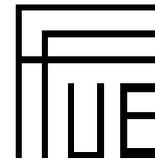




University  
Foundation

## World of Cities 2017/1



Fondation  
l'Environnement  
urbain

**Vendredi 29/9 : Prof. Piet Lombaerde (Univ. Antwerpen), Pierre Laconte (FFUE) & Philippe Barras (UCL) - "UNE NOUVELLE COMMUNAUTE URBAINE EN BELGIQUE".**

### **Introduction.**

Les orateurs ont présenté trois aspects de Louvain-la-Neuve, nouvelle ville universitaire piétonne inspirée de Louvain/Leuven, Florence, Bologne et d'autres villes anciennes.

Piet Lombaerde a présenté (en N) un parallèle entre Florence et le plan de Louvain-la-Neuve, initialement concentrique et devenu par nécessité économique une ville linéaire se développant le long d'un axe piéton sur lequel se greffent les quartiers et les projets survenus au cours du temps, tels le Centre d'achats et de loisirs L'Esplanade et le Musée Hergé. Il a été dès 1975 auteur d'articles sur LLN dans une revue hollandaise d'urbanisme et plus tard dans la Revue belge bilingue A+.

Pierre Laconte a exposé les principes du Groupe Urbanisme-Architecture (R. Lemaire, J-P. Blondel, P. Laconte) chargé de 1969 à 1982 du Plan directeur, des plans de lotissement et de la coordination architecturale de l'ensemble universitaire et urbain. Il s'est réjoui d'avoir pu pendant de longues années être associé à la personnalité exceptionnelle du Professeur Lemaire dans la pratique d'un urbanisme axé sur l'identité urbaine et sa diversité, par opposition au fonctionnalisme des années 60'.

Philippe Barras, responsable actuel du développement immobilier au sein de l'administration de l'UCL, a exposé les projets en cours de réalisation et montré le poids croissant de grands projets incluant des charges d'urbanisme importantes, en partenariat avec le propriétaire UCL.

Le Prof. Paul Thielen, Président de l'Association des Habitants de LLN, a introduit le débat, suivi par Cédric du Monceau, 1<sup>er</sup> échevin d'Ottignies-LLN et fils du Bourgmestre fondateur Yves du Monceau.

Les PPT des orateurs sont accessibles ci-dessous :

- ["Louvain-la-Neuve versus Firenze" P. Lombaerde](#)
- ["Une nouvelle communauté urbaine en Belgique" P. Laconte](#)
- ["Développements urbains en cours" Ph. Barras](#)

### **Compte rendu**

Le débat a notamment porté sur les points suivants :

#### **- Rôle de l'Association des Habitants de LLN (intervention du Prof. Paul Thielen).**

LLN constitue une composante importante de l'actuelle Ville d'Ottignies-LLN (environ 30.000 habitants pour le moment). L'UCL n'a jamais envisagé de demander la création d'une municipalité autonome.

Par contre dès la première phase (1972), les habitants venus s'installer sur le site ont constitué une association pour la défense de leurs intérêts vis-à-vis de la commune d'Ottignies et vis-à-vis de l'UCL, propriétaire du terrain. Son nom actuel est Association des habitants de LLN - [www.ahlln.be/](http://www.ahlln.be/)

Au fil du temps elle est devenue un élément incontournable de la gouvernance de ce qui est en fait une ville d'usagers. LLN compte quelque 50.000 usagers le jour, contre quelque 10.000 habitants domiciliés dans la Ville et quelque 10.000 étudiants résidents non-domiciliés. Ces composantes ont chacune leurs exigences et le rôle de l'AHLLN est de les prendre en compte de manière équilibrée, complémentirement au rôle politique des élus. L'actuel Bourgmestre Jean-Luc Roland (depuis 2001) a été précédemment représentant des habitants de LLN.

L'AHLLN a notamment eu un rôle important dans les choix d'urbanisme de LLN, notamment l'implantation du centre de commerce et loisirs L'Esplanade ouvert en 2005, le maintien du quartier alternatif « La Baraque » et le plan du quartier résidentiel « Courbevoie » implanté au-dessus du parking de la gare SNCB, futur terminal de ligne du réseau suburbain S. Les 8 millions de visiteurs annuels de l'esplanade trouvent dans l'AHLLN un organisme représentatif informel de leurs intérêts.

L'AHLLN participe activement à l'élaboration actuelle du Schéma d'orientation local (SOL). Le SOL couvre un périmètre incluant le terrain prévu pour l'extension du centre de commerces et de loisirs L'Esplanade, souhaitée par le promoteur Klépierre. Le SOL est destiné à fournir une vue d'ensemble sur une zone où se situeront aussi des projets de logements et de bureaux. Il sera accompagné d'un processus participatif associant les riverains, les acteurs locaux (UCL, promoteur, Ville) et des experts.

#### **- Rôle de la Ville d'Ottignies – LLN (intervention de Cédric du Monceau, échevin de l'urbanisme).**

L'échevin souligne dès l'abord que LLN est depuis l'origine un projet national autant que communal : construction de la gare de LLN et du tunnel d'accès depuis la gare d'Ottignies, creusement corrélatif des terrains de la future dalle, soutien à la construction de la dalle via feu le Crédit Communal de Belgique, routes d'accès nouvelles, égouttage depuis la « zone industrielle d'intérêt national » jusqu'à la Dyle en passant par LLN et l'alimentation du lac, etc.

C'est néanmoins la Ville qui porte la responsabilité de régler les problèmes affectant les habitants, depuis le maintien de l'ordre jusqu'aux dégâts des eaux. La rénovation urgente de la rue des Wallons, construite à la hâte par l'UCL il y a un demi-siècle, et le terrain vacant en contrebas de la gare de LLN interpellent la Ville mais relèvent des seules priorités budgétaires du propriétaire UCL. La pyramide des âges en Belgique joue en faveur des habitants seniors attirés par l'urbanisme piéton de LLN mais augmente les charges de la Ville vis-à-vis de cette population. Enfin la Ville se doit de garder un équilibre entre le développement de ses différentes composantes, en particulier le quartier de la gare historique d'Ottignies, principale gare de Wallonie et enjeu potentiel pour un développement résidentiel et pas seulement de parkings pour « navetteurs ».

La complexité des relations entre acteurs responsables du bon aménagement de l'ensemble suggère la création d'un organisme de coordination de l'aménagement d'Ottignies LLN et de ses extensions sur les communes voisines. L'UCL y serait pleinement représentée au même titre que les autorités publiques et le secteur privé, en un partenariat public-privé. Elle ne serait donc plus à la fois propriétaire, développeur de terrains, aménageur d'équipements public, et en charge des problèmes d'obsolescence des infrastructures urbaines. Ceux-ci, notamment le vieillissement de la dalle, ne pourront que s'aggraver au fil du temps (voir notamment <http://www.ffue.org/wp-content/uploads/2012/07/CahiersNouveaux-LLN-12111.pdf>). Une connivence effective entre la Ville

et l'université, le « Town » et le « Gown », s'impose, comme le pratique la ville de Louvain/Leuven, jumelée depuis peu avec Ottignies-LLN.

#### **- Effets de l'emphytéose sur le développement de LLN.**

Philippe Barras expose l'intérêt pour le candidat investisseur de ne devoir payer que sa quote-part au développement et un modeste canon emphytéotique annuel. S'y ajoute l'avantage constitué par les droits réduits d'enregistrement d'une emphytéose.

Il est à noter que le recours à l'emphytéose était le seul moyen pour les urbanistes de LLN de tourner la Loi de 1969 (« Loi Dubois »). Celle-ci visait expressément à empêcher le projet politique de ville nouvelle promu par l'université catholique en l'empêchant l'UCL de vendre ses terrains acquis par subvention, à l'instar de ceux de l'ULB. Ce qui visait à nuire est devenu un gage de succès.

En outre le mécanisme de la « novation » c'est-à-dire le renouvellement de l'emphytéose à l'occasion de chaque aliénation évitera toute coalition des emphytéotes au moment où leur emphytéose prendra fin. Les inconvénients d'une coalition d'emphytéotes ont été constatés au Coq/De Haan, créé par emphytéose sous Léopold II, et dont l'urbanisme initial de haute qualité a été altéré par la transformation subreptice du droit d'emphytéose en un droit de propriété sans restriction.

On a fait remarquer que la « novation » créait l'équivalent d'une emphytéose perpétuelle, contraire à la loi de 1824. Cette objection a été levée depuis la législation créant en Belgique le « Community Land Trust » (CLT). Le CLT sépare le droit de propriété du terrain et celui des constructions sans limitation dans le temps, pour épargner aux acquéreurs le coût du terrain. Cette formule sera d'ailleurs utilisée par le propriétaire UCL pour le développement du nouveau quartier piéton Athéna, dernier emplacement libre dans le périmètre de la ville piétonne (rayon de 600 m. autour du centre).

On fait remarquer également que la forte demande immobilière résultant de l'attrait de la ville piétonne devrait inciter aujourd'hui le propriétaire UCL à ne plus faire de cadeaux aux emphytéotes-habitants mais au contraire exiger des emphytéotes-promoteurs une participation accrue aux charges d'urbanisme et services supportés par l'UCL et la Ville. Les promoteurs sont très bien en mesure de s'adapter à des exigences telles que d'augmenter la proportion de logements accessibles et au-delà du minimum légal et éviter ainsi le danger très réel d'une « ville de riches ».

#### **- Coût pour l'UCL d'avoir opté pour la création d'une ville nouvelle.**

On pose la question de savoir quel a été le coût pour l'UCL de s'implanter sur un plateau désert au lieu d'accepter l'offre du Gouvernement Van den Boeynants-Vanaudenhove de s'installer sur les 40 ha (plus de trois fois le Solbosch de l'ULB) réservés pour elle à Woluwe St Lambert par le Bourgmestre Baron Donald Fallon et bien insérés dans le tissu urbain. Quel a été le coût soustrait annuellement aux budgets d'enseignement et de recherche de l'UCL pour l'entretien de voiries, d'espaces publics, de parcs, du lac, du Théâtre Jean Vilar, d'amphithéâtres mis à la disposition de manifestations culturelles et la mise en conformité régulière des installations diverses non liées à l'enseignement ? Dans le cas de l'ULB, de l'Ugent et des universités urbaines en général ces coûts incombent aux budgets communaux, pas aux budgets universitaires.

Pour Philippe Barras cette estimation devrait pouvoir se faire moyennant une étude spécifique. Cette étude devrait certes prendre en compte les dépenses à charge de l'UCL mais aussi déduire les charges d'urbanisme et d'entretien payées par les emphytéotes pour des services d'intérêt collectif et qui allègent le coût d'entretien par le propriétaire UCL. Il faut également tenir compte de l'aspect du développement régional Wallon. Celui-ci bénéficie notamment d'investissements tels que le Centre chinois, complexe autonome installé sur un terrain de l'UCL et plus généralement par les entreprises proches de la recherche universitaire et installées sur des terrains UCL (IBA). Enfin, il y aurait lieu d'évaluer les budgets consacrés par l'État et les autres pouvoirs publics au développement de LLN, mentionnés par l'échevin du Monceau.

Pour Pierre Laconte cette question renvoie au problème plus général du zonage urbanistique. Veut-on un campus monofonctionnel hors-ville isolé (Villeneuve d'Ascq, Talence-Bordeaux, Toulouse-le-Mirail, York, Marburg, Sart-Tilmant) ou au contraire une insertion des bâtiments universitaires dans le tissu urbain au fur et à mesure des besoins de l'enseignement et de la recherche (Louvain/Leuven, Gand ou Liège - avant le transfert de ses bâtiments universitaires sur le site du Sart-Tilmant) ? Le déplacement vers Woluwe, commune riche et diverse, de toute la section française de l'université de Louvain (sauf la Faculté de Philosophie St-Louis, déjà installée au centre de Bruxelles), aurait été conforme au vœu du Baron Fallon. Elle aurait doté Bruxelles, ville internationale, d'une deuxième université urbaine, à l'instar d'Amsterdam, et aurait évité à l'UCL bien des soucis. Mais cette offre se heurtait à la volonté ferme d'une majorité du CA de l'UCL en faveur d'une implantation en terre wallonne, conformément au vœu du Bourgmestre d'Ottignies, le Comte Yves du Monceau. L'offre du Gouvernement fut donc refusée, entraînant une crise politique. Le changement du contexte politique et le refus de diverses villes wallonnes d'accueillir l'Université catholique ont finalement amené l'UCL à accepter l'offre d'Ottignies (4.000 habitants).

Le Comte David l'a emporté sur le Baron Goliath.

Le vin étant tiré il fallait le boire. Grâce à la collaboration de divers membres de son corps académique et de son administration, l'UCL a été en mesure de planifier techniquement un ensemble axé, dès sa première phase (1972), à la fois sur la qualité environnementale et urbaine et sur l'économie de ses ressources. Les moyens propres de l'UCL se limitaient en effet aux subventions annuelles pour les infrastructures universitaires, le reste devant provenir d'autres sources.

Une caractéristique urbanistique innovante, dans le contexte d'incertitude politique et économique du projet, était de prévoir un plan directeur linéaire à croissance variable (« stop and go ») et un faible investissement immédiat en infrastructures.

Cette volonté d'économie des ressources a amené l'UCL à réaliser un ensemble urbain à faible consommation énergétique. Le point de départ du projet a été une rue piétonne greffée sur la seule infrastructure existante (la route Bruxelles-Namur). Des routes latérales permettaient d'accéder aux parkings des bâtiments. Elles étaient reliées par un passage automobile souterrain, sous le parvis de la Bibliothèque des Sciences, édifice iconique de cette première phase. Puis vint la gare et le chapelet de places sur la dalle. L'axe piéton se prolongea jusqu'au centre sportif, élément final de la composition.

Cet urbanisme humaniste, riche en espaces publics, a permis d'attirer une population non étudiante, devenue dès les années 80 majoritaire. L'ensemble universitaire et urbain est devenu un ensemble urbain et universitaire, couronné par le Prix de l'Union internationale des Architectes, et par le marché immobilier.