

EXECUTIVE MASTER IMMOBILIER UNIVERSITE ST-LOUIS - COURS AMENAGEMENT & TRANSPORT (PIERRE LACONTE) - JOURNEE DE VISITE A LOUVAIN-LA-NEUVE LE 24/6/2017 - COMPTE RENDU

-10.00-11.30. Accueil à Inforville (gare) et introduction aux défis immobiliers de LLN par Cédric du Monceau, 1^{er} échevin et échevin de l'urbanisme d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

Le débat a notamment porté sur :

- **L'extension de l'Esplanade.**
Celle-ci n'est pas abandonnée mais devra davantage tenir compte des souhaits de la Ville d'une utilisation multifonctionnelle et dense de l'espace à créer, y compris pour des logements en plus du commerce, comme ce fut le cas dans la phase actuelle. Par ailleurs la Ville donne actuellement la priorité au développement des abords de la gare d'Ottignies, en partenariat avec le secteur privé. Elle investit aussi (peut-être trop) dans la finalisation d'un Plan Communal de Développement, avec le concours du Groupe d'urbanistes Agora, proche de l'ULB.
- **La mutation qu'a constitué la réalisation de l'Esplanade en 2005 (commerce, loisirs, cinémas, logements).**
Le succès de l'Esplanade (8 millions de visiteurs par an), la cession par l'UCL des parkings sous dalle à gestion privée, et l'arrivée de nombreux investisseurs immobiliers reflètent la mutation de LLN en un centre de services à l'échelle régionale, en plus d'être une ville universitaire.
- **La concurrence avec Wavre.**
Par opposition à la Ville d'Ottignies, la Ville de Wavre a autorisé une multiplication d'implantations commerciales et résidentielles et d'industrie légère à sa périphérie, au gré des demandes, entraînant le dépérissement du Centre et de son rayonnement régional, ce qui bénéficie par ricochet à Ottignies-LLN. Pas de concertation entre eux.
- **La relation avec l'UCL.**
La ville constate que l'UCL, propriétaire de l'ensemble des terrains de LLN, pratique une politique de valorisation foncière de terrains initialement agricoles, au détriment de la ville dense. Ainsi le projet UCL de lotissement périphérique « Chaumont-la-Neuve », a été combattu avec succès par la ville. Par contre le projet « Courbevoie » s'inscrit bien dans une perspective de densification urbaine et est à présent accepté par les habitants voisins. Le nouveau lotissement de Lauzelle (30 ha de terres agricoles) a été une plus-value pour le propriétaire foncier, pas pour la Ville. Il est clair que le pouvoir centralisateur de l'UCL sur le développement et la gestion urbaines entrainera des conflits d'intérêts croissants entre le propriétaire foncier et les gestionnaires urbains élus par la population habitant LLN. Des formules de coopération sont à trouver, au-delà d'une simple information périodique sur les projets en cours.
- **La rénovation de la rue des Wallons, devenue urgente.**
La ville a pris conscience de l'urgence d'une rénovation de cette rue réalisée dans l'urgence et à faible budget en 1972. Cette rénovation devrait être encouragée par l'ouverture à la fin de 2017 du nouveau musée L, pendant du musée M de Leuven. Une mission d'architecte a été confiée par l'UCL aux Ateliers de Genval, responsables de l'aménagement initial de la Place des sciences.
Encore faudra-t-il trouver des incitants pour y attirer des investisseurs.

-11.30-11.45. Exposé par Pierre Laconte sur les principes du plan directeur établi par le Groupe Urbanisme Architecture (R. Lemaire, J-P. Blondel et P. Laconte) :

- Le groupe UA a été mis en place par l'UCL en octobre 1968, après le rejet unanime par la communauté universitaire du plan directeur commandé à la firme Victor Gruen Associates (Los Angeles), qui prévoyait un Mall surmonté de tours. Ce plan directeur UA a été définitivement approuvé en 1970 et a été le fil directeur de tout le développement de LLN.

Tél.: +32 2 759 61 88 – pierre.laconte@ffue.org – <http://www.ffue.org>

La Fondation est un Établissement d'utilité publique autorisé par Arrêté Royal du 17/8/99 (MB 1/10/99). Elle organise des activités en faveur de l'urbanisme, de la mobilité et de l'environnement urbain, notamment par des publications, conférences et expositions. Président : Pierre Laconte - Administrateurs : Evelyn Gessler, Bernard Laconte, Christian Lasserre, Claude van den Hove d'Ertsenryck. Conseillers scientifiques : Pr. Vte Ilya Prigogine† - Pr. Philippe Bourdeau - Pr. André Berger.

- Le choix de localisation résulte du choix de l'UCL en faveur d'une implantation « en terre Wallonne », alors que le Gouvernement Van den Boeynants avait invité l'UCL à s'installer entièrement à Bruxelles et que l'UCL y possédait 40ha (près de quatre fois la surface du Solbosch). Cette décision devait entraîner la chute du Gouvernement et son remplacement par un gouvernement beaucoup moins favorable au projet urbain de l'UCL.
- Il apparut qu'aucune ville Wallonne ne souhaitait accueillir l'UCL. Seule la commune d'Ottignies (3.800 habitants) avait invité l'UCL dès 1965 à s'installer sur son territoire, sur un plateau situé à quelque 4 km de son centre.
- Le nouveau Gouvernement, hostile à l'implantation d'une ville universitaire qualifiée de catholique, faisait par ailleurs voter une loi (24 juillet 1969) interdisant notamment toute vente de terrains par l'UCL, dont les ressources dépendaient donc des seuls budgets de l'Education nationale. L'interdiction de vente a pu être tournée par des cessions de baux à la construction (emphytéoses).
- Dès lors pour des raisons d'économie de ses ressources, le développement de l'UCL s'est fait le long d'un axe piéton. Cet axe s'étend depuis la seule infrastructure existante (RN4) vers la Place des sciences, cœur multifonctionnel de la 1ère phase, puis vers la gare SNCB, le centre sur dalle, rendu possible par les mouvements de terre entraînés par la construction du tunnel et financé grâce au Crédit Communal de Belgique, et ensuite vers l'Eglise, la rue Champs-Vallée et le Centre sportif, au total 1.200 m. Les développements des quartiers se sont faits de part et d'autre de cet axe.
- Un rayon de 600 m., le maximum pour une ville piétonne, a pu être maintenu grâce à l'accord du Ministre des communications (flamand) de réaliser une gare nouvelle couteuse, reliée à la gare d'Ottignies par un tunnel, sur la seule foi du plan directeur.
- L'égouttage a été financé par l'obtention d'un parc industriel « d'intérêt national » situé au point le plus haut du site et dont le raccordement à la Dyle était pris en charge par l'Etat.
- L'égouttage séparatif imposé aux constructions (généralisé en Flandre) a permis la réduction du diamètre de l'égout principal et la collecte des eaux de pluie vers un réservoir traité en lac d'agrément. Cette imposition, respectée pendant la période d'activité du groupe UA, n'a cependant pas été poursuivie avec rigueur dans les permis de construire et trop d'eau de pluie pénètre dans l'égout principal en cas d'orage, au lieu de s'écouler vers le réservoir à niveau variable que constitue le lac, ce dont les bénéficiaires critiquent aujourd'hui la Ville.

Publications en Français :

<http://www.ffue.org/2013/05/la-recherche-de-la-qualite-environnementale-et-urbaine-le-cas-de-louvain-la-neuve-2/>
(notamment chapitres par le Bourgmestre J-L. Roland et l'échevin C. du Monceau)

<http://www.ffue.org/2013/06/louvain-la-neuve-comment-une-universite-a-t-elle-pu-concevoir-et-realiser-une-ville-desirable-que-faire-pour-quelle-le-soit-encore-davantage/>

-11.45-12.45. Visite commentée des quartiers et projets situés à l'Est de la gare (rue des Wallons, Place des Sciences, Place du Levant et retour le long des voies SNCB, de l'extension envisagée de l'Esplanade et du parking relais en chantier) et déjeuner à « Altérez-vous »

-14.45-15.45. Visite commentée de la Grand-rue, Grand-place, Place Mercier et abords du lac et retour à Inforville par la rue Charlemagne. Ensuite visites individuelles.