

edm

enseigner
l'étude du milieu
autrement



chercher un logement
à Nivelles

CHERCHER UN LOGEMENT... à Nivelles

<p>Objet</p>	<p>L'élève s'interroge sur les difficultés à surmonter (mais aussi sur les paramètres à prendre en considération et sur les règles à suivre) pour trouver un logement dans un milieu donné de nos régions. Il se familiarise ainsi avec ce qu'on appelle la « crise du logement ».</p> <p>À travers cette recherche, il se penche sur une des préoccupations les plus universelles de l'homme, depuis toujours et partout : se loger décentement.</p>
<p>Tâche</p>	<p>L'élève doit découvrir dans quel quartier d'une localité bien précise il a des chances de trouver le logement qu'il recherche en fonction des critères de sélection qu'il s'impose. À la fin de son enquête, il doit dresser un bref argumentaire (arguments pour et contre), qui justifient son choix.</p> <p>Cette recherche prend en considération plusieurs variables (que l'élève détermine lui-même avec l'aide de son professeur) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le budget disponible (faible, moyen, confortable, etc.) ; • la situation personnelle (seul, couple sans ou avec enfants, famille nombreuse, personne âgée, etc.) ; • le mode de vie (étudiant, ouvrier, employé/fonctionnaire, « jeune cadre dynamique », profession libérale, chef d'entreprise, etc.) ; • la part de rêve (vieille demeure, maison à restaurer, beau quartier, quartier historique, ambiance villageoise traditionnelle, etc.). <p>Ces variables sont évidemment croisées entre elles.</p> <p>La recherche s'effectue d'abord à travers un choix de ressources informatives et documentaires, en comparant des photographies et en les associant systématiquement (à l'aide de leur numérotation) avec des cartes topographiques. L'observation sur le terrain n'intervient que dans un deuxième temps, pour confirmer ou infirmer les impressions premières issues de l'analyse des ressources.</p>
<p>Contexte</p>	<p>Il s'agit d'un cours d'étude du milieu. La dimension humaniste et civique l'emporte ici sur la dimension pratique, même si celle-ci n'est pas négligée.</p> <p>« Dis-moi où tu habites et je te dirai qui tu es... » : comprendre l'homme à travers ses manières d'habiter, telle est la finalité principale de cette étude. L'homme est clairement au centre des préoccupations :</p> <ul style="list-style-type: none"> • son logement est situé dans l'espace et cette localisation n'est pas sans effet ; • son logement est inscrit dans le temps, ce qui implique une gestion adaptée ; • son logement est marqué socialement et cette situation implique un certain type de rapport à autrui. <p>L'interdépendance entre ces dimensions spatiales, temporelles et sociales est au cœur de l'étude. C'est elle qui fournit les vraies réponses aux questions posées.</p>
<p>Milieu</p>	<p>Le milieu d'investigation choisi est Nivelles (qui, avec sa périphérie, offre l'éventail des six milieux-types urbains et ruraux énoncés par le programme d'étude du milieu).</p> <p>En matière de logement, Nivelles et le Brabant wallon ont une spécificité particulière qui justifie pleinement de faire appel à plusieurs milieux de mise en contexte afin de relativiser les résultats obtenus.</p>
<p>Concepts</p>	<p>Au fil de cette étude, l'élève rencontrera divers concepts et notions parmi lesquels par exemple : citisation, cité-jardin, désurbanisation, dévitalisation, étalement urbain, exode urbain, ferme bicellulaire, ferme tricellulaire, friche urbaine, élitisation, grands ensembles, loft, lotissement, migration alternante, mitage des campagnes, mixité sociale, mobilité résidentielle, navetteur, noyau urbain, noyau villageois, périurbanisation, quartier, réhabilitation, résidence, résidence secondaire, restauration, revitalisation, rurbanisation, taudisation, tertiarisation, transports publics, urbanisation, villa, village-dortoir, etc.</p>

C-V milieu urbain de centre-ville
 FRD milieu urbain à fonction résidentielle dominante
 FED milieu urbain à fonction économique dominante

O milieu rural d'openfield
 B milieu rural de bocage
 R milieu rural rurbanisé

Collecte des données (N.B. Ce tableau devrait être composé avec les élèves)						
Je cherche...	en zone urbaine			en zone rurale		
	C-V	FRD	FED	O	B	R
un logement cosu	—	9-12	—	21-22	23	—
un logement moyen	2-3-4-6	7-11	14-16-17	19-22	24-25-26	30-32
un logement modeste	1-5	8-10	13-15	20	26	28-29
un grande habitation	3-4-5	7	15	21	23-25	—
une moyenne habitation	2-5-6	7-9	16	19-22	24-26	30-31-32
une petite habitation	0-1-5	8-10-11	13-16-17	20	26	28-29
dans un quartier calme	3	9-10-12	14-16	20	23-24	—
dans un quartier animé	1-2-4-5	8-11	13-15-17	—	27	28-29-32
dans un beau quartier	3-6	12	—	—	23-24	—
dans un quartier pittoresque	0-1-3	10	—	18-19	25	28
dans un quartier historique	0-1-3	—	—	18-19	—	28
dans un quartier récent	6	9-11-12	14-16-17	22	24-26-27	31
dans un lotissement résidentiel	—	9-10	16	22	—	—
dans un quartier à forte sociabilité	0-5	8-10	16	—	—	—
près d'un espace vert	6	12	16-17	18-22	23-24	28-30
avec une belle vue	6	11-12	17	22	23-24	30
avec stationnement aisé	—	9-10-12	17	19-22	26	—
proche d'une gare	2	7-8-10	15	—	—	32
proche d'un axe autoroutier	—	12	16-17	22	—	—
dans un immeuble moderne	2-6	9-11-12	14-16-17	21-22	24-26	30
dans un immeuble ancien habitable	2-5	7-8-10	13-15	18-20	23-25-26	28-29
dans un immeuble ancien à restaurer	0-3	—	—	19	—	—
dans un immeuble de caractère	0-3-4	12	—	19	23	—
...						
...						

Coup d'œil sur quelques annonces immobilières et quelques coupures de presse...

Pour traduire la thématique envisagée (« chercher un logement ») en une véritable problématique d'enquête (« expliquer les mécanismes et les raisons de la crise du logement dans de nombreuses localités de nos régions »), la presse est d'une aide précieuse. On y trouve un choix d'articles qui évoquent de façon concrète le marché immobilier, les difficultés que rencontrent les personnes désireuses de trouver un logement, les solutions mises en œuvre par les promoteurs et les pouvoirs publics pour faire face à ces difficultés, etc.

Les annonces proviennent du site Internet de l'hebdomadaire *Vlan*, en date du 22 octobre 2004. Sont uniquement reproduites les annonces qui mentionnent la localisation des immeubles.

Il est intéressant de lire ces annonces en prêtant attention aux prix et aux arguments de vente...

Le journal *Le Soir* (édition Brabant wallon, 7 octobre 2004, p. 20) annonce l'ouverture prochaine, entre Nivelles et Baulers, d'un vaste lotissement destiné à accueillir plus de 700 nouveaux logements. Il s'agit non seulement de répondre à la demande mais aussi de densifier l'habitat de la périphérie nivelloise afin de soutenir l'expansion de la ville et d'affirmer son rôle comme pôle urbain important en Brabant wallon.

NIVELLES **Sept cents nouveaux logements à l'horizon**

Les 56 hectares représentent 1 % du territoire communal. Premier coup de pelleuse en 2006 ou 2007. Le promoteur a déjà investi 3 millions d'euros.

MICHAËL CHALKLIN

Le lotissement de la Campagne du Petit Baulers, situé entre le contournement nord de Nivelles, la chaussée de Hal et la rue du Paradis, représentera un pas de géant dans l'urbanisation de la Ville. On y prévoit de 700 à 800 logements. À raison de 2,5 à 3 habitants l'unité, ce sont (au maximum) 2400 âmes nouvelles qui animeront Nivelles. Deux mille personnes représentent plus de 8 % de la population actuelle (24000). Pour que tout soit bouclé, l'échevin de l'urbanisme Pierre Huart parle de 15 à 20 ans.

Le terrain s'est dégagé le 10 juin dernier quand l'ancien ministre Michel Foret approuva le plan communal d'aménagement [...] du Petit Baulers.

On avait utilisé au préalable la technique de la charrette : réunir autour de la table tous les acteurs concernés, et des spécialistes (dont deux sœurs architectes américaines). Également parmi les participants, les deux conseillers en mobilité de la Ville. Celle-ci a introduit au TEC (transports en commun) une demande pour créer une (ou plusieurs) ligne(s) afin de desservir le Petit Baulers et le parc d'affaires des Portes de l'Europe, situé juste de l'autre côté du contournement nord.

Si on prend le plan de secteur et un axe qui traverse la Grand-Place d'est en ouest, on

constate que Nivelles s'est fort développée vers le sud (shopping...), commente Pierre Huart. Il était intéressant de compenser au nord, d'autant plus que la zone est bien située par rapport au bâti existant et la sortie nord de l'autoroute E 19. On estime cependant qu'il faut préserver la « ceinture verte » de Nivelles. À terme, tout ce qui se trouve à l'intérieur du ring sera bâti.

Une nouvelle réunion est prévue la semaine en huit avec le promoteur, la SA Campagne du Petit Baulers, constituée de deux sociétés, BW Promo et Matexi, le géant immobilier de Courtrai. Le phasage de la mise en œuvre devrait ainsi être connu avant la fin de l'année [...]

Le lotissement sera réparti en quatre zones distinctes avec deux étangs, un espace créatif, des placettes, etc. La première, côté parc d'affaires, accueillera des constructions résidentielles en ordre continu. Ce sera une zone d'habitat mixte avec du logement, des services, des commerces et de l'artisanat.

Plus on se rapprochera du quartier du Paradis, plus la densité d'habitat diminuera. La deuxième zone comprendra ainsi des constructions résidentielles en ordre semi-continu. Idem pour la troisième zone, mais en ordre ouvert. On retrouvera la même typologie qu'au Paradis, des villas trois ou quatre façades. Il n'y aura que de l'habitat. La dernière zone, le long du contournement nord, servira de tampon. Les voiries seront hiérarchisées en trois catégories afin que chaque quartier soit bien identifié.

Et les prix ? Tout dépendra de la localisation et de la superficie. Selon Pierre Huart, un terrain se négocie en moyenne à 75 euros le mètre carré à Nivelles. Et, outre les appartements, il y existe une très forte demande pour des terrains à bâtir de 6 à 8 ares.

Maisons

BAULERS. Aux abords de la charmante petite place de Baulers, à 2' de Lillois et 7' du Carrefour de Waterloo, une grande maison villa-geoise authentique rénovée avec goût et offrant de superbes espaces sur plus de 400m² habitables. Séjours spacieux de ± 80m² avec mezzanine de 20m², cuisine équipée ± 24m², bureau, 5 grdes chambres, 2 salles d'eau, buanderie, caves 50m². Grand jardin arrière ± 9ares (297000 €).

NIVELLES. Rue des Frères Grislein 18. Belle maison 1 a 20 ca. Comp. s-sol : 3 caves ; rez : sal., sàm, cuis., wc, terras., jard. ; ét. : 1er : 1 chbre + sdb - 2ème : 1 chbre + gren. aménageable. Libre d'occ.

MONSTREUX. Splend vil 1990 s/+1ha 380m² hab

liv/FO cuis éq bur 4ch (poss 6) sdb gar 2V charme idéal pr chevaux (690000 €).

NIVELLES. Rue François Lebon 41. Maison à rénover avec jardin, garage et accès arrière. Hall, séjour, salon, véranda, sdb, wc, buanderie, 4 chambres, 2 Pièces à aménager, grenier, caves. FO. Travaux à prévoir (150000 €).

BORNIVAL. Superbe grange comprenant hall d'entrée, toilette avec lave-mains, cuisine équipée, living de 65m² avec FO, étage de 120m² aménageable en 3 chambres et salle de bains, piscine intérieure et terrasse (150000 €).

THINES. Belle maison de campagne 3faç s/11a hall sal sàm cuis & arr.cuis sdb 1ch remise CC-gaz (139000 €).

NIVELLES. Rue des Brasseurs 1. grande maison ss forme de 2 corps de logis. Sup. : 7 a 28 ca. RC. : 2.087 €. Comp. : 1) Mais. s-sol : 2 gdes cav., cellier. Rez : gd hall, vest., bur., gd liv., salle de séj. & sàm sép. par FO, gde cuis. mblée av. poss. cà m (400000 €).

NIVELLES. 200m Gd Place mais 2F 3ch sdb cav s/1a60 ds piétonnier (172000 €).

NIVELLES. Rue de Namur imm comm tb situé magasin 40m² réserve 20m² + 2 étages + grenier + caves (175000 €).

Appartements

NIVELLES. Luxueux appartement 200M² avec terrasses et Jardin, dans petit immeuble (4 niv - 1appart/niv) de l'avenue du Monde. 3/4ch, sdb, sdd, cuisine

Poggenpohl. Prix négociable (420000 €).

NIVELLES. Bel appartement situé face au Parc de la Doudaine, comprenant hall d'entrée, toilette, living de 35m², cuisine semi-équipée, 2 chambres, salle de bains, terrasse, cave et garage (135000 €).

NIVELLES. Appartement rue Tienne à 2 Vallées 10/38 Résid. "Le Prévôt", 6 ème étage. Comp. : hall, wc, cuis. semi-éq., liv., hall nuit, sdb, 2 ch., terrass. Gar. n° 43. Cave. Vis. : rens. en l'étude. Prix : faire offre au-dessus de 89.500 €.

NIVELLES. Prox shopping appt de coin 3ch cave garage (135000 €).

NIVELLES. Prox shop plan phase III arrivé appt 2-3ch terr sud (126000 €).

Le supplément du *Bulletin communal officiel* de Nivelles (octobre 2004) dresse l'inventaire des associations qui viennent en aide aux Nivellois dans le besoin. Parmi ces associations, le « Guichet social » se charge des aspects liés à la recherche d'un logement « décent et à prix raisonnable »... Le texte fait allusion au caractère particulier du marché immobilier nivellois et aux effets qu'il produit sur les demandeurs de logements.

Guichet social

Savez-vous qu'en Brabant wallon, les logements sont plus chers que partout ailleurs en Belgique. Les revenus sont également les plus élevés, mais avec des écarts importants entre ménages et entre communes. D'autre part, la Province compte de plus en plus de personnes émarquant aux CPAS.

Les problèmes financiers liés au logement nous inquiètent plus spécialement, lorsque nous constatons la difficulté croissante de bon nombre de familles ou de personnes seules à trouver un logement « décent » et à « prix raisonnable ».

Malgré l'effort consenti par les pouvoirs publics dans l'investissement de Sociétés d'habitations sociales, le nombre de logements sociaux ne couvre pas l'importante demande. Les loyers pratiqués par les propriétaires privés ne permettent pas aux familles à revenus modestes de vivre en sécurité, sans même parler des « kots » et garnis, d'ailleurs nombreux dans notre commune. En effet, à Nivelles, quelques propriétaires tiennent les « rênes » dans ce domaine et les prix des loyers n'arrêtent pas de grimper ; il serait urgent que des alternatives voient le jour.

Pour un nombre croissant de personnes, se loger en Brabant Wallon relève donc

d'une réelle difficulté, le marché privé du logement n'offre pratiquement pas d'autres solutions aux plus démunis que de quitter la Province.

Les mesures prises par les différents pouvoirs publics ou les initiatives des organismes privés qui œuvrent dans le domaine du logement sont nombreuses. Cependant, elles restent souvent méconnues du grand public, et plus précisément des personnes les plus précarisées.

Le Guichet social, via le Service logement, tente d'informer de ces possibilités d'aides existantes, n'hésitez pas à en pousser la porte.

Ce service est ouvert à toute personne qui cherche à louer un logement dans Nivelles ou environs à un prix modéré.

Le service met à votre disposition une liste d'offres de logements privés sur Nivelles et environs. Vous pouvez donc venir la consulter dès le lundi et durant toute la semaine.

Si vous voulez vous inscrire auprès d'une ou plusieurs sociétés de logements sociaux, le service met à votre disposition une liste pour Nivelles, le Brabant Wallon, le Hainaut ou tout autre lieu demandé.

De plus, nous sommes en mesure de vous apporter une aide administrative si vous le désirez.

Il en va de même pour la garantie locative, les allocations de loyer et de démenagement, le contrat de bail, etc.

MILIEU DE CENTRE-VILLE : NIVELLES (quartiers *intra muros*)

Comme beaucoup de villes de nos régions, Nivelles possède un noyau historique (carte A) partagé entre des rues à vocation commerciale (photos 1 et 2) et d'autres, plus nombreuses, à vocation résidentielle (photos 3, 4, 5 et 6). Les rues à vocation artisanale ou industrielle n'existent plus. Ateliers et usines ont fermé ou ont émigré vers le parc industriel situé à la sortie de l'agglomération (carte C).

L'activité commerciale de centre-ville se concentre autour de la Grand-Place et à l'extrémité des rues qui y convergent (photo 2). Les rues résidentielles forment une succession de quartiers autour de ce noyau (carte A). Les unes sont plutôt populaires, notamment près de l'ancienne gare du Nord et des anciens ateliers métallurgiques de « La Brugeoise et Nivelles » (photo 5). Les autres sont plus bourgeoises, notamment au voisinage du parc de la Dodaine (photo 6).

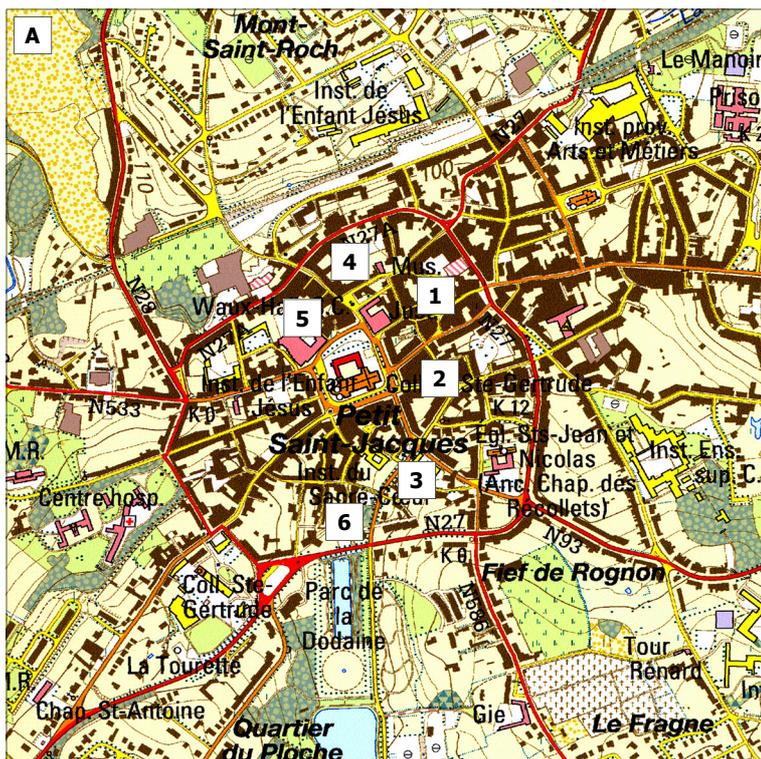
Plusieurs facteurs sont à prendre en considération lors de la recherche d'un logement en centre-ville.

La plupart des maisons y sont anciennes. Certaines remontent au XVIII^e siècle (photo de couverture) et beaucoup datent de la fin du XIX^e siècle et du début du XX^e siècle (photo 6). Paradoxalement, c'est au cœur de la ville que s'élèvent les immeubles les plus récents, conséquence du bombardement de mai 1940 (photo 2). Ces maisons de centre-ville sont quasi toutes accolées et forment des ensembles plus ou moins homogènes (photo 5).

Dans les rues commerçantes, les rez-de-chaussée sont occupés par des magasins et les étages, autrefois habi-

tés par les commerçants eux-mêmes, sont désertés (photo 1). Il n'est pas aisé, en effet, d'y installer des logements de conception moderne (pas d'entrée privée, des pièces d'habitation réparties sur plusieurs niveaux, etc.). Par contre, dans les maisons plus récentes, les magasins sont généralement surmontés par deux ou trois appartements (photo 2). Celui qui choisit d'habiter ce type d'immeubles doit évidemment tenir compte de l'animation en rue, de la difficulté de garer les voitures, de la sociabilité particulière des rues commerçantes, etc. (photos 1 et 2).

Parmi les rues résidentielles, certaines forment des ensembles pittoresques, par exemple le vieux « Quartier Saint-Jacques » (photo de couverture et photo 3), aux maisons restaurées et mises en valeur. D'autres sont appréciées en raison de la proximité d'un environnement agréable, par exemple le quartier voisin du parc de la Dodaine, où se multiplient les belles villas et les immeubles collectifs cossus (photos 6 et 12). Beaucoup de rues, cependant, n'ont pas de cachet particulier (photo 5) ou mêlent des demeures d'attraits différents (photo 4). D'autres rues encore souffrent d'un environnement dégradé, par exemple les boulevards étroits et densément bâtis où les riverains subissent les nuisances d'une circulation intense et où le parc immobilier se déprécie (photo 5).



- Photographies
- 1 Rue du Pont Gotissart.
- 2 Rue de Namur.
- 3 Rue Saint-Jean.
- 4 Rue Saint-André.
- 5 Boulevard des Arbalétriers.
- 6 Boulevard de la Dodaine.

- ◀ NIVELLES.
Détail de la carte topographique au 1:10.000^e de l'Institut géographique national, Bruxelles, 2000, 39/7-8.



MILIEU URBAIN À FONCTION RÉSIDENTIELLE : NIVELLES (quartiers périphériques)

Au-delà des boulevards (photos 5 et 6) qui marquent la limite du cœur historique de Nivelles apparaît une ceinture de quartiers à vocation principalement résidentielle (carte B). Ces quartiers présentent des aspects variés, liés à leur localisation, à leur âge, à leur population.

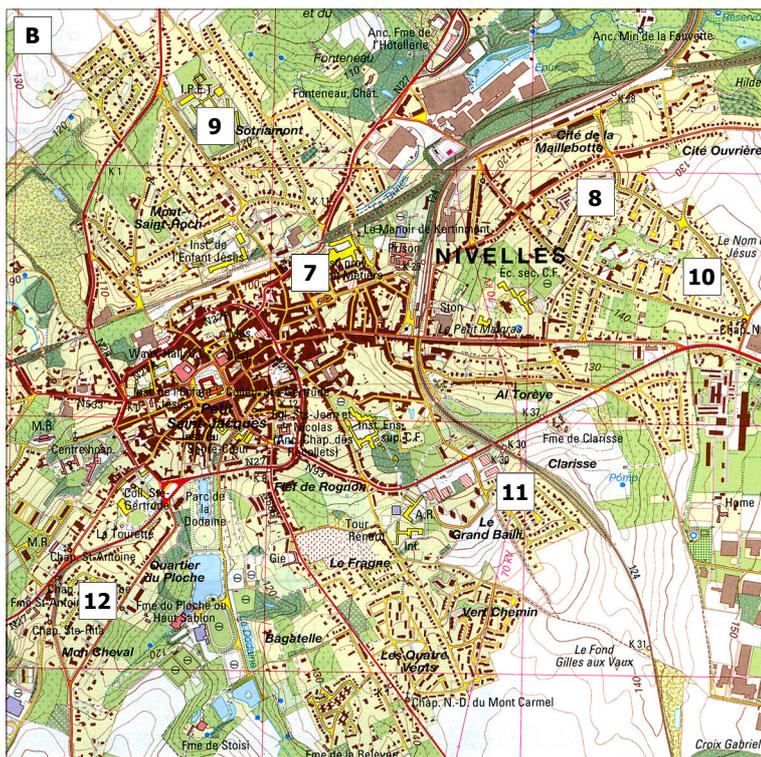
Les personnes désireuses d'y trouver un logement doivent être attentives à plusieurs critères. Certains quartiers occupent un site agréable, verdoyant, calme et doté d'une belle vue. D'autres possèdent moins d'attraits paysagers. Le quartier situé en contre-haut du parc de la Dodaine et de son plan d'eau appartient à la première catégorie (photo 12). Le quartier de la Maillebotte, voisin de la voie de chemin de fer et des bâtiments de la papeterie « Wiggings Teape », relève plutôt de la deuxième catégorie (photos 8 et 13).

Certains quartiers sont assez anciens et d'autres très récents. L'angle formé par la voie de chemin de fer Ottigines-Manage, aujourd'hui désaffectée, et celle de Bruxelles-Charleroi, toujours en activité, est occupé par un quartier de la fin du XIX^e siècle. Ce quartier présente les caractéristiques topographiques et architecturales de cette époque (photo 7). Les rues y sont plutôt larges et disposées régulièrement. Le bâti est mitoyen et bien aligné. On trouve dans ce quartier une prison de style néogothique, une église d'inspiration romano-gothique, quelques maisons de maître et de nombreuses habitations moyennes ou plus petites formant des ensembles assez homogènes.

À deux pas, sur les hauteurs du Mont-Saint-Roch et du Sotriamont, s'étirent les lotissements périurbains de la deuxième moitié du XX^e siècle, avec leurs villas à quatre façades, de styles contrastés, disposées en ruban le long de voiries larges, rectilignes, arborées et bordées d'aires de stationnement (photo 9).

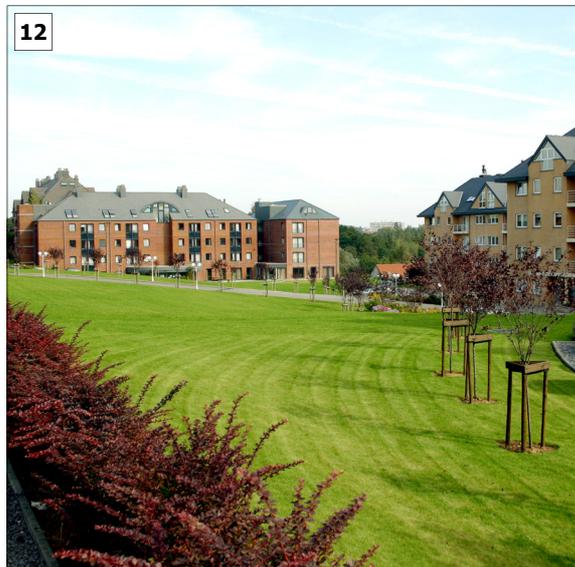
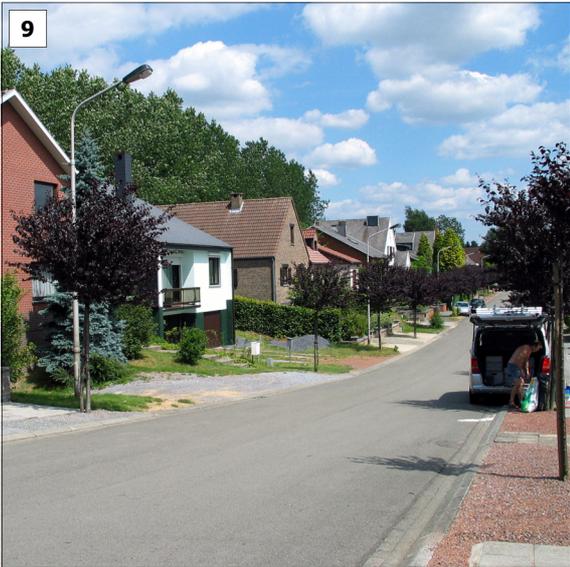
Au-delà de cette première ceinture résidentielle s'étend une seconde où figurent notamment quelques zones d'habitations à caractère social (carte B). Près de la gare de Baulers, le quartier du boulevard de la Résistance, construit dans les années 1950, a l'aspect d'une cité-jardin (photo 10). Plus au sud, le quartier du Grand Bailli possède plusieurs hauts immeubles à appartements (photo 11). Non loin, les quartiers du Vert Chemin et des Quatre Vents étendent leurs nombreuses maisons à la lisière de la campagne (carte B).

Tous ces quartiers ne sont pas habités par un même public et les conditions de vie n'y sont pas identiques. Le quartier qui entoure le parc de la Dodaine, par exemple, est plutôt chic (photo 12), tandis que les lotissements du Mont-Saint-Roch et du Sotriamont offrent une plus grande diversité socioéconomique (photo 9). Le quartier de la Maillebotte (photo 8), malgré la proximité du chemin de fer et de la « Wiggins Teape », bénéficie d'un environnement moins typiquement urbain que le quartier de la prison (photo 7). La cité du boulevard de la Résistance (photo 10) accueille une population plus familiale que les immeubles-tours du quartier du Grand Bailli (photo 11). Les habitants des quartiers de la prison et de la Maillebotte (photos 7 et 8) ont un accès plus aisé aux transports en commun. Par contre, les habitants des environs du parc de la Dodaine (photo 12) ou des hauteurs du Mont-Saint-Roch (photo 9) ont davantage à posséder une voiture pour se déplacer.



- Photographies
 - 7 Rue du Cura.
 - 8 Rue Dangonau.
 - 9 Rue de l'Enseignement.
 - 10 Allée des Roses.
 - 11 Allée du Jaquemart.
 - 12 Avenue du Monde.

- ◄ NIVELLES.
Détail de la carte topographique au 1:20.000^e de l'Institut géographique national, Bruxelles, 2000, 39/7-8.



MILIEU URBAIN À FONCTION ÉCONOMIQUE : NIVELLES (quartiers du centre et du « shopping »)

Outre le centre-ville, qui conserve une fonction commerciale et touristique autour de la Grand-Place et dans les rues avoisinantes, Nivelles possède plusieurs quartiers à vocation économique.

Au nord-est, non loin de la voie de chemin de fer et de la Thines — le ruisseau qui traverse la ville — s'étendent les papeteries « Wiggings Teape » (carte C). Cette implantation industrielle, qui remonte au XIX^e siècle, est entourée d'habitations ouvrières anciennes (photo 13) mais également de constructions résidentielles plus récentes (photo 14).

En dehors de la ville, côté sud-est, existe un vaste parc industriel et artisanal (carte C). Créé dans les années 1960, ce parc est dépourvu d'habitations. Les lotissements résidentiels les plus proches ne sont pas en relation avec lui et ne s'inscrivent pas dans le même projet de développement.

Par contre, au sud-ouest, à proximité de l'entrée-sortie autoroutière « Nivelles-Sud » grandissent de nouveaux quartiers en lien étroit avec un « shopping center » inauguré dans les années 1980 (carte C). Ces quartiers se composent en partie d'immeubles à appartements (photo 17) et en partie de villas (photo 16). C'est ici que prospecteront d'abord les personnes à la recherche d'un logement récent proche d'une zone de services.

Comme les autres villes de nos régions, le centre de Nivelles connaît un déclin de sa fonction commerciale

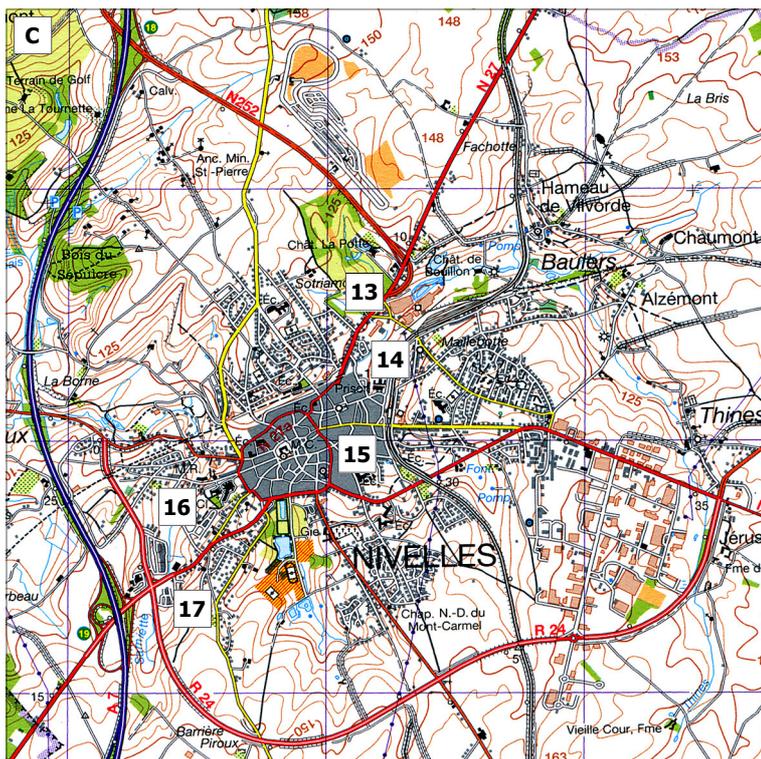
au profit d'un accroissement de sa fonction résidentielle. Dans les parties les moins animées des rues commerçantes, il est possible de trouver des magasins qui, ayant cessé leurs activités, sont transformés en logements (photo 15).

Les conditions de vie sont évidemment différentes selon qu'on habite le centre-ville ou sa périphérie, près des installations industrielles ou près d'équipements commerciaux modernes.

Le quartier voisin du « shopping », par exemple, bénéficie d'un environnement et d'une vue agréables. Il est proche d'un supermarché, d'un restaurant et de boutiques variées. L'accès à l'autoroute y est aisé. L'offre en matière de logements y est grande. En contrepartie, c'est un quartier animé et bruyant où les manières d'habiter sont plutôt grégaires (photos 16 et 17).

Dans le centre-ville, les anciennes maisons de commerce reconverties en logements ne bénéficient pas d'un environnement idéal, mais elles sont sans doute financièrement plus abordables (photo 15).

Enfin, dans le quartier de la « Wiggings Teape », les habitants doivent s'accommoder des activités de l'entreprise, du passage des camions, du va-et-vient du personnel, etc., mais on y trouve un éventail de villas, de maisons bel-étage, d'appartements qui présentent l'avantage d'être moins courus et qui ne sont pas très éloignés des transports en commun ni des accès autoroutiers (photos 13 et 14).



- ▶ Photographies
- 13 Place des Déportés.
- 14 Rue des Heures Claires.
- 15 Rue de Namur.
- 16 Rue d'Happart.
- 17 Chaussée de Mons.

- ◀ NIVELLES.
Détail de la carte topographique au 1:50.000^e de l'Institut géographique national, Bruxelles, 2000, 39.



18



19



20



21



22



UN MILIEU RURAL DE BOCAGE : BORNIVAL

Bornival est le village de l'entité nivelloise le plus éloigné du centre-ville, dont il est distant d'environ 4 km. Situé à l'ouest, il offre un visage très contrasté par comparaison avec celui de Thines. Il est nettement plus vallonné et plus arboré. Des champs occupent le plateau et le haut des pentes, mais l'essentiel du paysage est composé de prairies clôturées par des haies et des rideaux d'arbres. L'aspect général est donc nettement bocager (photo 23).

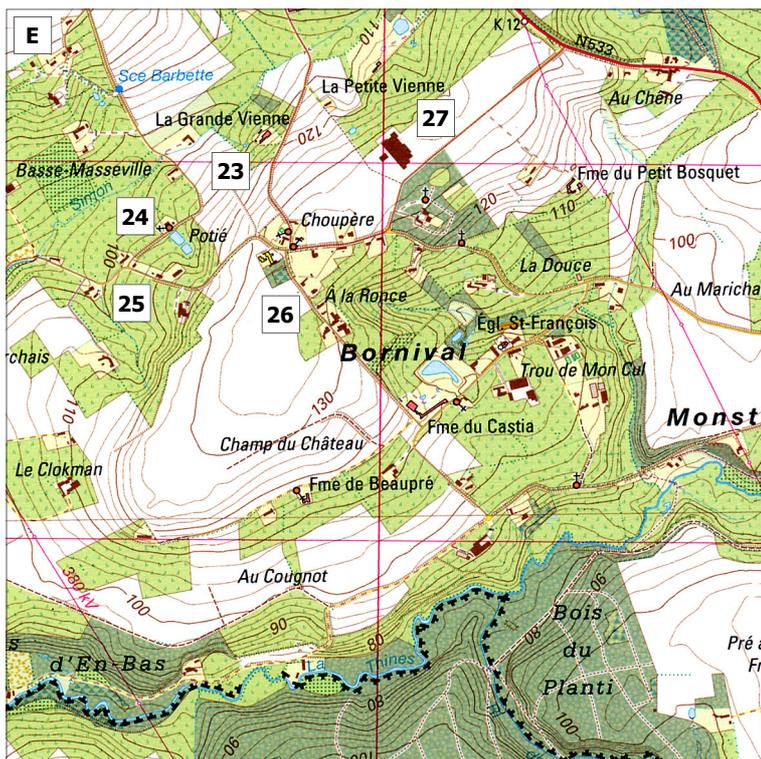
Cette impression est confirmée par la dispersion de l'habitat. Le village ne possède pas de véritable noyau. L'église paroissiale, entourée par son cimetière, se dresse le long d'un chemin bordé par quelques maisons construites en ordre dispersé. L'école, éloignée de plus de 500 m, est bâtie sur une hauteur, près d'un carrefour, à égale distance des limites villageoises (carte E).

La plupart des maisons sont assez anciennes. Elles ne présentent pas un caractère architectural marquant. Certaines ont cependant fait l'objet d'une restauration ou d'une remise en état soignée, qui leur donne de l'allure et leur apporte une plus-value. Plusieurs fermes sont ainsi devenues d'agréables résidences citadines (photos 23 et 25). La plupart des maisons, néanmoins, sont conservées et habitées en l'état (photo 26).

Des constructions récentes s'insèrent dans cet habitat ancien dispersé dans le bocage. Les unes occupent le creux d'un vallon et sont entourées de prairies (photo

24). Les autres sont implantées sur les hauteurs, en rase campagne, non loin des champs (photo 26). Près de la grand-route, des villas neuves commencent à s'implanter en ruban le long des chemins d'accès vers le village.

L'amateur de vues étendues, d'espaces verts plantés d'arbres, de pâtures peuplées de vaches ou de chevaux a tout avantage à chercher son logement à Bornival. Il en va de même pour celui qui désire prendre ses distances par rapport à ses voisins, pour celui qui aime le calme et la solitude. Il doit savoir cependant que Bornival tend à devenir une banlieue chic de Nivelles, recherchée précisément pour les qualités de son cadre de vie, que ce village est éloigné des moyens collectifs de transport et des services urbains et requiert donc l'usage permanent de la voiture, qu'on voit s'y développer aujourd'hui les loisirs équestres et se multiplier les manèges (photo 27).



- Photographies
- 23 Panorama (nord-ouest).
- 24 Chemin Barbette.
- 25 Rue F. Canart.
- 26 Rue du Centre.
- 27 Rue H. Tombeur.

- ◄ BORNIVAL (Nivelles).
Détail de la carte topographique
au 1:20.000^e de l'Institut
géographique national,
Bruxelles, 2000, 39/5-6.

23



24



25



26



27



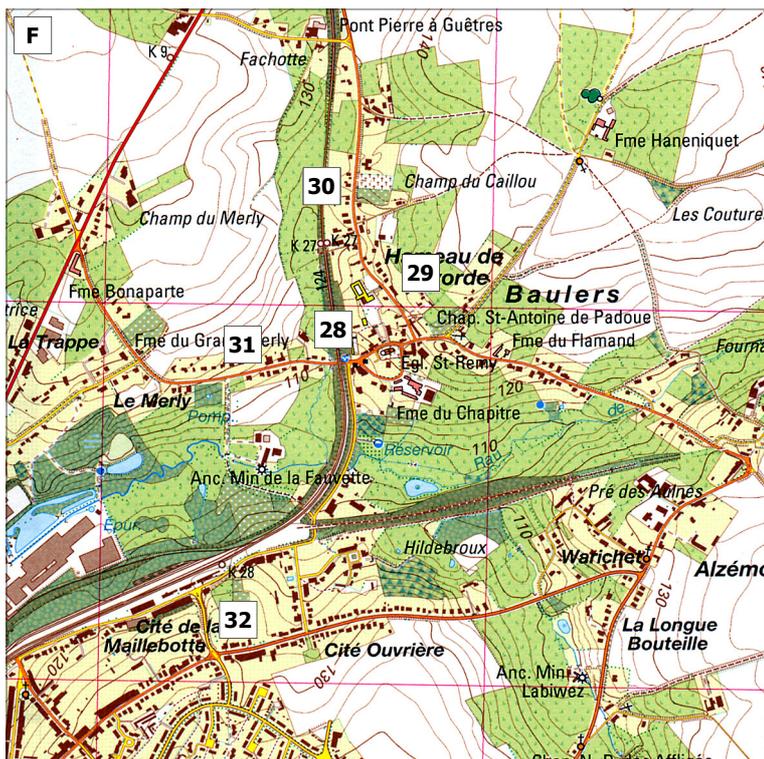
UN MILIEU RURBANISÉ : BAULERS

Des villages qui entourent Nivelles, Baulers est le plus directement en contact avec le centre-ville. Il est aussi le plus urbanisé. Entre le noyau villageois et les limites de Nivelles, les zones bâties se succèdent de façon quasi continue et donnent l'impression d'appartenir à la périphérie urbaine (cartes C et F).

En fait, Baulers est un village rurbanisé (photo 29) de longue date. Il se situe à proximité des installations industrielles, anciennes et actuelles, qui occupent le vallon arrosé par la Thines à l'entrée nord-est de Nivelles. Il est proche aussi de la voie de chemin de fer Bruxelles-Charleroi et possède une gare, aujourd'hui désaffectée, qui fut jadis importante (cartes C et F). Plusieurs quartiers d'habitations, notamment des cités sociales, se sont construits dans ce voisinage (photo 10). Certains d'entre eux, en lien avec les quartiers périphériques de Nivelles, témoignent aussi du phénomène de périurbanisation (photos 8 et 32).

Le volume et la diversité de l'offre en matière de logement sont sensiblement plus importants à Baulers qu'à Thines ou à Bornival. On y trouve d'anciennes maisons villageoises grosses ou petites, restaurées ou en l'état, luxueuses ou modestes (photo 28). On y trouve aussi des maisons citadines datant des débuts de la rurbanisation, isolées ou formant des unités d'habitations (photo 30), des maisons sociales (photo 10), des petits immeubles à appartements (photos 31 et 32), des villas disposées en ruban aux sorties du village (photo 30).

Quiconque désire combiner les avantages de la ville avec ceux de la campagne commencera ses recherches par Baulers. C'est ici également que la possibilité de trouver un logement est la plus grande, à la fois en raison du nombre de maisons construites mais aussi des conditions financières sans doute moins excessives qu'ailleurs. Du reste, Baulers est actuellement la zone de la périphérie nivelloise où s'annonce la création de nouveaux lotissements, dont certains à vocation sociale. Notons encore que Baulers est un espace rurbanisé ou périurbanisé proche des moyens de transport collectifs et des services. Bien sûr, il faut y faire le deuil d'un cadre de vie vraiment rural : même si les champs et les pâturages ne sont jamais loin (photo 30), la plupart des fermes ont cessé leurs activités et se sont transformées en résidences ou en centres de loisirs.



- ▶ Photographies
 - 28 Rue de l'Église.
 - 29 Rue de Dinant.
 - 30 Rue de Dinant (extrémité).
 - 31 Rue Lossignol.
 - 32 Avenue Reine Astrid.

- ◀ BAULERS (Nivelles).
Détail de la carte topographique
au 1:20.000^e de l'Institut
géographique national,
Bruxelles, 2000, 39/7-8.



MISE EN CONTEXTE

Les constats effectués à Nivelles en matière de logements se retrouvent dans la plupart des milieux urbains et ruraux de nos régions, sous des formes plus ou moins marquées.

Dans les centres-villes, l'habitat est généralement ancien, voire très ancien. Il date quasi toujours de la période préindustrielle (avant 1850) et, plus encore, de la période industrielle (entre 1850 et 1950). C'est un habitat groupé, mitoyen, construit sur de petites parcelles, qui s'élève en bordure de rues courtes, étroites, sinueuses, bruyantes à certaines heures. Il s'agit le plus souvent d'immeubles à fonctions mixtes, économiques et résidentielles, plutôt mal adaptés aux manières d'habiter actuelles, ne possédant que de simples cours ou jardinets, dépourvus de garage, ce qui pose le problème du stationnement des véhicules et même plus simplement de l'arrêt pour charger ou décharger.

Dans les quartiers résidentiels proches des centres-villes, l'habitat est également assez ancien. Il date surtout de l'époque industrielle. Certaines rues ont toutefois échappé aux grands travaux d'assainissement et de réaménagement des années 1950-1970 et les maisons y remontent plus loin dans le temps, au XVIII^e siècle et même avant. Restaurées et mises en valeur, elles donnent à ces espaces urbains un cachet particulier et y créent un mode de vie différent. Ailleurs, la variété architecturale mais aussi sociale est la règle. Selon les cas, les problèmes de gestion immobilière et de mobilité y sont comparables à ceux des centres-villes. Dans certains quartiers, l'habitat est vétuste et les rues sont inadaptées à la circulation moderne. Ici, les résidents sont plutôt issus de milieux peu favorisés. Dans d'autres quartiers, les maisons sont plus récentes et la voirie est plus fonctionnelle. On y rencontre des personnes moyennement aisées.

Les quartiers résidentiels plus éloignés des centres-villes prennent souvent l'aspect de lotissement de villas ou de pavillons, de cités sociales, d'ensembles d'immeubles à appartements. Ces bâtiments remontent généralement de la période postindustrielle (après 1950). Situés dans des zones plus aérées, plus verdoyantes, plus calmes, ils attirent un public qui dispose de revenus plus confortables.

Les villages directement voisins des périphéries urbaines connaissent des phénomènes de périurbanisation qui remontent parfois au début du XX^e siècle. En raison de la présence d'installations industrielles, une banlieue s'est formée qui a mis en connexion la ville et le village et a noyé progressivement l'habitat villageois traditionnel dans des constructions citadines, y compris de petits immeubles à appartements.

Les villages plus éloignés des centres urbains sont peu à peu rurbanisés à partir des années 1960. En pays d'openfield, le noyau villageois est partagé entre des maisons d'époque préindustrielle reconverties en résidences citadines et des constructions intercalaires plus modernes. À la sortie du village, des villas neuves sont construites en rubans le long des routes. En pays de bocage, l'effet de mitage est plus grand et les constructions se dispersent davantage dans la campagne.

Les logements des villages périurbanisés de longue date, plus anciens, sont économiquement plus accessibles, mais aussi situés dans un environnement moins rural. Leurs habitants appartiennent à des catégories sociales variées. Les villages rurbanisés, encore marqués par l'univers campagnard, accueillent des publics plus favorisés.

D'une manière générale cependant, tous ces villages proches des villes ne sont plus peuplés de paysans. Ils sont devenus des cités-dortoirs habités par des personnes qui, pour la plupart, ne travaillent pas sur place.

► Photographies

- 33 NAMUR, rue de la Croix.
À deux pas de l'église baroque Saint-Loup, une rue piétonne au charme indéniable bordée d'immeubles anciens dont les rez-de-chaussée sont occupés par des boutiques.
- 34 CHARLEROI, boulevard Tirou.
Architecture fonctionnelle des années 1930 pour ces immeubles à appartements surmontant des espaces commerciaux. Tracé sur l'ancien cours remblayé de la Sambre, le boulevard Tirou est l'un des axes de circulation principaux du centre-ville de Charleroi. Animation garantie...
- 35 THUIN, rue Longue.
Ces petites maisons populaires, bâties pour la plupart au XIX^e siècle le long d'une rue étroite, donnent à ce quartier résidentiel des bords de Sambre une intimité toute particulière.
- 36 VERVIERS, place Général Jacques.
Vers 1900, les maisons bourgeoises se multiplient sur le flanc sud de la ville, formant des quartiers résidentiels nouveaux, aux rues régulières et au bâti homogène, caractéristique d'une classe sociale qui s'affirme.
- 37 ENGHEN, Rempart Saint-Christophe.
Un exemple typique de maisons « Mulhouse » construites en bordure des boulevards vers 1910.
- 38 BRAINE-L'ALLEUD (Lillois), rue des Badauds.
Le rêve de beaucoup de Wallons aujourd'hui : posséder une coquette maison du type « ferme » dans un lotissement résidentiel d'aspect « campagnard » à deux pas d'une agglomération urbaine...



