



Référence bibliographique :
Julie Chantry, "Quel avenir pour l'hyper-centre de Louvain-la-Neuve ?", *lieuxdits#19*, novembre 2020, pp. 4-9.

La revue lieuxdits
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Loci)
Université catholique de Louvain (UCLouvain).

Éditeur responsable : Le comité de rédaction, place du Levant, 1 - 1348 Louvain-la-Neuve
Comité de rédaction : Damien Claeys, Gauthier Coton, Corentin Haubruge,
Pierre Laconte (invité), Nicolas Lorent, David Vanderburgh (invité)
Conception graphique : Nicolas Lorent



ISSN 2294-9046
e-ISSN 2565-6996

 **UCLouvain**

Faculté d'architecture, d'ingénierie
architecturale, d'urbanisme – Loci



www.uclouvain.be/loci.html

Quel avenir pour l'hyper-centre de Louvain-la-Neuve ?

Confronter les principes fondateurs de la ville à l'évolution démographique de celle-ci

*Julie Chantry,
Bourgmestre d'Ottignies-Louvain-la-Neuve*

Panorama d'Ottignies-Louvain-la-Neuve

D'une superficie de 3400 ha, la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve est peuplée de 31372 habitants (chiffres 2019). A titre de comparaison, ce nombre était de 24 000 en 1993. La population se répartit environ pour un tiers à Ottignies, un tiers à Louvain-la-Neuve et le tiers restant se répartit entre Limelette et Céroux.

Si on regarde uniquement Louvain-la-Neuve, on constate qu'en 2019, les étudiants de l'UCLouvain sont presque 22000, auxquels s'ajoutent environ 3500 étudiants dans les hautes écoles, ce qui fait 25500 étudiants qui fréquentent tout au long de l'année notre ville. Sur ces 25000 étudiants, près de 10000 logent à Louvain-la-Neuve ; le nombre d'étudiants kotteurs est donc juste inférieur au nombre d'habitants domiciliés (10 600 en 2019). C'est une des particularités de Louvain-la-Neuve, qui est une des plus petites villes universitaires qui accueille pourtant une des plus grandes universités de la communauté française.

La présence de l'université amène une grande diversité de la population, puisque 140 nationalités différentes sont présentes dans notre ville. Cette diversité, mais surtout la volonté de rester une ville ouverte et accueillante, font partie des axes prioritaires mis en avant par les autorités communales, et ce malgré un prix de l'immobilier en hausse constante. La ville, qui est située en plein cœur du Brabant wallon — une des provinces les plus chères de Belgique — a connu un grand essor avec le développement de l'université, et a développé une offre culturelle, sportive, associative, de mobilité de grande qualité. Cette belle offre de services combinée à un fort développement économique et entrepreneurial a renforcé considérablement l'attractivité de notre ville au cours des années, et on ne peut que constater qu'Ottignies-Louvain-la-Neuve fait aujourd'hui partie des communes présentant des prix de l'immobilier élevés, empêchant une frange de la population de trouver à louer ou

acquérir des biens sur notre territoire.

Un des objectifs majeurs des autorités communales est donc d'essayer de garder du logement accessible, malgré la pression foncière. C'est pour cette raison que nous visons le développement de l'offre de logements publics, avec l'aide des deux sociétés de logements actives sur notre territoire¹. De nombreux projets ont vu le jour ces dernières années (logements moyens à Louvain-la-Neuve et kots sociaux), permettant à la commune de préserver le taux de 10% de logements publics sur l'ensemble de son territoire. Ce taux de 10% est pourtant un ratio assez compliqué à préserver dans le cas de notre commune où le développement immobilier privé est très intense, puisqu'il impose au secteur du logement public de suivre le même rythme que le développement privé : quand un promoteur développe 10 logements, le logement public doit en créer un pour garder cette proportion de 10%. Un sacré défi quand on voit les développements récents au sein de notre Ville, avec les projets Agora resort près du lac, qui totalise un peu plus de 150 logements, et le développement du nouveau quartier Courbevoie, qui comptera bientôt 450 logements. A cela s'ajoutent les derniers développements immobiliers à Ottignies, avec le Stimont par exemple (environ 70 logements à terme), mais également de nombreux projets à venir (Samaya aux abords de la gare d'Ottignies, qui prévoit 700 logements ; le site des Bétons Lemaire dans le centre d'Ottignies, racheté par Matexi, où se développeront entre 400 et 500 logements ; et bien sûr le futur quartier Athéna-Lauzelle en bordure du bois de Lauzelle, évoqué en fin de cet article).

Ces 10% de logements publics permettent à une population moins favorisée de s'installer dans notre commune, et d'ainsi bénéficier de l'ensemble des services existants. On constate également que le grand nombre de kots présents à Louvain-la-Neuve ainsi que les chambres chez l'habitant représentent aussi une catégorie de logements très abordables, dont les coûts souvent proportionnels à la taille permettent un

¹ - Immobilière publique du Brabant wallon (IPBw) et Notre Maison

accès à un logement pour les personnes peu favorisées financièrement.

Cela explique sans doute pourquoi Ottignies-Louvain-la-Neuve à elle seule comptabilise 19 % de tous les R.I.S. (Revenus d'intégration sociale) du Brabant wallon (qui est composé de 27 communes), et présente également le plus haut taux de chômage de la province. Ce qui peut sembler paradoxal puisqu'Ottignies-Louvain-la-Neuve représente un pôle de développement en pleine expansion et est une des villes de la province qui présente un très grand nombre d'emplois. Le parc scientifique, géré par l'UCLouvain et l'InBW, est très dynamique, et attire des entreprises diverses qui s'y installent et s'y développent (je pense par exemple à IBA, qui a démarré son activité à Louvain-la-Neuve et dont le développement est remarquable).

En termes de mobilité, notre ville compte deux des plus grandes gares de Wallonie, celle d'Ottignies et celle de Louvain-la-Neuve, ainsi qu'une 3^{ème} plus petite (Céroux-Mousty), et pas moins de 11 lignes de bus.

Les nombreuses infrastructures sportives et culturelles et, en termes commerciaux, l'installation en 2005 du centre commercial de L'esplanade et le développement des commerces ont permis à Louvain-la-Neuve d'être plébiscité comme centre-ville le plus dynamique de Wallonie en 2013, et de rester dans le top depuis. Ottignies de son côté continue d'accueillir des commerces de proximité et un petit centre commercial, le Douaire, qui attire un public local et fidèle.

Enfin, en termes de santé, la ville a la chance d'accueillir la Clinique Saint-Pierre d'Ottignies (encore pour quelques années avant son déménagement vers Wavre, à la périphérie de notre territoire), mais présente également plusieurs centres médicaux, trois maisons médicales (deux à Ottignies et une à Louvain-la-Neuve), et de nombreux praticiens dans tous les secteurs de la médecine.

Trois points d'attention pour l'avenir de Louvain-la-Neuve

S'il est naturellement important pour moi en tant que bourgmestre d'Ottignies-Louvain-la-Neuve de prendre en compte le contexte global de notre ville, et donc de tenir compte des services offerts par toutes ses entités, je me focaliserai dans la suite de ce texte sur Louvain-la-Neuve. En effet, il s'agit ici de déterminer des points d'attention qui doivent servir de guides pour le développement de cette partie de notre ville. On ne peut évidemment nier que Louvain-la-Neuve a fait l'objet d'une profonde réflexion qui s'est développée de façon tout à fait indépendante du reste de la commune. Tant l'université que les autorités locales de l'époque ont pensé Louvain-la-Neuve comme une entité à part, qui est venue s'inscrire dans un lieu quasi vierge, et qui s'est petit à petit connectée à l'existant, en conservant son identité propre. C'est pourquoi il n'est pas inopportun de se focaliser uniquement sur cette portion de notre territoire.

Premier point d'attention : conserver les principes et les intuitions des fondateurs

Les fondateurs de Louvain-la-Neuve ont dès le début pensé le site en tant que ville universitaire, et non en tant que campus. Parmi les grands principes qui ont guidé les fondateurs, on trouve celui de ville à l'italienne, qui mélange les fonctions ; de ville à taille humaine, avec une partie piétonne et des espaces favorisant la rencontre ; d'une ville présentant une unité architecturale et des ambiances urbaines. Enfin, dès les débuts, l'accent est mis sur une ville participative.

Ces principes, qui ont guidé les fondateurs, ont abouti à la création d'une ville unique en son genre qui, tout en s'inspirant de modèles italiens, a réussi à se créer une identité propre, tout à fait spécifique. C'est pourquoi il convient de conserver ces principes comme guides pour penser l'avenir de Louvain-la-Neuve.

Deuxième point d'attention : trouver le bon équilibre au niveau urbanistique

Entre 1985 et 2005, Louvain-la-Neuve a connu une période de *stagnation* du développement et de la dalle piétonne. En effet, le projet que représentait la ville n'était pas encore très abouti, et certains hésitaient à y investir. De plus, les coûts de développement d'un immeuble sur dalle étaient (et sont encore) très importants, ralentissant les investissements. Après cette période de stagnation, la ville a par contre connu un développement très soutenu. Son attractivité s'est fortement renforcée, entraînant une explosion des prix des logements. D'importants développements sont en cours : on a déjà cité Agora resort, aux abords du lac, Courbevoie du côté de la gare, mais il y a aussi la construction du China Belgium Technology Center (CBTC) entre l'autoroute et la N4, sans parler du futur quartier Athéna-Lauzelle. Ces nombreux projets peuvent faire craindre la perte d'un certain équilibre que la ville semble avoir trouvé ces dernières années. Cela s'est d'ailleurs fortement marqué quand les exploitants du centre commercial L'esplanade ont lancé les réflexions sur l'extension de celui-ci qui, si elle était bien prévue dès les débuts du projet en 2005, a suscité très rapidement un certain rejet de la part d'une frange de la population louvaniste. Ce dossier a cristallisé les inquiétudes sur l'avenir de Louvain-la-Neuve, où s'exprimait la crainte de la perte de *l'âme de Louvain-la-Neuve*, sans plus de précision sur ce que serait celle-ci. L'âme de Louvain-la-Neuve exprimée par certains se résume-t-elle à une des étapes de son développement, quand elle présentait encore l'aspect d'une ville inachevée, où tout le monde se connaissait ? N'est-ce pas finalement réducteur ?

Quoi qu'il en soit, dans ce projet comme dans d'autres, il convient de trouver ce que j'appellerai le bon équilibre en matière urbanistique.

Troisième point d'attention : observer l'évolution de la population domiciliée

L'analyse détaillée des chiffres de la population domiciliée à Louvain-la-Neuve est particulièrement intéressante. Entre 2007 et 2019, le nombre d'habitants domiciliés à Louvain-la-Neuve a légèrement augmenté, passant de 10321 à 10674. Cette tendance à une légère hausse cache néanmoins une modification majeure de la structure de la population. En effet, quand on plonge dans le détail des chiffres, on constate une très forte diminution des moins de 20 ans (passant de 2 480 domiciliés en 2017 à 1 945 en 2019). Cette tendance est beaucoup moins présente dans la tranche des 21-30 ans (de 3095 domiciliés en 2007 à 2968 en 2019), mais réapparaît (mais dans une moindre proportion cependant) dans la tranche des 30-49 ans (passant de 2734 domiciliés en 2007 à 2459 en 2010). À l'inverse, dès qu'on passe au-dessus de 50 ans, on constate que les chiffres augmentent énormément. Ainsi, les 50-64 ans connaissent une forte augmentation (passant de 1271 domiciliés en 2007 à 1757 en 2019), mais celle-ci devient un véritable doublement dans la tranche des 65+ (passant de 741 domiciliés en 2007 à 1545 en 2019). Il s'agit là d'une évolution particulièrement rapide, qui peut néanmoins s'expliquer par différents facteurs inhérents à la nature même de la ville : en 2007, les enfants des premiers habitants installés à Louvain-la-Neuve, les pionniers, atteignent la vingtaine, tandis que leurs parents commencent à dépasser la cinquantaine ; d'une ville particulièrement jeune, Louvain-la-Neuve commence à rattraper la structure wallonne classique. En Région wallonne en effet, les plus de 65 ans représentent en moyenne 18,75 % de la population en 2019. À Louvain-la-Neuve, ils représentent en 2019 14,5 % des domiciliés, ce qui est donc inférieur à la moyenne wallonne. Mais l'évolution est fulgurante, puisqu'en 2007, ils ne représentaient que la moitié, soit 7,2 %, de la population domiciliée de Louvain-la-Neuve.

On peut aussi supposer que cette évolution est due à la nature de ce qui se construit à Louvain-la-Neuve, ainsi qu'aux coûts des logements. Vu l'important développement d'un urbanisme haut de gamme, et la forte hausse des prix, c'est une population plus aisée et plus âgée qui a aujourd'hui les moyens de venir s'installer à Louvain-la-Neuve. Si l'équilibre n'était pas atteint anciennement parce que la population des débuts était particulièrement jeune, nous risquons, si on n'y prend garde, de partir en déséquilibre de l'autre côté, avec une population domiciliée particulièrement âgée. Qui risque de rencontrer certains problèmes de cohabitation avec les étudiants, et leurs modes de vie plus festifs...

Focus sur l'hyper-centre de Louvain-la-Neuve

Ces points d'attention en tête, il convient à présent de se tourner vers l'hyper-centre de Louvain-la-Neuve, et de voir comment celui-ci va évoluer. Je l'ai évoqué plus haut, ces dernières années ont été marquées par un débat important sur l'avenir de la zone qui entoure le centre commercial de L'esplanade, qui existe depuis 2005, et a profondément transformé la dynamique économique de notre ville. Ce centre commercial implanté en plein centre-ville, juste à côté de la gare et à proximité directe de l'ensemble des services de Louvain-la-Neuve, n'avait pas caché dès son installation son intention éventuelle de s'agrandir. Une dizaine d'années après son installation, et face au succès confirmé de L'esplanade, l'idée d'une extension a été remise sur la table par le promoteur, pour se heurter très vite à un rejet assez intense de la part d'une partie mobilisée de la population de Louvain-la-Neuve. En effet, avant même que la demande de permis n'arrive sur la table de la Ville, une consultation populaire (en juin 2017) rejetait à 80 % l'idée même d'une extension du centre commercial. Pour apporter une réponse à cette consultation populaire, et afin de se don-

ner le temps de la réflexion, d'entendre les avis de tout le monde et de déterminer le type d'urbanisation souhaitable pour cette portion de ville, les autorités communales ont lancé fin 2017 un SOL., un Schéma d'Orientation Local, sur l'ensemble de la zone qui entoure L'esplanade actuelle. Ce SOL porte le nom de "SOL de l'extension Nord-Est du centre urbain de Louvain-la-Neuve", montrant ainsi son lien avec l'hyper-centre de Louvain-la-Neuve.

Étant donné les nombreuses tensions et oppositions qui sont apparues lors des réflexions avant le lancement de la consultation populaire, et la mobilisation de la population sur ce sujet, il est très vite apparu aux autorités de la ville qu'il fallait associer la population aux réflexions urbanistiques autour de ce SOL. C'est pourquoi un processus participatif a été adjoint au processus purement urbanistique, avec un budget conséquent permettant l'organisation d'une véritable participation citoyenne. Confiée à un bureau indépendant spécialisé dans les processus participatifs (Espace Environnement), le processus s'est tenu de mars à juin 2019 et a rassemblé pendant 5 ateliers 25 personnes tirées au sort parmi des volontaires, représentants de la population et des personnes qui fréquentent Louvain-la-Neuve (habitants, étudiants, commerçants, avec une parité hommes-femmes et un équilibre de représentation des différents quartiers de la ville).

Voici quel a été le contenu de ces 5 ateliers :

- le premier atelier a permis au bureau en charge du SOL de présenter l'analyse contextuelle réalisée et aux participants du panel de compléter celle-ci, grâce à leur précieuse connaissance du territoire ;
- le deuxième atelier, intitulé "Regards croisés des parties prenantes", a été l'occasion pour l'ensemble des parties prenantes ayant un intérêt dans le périmètre du SOL de venir présenter au panel de citoyens leurs enjeux, souhaits et points d'attention par rapport au développement futur de la zone. Ont ainsi été entendus : l'UCLouvain (propriétaire du foncier),

la société immobilière propriétaire de L'esplanade (groupe Klépierre), une société immobilière titulaire de promesse d'emphytéose dans le périmètre (Wilhelm&co), TUC Rail (Infrabel et la SNCB), le Bureau d'étude du Plan communal de Mobilité de Louvain-la-Neuve (Espaces-Mobilités), l'Association des habitants de Louvain-la-Neuve, et l'Association des commerçants La Dalle. Cet atelier a été très important en termes de prise de connaissance par les membres du panel de l'ensemble des contraintes et des enjeux liés au périmètre ;

- le troisième atelier, intitulé "Les enjeux des citoyens", a permis au groupe de travailler ensemble à identifier les enjeux prioritaires du périmètre ;

- le quatrième atelier avait pour objet le "Travail sur des scénarios de SOL". Cet atelier, lors duquel l'auteur de projet a mis sur la table différents scénarios conçus par lui-même, et soumis à l'analyse du panel, a été particulièrement compliqué et a montré que les avis autour des tables étaient très divergents. Il n'a pas permis, contrairement à ce qui était attendu, de dégager un scénario prioritaire, ce qui a conduit à modifier le contenu du dernier atelier ;

- le cinquième atelier a dès lors été consacré à une écriture commune des objectifs, qui ont ensuite fait l'objet d'un vote de la part des participants.

Au terme du processus et de nombreuses discussions parfois tendues, ce panel participatif a abouti à la formulation de 17 objectifs (et 4 sous-objectifs) pour la zone. Ces objectifs ont été transmis à l'auteur de projet et aux autorités communales, qui les ont retravaillés et affinés, pour aboutir en décembre 2019 à la présentation et la validation par le conseil communal d'un avant-projet de SOL. Celui-ci est composé de 10 objectifs stratégiques, déclinés en objectifs opérationnels, qui sont ensuite traduits sous la forme d'une carte d'orientation (qui a une valeur indicative, la partie la plus importante du document étant les objectifs stratégiques, auxquels les futurs demandeurs de permis dans la zone devront se conformer).

Quels sont ces objectifs stratégiques ?

1. développer un réel "quartier de ville", vivant et favorisant la mixité globale ;
2. améliorer la mobilité douce par le renforcement des liaisons inter-quartiers et au-delà, sans oublier les équipements ;
3. améliorer/renforcer l'intermodalité transports en commun (train et bus)/parking relais/modes doux ;
4. créer une zone de "Kiss & Ride" dans le périmètre du SOL ;
5. envisager la délocalisation de la station-service ;

6. marquer l'entrée du centre urbain par un élément symbolique ;

7. donner de l'importance à la végétation et favoriser la biodiversité dans les développements futurs ;

8. garantir une forme urbaine en cohérence avec l'identité de Louvain-la-Neuve (tracé des voiries, piétonnier, espaces publics, gabarits) dans l'esprit de son mode d'urbanisation initial ;

9. requalifier l'avenue Georges Le-maître ;

10. valoriser la gare RER.

L'ensemble de ces objectifs, traduits en objectifs opérationnels, sont ensuite mis en image dans une carte d'orientation, qui synthétise tous ces éléments via des codes couleurs définis dans une légende .

Cet avant-projet est maintenant en cours d'analyse par un bureau indépendant chargé d'un Rapport d'incidences sur l'environnement (RIE), dont les résultats seront ensuite intégrés à l'avant-projet, transformant celui-ci en projet de SOL, qui devra à nouveau être validé par le Conseil communal. Ce projet sera ensuite soumis à enquête publique, et éventuellement adapté suite à celle-ci. La dernière étape sera ensuite celle de la validation par la tutelle (Gouvernement wallon), au terme de laquelle le SOL proprement dit entrera en vigueur et s'imposera sur l'ensemble de la zone et de ses développements futurs.

Au vu du contenu de l'avant-projet de SOL, il est clair que le projet d'extension du centre commercial tel qu'imaginé au départ par le promoteur ne sera plus possible, car le premier objectif stratégique du SOL impose une mixité de fonctions dans les développements futurs, pour éviter des zones mono-fonctionnelles (telle que L'esplanade l'est actuellement). Le souhait étant en effet de créer une véritable extension de la ville, avec sa mixité de fonctions, pour transformer le lieu en un quartier vivant et animé. Ceci est naturellement tout à fait en cohérence avec les points d'attention évoqués au début de cet article.

Il s'agit donc là d'un dossier à suivre, qui devrait aboutir dans le courant de 2021 avec un projet d'urbanisation qui, on l'espère, rencontrera au mieux les pré-occupations de tout un chacun pour ce lieu central et hautement symbolique.

Avec ce SOL que je viens d'évoquer, c'est aussi de l'avenir de la gare ferroviaire de Louvain-la-Neuve qui est sous la loupe. L'arrivée du RER est annoncée depuis de nombreuses années, et dans cette optique la Région wallonne a construit un très grand parking pour les navetteurs, qui sont sensés le rejoindre directement depuis l'autoroute (les travaux en vue d'un accès direct sont en cours et touchent à leur fin), pour monter ensuite dans un train qui devrait les emmener sans changement à Bruxelles.

Malheureusement, ce processus idéal n'est pas encore d'application actuellement, puisqu'un changement de train est encore obligatoire à Ottignies, ce qui est très pénalisant pour les utilisateurs et qui explique que cet énorme parking est à ce stade très loin d'attirer de nombreux navetteurs... L'accès direct depuis l'autoroute et l'amélioration de la cadence des trains, avant la mise en service du futur RER, devrait normalement contribuer à augmenter son attractivité dans les années à venir. C'est du moins ce que nous souhaitons tous.

Du côté du bois de Lauzelle, un nouvel éco-quartier

Je terminerai cet article par quelques mots à propos du futur éco-quartier qui viendra prendre place en bordure du bois de Lauzelle. Au terme d'une longue procédure, cette zone de 30 hectares a connu un changement d'affectation du Plan de secteur en 2013, en vue de la transformer en zone d'habitat, tout en maintenant une petite partie en zone d'activité économique (déjà existante). L'UCLouvain — qui est à la manœuvre en tant que propriétaire du foncier — a pour but d'y réaliser un véritable éco-quartier, et ces aspirations sont largement partagées par la Ville, qui a été associée aux nombreuses réflexions qui ont accompagné le lancement d'un autre SOL sur cette portion du territoire. Ici aussi, l'avant-projet de SOL a fait l'objet d'une validation par le conseil communal (celui de septembre 2020), avant la suite de la procédure — élaboration d'un Rapport d'incidence sur l'environnement (RIE) qui va débiter dans la foulée, puis vote en conseil communal avant enquête publique et validation par la tutelle.

Ce très grand projet (qui comportera à terme 1 400 logements) a déjà fait l'objet de nombreuses réflexions, pour savoir comment urbaniser cette grande zone d'extension de Louvain-la-Neuve. Il est nécessaire selon moi d'en faire un quartier en lien avec les autres quartiers existants de la Ville, et surtout avec le quartier de Lauzelle, dont il est séparé par le Boulevard du même nom. Celui-ci doit impérativement être repensé pour ne plus constituer une coupure importante, très peu franchissable par les piétons, véritable barrière entre le Lauzelle actuel et le Lauzelle futur. On le comprend, les enjeux de mobilité pour accéder à ce quartier sont importants.

De même, la part de la voiture sera largement diminuée au sein du quartier, qui sera principalement piéton et dédié aux modes doux, avec des parkings silo en entrée de quartier où se stationneront les voitures. Chacun n'aura donc pas la possibilité de garer sa voiture devant chez lui, libérant ainsi les espaces publics et les cheminements de l'emprise automobile. Une véritable avancée en termes de convivialité dans le quartier et de mobilité douce !

Enfin, une des questions encore sur la table concerne la typologie de l'habitat dans ce futur quartier, en lien avec la densité fixée par la Région wallonne lors de la modification de Plan de secteur (imposée à minimum 80 logements/hectare). En soustrayant les voiries des 30 hectares de terrain, on arrive à 1 400 logements à installer dans ce périmètre, ce qui impose naturellement un urbanisme très dense. Doit-on aller vers une urbanisation qui rappelle l'existant de Louvain-la-Neuve, en se calquant sur ce qui a déjà été fait, ou amener une urbanisation novatrice, différente de ce que l'on connaît mais en lien avec ce que l'on suppose l'avenir de nos modes d'habiter ?

Les questions sont encore ouvertes aujourd'hui, mais ce qui est sûr, c'est que tant la Ville que l'UCLouvain ont à cœur de faire aboutir ce beau projet, en lui donnant toutes les dimensions d'un véritable éco-quartier. Louvain-la-Neuve, terre d'innovation, doit le rester !