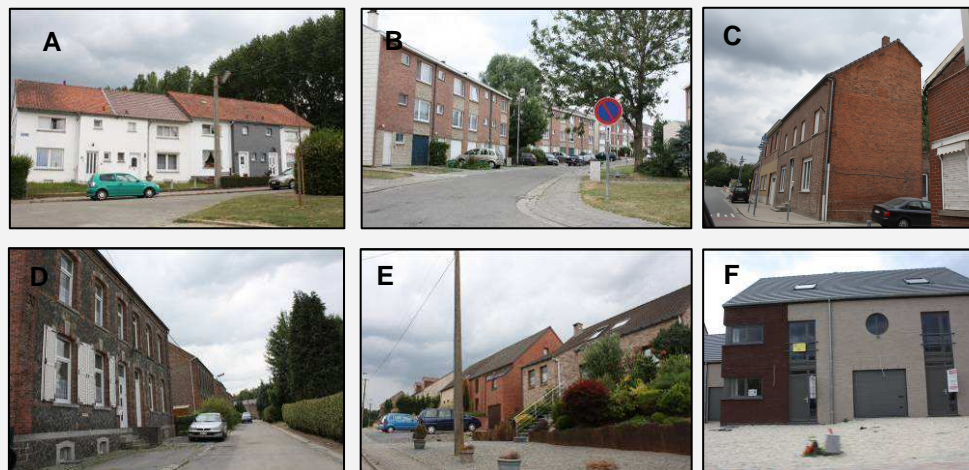


Figure 388 : Photographies, bâti à Quenast

12.4 TYPOLOGIE DU BATI

12.4.1 Le Règlement Communal d'Urbanisme

Le RCU concerne les manières de construire les bâtiments, les voiries et les espaces publics ainsi qu'éventuellement les manières d'aménager leurs abords respectifs. En ce sens, **le RCU est intimement lié à la question de la typologie du bâti pour les constructions les plus récentes**. Il doit se conformer aux dispositions des règlements régionaux d'urbanisme qui concernent la commune. En effet, il peut contenir :

- Des prescriptions relatives à l'implantation des bâtiments, à la hauteur et aux pentes des toitures, aux matériaux d'élévation et de couverture ainsi qu'aux baies et ouvertures. Ces prescriptions s'appliquent aux bâtiments principaux comme aux bâtiments secondaires;
- En ce qui concerne la voirie et les espaces publics, des prescriptions relatives au gabarit, au mode de revêtement, au traitement du sol, au mobilier urbain, aux plantations, au stationnement des véhicules, aux enseignes et procédés de publicité ainsi qu'aux conduites, câbles et canalisations.
- Eventuellement des dispositions relatives aux abords des bâtiments et des voiries ainsi que toute autre indication relative aux matières traitées par les règlements régionaux d'urbanisme.

La commune de Rebecq ne dispose pas de RCU.

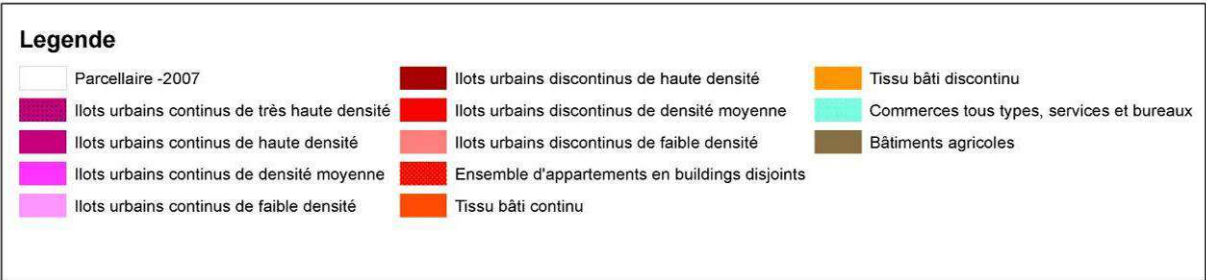
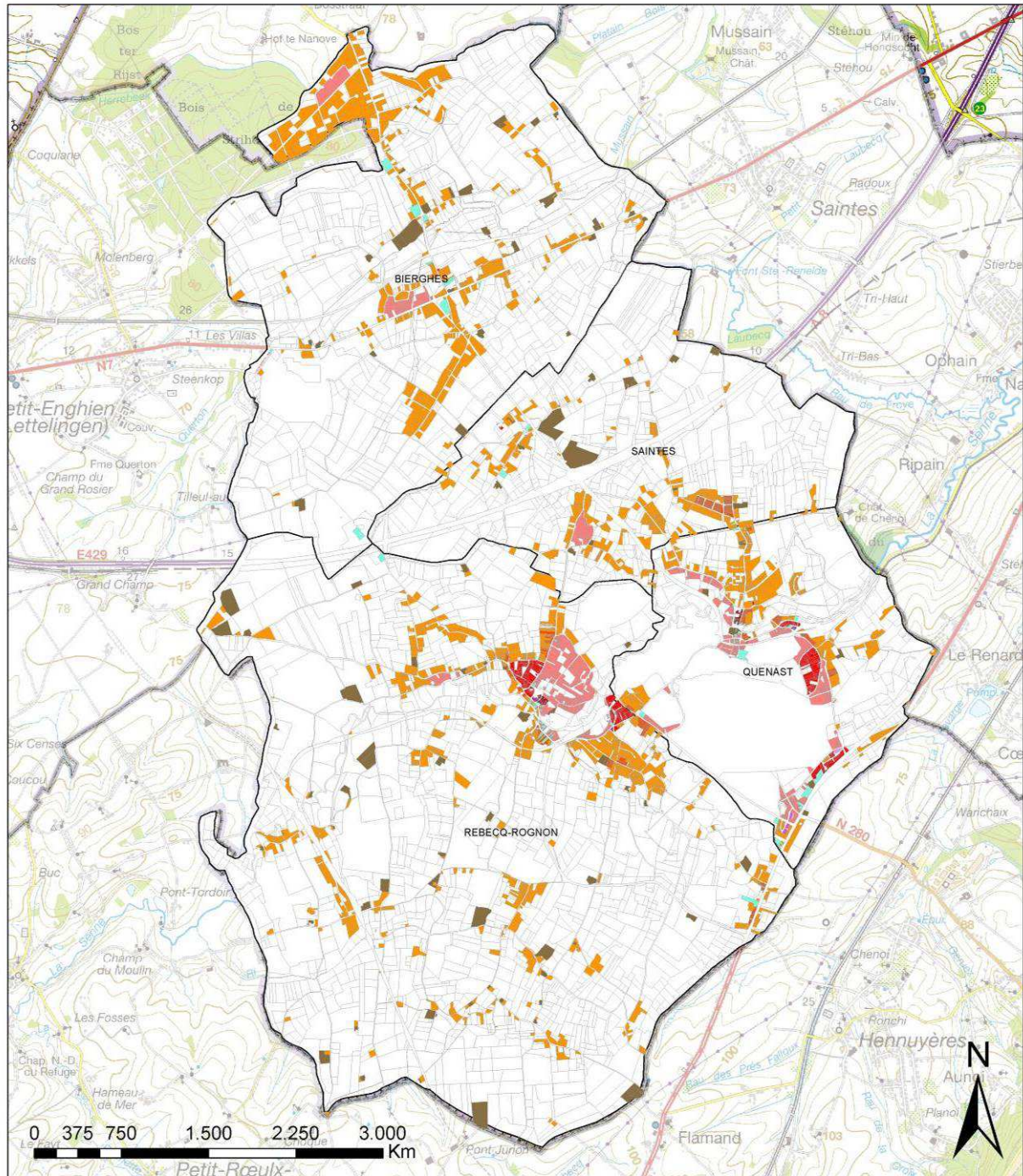


Figure 389 : Carte représentant le tissu urbain de la commune de Rebecq

12.4.2 Le bâti aggloméré ou ordre continu

Il s'agit d'un habitat en ordre continu. On le retrouve particulièrement à Rebecq autour de la Grand' Place, noyau de l'ancienne commune de Rebecq-Rognon mais aussi dans le centre Quenast et de Bierghes. Le haut de la rue de Saintes ainsi que la rue du Petit Bruxelles, sont aussi composés de ce type de bâti. Cet habitat aggloméré est de type urbain avec des bâtisses construites en ordre continu mitoyen et alignées sur la voirie.

De plus, il convient de noter que les espaces non bâtis deviennent de plus en plus fréquents à mesure que l'on s'éloigne des noyaux urbains. Il en est de même pour l'implantation des bâtiments isolés avec recul. Les constructions affichent les caractéristiques architecturales suivantes :

- Une majorité de maisons en Rez+1;
- Rez + 2 étages (voire 1 + ½ étage) dans certaines rues de Rebecq;
- Une pente de toiture généralement comprise entre 35° et 45° pour les bâtiments principaux;
- Des matériaux de toiture variés et généralement non homogènes dans leur ensemble;
- La prédominance de la brique rouge, toutefois, les matériaux d'élévation restent divers et la banalisation des constructions avec des enduits de type crépi ou peinture.



Figure 390 : Photographie, rue du Pont



Figure 391 : Photographie, place de Wisbecq



Figure 392 : Photographie, rue Trieu du Bois



Figure 393 : Photographie, rue du Montgras



Figure 394 : Photographie, rue du Pont



Figure 395 : Photographie, rue Sainte-Renelde



Figure 396 : Photographie, rue du Montgras



Figure 397 : Photographie, rue du Pont
(Source : Agora, 2011)



Figure 398 : Photographie, sentier des Chevaux

12.4.3 L'habitat d'ensembles

12.4.3.1 Description

Ce type d'habitat regroupe les ensembles d'habitations construites selon un seul type (ou plusieurs localement) et par conséquent, présentant ou ayant présenté un caractère homogène de grande valeur urbanistique. Sous cette appellation on retrouve principalement : les logements sociaux, les logements moyens et les cités minières. Tous ces ensembles ont leurs caractéristiques propres et sont aisément reconnaissables dans le tissu urbain. Ils sont tous situés :

- Soit à l'intérieur du tissu urbain auquel ils sont bien intégrés et ne nécessitent donc pas de mesures spécifiques ;
- Soit ont donné naissance à de nouveaux noyaux d'habitat. Conçues au départ selon des plan d'ensemble inspirés des « cités jardins », elles restent aujourd'hui très fonctionnelles. Toutefois, des dispositions de préservation voire de rénovation pourraient être envisagées en raison de certains signes de dégradation.

12.4.3.2 Localisation

Dans la commune de Rebecq, on dénombre différents secteurs d'habitat collectif :

Le secteur avenue des Croix du Feu

Situé au cœur de Rebecq, le site accueille une dizaine de bâtiments conçus sur le même modèle : des appartements traversants en R+2, avec un accès individualisé pour chaque logement. Un rez-de-chaussée destiné au garage et à l'entrée.

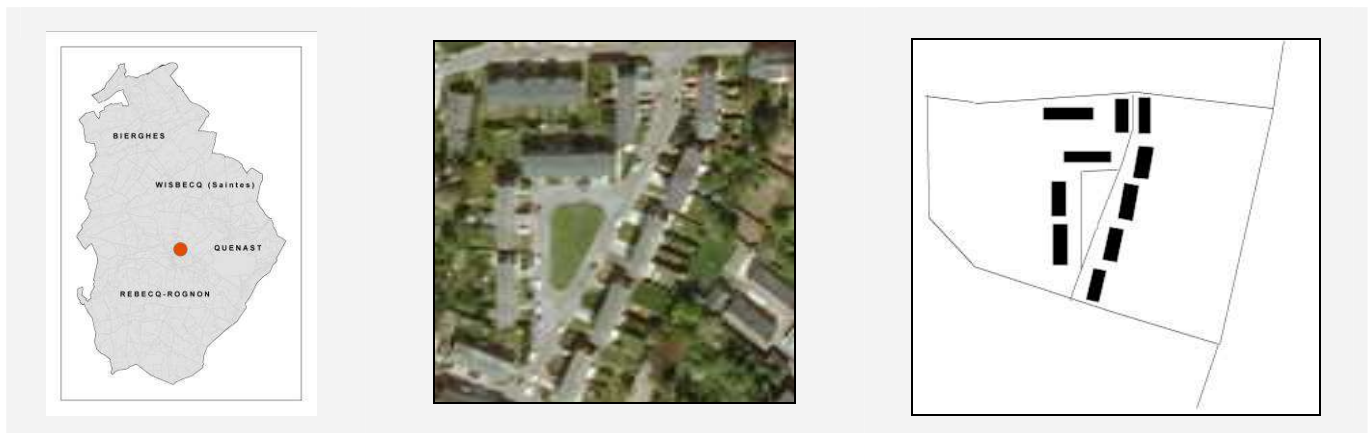


Figure 399 : Carte, photographie aérienne et schéma du secteur avenue des Croix du Feu

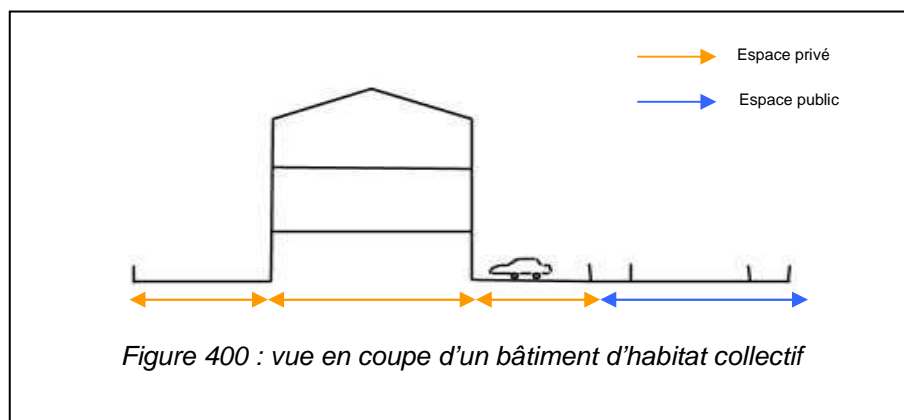


Figure 400 : vue en coupe d'un bâtiment d'habitat collectif

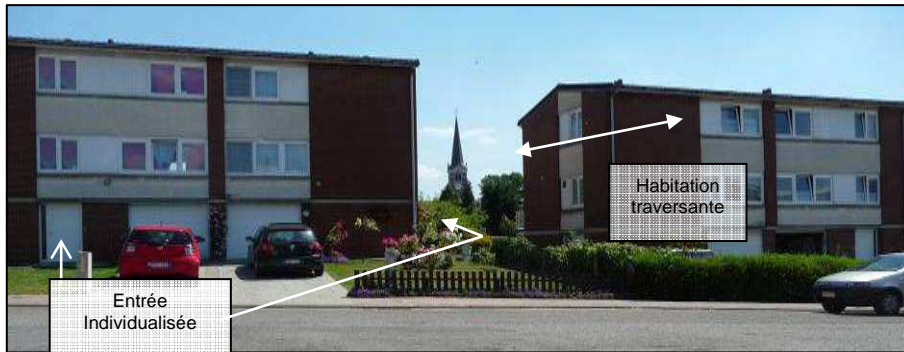


Figure 401 : Photographie, avenue des Croix du Feu

Le secteur rue des Agaces



Figure 403 : Carte,

Situé à l'est du territoire et du village de Quenast, ce secteur d'habitat entouré de verdure regroupe des petits collectifs. Le bâti ressemble sensiblement à celui du secteur avenue des Croix du Feu. Contrairement à ce dernier, il n'est pas intégré dans un tissu existant mais se situe dans une zone rurale. Quartier en impasse, il est entouré d'espaces cultivés.

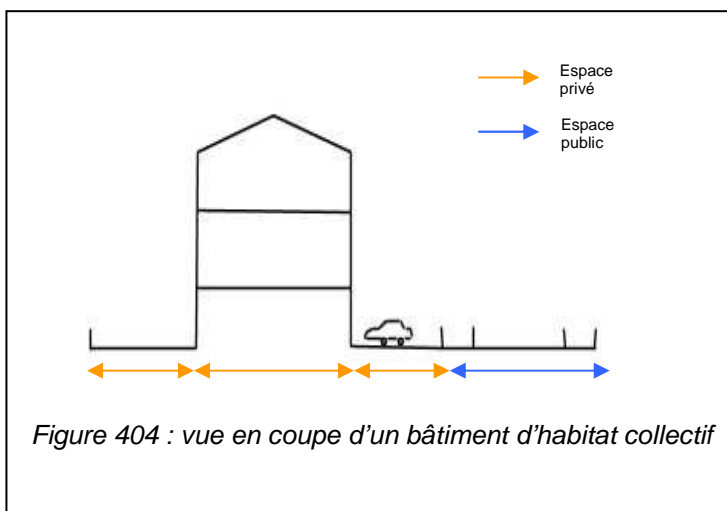


Figure 404 : vue en coupe d'un bâtiment d'habitat collectif



Figure 405 : Photographie, bâti rue des Agaces
(Source : Agora, 2011)

12.4.4 Le bâti contemporain ou ordre ouvert

A partir des années 1960, la commune s'est développée de manière très importante. Des lotissements d'habitat « pavillonnaire » se sont implantés sur le territoire.

Il s'agit pour l'essentiel de constructions aux formes simples (rectangle, carré parfois avec un décroché). L'implantation par rapport à la voirie est libre et souvent en retrait. L'alignement et la délimitation entre espace privé et espace public se font par une clôture souvent végétale. La typologie caractéristique pour l'habitat contemporain est donc celle d'un ordre ouvert ou semi-ouvert. Dans les quartiers de première génération, l'individualisme prédomine : volumétrie complexe, diversité de matériaux, de rythmes, de styles. Le mode d'implantation isolé au milieu de la parcelle est accentué par un systématisme banal.

Les exemples les plus récents d'un habitat contemporain répondent à des critères généralisés en Région wallonne, s'inspirant de l'architecture rurale traditionnelle : toiture à 2 versants parallèle à la voirie, volume simple, reprise des eaux par une gouttière.

Ces constructions, en ordre ouvert, forment des quartiers de type résidentiel de faible densité. On les retrouve plus particulièrement :

- Rebecq :
 - Avenue des Cayoteux;
 - Rue Parmentier;
 - Rue des Cendres;
 - Chemin Ardoisière.
- Quenast
 - Chaussée de Mons;
 - Rue de la Station.
- Bierghes
 - Chaussée d'Enghien;
 - Chaussée Maieur Habils;
 - Rue duc d'Arenberg;
 - Avenue Cantelaube.



Figure 406: Photographies, bâti contemporain
(Source : Agora, 2011)

12.4.5 Le bâti en ordre discontinu

Cette classification regroupe une alternance et un mélange assez systématique de bâtisses des deux types précédents à savoir le « type ouvert » et le « type continu ». Elle se caractérise par :

- Quelques bâtisses établies de manière mitoyenne sur l'alignement;
- Des terrains non bâtis de quelques 10 à 30 mètres de largeur à front de rue;
- D'une ou de plusieurs bâtisses récentes du type villa avec 4 façades.

Ce type de bâti se localise principalement le long des rues au départ des divers noyaux anciens villageois. Le gradient entre « type continu » et « type ouvert » varie à mesure que l'on s'éloigne des noyaux anciens. Ainsi, la proportion de bâtisse en ordre ouvert augmente à mesure que l'on s'écarte du centre. Ces zones d'habitat en ordre discontinu sont donc des zones de transition.

12.4.6 Le bâti rural villageois

L'habitat rural villageois est caractérisé par l'isolement et l'implantation parallèle ou perpendiculaire à la voirie des constructions. Ces dernières ont une volumétrie variable et varient d'un volume rectangulaire simple et allongé (d'une longueur généralement comprise entre 10 et 20 mètres) à une articulation de plusieurs volumes formant des plans en L, en U ou en carré. Il s'agit dans la grande majorité des cas de fermes ou de fermettes. Certaines d'entre elles sont localisées dans les noyaux les plus anciens des villages tels qu'à Rebecq. Elles sont cependant très bien intégrées dans le tissu urbain de type continu.

D'un point de vue architectural, le bâti rural se distingue par :

- Un rez-de-chaussée unique, soit avec un étage complet, soit un étage en partie intégré sous toiture;
- Une toiture au minimum à deux versants (parfois 4) et des pentes proches de 45°;
- L'utilisation de matériaux traditionnels locaux tels que la brique de four teinte rouge-brun, la pierre en proportion variable, la tuile rouge et l'ardoise.

A noter que certaines de ces fermes sont d'une très grande qualité architecturale telle que la Ferme du Croisé ou encore la Ferme de la Bourse.



Figure 407 : Photographies, bâti rural
(Source : agora, 2011)

12.4.7 Les bâtiments à grand gabarit

Les bâtiments « monumentaux » et à volumétrie importante ne sont pas très nombreux au sein de l'entité. On note cependant l'existence de châteaux, d'écoles, de fermes, de bâtiments administratifs, industriels ou artisanaux.

Certains de ces volumes importants ont une grande valeur patrimoniale comme l'église de Rebecq, les moulins d'Arenberg ou encore le château de Wisbecq.

12.4.8 Le bâti mixte avec un impact commercial ou industriel

Le bâti commercial et industriel est dispersé dans la commune. Il n'existe pas de réelle concentration à ce niveau (sous forme de zones commerciales par exemple). On note l'effort de certains magasins en termes de bâti et d'architecture. En effet, il existe assez peu de commerces dits « boîtes à chaussures » dans la commune. On note par ailleurs une recherche dans la composition architecturale de certains commerces qui utilisent des matériaux, telles que la pierre ou la brique.



Figure 408 : Photographies, bâtiments à caractère commercial
(Source : Agora, 2011)

12.4.8.1 Synthèse

Globalement on distingue, trois grands secteurs aux caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères distinctes :

- Le centre de Rebecq concentre un bâti ancien de type continu et discontinu, des équipements divers, et des zones d'extension urbaine au nord et au sud. Celles-ci prennent la forme de lotissements et accueillent un habitat discontinu et peu dense de type pavillonnaire.
- La périphérie de la carrière.
Tout autour de la carrière (sur les anciens villages de Quenast et de Rebecq), on observe des quartiers d'habitats ouvriers. Vu de l'extérieur, certains présentent des signes de dégradation dus notamment à l'âge et à la robustesse des constructions. Plusieurs zones d'habitat se succèdent avec pour chacune une typologie propre :
 - Au sud, dans le village de Quenast, un quartier d'ensembles, concentrant des unités de quatre habitations;
 - À l'est, dans le village de Quenast, une zone d'habitat continu;
 - À l'ouest, dans le village de Rebecq, une zone pavillonnaire.
- Le secteur Nord : Le village de Bierghes, concentre un secteur d'habitat de type discontinu avec une partie nord très peu dense accueillant des villas sur de grandes parcelles. Le caractère rural de cette zone prédomine en alternant paysages agricoles et forestiers.

12.5 LE PATRIMOINE

12.5.1 Patrimoine bâti

Sur 53 biens repris dans le projet d'Inventaire du patrimoine monumental de la commune de Rebecq, seuls 5 bâtiments sont classés. Il convient de noter que les moulins ont été classés par arrêté royal du 17/03/1980.

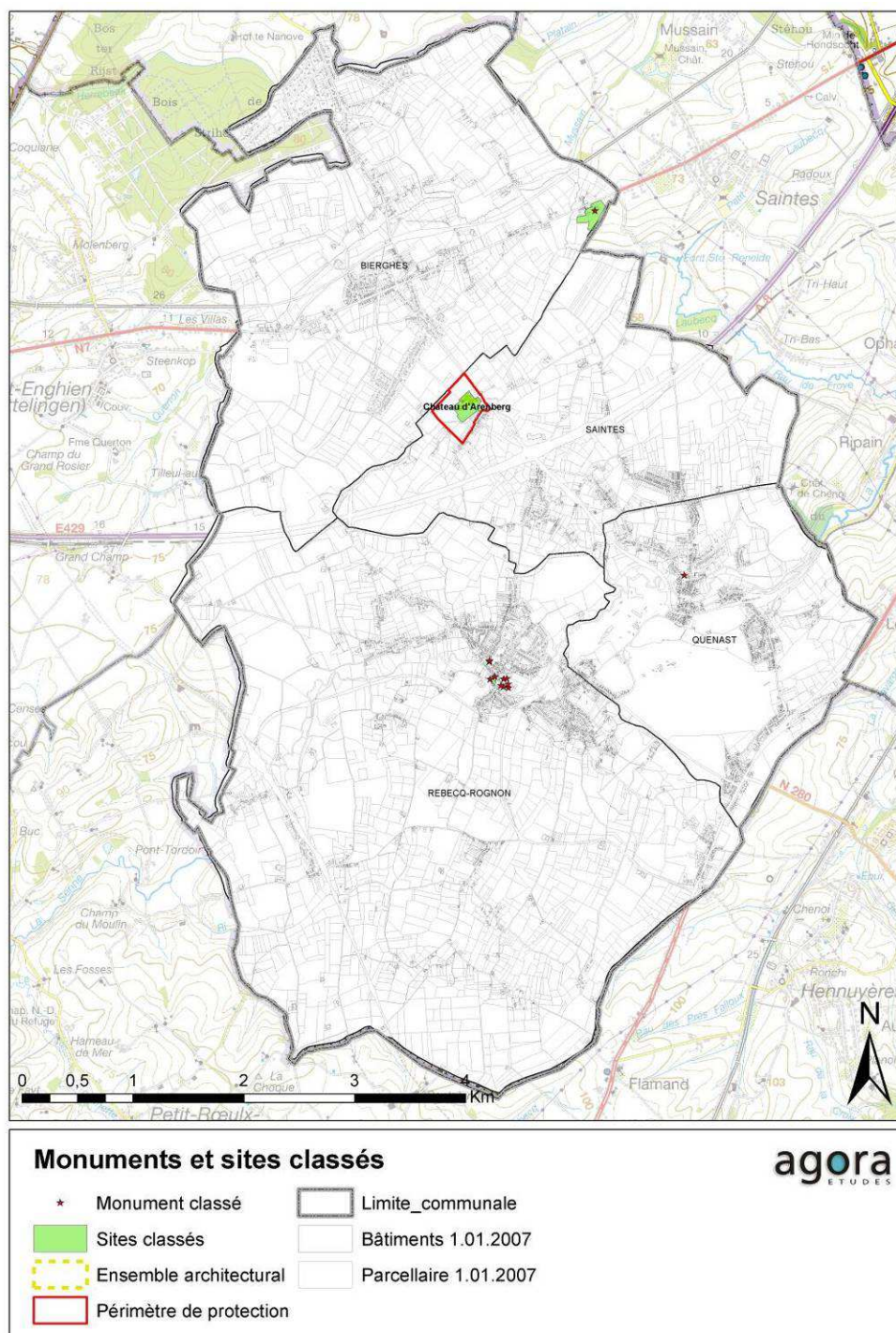


Figure 409 : Carte du patrimoine classé et naturel
(Source : Région wallonne, 2010)

12.5.1.1 Rebecq-Rognon

A Rebecq, 17 biens sont repris dans l'Inventaire, aucun n'est classé.

Village	Description du patrimoine	Protection ● = à protéger P = classé
Rebecq	Eglise paroissiale Saint-Géry	
Rebecq	Ancien hospice, rue docteur Colson, 1	P
Rebecq	Chapelle du 17 ^{ème} -18 ^{ème} ,	
Rebecq	Aumônerie	
Rebecq	Hôtellerie	
Rebecq	Habitation du 19 ^{ème} , Grand-Place, n°1	●
Rebecq	Demeure mitoyenne du 17 ^{ème} , Grand-Place, n°2	P
Rebecq	Maison du 16 ^{ème} , Grand-Place, n°3	P
Rebecq	Maison du 17 ^{ème} , Grand-Place, n°9	
Rebecq	Habitation du 17 ^{ème} , Grand-Place, n°32	
Rebecq	Ferme en long du 18 ^{ème} , chemin de la basse franchise, 2	
Rebecq	Habitation du 17 ^{ème} , rue docteur Colson, 33	
Rebecq	Maison du 16 ^{ème} , rue docteur Colson, 36	
Rebecq	Maison du 18 ^{ème} , route de Mons, 19	
Rebecq	Ferme en U du 18 ^{ème} , route de Steenkerque	
Rebecq	Ferme du Croisé du 18 ^{ème}	
Rebecq	Ferme en long du 18 ^{ème} , Chemin du Stoquois, 47	

Figure 410 : Tableau des biens repris à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique, dans le village de Rebecq

Ancien hospice

« Fondé en 1301-1302, au plus tôt en 1300, par Marie d'Enghien et son fils, et placé sous la protection de la Vierge. Fermé à la Révolution française, il fut converti en hôpital de l'Assistance Publique. Ensemble de qualité, dont l'architecture trahit manifestement l'influence hennuyère. »

12.5.1.2 Bierghes

On dénombre, à Bierghes, 25 édifices inscrits à l'inventaire du patrimoine monumental de Belgique, aucun d'entre eux n'est classé.

Village	Description du patrimoine	Protection ● = à protéger P = classé
Bierghes	Eglise paroissiale Saints Pierre et Marcelin	
Bierghes	Ancien presbytère	P
Bierghes	Ancien moulin, n° 16 bd de l'Europe	
Bierghes	Bâtiment annexe, bd de l'Europe	
Bierghes	Logis du XIX ^{ème} , bd de l'Europe	
Bierghes	Grange en long fin XVIII début XIX	
Bierghes	Habitation, rue cerisier d'haine	
Bierghes	Ferme de la bourse, rue des champs	
Bierghes	Logis en brique et grès ferrugineux, rue des champs	
Bierghes	Second pavillon d'entrée, rue des champs	
Bierghes	Grange en Brique, rue des champs	
Bierghes	Petite ferme, n°72 rue des combattants	
Bierghes	Ancienne ferme rosier, rue des combattants	
Bierghes	Dépendance en Brique, n° 18 Rue cour Boisacq	
Bierghes	Ferme, n°16 rue de rosière	
Bierghes	Maison basse, n°63 rue des templiers	
Bierghes	Eglise paroissiale saint Martin	
Bierghes	Ferme n°6, rue du Broussard	
Bierghes	Ferme, n°1 Rue Warichaix	

Village	Description du patrimoine	Protection ● = à protéger P = classé
Bierghes	Ecurie, rue Warichaix	
Bierghes	Habitation néo-gothique et néo-traditionnelle	
Bierghes	Fermette en ordre dispersée, route de saintes	
Bierghes	Ferme d'Ham, n°4 route de Ham	●
Bierghes	Fermette en long, n° 19 route de Ham	●
Bierghes	Ferme n°1 Grand Spinois	

Figure 411 : Tableau des biens repris à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique, dans le village de Bierghes

Ferme de Glabecq

« Curieux ensemble, qui ne doit pas remonter au-delà du milieu du XIX^{ème} siècle, sauf des communs, et qui résulte de l'éclectisme d'un propriétaire. A coté des écuries, vers l'arrière portail, encadré de tourelles rondes en moellons, couronnées d'une corniche portée par des arcatures aveugles en briques ; toiture conique en ardoises ; porte cochère cintrée, entourée de p. bleue en bossage et frappée à la clé d'une pierre armoriale datée de 1538. »

12.5.1.3 Quenast

A Quenast, 6 biens sont repris dans l'Inventaire.

Village	Description du patrimoine	Protection ● = à protéger P = classé
Quenast	Eglise paroissiale Saint-Martin	
Quenast	Chapelle Sainte-Thérèse, Grand-route	
Quenast	Ferme du château	

Figure 412 : Tableau des biens repris à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique, à Quenast

Ferme du château

« Bâtiments en ordre dispersé de la 1^{ère} moitié du 18^{ème} siècle. Porte cochère à arc de plein cintre, encadrée de pierre bleue taillée en rustique. Surmontant la porte, pierre armoirée au millésime de 1731. Corps de logis bas, en briques sur un soubassement en moellons ; baies à linteau bombé et orné d'une clé en affleurement. »

12.5.1.4 Wisbecq

A Wisbecq, 5 biens sont repris dans l'Inventaire, aucun n'est classé.

Village	Description du patrimoine	Protection ● = à protéger P= classé
Wisbecq	Château et ferme de Wisbecq, place de Wisbecq, n°31	P
Wisbecq	Maison basse, place de Wisbecq, n°1	
Wisbecq	Maison basse du 17 ^{ème} , place de Wisbecq, n°5-7	
Wisbecq	Habitation basse du 18 ^{ème} , place de Wisbecq, n°14	
Wisbecq	Habitation du 18 ^{ème} , place de Wisbecq, n°19	

Figure 413 : Tableau des biens repris à l'inventaire du patrimoine monumental de la Belgique, dans le village de Wisbecq

Château et ferme de Wisbecq

« Seigneurie d'origine féodale qui, dit-on, serait devenue par la suite la propriété d'un couvent. Château actuel sur plan carré avec façade à fronton néoclassique du 19^{ème} siècle. Il dérive de la modification d'un gros-œuvre plus ancien qu'indiqueraient éventuellement les lourdes tours et le volume robuste et dense du corps médian ; mais il n'y a aucune autre trace visible d'un état antérieur dans les murs qui sont enduits et peints. »

« Ancienne ferme comprenant encore un pavillon d'entrée et des dépendances en briques et pierre bleue du milieu du 18^{ème} et du 19^{ème} siècle. Porche carré et percé d'un portail cintré avec encadrement mouluré à clé sommé d'un larmier ; battant à

tenons avec date de 1750 en cloutage ; au-dessus, relief en pierre aux armes des Arenberg ; à l'étage, fenêtre de forme surbaissée ; pavillon d'ardoises surmonté d'une aigrette piriforme. »



*Figure 414 : Photographie de la ferme du château de Wisbecq
(Source : http://fr.wikipedia.org/wiki/Fichier:Wisbecq_Fe1a.jpg)*

12.6 CONCLUSION

La structure territoriale s'appuie sur un pôle principal Rebecq autour duquel s'articulent de manière plus ou moins cohérente les villages de l'entité.

L'ensemble des villages de Rebecq sont restés très ruraux et relativement peu urbanisés jusqu' à la révolution industrielle. Les villages de Rebecq-Rognon et de Quenast ont par la suite connu dans la deuxième partie du 19^{ème} siècle, un essor industriel et par conséquent résidentiel essentiellement basé sur le lotissement de type cité ouvrière. A partir des années 1960, le village de Bierghes a connu une période de développement urbain avec l'arrivée de nombreux ménages à la recherche d'un cadre de vie plus agréable.

La typologie du bâti de Rebecq est celle de la région du plateau limoneux hennuyer et plus particulièrement de la partie sud de cet ensemble. Ainsi, en général, « le bâti occupe les versants des vallées, moins souvent leurs creux, sinon au bord des principaux cours d'eau, non sans gravir les pentes. Les sites de replats sont plus rares et concernent davantage de hameaux que de villages. Au-delà du bassin industriel, l'habitat s'implante dans les zones gréseuses et schisteuses, moins propices à l'agriculture, laissant à celle-ci les bons sols calcaires. De gros villages et hameaux s'y égrènent en chapelets, accompagnés de bâtisses plus isolées, grosses fermes et châteaux qui règnent sur leurs domaines⁴⁹. »

Globalement, la typologie du bâti à usage d'habitat est la suivante :

- Le bâti aggloméré : L'habitat urbain mitoyen se distingue par des maisons mitoyennes de gabarit R+1+C ou R+2. Les façades sont souvent plus hautes que larges.
- L'habitat d'ensemble : Ce type d'habitat regroupe les ensembles d'habitations construites selon un seul type (ou plusieurs localement) et par conséquent, présentant ou ayant présenté un caractère homogène de grande valeur urbanistique.
- Le bâti contemporain : L'habitat dit contemporain s'est développé de manière très importante dans les années 1970 puis dans les années 2000. Les îlots sont de type « tissu bâti discontinu ». Ils côtoient très souvent, au sein des villages, le bâti plus traditionnel.
- Le bâti rural villageois : On le retrouve dans les noyaux urbains les plus anciens des villages mais aussi de manière disséminée sous forme de hameaux, de groupes de maisons : il se caractérise par des volumes bas (en général bâtiments comptant de 1 à 2 niveaux).

L'analyse du cadre bâti a mis en avant un bâti ancien en relativement bon état dans les villages. Les centres de Rebecq, Bierghes semblent bien entretenus à ce niveau. Les logements publics notamment le secteur rue des Agaces à Quenast, présentent des marques de dégradation dues notamment à l'âge du bâti (construction datant des années 70).

D'un point de vue patrimonial, **on dénombre 53 sites et édifices** repris sur la liste du patrimoine monumental de la Belgique et qui se situent dans le centre de Rebecq et dans les villages.

⁴⁹ RGBSR, le Plateau limoneux hennuyer, Ministère de la Région wallonne, DGATLP, 1997, p 9.

13 Analyse du parc de logements

13.1 PREAMBULE

La problématique du logement est assurément une des questions essentielles de la réflexion sur la gestion de l'espace au niveau communal, telle qu'elle est appréhendée par le schéma de structure. La répartition de l'habitat conditionne très nettement la localisation des autres fonctions spatiales (travail, commerces, services, loisirs,...) et de là tout le système de déplacements.

Les caractéristiques de logements, à l'échelle des communes, peuvent être identifiées grâce à l'enquête socio-économique réalisée en octobre 2001. C'est à ce jour, les données exhaustives les plus récentes disponibles sur le logement. Les informations sont très riches et concernent des domaines aussi variés que le statut d'occupation, le type de construction, l'ancienneté des logements, leur taille et leurs commodités.

13.1.1 Objectifs

L'objectif principal est de :

- Etudier l'état actuel des logements à Rebecq.

13.1.2 Cartographie

Néant.

13.1.3 Références et sources des données

Direction générale Statistique et information économique du SPF Economie (Ex-INS)
<http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/index.jsp>

Cellule d'analyse et de prospective en matière de ruralité
<http://capru.fsagx.ac.be/communes-wallonnes-en-chiffres>

Institut Wallon de l'évaluation, de la prospective et de la statistique
<http://statistiques.wallonnie.be/ses.htm>

La rénovation énergétique et durable des logements wallons – analyse du bâti existant et mise en évidence de typologies de logements prioritaires.
http://lehr.be/Reports/UCL_Les_logements_wallons.pdf

13.2 LES PERMIS DE BATIR ENTRE 2000-2010

Toute personne souhaitant construire, procéder à des travaux de restauration d'une construction déjà existante ou y apporter des modifications, doit obtenir un permis de bâtir.

Sur les 5 provinces qui composent la Région wallonne, la province du Brabant wallon est la deuxième, après celle du Luxembourg, à avoir délivré le plus petit nombre de permis de bâtir pour le secteur résidentiel (nombre de bâtiments) sur une période de 1 an, entre 2000 et 2010.

	RESIDENTIEL					
	NOUVELLES CONSTRUCTIONS					RENOVATION
	Nombre de bâtiments	Nombre de logements	Nombre d'appartements	Nombre de bâtiments avec un seul logement	Superficie habitable (m ²)	Nombre de bâtiments
2000	25	25	0	25	3.094	27
2001	25	25	0	25	3.325	17
2002	20	34	15	19	3.130	17
2003	46	46	0	46	5.368	22
2004	42	53	12	41	5.985	27
2005	40	40	0	40	4.996	34
2006	34	57	24	33	5.328	23
2007	30	56	28	28	5.230	25
2008	39	48	12	36	5.891	33
2009	19	22	4	18	2.673	24
2010	21	44	26	18	3.658	27
Total	341	450	121	329	48.678	276

Figure 415 : Tableau reprenant l'évolution du nombre de permis de bâtir entre 2000 et 2010⁵⁰

Sur les 20.453 permis délivrés (nombre de logements pour les nouvelles constructions) en province du Brabant wallon entre 2000 et 2010, 2,2% sont le fait de la commune de Rebecq.

Notons que très peu d'appartements ont reçu un permis d'urbanisme sur cette même période.

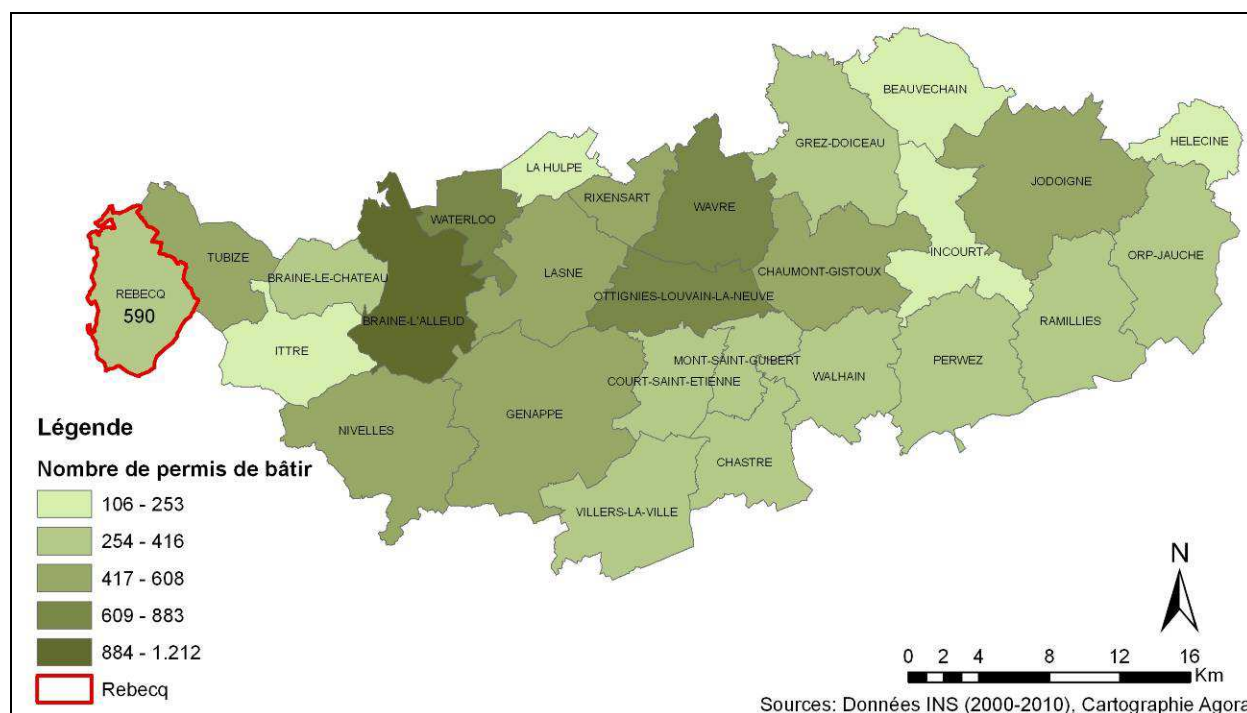


Figure 416 : Carte du nombre de permis de bâtir pour bâtiment (nouvelles constructions et rénovations) entre 2000 et 2010 dans la province du Brabant wallon

⁵⁰ Source des données : Institut National de la Statistique (INS)

13.3 LE NOMBRE DE LOGEMENTS ET BATIMENTS

Les logements wallons représentent un peu plus du tiers (31,15%) du parc de logements belges. Quant à la province du Brabant wallon, elle regroupe à elle seule, à peine 9,2% du parc de logements wallons⁵¹.

La commune de Rebecq comptait 4.224 logements et 4.687 bâtiments au 1^{er} janvier 2010. Au regard du graphique ci-dessous, on se rend compte que le nombre de logements est bien supérieur au nombre de bâtiments.

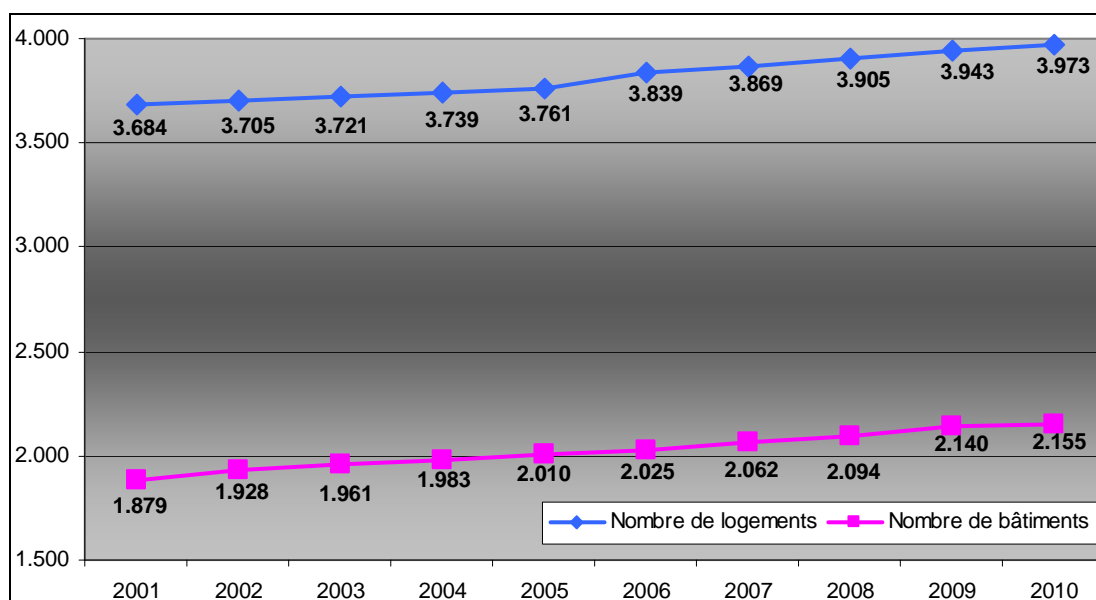


Figure 417 : Graphique de l'évolution du nombre de bâtiments et de logements entre 2001 et 2010⁵²

⁵¹ Source des données : Institut National de Statistiques (INS)

⁵² Le graphique est basé sur les bâtiments et logements de type « maisons fermées, demi-fermées, ouvertes et immeubles à appartements »

13.4 L'AGE DES BATIMENTS

Le parc de logement wallon est globalement ancien. En effet, près de la moitié des bâtiments ont été érigés avant 1945. On constate la même chose dans la commune de Rebecq où 59% des logements sont construits avant 1945.

Si on analyse la dynamique de la construction des logements après 1900⁵³, on remarque un fort ralentissement et même une stagnation aux alentours de la deuxième Guerre Mondiale jusqu'en 1970, après quoi, la courbe de croissance reprend de plus belle.

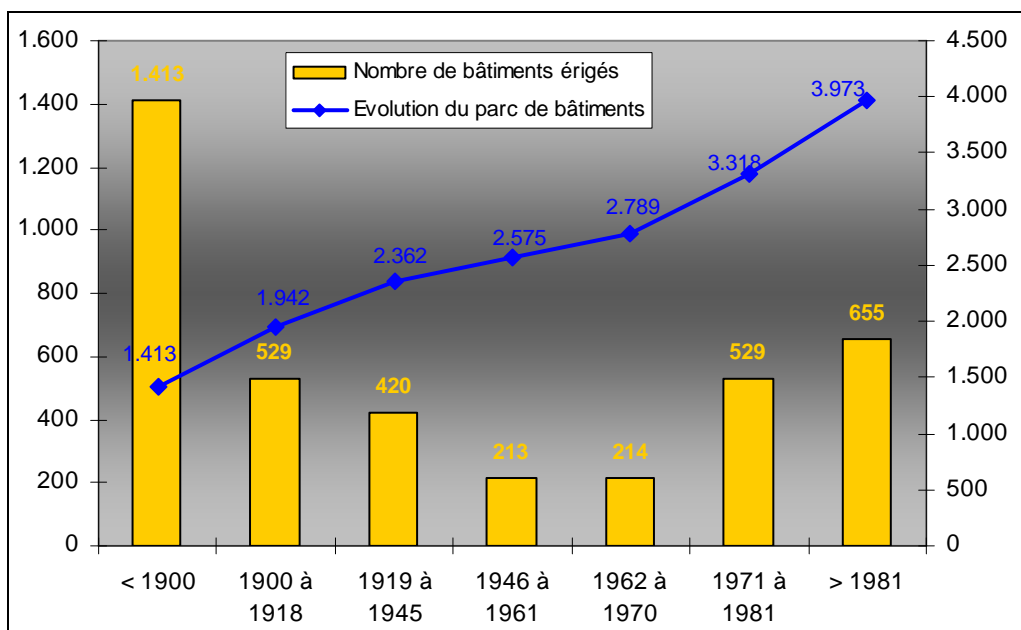


Figure 418 : Graphique de l'évolution du nombre de logements à Rebecq

De manière générale, il existe une corrélation entre l'âge et la localisation des habitations. Si les centres comptent généralement une plus grande part de logements anciens, c'est en périphérie que l'on retrouvera les habitations les plus récentes. Ceci s'explique notamment par le phénomène des années 60 où les ménages décident de s'installer en dehors des centres sans pour autant s'en éloigner de trop pour trouver un certain confort de vie.

Notons aussi que l'âge des logements influence en grande partie leur qualité.

Période de construction	Nombre de constructions	Nbr d'années par période	Nombre de constructions par année
Avant 1900	1.413	/	/
1900 à 1918	529	18	+/- 29
1919 à 1945	420	26	+/- 16
1946 à 1961	213	15	+/- 14
1962 à 1970	214	8	+/- 27
1971 à 1981	529	10	+/- 53
Après 1981	655	26	+/- 25

Figure 419 : Tableau qui reprend une estimation du nombre de constructions par an

⁵³ Il est en effet difficile de comparer les données d'avant 1900 puisque le nombre de bâtiments érigés à cette époque n'est pas compris dans une période bien déterminée.

13.5 L'ETAT GENERAL DES LOGEMENTS

Selon une étude réalisée fin 2007 par la Région wallonne, 62,2% des logements wallons sont identifiés comme étant de bonne voire de très bonne qualité, ce qui fait un peu moins de deux logements sur trois, et 37,8% de logements sont identifiés comme étant « moyens à très mauvais ». En 1996, la part des logements salubres était de 46,4%. L'amélioration du parc de logement au cours du temps est donc très nette. Elle est, entre autre, liée aux politiques en faveur de la réhabilitation des logements menées par la Région.

Un autre indicateur : « l'état du logement » évalue l'état physique et structurel des logements. Grâce à cet indice qui se base sur la méthode développée dans le code flamand du logement, on constate que 19% des logements wallons sont en mauvais voire en très mauvais état. A l'inverse, plus de 80% des logements wallons sont caractérisés par un bon et moyen état. Les locations et les appartements obtiennent globalement de moins bons résultats.

De plus, notons qu'il existe de fortes différences entre les Régions mais aussi au sein des Régions elles-mêmes. Les communes de Wallonie sont caractérisées par une plus forte proportion de logements en mauvais voire très mauvais état. Plusieurs éléments expliquent cette différence avec la Flandre : l'un des principaux est la plus grande ancienneté du bâti wallon, liée à l'histoire socio-économique différente des deux Régions. En Wallonie, les problèmes se concentrent surtout à proximité des anciens centres industriels.

La commune de Rebecq se place dans la catégorie comprenant une part élevée des logements en mauvais voire très mauvais état.

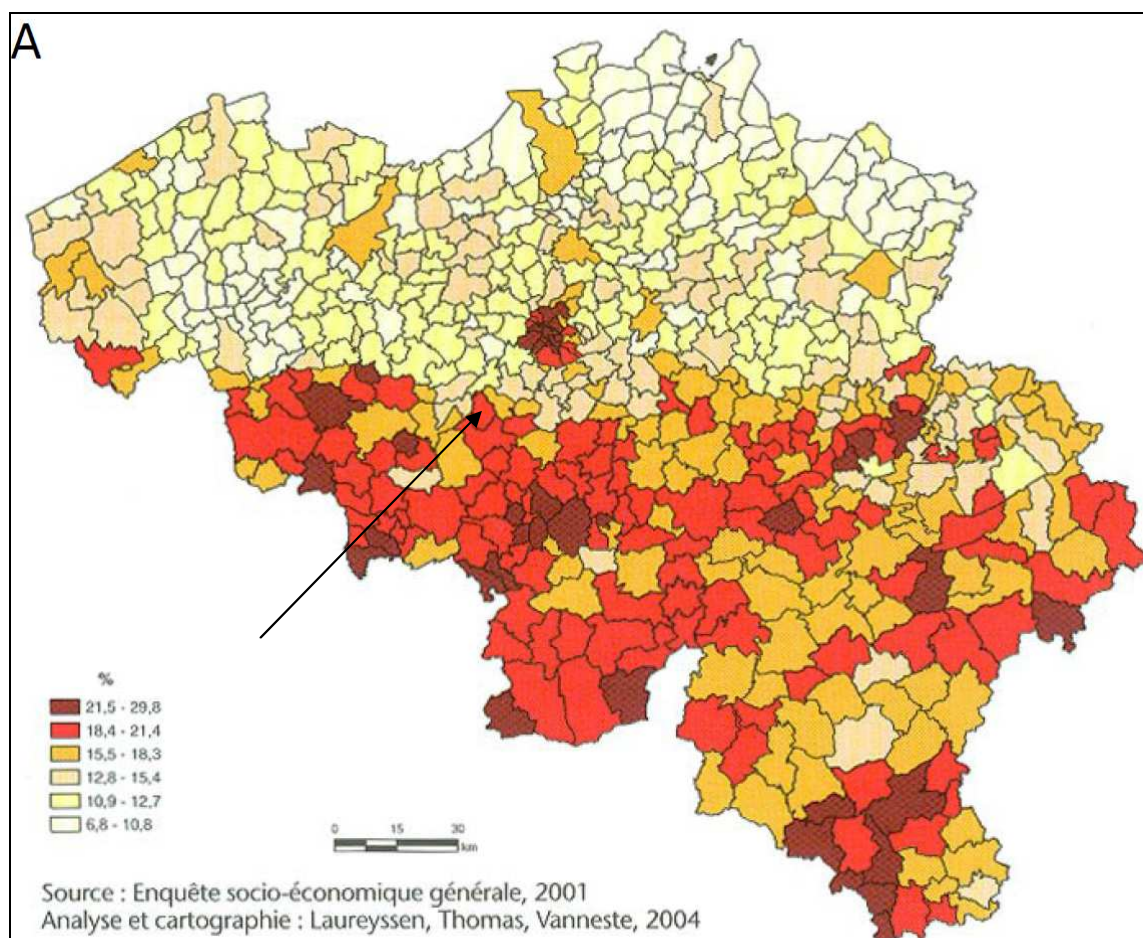


Figure 420 : Carte de la part des logements en mauvais et très mauvais état

Outre la qualité et l'état du logement, nous pouvons également examiner leur confort. D'après le recensement de 2001 et selon les catégories de confort définies par l'INS :

- **Petit confort** : Logements équipés d'eau courante, de WC à l'intérieur du logement et de salle de bain ;
- **Moyen confort** : Logements équipés du petit confort et d'un chauffage central ;
- **Grand confort** : Logements équipés du confort moyen, d'une cuisine (>4m²), du téléphone et d'une voiture ;
- **Sans petit confort** : Logement n'ayant pas de petit confort ;
- Degré de **confort inconnu**.

ANCIENNE COMMUNE	TOTAL	GRAND CONFORT		MOYEN CONFORT		PETIT CONFORT		SANS PETIT CONFORT		DEGRE DE CONFORT NON CONNU (PAS DE REPONSE A 1 OU PLUSIEURS QUESTIONS)
		MOYEN CONFORT + CUISINE + TELEPHONE OU GSM + AUTO	% SUR DONNEES CONNUES	PETIT CONFORT + CHAUFFAGE CENTRAL	% SUR DONNEES CONNUES	SALLE DE BAIN + WC	% SUR DONNEES CONNUES	LOGEMENTS N'AYANT PAS LE PETIT CONFORT	% SUR DONNEES CONNUES	
REBECQ-RO	1.589	779	50,92	172	11,24	430	28,10	149	9,74	59
BIERGHES	605	372	63,48	45	7,68	127	21,67	42	7,17	19
QUENAST	1.152	466	41,72	102	9,13	438	39,21	111	9,94	35
PARTIES DE	323	183	58,28	24	7,64	85	27,07	22	7,01	9
REBECQ	3.669	1.800	50,75	343	9,67	1.080	30,45	324	9,13	122

Figure 421 : Tableau du confort des logements

Sur l'ensemble de la commune :

- 20,75% des logements sont repris dans la catégorie « Grand confort » ;
- 9,67% des logements sont repris dans la catégorie « Moyen confort » ;
- 30,45% des logements sont repris dans la catégorie « Petit confort »
- 9,13% des logements sont repris dans la catégorie « Sans petit confort ».

13.6 LE RAPPORT PROPRIETAIRE/LOCATAIRE

D'une manière générale, dans toutes les régions de Belgique, le nombre de logements locatifs diminue au profit de la propriété. Pour l'ensemble de la Belgique, la part relative des propriétaires a augmenté de 65% en 1991 à près de 70% en 2001.

La proportion du nombre de propriétaires diminue en fonction du degré d'urbanisation des communes. C'est donc dans les communes rurales que la propriété est le principal mode d'occupation des logements.

Ce phénomène est visible au sein de la commune de Rebecq où 72% des gens sont propriétaires de leur logement. Toutefois, au sein des anciennes communes, les pourcentages sont assez distincts.

Si les propriétaires sont nombreux dans les villages de Bierghes et le hameau de Wisbecq (> 80%), qui sont en réalité des villages comptant moins de 650 logements, ils ne dépassent pas les 72% dans les deux autres villages aux densités de logements plus importantes que sont Rebecq et Quenast. On observe le phénomène contraire lorsqu'il s'agit de locataires.

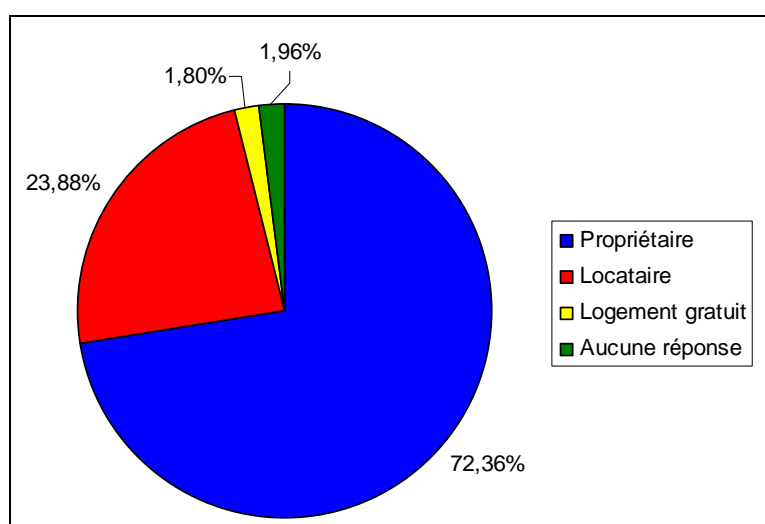


Figure 422 : Graphique de l'occupation des logements en 2001 à Rebecq

Ancienne commune	Propriétaire	Locataire dont le propriétaire est :				Dispose du logement à titre gratuit	Pas de réponse à la question	Locataire d'un logement meuble
		Particulier	Société de logement social	Autre société publique	Société privées			
REBECQ-ROGNON	72,4%	15,9%	3,0%	1,4%	3,3%	1,6%	2,5%	1,4%
BIERGHES	84,8%	11,4%	-	0,3%	1,0%	1,3%	1,2%	0,2%
QUENAST	63,5%	11,1%	12,3%	1,8%	7,2%	2,3%	1,8%	0,5%
PARTIES DE SAINTES	80,8%	14,2%	0,3%	-	0,9%	2,2%	1,5%	1,5%
Total	72,4%	13,5%	5,2%	1,3%	3,9%	1,8%	2,0%	1,0%

Figure 423 : Tableau reprenant la part des propriétaires et locataires par anciennes communes en 2001

13.7 LA SUPERFICIE DES LOGEMENTS

En 2001, la superficie moyenne du logement par occupant était de 32,62m² à Rebecq.

La taille des logements peut se définir de deux manières différentes : le nombre de pièces ou la superficie des pièces habitables. Nous pouvons ainsi considérer que :

- Petits logements : < à 55m²;
- Moyens logements : entre 55 et 104m²;
- Grand logements : entre 105 et 124m²;
- Très grands logements : > 125 m².

La carte ci-dessous indique une forte proportion de petits logements (<55m²) dans les centres urbains. La commune de Rebecq fait partie des communes où le nombre de petits logements reste assez faible (19,7 à 23,4%). Notons que la proportion de petits logements diminue avec le degré d'urbanisation. Les logements ruraux sont globalement plus spacieux que les habitations urbaines.

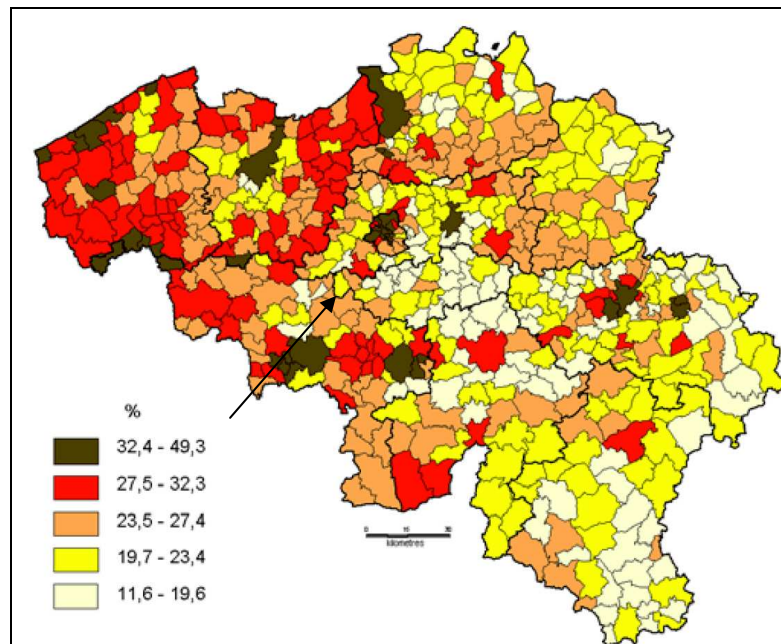


Figure 424 : Carte de la proportion des petits logements (<55m²)

Au vu du graphique ci-dessous, on observe la tendance de la province du Brabant wallon à construire des logements de grande taille. En effet, si les parts de la Région wallonne dépassent largement les parts de la province du Brabant wallon en ce qui concerne les logements de moins de 85m², il en est totalement l'inverse pour les logements de plus de 85m².

Notons également qu'à Rebecq, la part des logements d'une superficie comprise entre 85 et 104m² dépasse largement les parts en province du Brabant wallon et en Région wallonne. Mais, de manière générale, la commune de Rebecq se place entre les superficies de la Région et de la province.

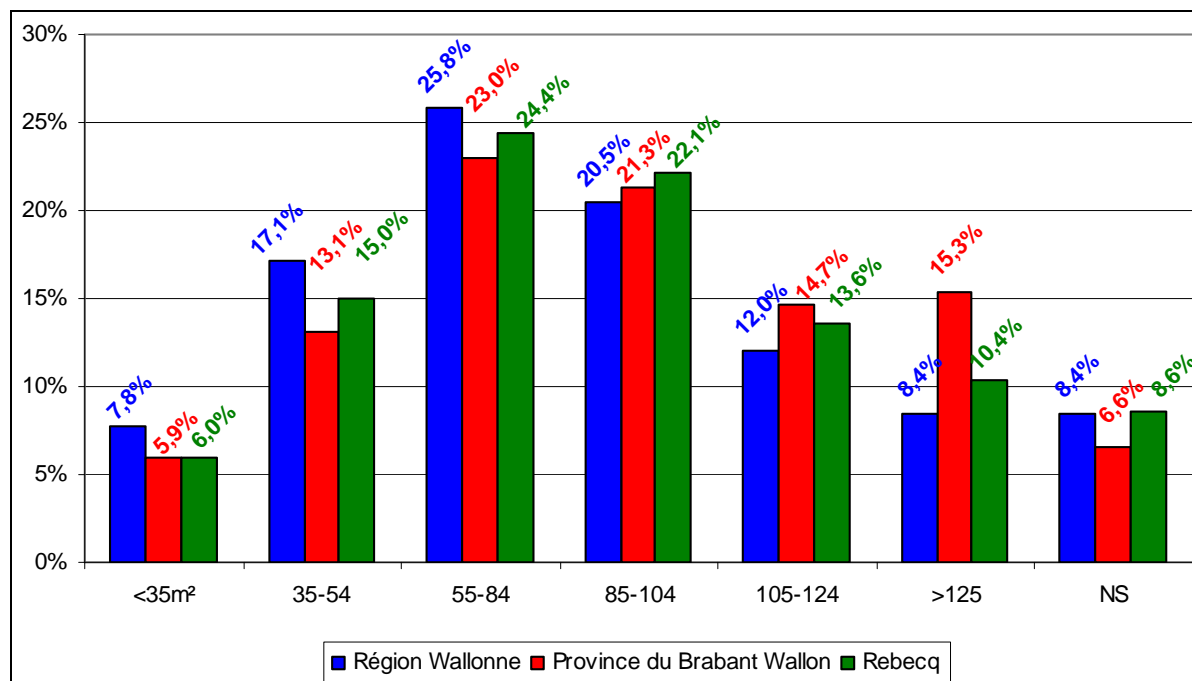


Figure 425 : Graphique de la superficie des logements en 2001

L'importance des petits logements peut être mise en relation avec la taille des ménages qui diminue depuis plusieurs années et qui s'explique comme suit : augmentation du nombre de célibataires, de divorces, diminution du nombre d'enfants par famille, vieillissement de la population... Cette augmentation génère de nouveaux besoins en termes de logements (logements plus petits).

- 45,4% des logements ont une superficie inférieure à 85m² ;
- 46,1% des logements ont une superficie supérieure à 85m² ;
- 8,6% des logements ont une superficie non spécifiée, soit inconnue ;
- Les logements d'une superficie comprise entre 85 et 104m² dépassent les superficies moyennes provinciales et régionales ;
- La part des logements de plus de 125m² est sous représentée à Rebecq par rapport à la province du Brabant wallon. Par contre, elle est bien plus élevée que la moyenne régionale.

13.8 TYPE DE LOGEMENTS

L'enquête socio-économique de 2001 a défini 4 configurations principales pour les logements :

- Maisons unifamiliales séparées (4 façades);
- Maisons unifamiliales jumelées (3 façades);
- Maisons unifamiliales mitoyennes;
- Appartements et studios.

Les résultats de l'enquête montrent qu'une forte majorité des logements wallons sont des maisons unifamiliales (+/- 87%). A Rebecq, 91 % de logements sont des maisons unifamiliales dont la majorité est représentée par des maisons quatre façades.

Les appartements représentent quant à eux près de 4% du parc de logements.

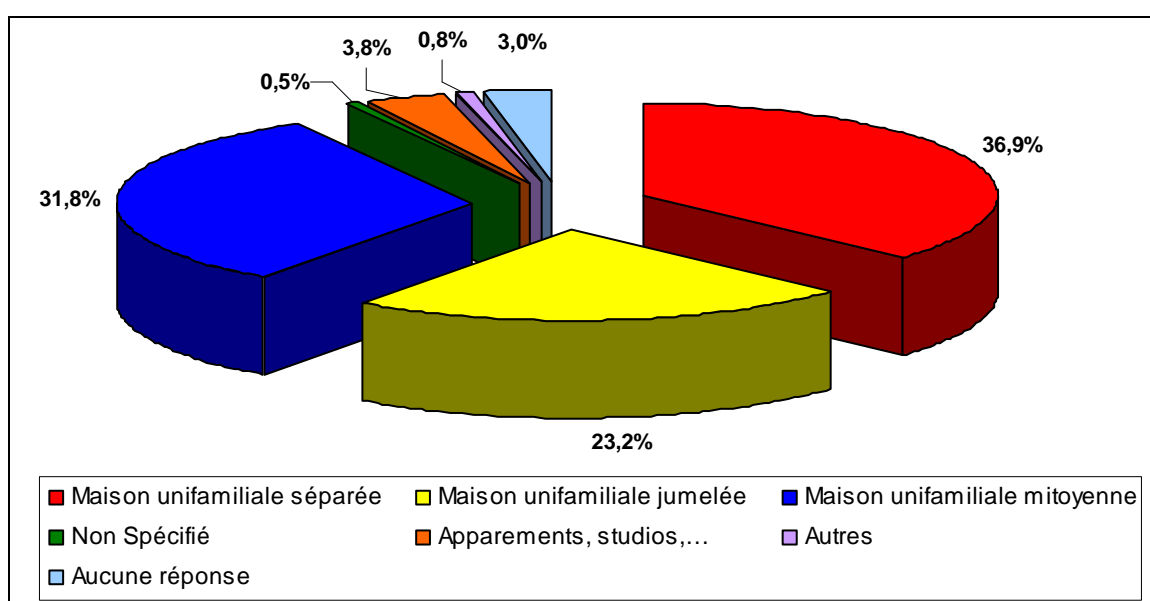


Figure 426 : Graphique de la typologie des logements sur l'entité rebecquoise

La part de chaque type de logement diffère bien évidemment d'un village à l'autre. En effet, alors que Bierghes rassemble 75% des maisons 4 façades et seulement 6% de maisons mitoyennes, on observe l'inverse à Quenast qui rassemble 43% de maisons mitoyennes et seulement 21% de maisons quatre façades.

C'est à Rebecq-Rognon que la part des appartements est la plus importante.

Ancienne commune	Maisons unifamiliales séparées	Maisons unifamiliales jumelées	Maisons unifamiliales mitoyennes	Non spécifié	Appartements, studios,...	Autres	Aucune réponse
REBECQ-ROGNON	33,2%	23,3%	33,0%	0,5%	5,3%	0,9%	3,7%
BIERGHERS	72,4%	14,7%	6,8%	0,2%	2,6%	1,0%	2,3%
QUENAST	21,0%	29,1%	43,4%	0,6%	3,0%	0,5%	2,4%
PARTIES DE SAINTES	45,2%	17,3%	31,0%	0,9%	1,9%	0,6%	3,1%

Figure 427 : Tableau du type de logement par ancienne commune en 2001

13.9 NOMBRE DE LOGEMENTS PAR BATIMENT

Le nombre de bâtiments à un seul logement représente plus de 89% du parc immobilier dans les quatre villages de la commune de Rebecq. Ce chiffre atteint même 93% à Quenast.

A côté de ça, le nombre de bâtiments à plus d'un logement est effectivement moins important. A peine 3,62% du parc immobilier de la commune est représenté par des bâtiments à 2 logements. Ce chiffre diminue encore plus pour les bâtiments de plus de 3 logements.

Rebecq-Rognon, qui est le village le plus peuplé, concentre le plus grand nombre de bâtiments à plusieurs logements. C'est dans ce village que l'on retrouve le seul bâtiment de plus de 50 logements.

	BATIMENTS A 1 LOGEMENT	BATIMENTS A 2 LOGEMENTS	BATIMENTS DE 3 OU 4 LOGEMENTS	BATIMENTS DE 5 A 9 LOGEMENTS	BATIMENTS DE 10 A 19 LOGEMENTS	BATIMENTS DE 20 A 49 LOGEMENTS	BATIMENTS DE 50 LOG. OU PLUS	BAT. DONT NOMBRE DE LOGEMENTS NON CONNU	AUCUNE REPOSE	TOTAL
REBECQ-ROGNON	1.420	58	47	24	2	0	1	2	35	1.589
	89,36%	3,65%	2,96%	1,51%	0,13%	0,00%	0,06%	0,13%	2,20%	100,00%
BIERGHES	547	30	23	0	0	0	0	1	4	605
	90,41%	4,96%	3,80%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,17%	0,66%	100,00%
QUENAST	1.079	30	26	6	0	1	0	2	8	1.152
	93,66%	2,60%	2,26%	0,52%	0,00%	0,09%	0,00%	0,17%	0,69%	100,00%
PARTIES DE SAINTES	292	15	9	0	1	0	0	1	5	323
	90,40%	4,64%	2,79%	0,00%	0,31%	0,00%	0,00%	0,31%	1,55%	100,00%

Figure 428 : Tableau reprenant le nombre de logements par bâtiment

13.10 SOURCE D'ENERGIE DES LOGEMENTS

L'évolution du parc de logements, tant en nombre qu'en qualité (type, taille, confort, équipement, ancienneté, etc.) est un facteur déterminant de la consommation énergétique du secteur résidentiel.

Un rapport sur le « bilan énergétique de la Wallonie 2008 – consommation du secteur domestique » réalisé par l'asbl ICEDD pour le compte du Service Public de Wallonie, indique que d'un point de vue énergétique, et excepté le nombre croissant de logements, les principales évolutions du parc de logements entre les enquêtes réalisées en 2001 et en 2008 sont les suivantes :

- Une croissance de la part des logements équipés de chauffage central;
- une diminution de la part des logements chauffés au gasoil, au charbon et au butane/propane;
- une progression concomitante de la part des logements chauffés au gaz naturel, à l'électricité et au bois.

Le tableau ci-dessous nous fait part des différentes sources d'énergies qui alimentent l'ensemble des logements de la commune de Rebecq et ses différents villages en 2001.

De fortes différences interviennent au niveau des villages puisque les habitants de Bierghes et de Wisbecq se chauffent principalement au gasoil/mazout ou à l'électricité. A l'inverse, les habitants de Rebecq-Rognon et de Quenast ont une consommation plus diversifiée répartie entre le gasoil/mazout et le gaz naturel.

	TOTAL	GASOIL, MAZOUT	CHARBON	BOIS	POMPE A CHALEUR	ELECTRI- CITE	GAZ DE DISTRIBUTION (GAZ NATUREL)	GAZ BUTANE OU PROPANE	AUTRE SOURCE D'ENERGIE	PAS DE REPONSE A LA QUESTION
REBECQ-ROGNON	1.589	657 41,35%	86 5,41%	34 2,14%	2 0,13%	85 5,35%	660 41,54%	34 2,14%	2 0,13%	29 1,83%
BIERGHES	605	442 73,06%	23 3,80%	15 2,48%	3 0,50%	93 15,37%	2 0,33%	21 3,47%	0 0,00%	6 0,99%
QUENAST	1.152	562 48,78%	75 6,51%	18 1,56%	0 0,00%	54 4,69%	417 36,20%	14 1,22%	1 0,09%	11 0,95%
PARTIES DE SAINTES	323	243 75,23%	16 4,95%	11 3,41%	0 0,00%	31 9,60%	1 0,31%	17 5,26%	0 0,00%	4 1,24%

Figure 429 : Tableau des différentes sources d'énergie alimentant les logements de la commune (2001)

Il existe un lien entre le choix d'un combustible et certaines caractéristiques des logements. Plus le confort des maisons est bas, plus le charbon, le bois ou les bonbonnes de gaz sont représentés. L'électricité peut constituer un choix par manque de place et/ou par en raison de la vétusté du bâtiment. S'il s'agit d'un mode de chauffage peu onéreux à l'installation, son utilisation est quant à elle très coûteuse.

Notons que la consommation énergétique des logements ne fait qu'augmenter et les causes en sont multiples (augmentation du nombre d'habitants et du nombre de ménages, réduction du nombre de personnes par ménage, l'exigence du confort toujours croissante, ...) La vétusté des logements intervient également. Près de 70% des constructions de la commune de Rebecq sont antérieures à 1970 et ont été construites avant le premier choc pétrolier, époque où l'on ne se souciait guère des questions d'économie d'énergie. Ces constructions présentent donc de fortes déperditions thermiques⁵⁴.

⁵⁴ Source : <http://www.icedd.be/>

13.11 ANALYSE DES VENTES DES LOGEMENTS

L'analyse suivante est basée sur les données fournies par la Direction générale Statistique et Information économique du SPF Economie (ex-INS) pour l'année 2006 et 2007.

Les chiffres et observations présentés ici sont destinés à donner les grandes tendances du marché mais ne peuvent servir à évaluer ponctuellement un immeuble déterminé.

La Direction générale Statistique et Information économique du SPF Economie (ex-INS) utilise 32 catégories pour qualifier les biens vendus. Les cinq catégories qui concernent les ventes d'immobilier résidentiel sont :

- Maisons d'habitation;
- Maisons de rapport;
- Maisons et hôtels de maître;
- Villas, bungalows, maisons de campagne;
- Appartements, flats, studios.

L'analyse ci-après prend en compte les catégories « maison d'habitation », « villas, bungalows, maisons de campagne », « appartement, flats, studios » et « les terrains à bâtir ».

Dans les différentes catégories analysées, on prendra pour définition :

- **Maisons d'habitation n.d.a**

Comprenant les maisons ouvrières, d'employés, de rentiers, les maisons bourgeoises mais aussi les maisons rurales, d'agriculteurs... pour autant que leur superficie ne dépasse pas 5a.

- **Villas, Bungalows, maisons de campagne**

Y compris les « chalets » qui ne sont pas des habitations du week-end, les « fermettes » que l'on désigne comme telles en raison de leur origine rurale, mais qui sont en fait des villas.

- **Terrains à bâtir**

Ils sont indiqués par différentes dénominations : emplacements à bâtir, parcelles de terrain, terrains à villa, lots numérotés dans un lotissement, terrains avec un bâtiment à démolir.

- **Appartements, flats et studios**

13.11.1 Analyse des ventes des maisons

En premier lieu, il convient de préciser que les prix de l'immobilier sont très différents d'un village à l'autre, pour cette raison, la moyenne de prix donnée par l'INS doit être relativisée (gros écart entre Bierghes et Quenast).

En 2010, le prix moyen demandé pour l'achat d'une maison d'habitation à Rebecq était de 196.500 €. Ce prix est inférieur à celui de la moyenne provinciale (213.505€) mais plus élevé que la moyenne régionale (156.470€). Notons que les prix de l'immobilier, au cours des dix dernières années, ont augmenté et ont plus que doublé, que ce soit au niveau de la Région et de la commune. Pour la province du Brabant wallon, l'augmentation a été un peu moins importante puisqu'on observe un taux d'accroissement des prix de 90%

Maisons d'habitation	2000	2010	Evolution 00-10
Région Wallonne	68.559€	156.470	128%
Province du Brabant wallon	112.115	213.505	90%
Rebecq	84.258	196.500	133%

Figure 430 : Tableau de l'évolution des prix de vente des maisons ordinaires
(Source : SPF Economie)

Toutefois, il convient de noter que ces estimations chiffrées sont en deça de la réalité du marché immobilier. Lors du diagnostic réalisé dans le cadre du RUE de la ZACC du Renard⁵⁵, l'auteur de projet avait retenu une moyenne de l'ordre de 1400 €/m² dans l'ancien et de 1500 €/m² dans le neuf. Dans le cadre des ateliers thématiques, l'estimation moyenne des prix pour une maison 4 façades et 3 ou 4 chambres est de 300 000 euros alors que le chiffre de l'INS est plutôt de 200 000 euros.

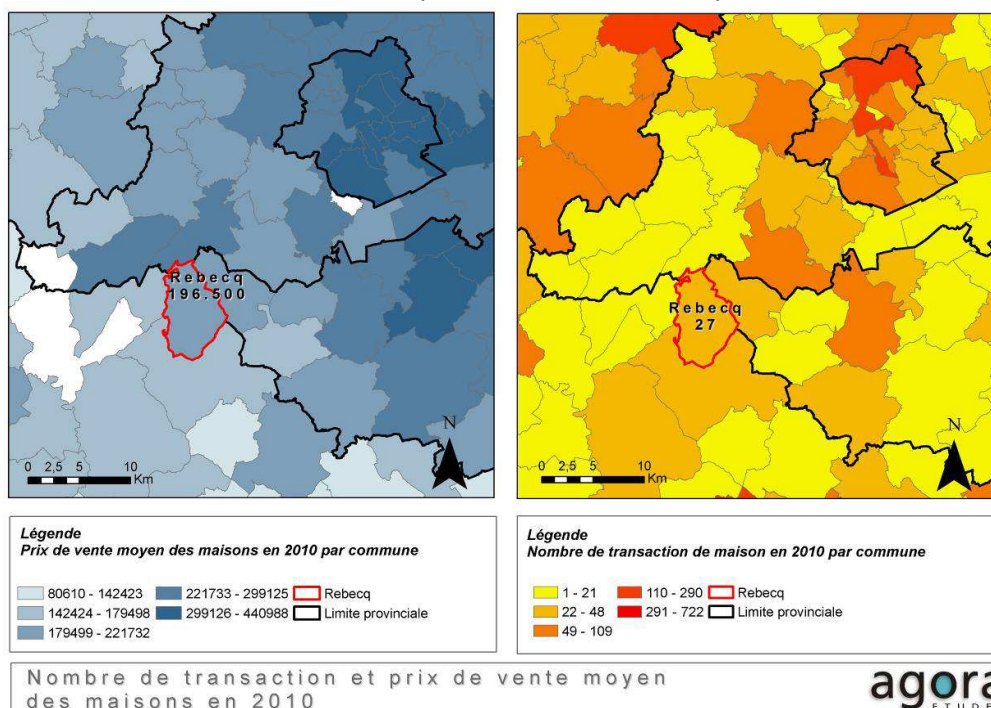


Figure 431 : Carte du prix moyen et du nombre de transaction des maisons d'habitation ordinaires par commune en province du Brabant wallon en 2010
(Source : SPF Economie)

En ce qui concerne les transactions, la carte fait apparaître le dynamisme de la région bruxelloise. Rebecq est dans la tranche moyenne en termes de prix de vente de maisons et en termes de transactions

⁵⁵ Rapport Urbanistique et Environnemental ZACC du Renard, Cooparch R-U, Décembre 2009, p22

13.11.2 Analyse des ventes des villas, bungalows, maisons de campagne

En 2008, le prix moyen demandé pour acquérir une villa à Rebecq était de 303.815€. Ce dernier est inférieur au prix moyen rencontré en province du Brabant wallon mais supérieur au prix moyen rencontré en Région wallonne.

Le prix de ce type de logement à Rebecq n'a augmenté que de 34,5%, entre 2000 et 2008. Comparativement aux autres catégories de logements (maisons et appartements), ce sont les villas qui connaissent la plus faible évolution.

Villas	2000	2008	Evolution 00-08
Région Wallonne	224.126€	255.149€	13,8%
Province du Brabant wallon	270.753€	383.110€	41,5%
Rebecq	225.902€	303.815€	34,5%

Figure 432 : Tableau de l'évolution du prix des appartements
(Source : SPF Economie)

Le nombre de transactions compté à Rebecq en 2008 est de 27, soit presque trois fois ce que la commune comptait en 2000. A nouveau, la carte fait ressortir les communes de Lasne et Waterloo.

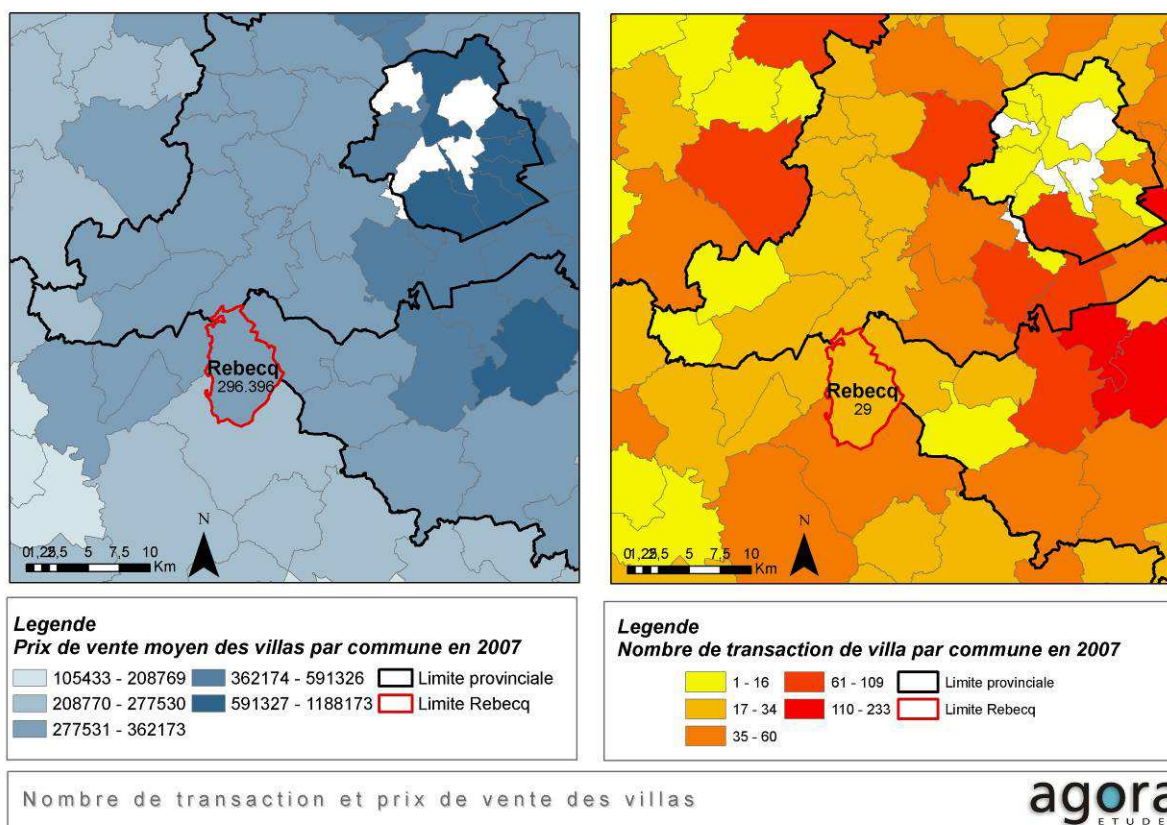


Figure 433 : Cartes du nombre de transactions et du prix de vente des villas par commune en 2007
(Source : SPF Economie)

13.11.3 Analyse des ventes des appartements

En 2010, le prix moyen demandé pour un appartement à Rebecq était de 166.500€. Ce dernier est inférieur au prix moyen rencontré en province du Brabant wallon et proche du prix moyen que l'on trouve en Région wallonne.

Appartements	2004	2010	Evolution 04-10
Région Wallonne	87.290€	162.267€	86%
Province du Brabant wallon	121.738€	202.566€	66%
Rebecq	84.896€	166.500€	96%

Figure 434 : Tableau de l'évolution des prix des appartements
(Source : SPF Economie)

Il convient de noter que le marché d'appartement à Rebecq reste un micro-marché. Lors du diagnostic réalisé dans le cadre du RUE de la ZACC du Renard⁵⁶, l'auteur de projet avait retenu une moyenne de l'ordre de 1.200 €/m².

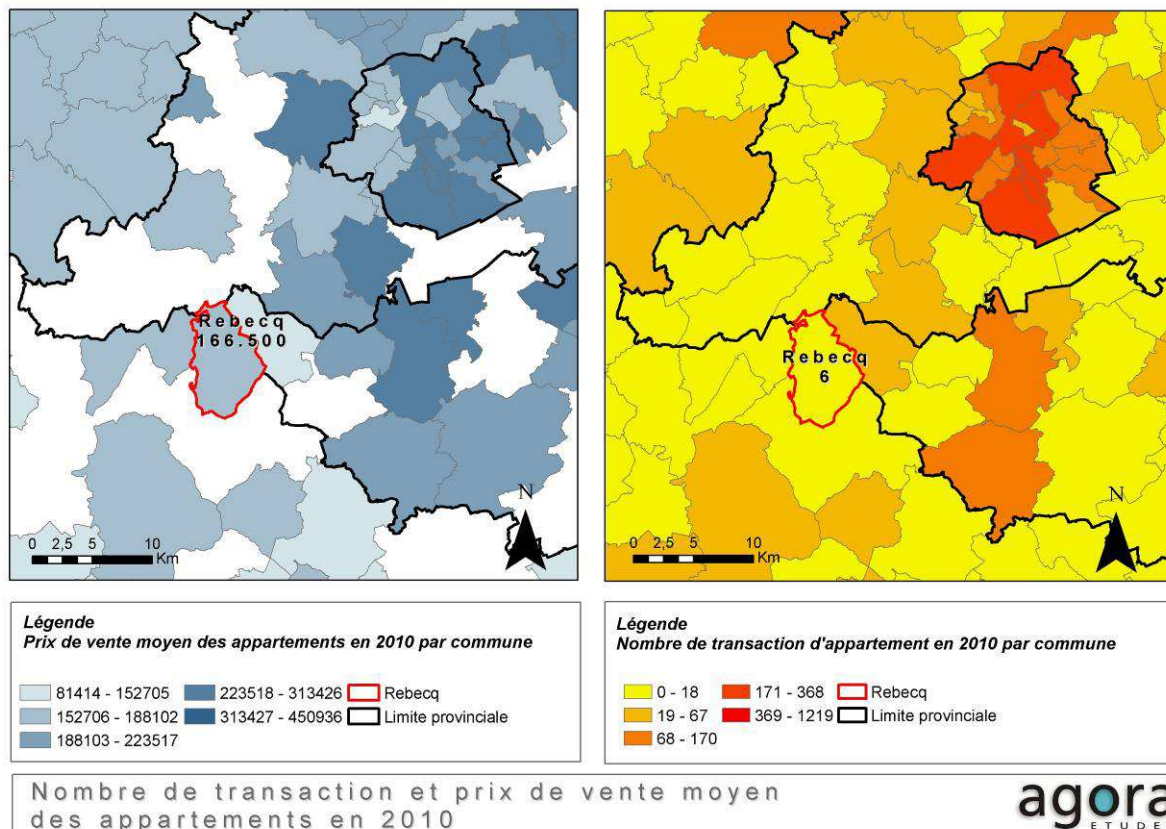


Figure 435 : Cartes du nombre de transaction et du prix de vente moyen des appartements par commune en 2010
(Source : Données INS, cartographie Agora)

Dans l'ensemble, les transactions sont peu importantes sur l'ensemble du territoire proche de Rebecq pour ce type de logement mise à part la région de Bruxelles. En effet, la carte laisse entrevoir que de nombreuses communes ont connu en 2010 moins de 20 transactions.

⁵⁶ Rapport Urbanistique et Environnemental ZACC du Renard, Cooparch R-U, Décembre 2009, p22

13.11.4 Analyse des ventes de terrains

En ce qui concerne les prix des terrains à bâtir, la commune de Rebecq présente une moyenne de 66 euros du m² de terrain en 2010. Que ce soit en 2000 ou en 2010, le prix du terrain dépasse la moyenne régionale mais reste en deçà de la moyenne provinciale.

Terrains à bâtir	2000	2010	Evolution 00-10
Région Wallonne	18€	53€	194%
Province du Brabant wallon	36€	118€	227%
Rebecq	35€	66€	88%

Figure 436 : Tableau de l'évolution des prix des terrains
(Source : SPF Economie)

En termes d'évolution, les prix des terrains ont triplé entre 2000 et 2010 à l'échelle régionale et provinciale alors que la commune de Rebecq a su se préserver de cette forte hausse. Le prix du m² de terrain a presque doublé en 10 ans.

Toutefois, il convient de noter que ces estimations chiffrées sont en deçà de la réalité du marché immobilier. Lors du diagnostic réalisé dans le cadre du RUE de la ZACC du Renard⁵⁷, l'auteur de projet avait retenu une moyenne de l'ordre de 120 €/m².

A proximité de Rebecq, la commune de Braine-l'Alleud connaît un prix relativement élevé du m² en comparaison avec ses voisines puisqu'il est de 176 euros en 2010.

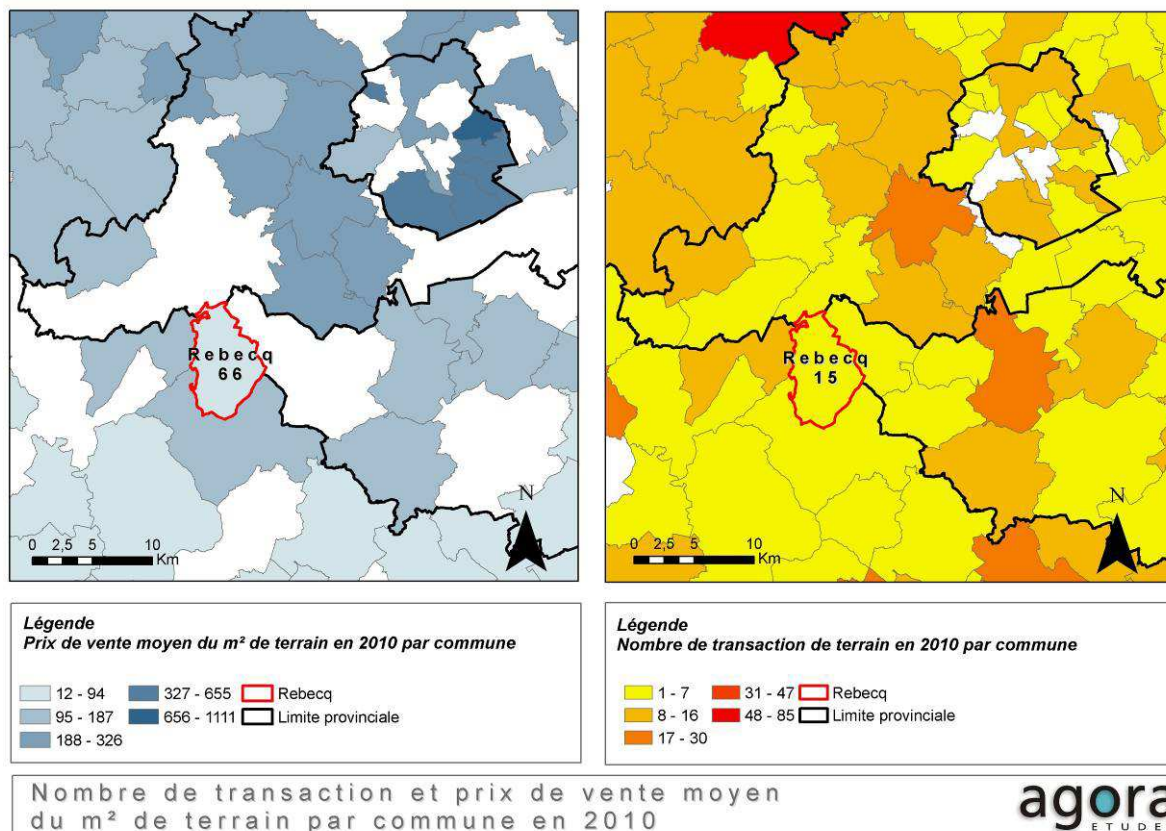


Figure 437 : Carte du nombre de transactions et du prix moyen du m² pour un terrain par commune en 2010

⁵⁷ Rapport Urbanistique et Environnemental ZACC du Renard, Cooparch R-U, Décembre 2009, p22

13.12 LOGEMENTS SOCIAUX

Différents acteurs sont au travail sur le territoire de Rebecq : le CPAS, l'Agence Immobilière Sociale, le SLSP (Habitations sociales du Roman País) ainsi que le FLW.

Rôles de chacun

- Le CPAS : (cf.chapitre « Equipements et Services »).
- L'AIS : Les Agences Immobilières Sociales jouent un rôle d'intermédiaire entre les propriétaires privés et les ménages locataires. Sous certaines conditions de revenus, vous pouvez solliciter un logement auprès d'une agence immobilière sociale. Le logement appartient à un propriétaire privé, mais il est géré par l'AIS. Les loyers sont inférieurs à ceux du marché privé et fixés par la réglementation⁵⁸.
- La SLSP (HSRP) : ses principales missions sont⁵⁹ :
 1. Gérer et louer des logements sociaux, des logements moyens, de transit et d'insertion aux personnes les plus précarisées;
 2. construire des logements destinés à la location ou à la vente;
 3. acquérir et rénover des logements avant de les louer;
 4. acquérir et rénover des bâtiments pour les transformer en logements destinés à la location;
 5. assister les communes dans la mise en œuvre de la politique locale du logement (« ancrage communal »);
 6. vendre des immeubles dont elles sont propriétaires;
 7. accueillir les candidats-locataires et locataires et leur fournir un accompagnement social.
- Le FLW est une société coopérative à responsabilité limitée qui poursuit trois missions d'utilité publique⁶⁰ :
 1. Fournir aux familles nombreuses la possibilité d'obtenir un logement par l'octroi de crédits hypothécaires sociaux;
 2. donner aux familles nombreuses à faibles revenus les moyens de prendre un logement en location;
 3. conseiller, contrôler, coordonner et financer les organismes de logement à finalité sociale (agences immobilières sociales, associations de promotion du logement et régies des quartiers).

Le rôle communal est de coordonner le travail de ces différents acteurs et de leur donner des moyens afin de diversifier les types de logements.

Actuellement, la commune dispose de 363 logements sociaux, soit 8,6 % des logements présents sur le territoire. Ce pourcentage marque une nette amélioration par rapport à la situation de 2005, époque durant laquelle le taux de logement social de la commune était compris entre 5 et 7,5%. Aujourd'hui, même s'il convient de mentionner qu'à l'échelle de la Région wallonne, la commune de Rebecq est relativement bien dotée en logement public, ce nombre s'avère cependant insuffisant pour répondre à la demande. Il existe donc une pénurie de logements sociaux, petits et moyens.

⁵⁸ Source : www.cil-wic.be

⁵⁹ Source : www.swl.be

⁶⁰ Source : www.flw.be

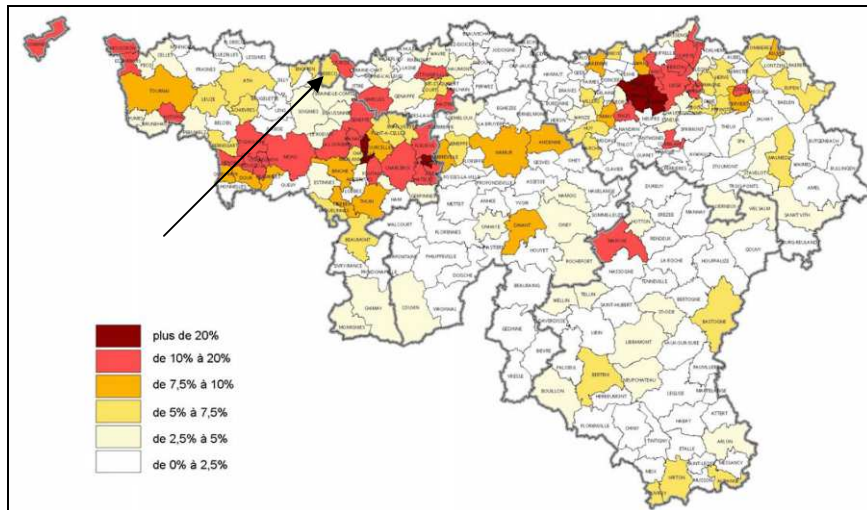


Figure 438 : Carte du pourcentage de logements publics par commune, chiffres 2005
(Source : www.acrf.be/publications/analyses/acrfana_2007_11_ancrage_communal_strategie.pdf)

En matière d'habitat et de logement, la problématique actuelle de Rebecq tient d'abord au fait que le territoire devient de plus en plus un village-dortoir pour nombre de ménages, souvent avec enfants, qui fuient la capitale ou le coût exorbitant des terrains en Flandre. De fait, le niveau de vie moyen augmente en raison du coût des terrains et des maisons. Ainsi, seuls les ménages aux revenus importants peuvent accéder à la propriété à Rebecq.

13.13 PLAN COMMUNAL D'ACTION EN MATIERE DE LOGEMENT

13.13.1 Parc de logements publics

Actuellement, le parc des logements publics se présente comme suit :

Type de logements	Nombre de logements	Autres informations
Total de logements publics :	363	
de transit	0	
d'insertion	0	
sociaux gérés ou loués par la(les) SLSP sur le territoire communal	318	Dont 53 vendus
moyens gérés ou loués par la(les) SLSP sur le territoire communal		
sociaux ou moyens qui ont été vendus par une SLSP ou un pouvoir communal depuis 10 ans (1998)		
loués appartenant à la commune, au CPAS ou à la Régie autonome	32	
pris en gestion par une AIS, d'une SLSP ou d'une ASBL	5	
réalisés par le FLW		
gérés par l'Office central d'action sociale et culturelle du Ministère de la Défense (OCASC)		
autres (urgence, etc.)		
soumis à permis de location		
inoccupés	8	Sur base du règlement-taxe sur les immeubles inoccupés (exercice 2008)

Figure 439 : Tableau des types de logements publics (extrait du plan communal en matière de logement, 2009-2010)

13.13.2 Possibilités de valorisation des biens publics

	Propriétaire	Localisation	Superficie	Type de zonage
Terrains encore constructibles	HSPR	« les Agaces », à Quenast	2ha	ZACC
Terrains encore constructibles	Commune de Rebecq	Chemin Planche Quévit	15.975m ²	Zone d'habitat
Bâtiments	Commune de Rebecq	Anciens hospices (Rebecq-centre)	1300m ² bâtis au sol	Zone de services publics et d'équipements communautaires

Figure 440 : Tableau récapitulatif des biens publics valorisables repris dans le plan communal en matière de logement 2009-2010

Il ressort de cette analyse des possibilités que **très peu de biens restent valorisables sur la commune de Rebecq.**

13.13.3 Projets et axes d'actions

13.13.3.1 Projets

La demande des nouveaux projets en 2009-2010 :

Ordre de priorité	Intitulé et localisation de l'opération	Type d'opération	Nombre de logements	Opérateur
1	Chemin du Faubourg, 19	Type 1	1	HSRP
2	Rue de Rebecq, 68-72	Type 1	2	HSRP

Figure 441 : Tableau des projets communaux repris dans le plan communal en matière de logement 2009-2010

Il existe 7 types d'opération différents

- Type 1 - Opération localisée de création de logements locatifs
- Type 2 - Opération localisée de création de logements acquisitifs
- Type 3 - Opération localisée de création de logements locatifs et acquisitifs
- Type 4 - Opération non localisée de création de logements locatifs
- Type 5 - Démolition de bâtiments en vue de la construction ultérieure de logements
- Type 6 - Equipement de parcelles dans un lotissement
- Type 7 - Prise en gestion de logements

Il existe également des projets de mise en œuvre de deux ZACC. L'une des deux ZACC a fait l'objet d'un RUE. Il existerait également un projet de création de 24 logements dans un immeuble à appartement dans le centre de Quenast.

13.13.3.2 Axes d'actions privilégiés par la commune

Selon le plan communal d'actions en matière de logement en 2009-2010, les types de logements qui sont prioritaires sur le territoire communal sont :

Quels sont les types de logements locatifs à prix abordable que la commune considère comme prioritaires ?	Ordre de priorité (1, 2, 3, etc.)
Pour isolés ou des ménages sans enfants	4
Pour des ménages avec un ou deux enfants	1
Pour familles nombreuses	3
Pour personnes âgées	2
Pour personnes à mobilité réduite	5
La commune manque-t-elle de logements acquisitifs à prix abordable ?	oui

Figure 442 : Tableau des logements prioritaires selon le PCL 2009-2010

Plus précisément, la commune de Rebecq souhaite privilégier les axes d'action suivants :

- Favoriser la création de logements d'insertion, avec une priorité pour le logement de transit;
- La création de logements moyens à la vente et de terrain à mettre à la vente sera étudiée par les HSRP pour le terrain situé aux « Agaces » : une estimation avance les chiffres de 10 terrains à la mise en vente et de 15 logements moyens à la vente;
- Conserver la zone à bâtir communale du chemin Planche Quévité comme réserve foncière.

13.14 CONCLUSION

La commune de Rebecq comptait, au 1^{er} janvier 2010, 4.224 logements et 4.687 bâtiments. Le parc immobilier de la commune s'est vu augmenter de 289 logements depuis 2001.

L'âge du parc de logement est relativement ancien, à savoir, 59% des bâtiments avant 1945. Notons que si la dynamique de construction fut assez stable après la guerre, elle a repris à partir des années 70.

Le nombre de propriétaires avoisine les 72% contre 24% de locataires. Les villages de Bierghes et de la partie de Saintes comptent plus de 80% de propriétaires.

En 2001, la superficie moyenne du logement par occupant était de 32,62m². Le nombre de logements d'une superficie moyenne comprise entre 84-105m² dépasse les proportions de la province et de la Région. La commune de Rebecq possède toutefois, comme la province du Brabant Wallon, une part importante de logements de plus de 84m².

Le parc de logement communal est dominé par des logements de type « maison unifamiliales séparées (36,9%). Toutefois, le type de logement varie fort d'un village à un autre. La commune de Rebecq compte à peine 3,8% d'immeubles à appartements ou studio.

50% des logements se chauffent à l'aide du Gasoil/Mazout et 29% grâce au gaz de distribution.

Près de 50% des logements de la commune sont classés dans la catégorie « Grand confort », contre 9% de « moyen confort », 30% de « petit confort » et 9% de logements « sans même de petit confort ».

Sur l'ensemble des biens immobiliers, ce sont les maisons qui ont connu la plus forte hausse des prix entre 2000 et 2010. En 2010, les prix moyens dans la commune sont :

- Pour une maison : 196.500€;
- Pour une villa : 303.815€;
- Pour un appartement : 166.500€;
- Pour un terrain : 66€/m².

Toutefois, il est également ressorti des ateliers thématiques et de l'analyse de sources annexes que ces chiffres sont en deçà de la réalité des prix du marché. Ainsi, il convient plutôt d'estimer que, en raison d'une pression foncière croissante, les prix moyens au m² pour un achat dans l'ancien soit d'environ 1.400€/m² et de 1.500€/m² dans le neuf. Pour un terrain à bâtir, il faut compter entre 120 et 125€ du m². Il faut également préciser que de réels écarts existent entre les villages : Bierghes affichant les prix les plus élevés à l'inverse de Quenast.

Concernant le logement, différents acteurs sont au travail sur le territoire de Rebecq : l'agence immobilière sociale, le CPAS, le FLW, les HSRP, etc. Le rôle communal est de coordonner le travail de ces différents acteurs et de leur donner des moyens afin de diversifier les types de logements. Ce qui est ressorti des ateliers thématiques est que la commune est clairement en manque de logements accessibles aux jeunes couples, aux familles monoparentales et aux personnes âgées.

Actuellement, la commune dispose de 363 logements sociaux, soit 8,6 % des logements présents sur le territoire.

Selon le plan communal d'actions en matière de logement 2009-2010, les types de logements qui sont prioritaires sur le territoire communal sont destinés, aux couples avec un ou deux enfants, aux personnes âgées et aux familles nombreuses. Viennent ensuite les personnes isolées ou ménages sans enfant et les personnes à mobilité réduite.

Il convient de rappeler que la commune dispose de peu de biens publics à valoriser mais qu'elle souhaite arriver et conserver un ratio de 10 % de logement public par rapport à la totalité des logements de la commune. Ceci doit être fait en entretenant le patrimoine existant et en continuant d'assurer des créations.

14 Cadre bâti et Logement – analyse subjective

<u>Questions</u>	
<p>Vous vivez :</p> <p><input type="checkbox"/> En maison individuelle</p> <p><input type="checkbox"/> En maison divisée en plusieurs logements</p> <p>Nombre de logements ?.....</p> <p><input type="checkbox"/> Immeuble à appartements</p> <p>Nombre d'appartements dans votre immeuble ?.....</p> <p><input type="checkbox"/> Autre (Précisez)</p> <p>Comment appréciez-vous votre environnement bâti (intégration des constructions au paysage, des clôtures...)?</p> <p>Selon vous, l'offre des logements sociaux est suffisante dans la commune ?</p> <p><input type="checkbox"/> oui <input type="checkbox"/> non</p>	<p>Quelles sont les catégories de logements qui manquent d'après vous (en général) ?</p> <p>Selon le type de ménages</p> <p><input type="checkbox"/> 1 personne <input type="checkbox"/> 2 personnes <input type="checkbox"/> 3-4 personnes <input type="checkbox"/> 5 personnes ou plus</p> <p>Selon le type des logements</p> <p><input type="checkbox"/> Maisons <input type="checkbox"/> Appartements</p> <p>Selon la taille des logements</p> <p><input type="checkbox"/> Petits logements (moins de 75m²) <input type="checkbox"/> Grands logements (>75m²)</p>

Vous vivez	Nb	% cit.
Maison	305	93,3%
Immeuble à appartements	10	3,1%
Maison divisée en plusieurs logements	9	2,8%
Autre	3	0,9%
Total	327	100%

Figure 443 : Tableau présentant le type d'habitation des habitants ayant répondu au questionnaire (NR : 9%)

Une grande majorité des personnes ayant répondu au questionnaire vit dans des maisons unifamiliales. Ces dernières composent la majorité du cadre bâti de la commune.

Parmi les personnes vivant en logements collectifs, certains disent vivre dans des immeubles composés d'environ 14 logements. Les maisons divisées le sont en moyenne en 3 logements.

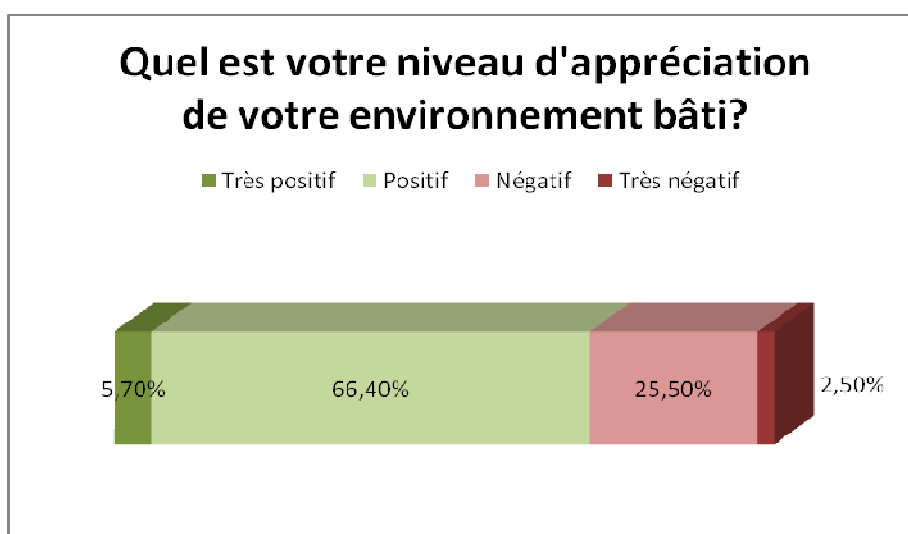
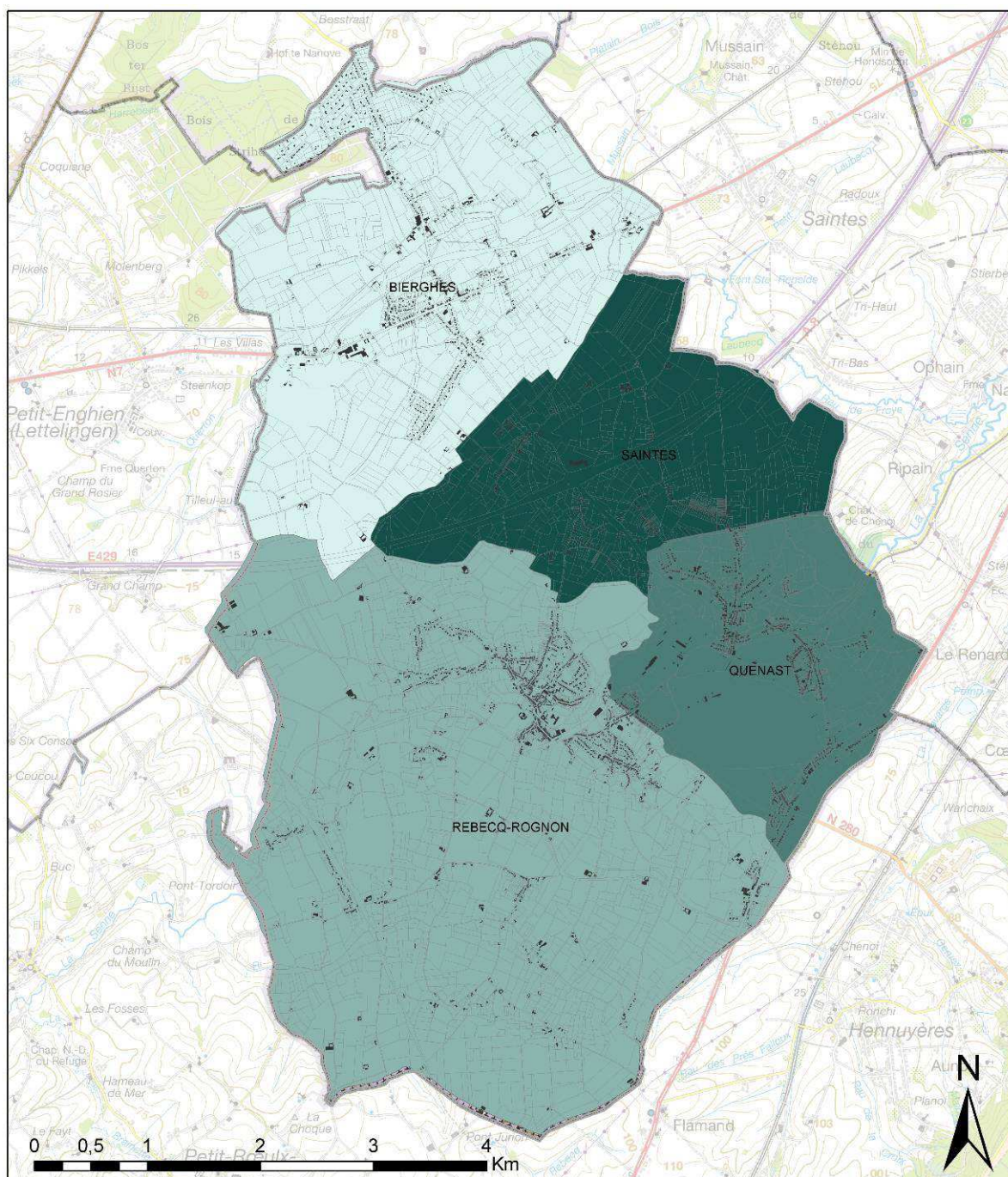


Figure 444 : Graphique présentant le niveau d'appréciation du cadre bâti (NR : 12%)

Le cadre bâti de la commune de Rebecq est jugé de manière positive par la majorité des habitants.



Appréciation négative de l'environnement bâti

Taux de réponses négatives ("négatif", "très négatif") à la question 6.1

- 14%
- 14%- 22%
- 22%- 30%
- 30%- 36%

Figure 445 : Carte présentant l'appréciation négative de l'environnement bâti selon les villages⁶¹

⁶¹ Les pourcentages sont calculés ici sur base du nombre de personnes ayant répondu au questionnaire par village.

L'analyse par village montre qu'il existe une dépendance entre le lieu de résidence et la perception de l'environnement bâti⁶². L'appréciation négative des espaces publics est, proportionnellement à la population, plus forte à Saintes-Wisbecq et Quenast. A l'inverse, Bierghes se démarque par une appréciation particulièrement positive du cadre bâti, avec un nombre de réponses négatives proportionnellement faible.

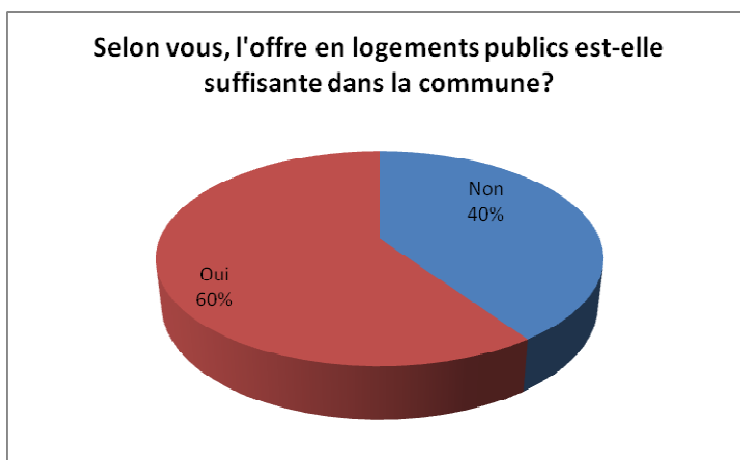


Figure 446 : Graphique représentant le sentiment des répondants quant à l'offre en logements publics (NR : 38%)

La majorité des habitants estime que l'offre en logements publics est suffisante dans la commune.



Figure 447 : Photographies de logements publics à la Cité des Agaces, à Quenast

Des besoins se font ressentir dans l'offre en logements sur le territoire communal dans les catégories de logements suivantes :

Typologie	Nb	% cit.
Appartements	92	50,5%
Maison	90	49,5%
Total	182	100%

Taille	Nb	% cit.
Moyens	104	53,9%
Petits	56	29 %
Grands	29	15%
Moyens	4	2,1%

Nombre de personnes	Nb	% cit.
2 personnes	76	37%
3-4 personnes	62	30%
1 personne	52	25%
5 personnes ou plus	16	8%
Total	208	100%

Age des habitants	Nb	% cit.
20-30 ans	67	29%
30-50	60	25,9%
plus de 70 ans	57	24,7%
50-70	47	20,3%
Total	231	100%

Figure 448 : Tableaux présentant les besoins en logements estimés par les habitants en fonction de la typologie, de la taille et du nombre de personnes.

⁶² La dépendance est significative, Chi 2 = 17,2

Il ressort de ces tableaux que la plupart des habitants estime que la commune ne dispose pas de suffisamment de logements moyens adaptés aux ménages composés de 2 à 4 personnes. C'est principalement pour les jeunes que les besoins en logements sont le plus exprimés. Les ateliers ont confirmé ce constat, Les besoins en termes de logement se concentrent d'avantage sur les appartements d'environ 80m² répondant à la demande des retraités mais aussi des jeunes couples qui ne peuvent pas s'acheter de maisons sur la commune en raison de prix trop élevés. Des appartements ont été construits à Bierghes mais semblent trop grands et ne répondent pas à une demande existante.

L'analyse de l'offre de logements à Rebecq montre également que la proportion de petits logements dans la commune est importante. Cette tendance se ressent dans la demande légèrement plus importante évoquée dans cette enquête pour les petits logements que pour les grands logements.

En termes de typologie, ce sont les appartements qui sont sensiblement plus demandés sur un marché immobilier dominé par la présence de maisons unifamiliales. Toutefois, la demande en maison est loin d'être mineure et l'écart entre les deux catégories n'apparaît pas comme très marqué. Cependant, cette demande de la population pour des appartements ne doit pas être négligée car elle témoigne d'une certaine manière d'un changement de mode de vie.



Figure 449 : Photographie d'habitations mitoyennes dans le centre de Rebecq



Figure 450 : Photographie d'habitations mitoyennes sur la place de Wisbecq



Figure 451 : Photographie d'une maison unifamiliale 4 façades à Bierghes



Figure 452 : Photographie d'habitations mitoyennes à Quenast

Questions																																
<p>Pour votre habitation, avez-vous effectué des travaux soumis à permis ? Si oui, quel type de travaux ? <input type="checkbox"/> Construction <input type="checkbox"/> Rénovation <input type="checkbox"/> Rénovation <input type="checkbox"/> Autre (Précisez)....</p>	<p>Pour votre domicile, avez-vous déjà réalisé, ou envisagez-vous une des mesures d'économie d'énergie dans les domaines suivants ?</p>	<table border="0"> <tr> <td></td> <td style="text-align: center;">Projet</td> <td style="text-align: center;">Réalisé</td> </tr> <tr> <td>Audit énergétique</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Citerne d'eau de pluie</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Panneaux solaires photovoltaïques</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Ventilation</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Chauffage</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Chauffe eau solaire</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Isolation</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Vitrage isolant</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td>Autre (Précisez).....</td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> <td style="text-align: center;"><input type="checkbox"/></td> </tr> </table>		Projet	Réalisé	Audit énergétique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Citerne d'eau de pluie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Panneaux solaires photovoltaïques	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Chauffage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Chauffe eau solaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Isolation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Vitrage isolant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Autre (Précisez).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
	Projet	Réalisé																														
Audit énergétique	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Citerne d'eau de pluie	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Panneaux solaires photovoltaïques	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Ventilation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Chauffage	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Chauffe eau solaire	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Isolation	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Vitrage isolant	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														
Autre (Précisez).....	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>																														

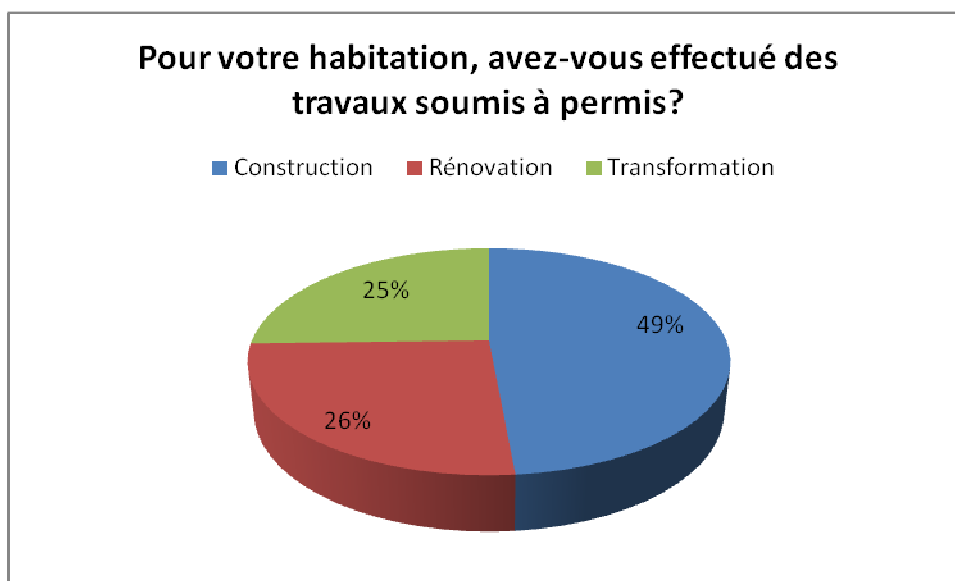


Figure 453 : Graphique présentant les travaux soumis à permis réalisés par les habitants (NR : 59,4%)

Près de 41% des habitants ayant répondu au questionnaire disent avoir effectué des travaux soumis à permis de construire pour leur habitation. Ces travaux ont, la plupart du temps, été réalisés pour des travaux de construction (49%).

Avez-vous déjà envisagé ou réalisé une des mesures d'économie d'énergie dans les domaines suivants ?	Projet		Réalisé	
	Nb	% obs.	Nb	% obs.
Audit énergétique	2	15%	22	6%
Citerne d'eau de pluie	26	7%	157	44%
Panneaux solaires photovoltaïques	69	19%	25	7%
Ventilation	14	4%	46	13%
Chauffage	36	10%	161	45%
Chauffe-eau solaire	51	14%	13	4%
Isolation	56	16%	170	47%
Vitrage isolant	23	6%	213	59%

Figure 454 : Tableau présentant les mesures d'économies d'énergie réalisées ou envisagées

On note qu'un nombre important de réalisations a déjà été effectué par les habitants de Rebecq. En effet, 75% des personnes ayant répondu au questionnaire disent avoir réalisé au moins une des mesures d'économie d'énergie citées.

Les principales mesures réalisées concernent la pose de vitrage isolant, le chauffage, l'isolation et la pose de citernes d'eau de pluie. En revanche, la pose de panneaux photovoltaïques, si elle est peu réalisée pour le moment (seuls 7% disent avoir réalisé cette mesure), est le projet le plus envisagé par les répondants (19%).

Le fait qu'une majorité des personnes ayant répondu au questionnaire ait déjà effectué des travaux d'économie d'énergie démontre une certaine sensibilité des habitants à la problématique des économies d'énergie. Si les mesures actuellement mises en place sont souvent des mesures « classiques », les projets cités (notamment les projets cités spontanément sous « Autre », tels que l'éolien, les systèmes de pompe à chaleur ou l'installation de toitures vertes) montrent une volonté de tendre vers une performance plus poussée des bâtiments pour beaucoup d'habitants.

Certains évoquent, malgré la volonté de mettre en œuvre de telles mesures et l'existence de subsides, la difficulté de financer de tels projets pour des particuliers : « *l'investissement est trop important. On ne sait pas avancer l'argent* ».



Figure 455 : Photographie d'une toiture disposant d'un système de panneaux photovoltaïques

15 Tableau Atouts – Faiblesses – Opportunités – Menaces

DOMAINES	ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
PATRIMOINE	<p>Le patrimoine présente 53 sites et édifices situés dans les villages qui sont repris sur la liste du patrimoine monumental de la Belgique.</p> <p>Le centre de Rebecq concentre quelques édifices intéressants tels que les moulins d'Arenberg.</p>	Seuls 5 bâtiments sont classés.	L'Inventaire met en avant une liste de biens à protéger par un classement.	
STRUCTURE URBAINE	<p>3 zones présentant un développement et des caractéristiques propres :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Le centre de Rebecq étendu du sud (ancienne gare) au nord (jusqu'à la Grand'Place), est relativement dynamique et offre une densité supérieure au reste du territoire communal. ▪ L'urbanisation autour de la carrière, avec des quartiers formant différentes unités urbaines (Cités ouvrières, collectifs, maisons individuelles, pavillonnaires) ▪ Le village de Bierghes s'est développé le long de deux axes routiers importants. 	De nombreux développements urbains linéaires et en impasse, qui ne favorisent pas l'ouverture des quartiers les uns par rapport aux autres.	De nombreuses impasses pourraient être reliées entre elles afin de réorganiser le maillage et ainsi faciliter l'accessibilité générale de tous les quartiers.	<p>L'organisation en quartiers « fermés » et enclavés, favorise le communautarisme et empêche le développement d'une certaine mixité sociale nécessaire à l'équilibre d'un territoire.</p> <p>La perte irrémédiable du caractère villageois des entités les moins touchées par l'urbanisation si le développement urbain futur n'est pas mieux maîtrisé.</p>

DOMAINES	ATOUTS	FAIBLESSES	OPPORTUNITÉS	MENACES
CADRE BATI	<p>Un cadre bâti ancien en relativement bon état dans les villages.</p> <p>Une mixité dans les formes bâties.</p>	<p>Certains secteurs de logement public présentent des signes de dégradation dus notamment à l'âge de construction du bâti.</p>		
LOGEMENTS	<p>La dynamique de construction est en hausse depuis les années 70.</p>			
	<p>La commune dispose d'un nombre important de logements sociaux (+ de 360 logements, soit 8,6 %).</p>	<p>Les logements sociaux ne suffisent pas. La demande est importante.</p>	<p>Un objectif de 10 % de logements sociaux pour 2012.</p>	
	<p>La superficie moyenne des logements par occupant est de 32,62m².</p> <p>46% des logements ont des superficies supérieures à 85m², proportions bien plus importantes qu'au niveau de la Région.</p>			
	<p>Le nombre de propriétaires avoisine les 70% contre 24% de locataires.</p>			
MARCHE IMMOBILIER	<p>Bien que faisant partie de la province du Brabant wallon, la commune de Rebecq est encore relativement épargnée comparativement à la montée en flèche des prix de l'immobilier que connaissent d'autres communes proches de Bruxelles.</p>	<p>De plus en plus de jeunes rebecquois n'arrivent plus à se loger dans leur commune d'origine en raison de l'augmentation des prix du foncier.</p>	<p>La mise en œuvre de RUE sur 2 des ZACC de la commune peuvent permettre une certaine gestion des prix du foncier.</p>	<p>La pression foncière croissante risque d'augmenter les difficultés que connaissent les jeunes souhaitant s'installer sur la commune.</p>