

# lieuxdits #19

spécial *Louvain-la-Neuve*



À la fin des années soixante, l'Université de Louvain se trouve contrainte, suite à une crise politique et linguistique, de scinder ses parties francophone et néerlandophone. S'en suivra une épopée urbanistique et architecturale qui débute avec l'invitation du bourgmestre d'Ottignies Yves du Monceau, puis de manière concrète avec la pose de la première pierre de Louvain-la-Neuve en 1971. La philosophie du projet est claire : il ne s'agira pas de bâtir un simple campus, comme beaucoup d'initiatives de l'époque, mais bien de construire une ville, la première ville nouvelle en Belgique depuis Charleroi, fondée en 1666.

L'université, sur la proposition de son Administrateur général Michel Woitrin, s'entoure d'équipes interdisciplinaires, en premier lieu le Groupe Urbanisme Architecture. Ce Groupe va très rapidement mettre en place un schéma de ville qui fera date, non seulement en Belgique, mais aussi sur le plan international. Sensible aux faiblesses de l'orthodoxie moderniste qui règne, il s'inspire largement de l'architecture et de l'urbanisme de diverses époques, et cherche à conserver des traces du paysage et du patrimoine existants sur un site qui consiste au départ en petits hameaux entourés de champs.

L'objectif premier est et restera de créer une ville qui, tout en étant le siège d'une université majeure, aura une convivialité qui attire des résidents n'ayant pas de lien avec l'université. La qualité architecturale et urbanistique devra en faire un atout majeur. Dans ce but, l'université fait appel aux meilleurs architectes, ingénieurs et urbanistes de l'époque, quelle que soit leur fibre politique ou confessionnelle. Quelques bâtiments et ensembles – la Place des Sciences, les Halles universitaires – seront connus à travers le monde.

Les premiers habitants, les "pionniers", vivent dans un gigantesque chantier et portent des bottes pour braver la boue. Parmi ces pionniers se trouvent les ingénieures et ingénieurs architectes et urbanistes, ancêtres de la faculté d'architecture Loci qui célèbre cette année le dixième anniversaire de son existence. Aujourd'hui la faculté, enrichie par la présence des anciens Instituts Supérieurs d'Architecture Saint-Luc de Bruxelles et de Tournai, ne cesse de contribuer au débat sur la ville et son architecture, en défendant des valeurs de qualité et de durabilité.

Louvain-la-Neuve se trouve à la croisée des chemins : après 50 ans de développements, la jeune ville est confrontée à des choix complexes. L'évolution démographique, économique et écologique du monde la préoccupe. La situation d'aujourd'hui n'est pas celle d'il y a un demi-siècle. L'université entend bien continuer à répondre à ces défis et elle est heureuse de pouvoir compter sur la faculté Loci pour poursuivre ce magnifique projet.

*Vincent Blondel, recteur de l'UCLouvain*

## Être *juste*, juste là

Innovations nécessaires au rétablissement de l'équilibre environnemental

*Éric Van Overstraeten,  
Doyen de la faculté Loci*

En 1992, à l'entame d'une conférence, Yves Lepère, professeur émérite de notre université, terminait l'introduction de son exposé par cette phrase insolite : "Paysage est architecture. À nous d'y voir clair pour être *juste* dans ce juste là."

Ce "juste là" demande de trouver un équilibre.

Un terrain naturel de 40 ha, avant d'être urbanisé, offre à une société toute une série de services. Il récolte les eaux de pluie, les filtre et nourrit les nappes phréatiques, il produit la nourriture pour les hommes, récolte l'énergie solaire et la transforme, il capte le carbone et produit de l'oxygène. Les quatre éléments, eau, terre, air et feu (énergie solaire) sont une ressource initiale.

Pour être *justes* dans ce "juste là", après nos interventions humaines quelles qu'elles soient, ne devrions-nous pas rétablir l'équilibre et rendre à la nature ce qui lui appartient ? Rétablir l'équation entre l'avant et l'après, en compensant les pertes naturelles par des gains, voire en utilisant plus harmonieusement les ressources déjà présentes ?

Si un tel terrain, comme le site de *Athéna-Lauzelle*, capte par an 380 000 m<sup>3</sup> d'eau potable, soit la consommation annuelle moyenne de 9 500 habitants, après intervention, il serait juste que cette capacité soit restituée — plutôt qu'évacuée, jetée. Il en est de même pour la production agricole, pour la réception et la transformation de l'énergie solaire, pour la mutation du carbone en oxygène. L'eau, la terre, l'air, et l'énergie potentielle d'un terrain, devraient être étudiés en amont de toute intervention. Être *justes* dans ce *juste* là, c'est rétablir l'équilibre, l'adéquation entre l'avant et l'après.

Les rapports des incidences environnementales, les études d'impact... arrivent *après* la réalisation de l'avant-projet. Elles sont palliatives. L'étude des potentialités qu'offre un terrain, devrait nourrir la conception et ne plus générer de compensation boiteuse en phase de réalisation.

Notre société, en plein déséquilibre environnemental, cherche de nouveaux paradigmes, de nouvelles visions du monde. À notre échelle de concepteur de l'habitat au sens large, nous devrions repenser le moteur d'un projet,

en dehors de la règle de l'offre et de la demande, mais plutôt en nous posant correctement la question de ce qui est juste, à projeter dans ce "juste là".

En amont de cette question, me revient, un aphorisme lourd de sens qui s'accroche à ce processus de projet de *Athéna-Lauzelle* : "Il est plus facile de faire, que de savoir ce qu'il ne faut pas faire." Avance-t-on toujours par essais et erreurs, ou peut-on anticiper de manière plus juste ?

Si, avant d'envahir des terrains libres d'habitat par nos projets de développement, nous regardions ce que nous avons déjà produit, et améliorerions ce qui le demande par de meilleures analyses, nous pourrions atteindre les mêmes objectifs plus efficacement. Et dans les termes *réutilisation, réhabilitation, transformation, rénovation, démolition-reconstruction*, nous pourrions trouver l'innovation nécessaire au rétablissement de l'équilibre environnemental.

Cela implique un travail de communication important auprès de nos décideurs politiques, qui passe par la mise en place d'un enseignement et d'une recherche en urbanisme et aménagement du territoire à la hauteur de ces ambitions. Les voisins de la Communauté française de Belgique — la France, l'Allemagne, la Flandre — l'ont bien compris et offrent un enseignement complet, Bac et Master en ces domaines. En Communauté française, nous restons à la traîne avec nos Master 60 de spécialisation.

Nous devons rattraper ce retard. Notre faculté Loci y travaille.

## 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 (10600 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 territoire<sup>1</sup>. 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<sup>ème</sup> 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 plébiscitée 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 louvainiste. 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 2007 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 1400 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 !

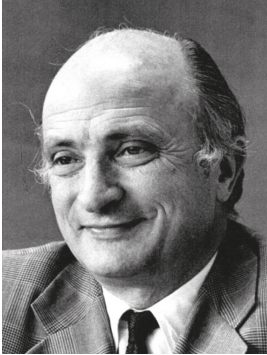
Enfin, une des questions encore sur la table concerne la typologie de l'habitat dans ce futur quartier, en lien avec la densité fixée par la Région wallonne lors de la modification de Plan de secteur (imposée à minimum 80 logements/hectare). En soustrayant les voiries des 30 hectares de terrain, on arrive à 1400 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 !

## La ville universitaire de Louvain-la-Neuve : Un projet d'urbanisme pour le XXI<sup>e</sup> siècle

Introduction aux panneaux portant sur Louvain-la-Neuve, présentés à l'Exposition sur la ville durable au XXI<sup>e</sup> siècle (Berlin, 5/9 > 22/11/2020)

Pierre Laconte



1

1 - Baron Fallon et Comte du Monceau de Bergendal.

2 - Vue du site en 1970. Voir Exposition panneau 1, illustration 1.

1 - LACONTE, P. (sous la direction de), *La recherche de la qualité environnementale et urbaine. Le cas de Louvain-la-Neuve (Belgique)*, Lyon : Éditions du Certu, 2009.

2 - LACONTE, P. & REMY, J. (dir.), *Louvain-la-Neuve à la croisée des chemins*, Louvain-la-Neuve : Academia (coll. Acteurs pour l'université), 2020.

3 - Akademie der Künste, Berlin, *urbainable, stadthaltig. Positions on the European City for the 21st Century*, Berlin : Edition Archi Tangle, 2020.

4 - Dans la suite du texte nous utiliserons l'abréviation UCL pour désigner l'Université catholique de Louvain, bien qu'elle soit devenue, depuis 2019, l'UCLouvain.

*Dans le cadre du 50<sup>e</sup> anniversaire de la construction de la ville universitaire de Louvain-la-Neuve, Pierre Laconte – membre de l'équipe de direction du Groupe Urbanisme Architecture de l'UCL (avec Raymond Lemaire et Jean-Pierre Blondel), créé en novembre 1968, avec pour mission la conception du Plan directeur de Louvain-la-Neuve et sa coordination architecturale – revient sur l'histoire du projet et sur ses enjeux futurs.*

*Cet article fait suite à la publication de l'ouvrage titré La recherche de la qualité environnementale et urbaine : Le cas de Louvain-la-Neuve<sup>1</sup>, au colloque ayant eu lieu le 11/02/2020 à la faculté Loci de l'UCLouvain, à la sortie de l'ouvrage qui la suivi, intitulé Louvain-la-Neuve à la croisée des chemins<sup>2</sup>, à la présentation de Louvain-la-Neuve à l'exposition urbainable/stadthaltig – Positions on the European City for the 21st Century, à l'Akademie der Künste de Berlin, ayant lieu du 5/9 au 22/11/2020 et, enfin, au catalogue de cette exposition<sup>3</sup>.*

### Choix d'un nouveau site pour l'Université catholique de Louvain

L'"affaire de Louvain" a commencé dès le début des années 1960 et visait la suppression de la section française de l'université de Louvain<sup>4</sup>, à l'instar de celle de l'université de Gand dans les années 1930, ou à tout le moins son départ de Flandre.

La relocalisation de l'UCL était donc la seule parade à sa suppression. Le lieu de cette relocalisation fit l'objet d'une vive rivalité entre deux figures sociales chrétiennes.

D'un côté, le bourgmestre Baron Donald Fallon avait réservé pour l'UCL 38 ha entièrement urbanisés à Woluwe/Bruxelles (plus de trois fois le Campus ULB du Solbosch), avec le soutien du gouvernement, y compris son aile flamande, pour y construire une université complète.

De l'autre, le jeune Comte Yves du Monceau de Bergendal, nouveau bourgmestre de la petite commune industrielle d'Ottignies (3800 ha) offrait à l'UCL une localisation agricole purement régionale wallonne, mais dont l'infrastructure urbaine était à créer et financer à partir de zéro.

Le jeune Comte-David l'emporta sur le Baron-Goliath auprès du Conseil d'administration de l'UCL, en majorité favorable à une localisation en terre wallonne.

La localisation proposée par la Commune d'Ottignies pour y construire un campus universitaire était un haut plateau agricole et forestier de 900 ha, dont 200 ha de forêt, à la périphérie de la commune, qui ne comportait pas d'autre infrastructure que d'être traversée par la route Nationale 4 (Bruxelles-Luxembourg). Ce domaine fut acquis par l'UCL, sous l'impulsion de son administrateur général Michel Woitrin. Celui-ci fit désigner, par son Conseil d'administration, en novembre 1968, un Groupe chargé de concevoir le plan directeur de l'ensemble et d'en assurer la coordination architecturale. L'équipe de direction de ce Groupe était constituée de Raymond Lemaire, historien de l'art, connu pour sa restauration du Grand Béguinage de Louvain, Jean-Pierre Blondel, enseignant à l'École d'architecture La Cambre et Pierre Laconte, précédemment directeur de cabinet du Vice-Gouverneur chargé de l'urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale, dans le cadre de la loi du 29 mars 1962, organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme.



2

## La référence à la ville de Louvain/Leuven

La communauté universitaire était désireuse de retrouver un cadre urbain, soit dans une ville existante soit en recréant un cadre analogue à celui de Louvain. Le modèle de Louvain s'imposa donc naturellement au Groupe Urbanisme Architecture, d'autant plus que Raymond Lemaire y avait réalisé la restauration de son Béguinage, qui figure aujourd'hui à la liste du Patrimoine mondial.

La référence à Louvain ne se voulait nullement un pastiche architectural mais la recréation d'une ambiance axée sur l'identité culturelle du lieu et la proximité entre les fonctions universitaires et non universitaires.

La piétonisation a été depuis lors également adoptée à Louvain/Leuven (voir Exposition panneau 2, figure 1 Grand-Place de Louvain et figure 2 Place de l'Université, aujourd'hui piétonnes).

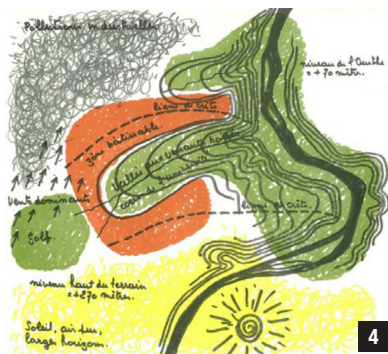


3

## Option de développement pour le site rural et forestier retenu

La première position de principe du Groupe Urbanisme Architecture (UA) fut de ne rien construire sur ces 200 ha de forêt ni dans leur environnement immédiat et de centrer l'urbanisation sur le seul plateau agricole, ce que confirme la carte de la situation actuelle (voir Exposition panneau 1, figure 3).

Cette option du Groupe UA était diamétralement opposée à celle qu'avait prise l'Université de Liège, dont le site universitaire du Sart Tilman disposait d'une fo-

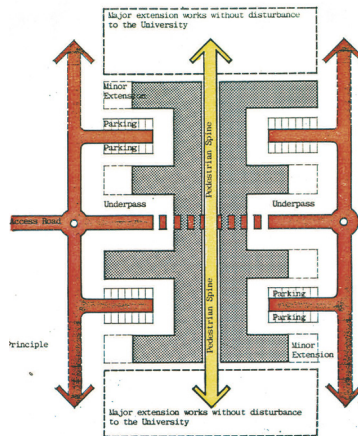


4

rêt quasi identique au Bois de Lauzelle. Tout le développement du site universitaire liégeois se fit le long d'une route d'accès en fer à cheval construite en contact direct avec cette forêt.

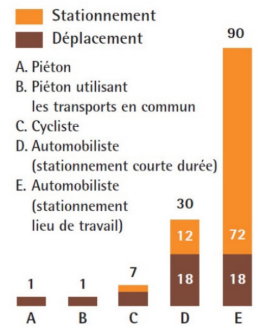
## Par où commencer ? Comment poursuivre (1970-1975) ?

L'UCL souhaitait cependant créer non un campus mais une ville nouvelle sur quelque 400 ha, au centre du domaine universitaire, ce qui se heurtait à l'absence de financement prévu pour des infrastructures urbaines. Le Groupe UA décida donc de planifier l'ensemble à partir de la route nationale (RN) 4, seule voirie existante, et de créer un axe linéaire de développement urbain à partir de ce point.



5

Cet axe central est piéton mais accessible en voiture par les côtés, selon l'exemple de l'université de Lancaster. La modification du zonage fut rendue possible grâce à un plan directeur indicatif, non prévu par la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Un autre obstacle majeur au développement urbain était l'interdiction faite à l'UCL de vendre ses terrains (loi du 24 juillet 1969). Cette interdiction fut contournée par l'UCL en ne cédant que des droits d'emphytéose (baux à la construction). Voir point 9 ci-après et l'annexe Exposition panneau 10 entier. L'option de UA, en faveur d'un axe de développement et d'un centre urbain prioritairement réservés aux piétons, se situait dans le sillage des villes universitaires traditionnelles aux chemins courts, riches en potentiel de relations interpersonnelles, notamment la ville de Louvain/Leuven.



6

3 Vue de la Place de l'Université et des halles universitaires localisées en 1425 dans l'ancienne Halle aux Draps. Crédit : Flavio Vallenari Stock by Getty Images.

4 Université de Liège au Sart Tilman : schéma initial d'aménagement montrant le développement en fer à cheval autour de la vallée du Blanc-Gravier (Crédit : *Cahiers du Sart Tilman*, 1958).

5 Diagramme d'un développement linéaire. (Gabriel EPSTEIN, "Comparaison avec le Royaume-Uni. Les nouvelles universités et le cas de Lancaster", Pierre LACONTE (éd.), *La recherche de la qualité environnementale et urbaine...*, 2009). Voir l'annexe Exposition panneau 3, figure 1.

6 Consommation d'espace selon le mode déplacement et le temps de stationnement. Le déplacement par un véhicule, qu'il y a lieu de parquer quand on ne l'utilise pas, c'est-à-dire les neuf dixièmes du temps, entraîne un multiplicateur de consommation d'espace, qui peut atteindre quelque cent fois l'espace consommé par le piéton. (Source : RATP)



7

Par ailleurs la ville piétonne est la plus sobre en consommation d'espace, de carburants fossiles et d'autres ressources non renouvelables, ce qui correspondait à l'objectif général d'un développement durable et à la recherche d'un espace de qualité environnementale et urbaine, décrits dans l'ouvrage *La recherche de la qualité environnementale et urbaine : le cas de Louvain-la-Neuve (Belgique)*<sup>5</sup>.

L'axe de développement linéaire piéton schématisé fut traduit en pratique dès la première phase du projet par la succession de places depuis la Place du Levant (Faculté des Sciences appliquées) proche de la N4, jusqu'à la Place des Sciences puis la future gare (en 1975), la Grand-Rue, la Grand-Place et au-delà, sur plus d'un km (voir l'annexe Exposition panneau 9, figure 1).

L'axe central était l'élément de continuité d'un urbanisme intégré et durable, comprenant à la fois les fonctions universitaires, résidentielles, commerciales et culturelles. Il incluait la gestion des ressources hydrologiques du site.

Également par souci d'économie sur l'égouttage le groupe UA plaça un "parc industriel d'intérêt national" au point le plus haut du site universitaire, ce qui permettait de mettre l'infrastructure hydrologique de ce parc entièrement à charge



9

du Ministère des Affaires économiques, au bénéfice de l'ensemble du site. En récoltant les eaux de pluie et d'orage, très irrégulières, vers un réservoir, traité en lac de niveau variable, on pouvait réduire fortement le diamètre de l'égout par rapport au tout-à-l'égout traditionnel, sans risques d'inondations. En outre on créait un lac intégrant plusieurs fonctions, notamment paysagères et récréatives.

Pour assurer à l'eau du lac une qualité piscicole, une prééparation des eaux de pluie fut installée à l'entrée du lac, notamment pour éliminer la pollution provenant des mégots de cigarettes.

### De la Gare (1975) à l'hypercentre piéton central (1975-...)

Une contribution, qu'on peut qualifier de "miraculeuse", au développement de Louvain-la-Neuve, fut l'accord du Ministère des Communications, à l'initiative personnelle de son ministre Alfred Bertrand (CVP), d'offrir à l'UCL une nouvelle gare souterraine, sans autre garantie de trafic que le plan directeur, sans contrepartie.

Même les droits de construire au-dessus des voies à ciel ouvert furent laissés à l'UCL.



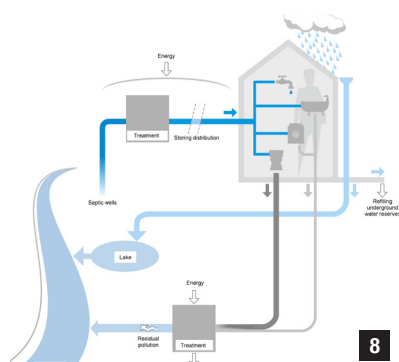
10

7 Schéma conceptuel de plan linéaire UA pour l'axe central à partir de la N4 et son application à l'axe (600 m) place du Levant - place de l'Université. (Crédit : André Mertens). Voir l'annexe Exposition panneau 3, figure 2.

8 Système d'égouttage séparatif. Source : Architecture et Climat, Loci UCLouvain, 2019. Voir l'annexe Exposition panneau 8, figures 1 > 3.

9 Aérateur et puits d'observation. Le design du lac comprend depuis l'origine un aérateur et puits d'observation de la qualité de l'eau. (Photo L. de Backer)

10 Entrée de la Gare au niveau piéton. L'abondance d'espaces publics permet des interactions personnelles sans la gêne causée par le bruit du trafic, tout en respectant la distance sanitaire éventuelle. Photo P. Laconte. Voir l'annexe Exposition panneau 5, figure 3.



8

5 - LACONTE, P. (dir.), *La recherche de la qualité environnementale et urbaine : le cas de Louvain-la-Neuve (Belgique)*, Lyon : Editions du Certu, 2009.



11

La construction du tunnel d'accès et de la gare souterraine et les mouvements de terre y afférent devaient en outre engendrer les espaces construits en souterrain, accueillant les accès routiers et le parking et ainsi réserver la totalité de l'espace public en surface au piéton.

Conformément à l'objectif d'un urbanisme durable intégré, le bâtiment de la gare abrite à la fois les voies souterraines, la salle des guichets, le siège administratif de l'UCL et une galerie commerciale.

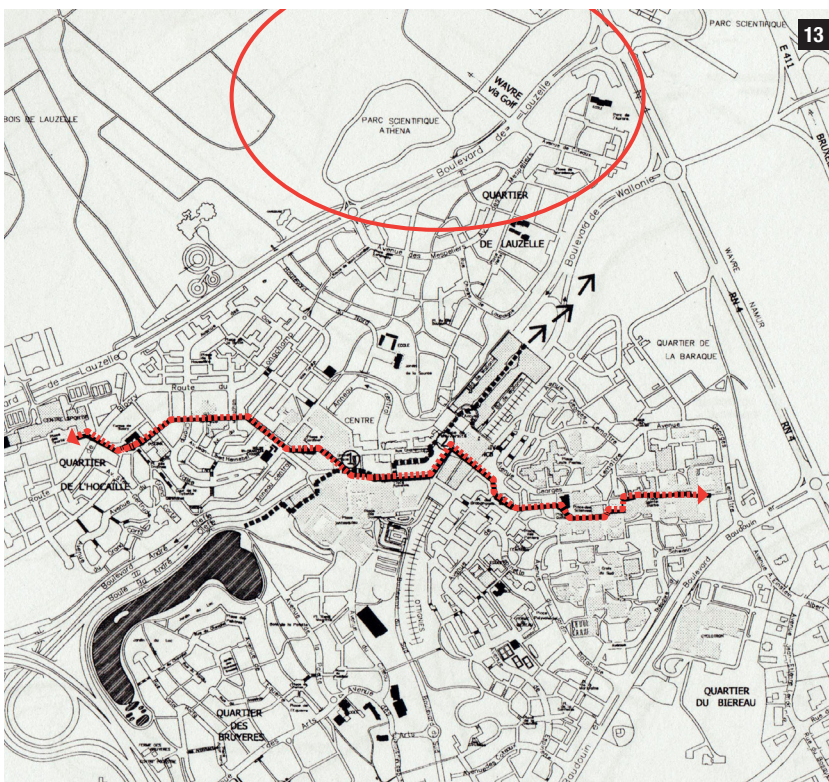
Il rendait possible par extension tout l'hypercentre urbain, cœur de l'axe central piéton N-E/S-O traversant toute l'aire urbaine – voir figure 13 ci-après. L'hypercentre sur dalle se voulait riche

en espaces publics multifonctionnels et arborés (ici la Place Rabelais et le théâtre Jean Vilar). Ils sont, dans toute la mesure du possible, bordés d'arcades les protégeant de la pluie et du soleil, à l'instar de ceux de villes anciennes comme Bologne et Turin.

L'axe central E/O de l'aire urbaine, qui s'étend de la N4 au centre sportif, la Grand-Place et ses embranchements vers le lac et ce qui fut depuis 2005 le Centre commercial L'Esplanade, accolé à la gare, et le musée Hergé (Architecte Chrïtian de Portzamparc) reflètent l'urbanisme intégré de Louvain-la-Neuve. Voir aussi l'annexe Exposition panneau 5, figures 6-7.



12



13

11 Vue extérieure des 'Halls universitaires', construites conjointement à la gare mais accessibles par une entrée distincte. Architectes Yves Lepère et Joseph Polet. Crédit photographique : EmDec, Wikipedia (fr) - Voir l'annexe Exposition panneau 5, figures 1-2.

12 Vue de la Place Rabelais et du Théâtre Jean Vilar. Photo P. Laconte.

13 Schéma linéaire d'ensemble est-ouest étendu sur quelque 1200 m. L'axe piéton principal est indiqué en trait foncé surligné. Les embranchements sont indiqués en trait foncé pointillé, notamment vers le lac et vers le centre commercial L'Esplanade. Le cercle rouge réfère au quartier supplémentaire, en projet (Agora). (Crédit Jean Remy. Voir l'annexe Exposition panneau 9, figures 3-4).

## Les quartiers résidentiels

Le centre urbain entier prévu pour occuper 400 ha, dont l'hypercentre sur dalle (3 ha), est actuellement largement pourvu en constructions, à l'exception de 30 ha agricoles situés dans le plongement Nord du Quartier de Lauzelle, secteur en cours de développement par le propriétaire UCL. Voir l'annexe Exposition panneau 7, figure 1.

## Développement futur de l'hypercentre

La poursuite du développement intégré appellera à une certaine densification de la zone urbaine et à une volonté de l'UCL de la promouvoir effectivement, par des bonus de densité, à l'instar notamment de l'Université Columbia, propriétaire du Rockefeller Center à New York. Le bail initial à la construction de 99 ans fut reconduit au terme de ce dernier en augmentant sa densité et son prix. Voir par analogie l'annexe Exposition panneau 10, partie 1.

Trois aires d'extension de l'hypercentre sur dalle sont possibles sur des terrains non construits.

### Espace jouxtant la Grand-Place et l'Aula Magna

Une première aire d'extension possible de l'hypercentre dense est l'espace vacant (espace de parking) jouxtant l'Aula Magna et le complexe Agora Resort.

Un défi pour les urbanistes de demain sera de rencontrer les besoins en logement tout en aménageant des espaces arborés et des vues agréables de l'hypercentre vers le lac et inversement. Voir l'annexe Exposition panneau 6, figures 1-2.

### L'espace entre contre-bas du Théâtre Jean Vilar

Une deuxième aire de densification possible est l'achèvement et l'extension du bâtiment central qui fait face à la gare et à l'espace en contre-bas du Théâtre Jean Vilar (rue des Sablons). La vue montre cet emplacement depuis le N-O vers le S-E.

Vacant depuis quelque 40 ans à cause du coût additionnel d'une construction au-dessus des voies ferrées et d'une route, cet espace au cœur de l'hypercentre appelle à l'évidence une occupation du sol plus élevée que les bâtiments voisins et donc un bonus de densité permettant d'absorber ce surcoût.

Son accessibilité devrait être possible depuis les deux niveaux souterrains, depuis le niveau piéton de la dalle et depuis la gare.

Y attirer des développeurs exigera, outre un bonus de densité, un design urbain mettant en valeur les opportunités d'accès ouvertes à chacun de ces trois niveaux pour les futurs résidents et les occupants des espaces commerciaux et culturels.

### L'extension de la Gare et du Centre commercial

La troisième aire potentielle de développement urbain intégré sera l'ensemble actuellement formé de la gare, du centre commercial et de loisirs L'Esplanade, de quais de déchargement, d'un parking à deux niveaux, surmonté d'immeubles d'appartements. L'importance de ces développements appelle un lieu d'accueil nouveau s'ajoutant à la Place de l'Université et l'entrée de L'Esplanade. Un chapitre de l'ouvrage *Louvain-la-Neuve à la croisée des chemins*<sup>6</sup> y est consacré.

L'espace aérien au-dessus des voies et des routes appartient à l'UCL mais son affectation finale relèvera des autorités municipales et régionales.

Le défi d'un urbanisme intégré sera de rencontrer la demande résidentielle, les besoins de mobilité intermodale des résidents (actuels et nouveaux) et des non-résidents, les services à leur assurer et de créer un lieu d'accueil attrayant à l'échelle de tout l'ensemble universitaire et urbain, devenu à présent un ensemble urbain et universitaire.

## Le Parc scientifique

Autour de l'aire urbaine centrale de 400 ha, 230 ha ont été assignés au développement d'un parc d'entreprises de recherche. Ce parc comprend actuellement quelque 260 entreprises, nombre en augmentation régulière. Voir l'annexe Exposition panneau 11, figures 1 > 6.

## Politique foncière de l'Université : emphytéose et *Community Land Trust*

La politique foncière de l'Université consiste à utiliser l'emphytéose (bail à la construction) pour tout le développement urbain. Ce bail à la construction, initialement prévu pour un maximum de 99 ans, est, grâce à la possibilité de novation lors d'une cession d'emphytéose, un bail potentiellement perpétuel. Il permet à l'emphytéote de ne pas craindre la perte de son bien à la fin du bail et à l'Université de conserver la responsabilité à long terme de développement urbain.



14 Espace face à la Gare, en contre-bas du Théâtre Jean Vilar, rue des Sablons. Photo P. Laconte.

15 Même espace vu du sud-ouest. Photo P. Laconte.

6- LACONTE, P. & REMY, J., *Louvain-la-Neuve à la croisée des chemins*, Louvain-la-Neuve: Academia L'Harmattan (coll. Acteurs pour l'Université), 2020.



Shopping Mall L'Esplanade to be enlarged as mixed development (ca 2025)

Courbevoie housing neighbourhood (above commuter parking) and La Baraque alternative housing neighbourhood

Station building and Place de l'Université (1975)

Existing track potentially to be covered

Track extension (S-Bahn) to be operational ca 2025

16

En plus de l'emphytéose, le *Community Land Trust* fait bénéficier les acheteurs de logements et services à un prix subventionné pour autant qu'ils entrent dans des catégories de revenus justifiant une aide au logement. Ce système déjà mis en place au sein de la Région bruxelloise est prévu d'être opérationnel à l'horizon 2024. Voir l'annexe Exposition panneau 10, parties 1-2.

## Conclusion

Commencé sous l'empire de la nécessité, le projet d'urbanisme de Louvain-la-Neuve a été mis en pratique de 1970 à 2020 dans le droit fil du plan directeur établi par le Groupe Urbanisme Architecture de l'UCL.

À présent le projet est à la croisée des chemins. Le site dans son ensemble est devenu désirable et des choix d'aménagement s'imposent.

Les 30 ha restants de l'aire urbaine centrale de quelque 400 ha font l'objet d'un plan d'aménagement inspiré des quartiers déjà construits et incluront une aire pour l'agriculture urbaine autour d'une ferme existante.

L'hypercentre sur dalle appelle à trois aires possibles d'extension. L'espace en contrebas de la dalle vers le lac, l'espace en contre-bas du théâtre Jean Vilar, l'espace d'extension à partir de la gare et du centre commercial et de loisirs L'Esplanade.

En dehors de l'aire urbaine actuelle, le développement du parc scientifique répond à une demande soutenue. Les développements liés à la recherche universitaire doivent être réservés à l'aire actuelle de 230 ha tandis que d'autres développements industriels peuvent prendre place dans des espaces réservés à cet effet par la ville de Wavre, la commune de Mont-St-Guibert et d'autres communes voisines.

L'ensemble constitue un début de zone métropolitaine pouvant atteindre quelque 100 000 habitants. Il est donc exact de dire que le projet d'urbanisme intégré de Louvain-la-Neuve débouche largement sur le XXI<sup>e</sup> siècle, sans pour autant renier son propos initial.

## Annexe

Douze panneaux présentés à l'Exposition, par Pierre Laconte et Andreas Krüger, *urbainable/stadthaltig – Positions on the European City for the 21st Century*, Akademie der Künste, Berlin, 5/9 > 22/11/2020, sous le titre *The new university town of Louvain-la-Neuve*.

16 Aire formée du centre commercial, des quais et du parking de la gare RER, susceptible d'être aménagée de manière multifonctionnelle. Crédit : © Simon Schmitt - www.globalview.be.

# 1

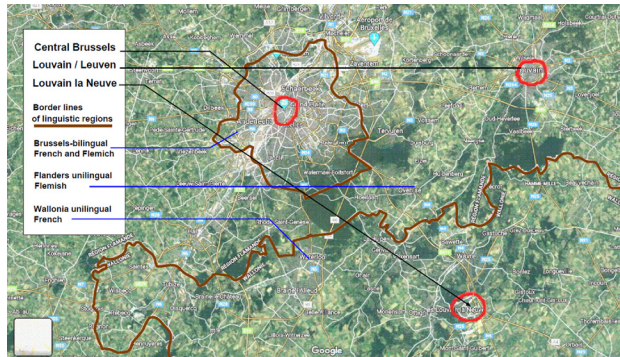
## LOUVAIN NEW UNIVERSITY TOWN (BELGIUM) TOWARDS THE 21ST CENTURY

### 1.

#### LOCATION IN BELGIUM

As a result of the Belgian institutional evolution, the French-speaking Louvain Catholic University (UCL) was obliged to leave the Flemish-speaking city of Louvain - Leuven in Flemish - see map. It decided to create a completely new university town rather than just a campus. In 1969 it acquired 920 hectares of agricultural and forest land 30 kilometres from central Brussels.

Credit: Google and André Mertens.



### 2.

#### THE SITE IN 1969

'Think nature as well as city' was the guiding principle of the development plan adopted in 1970. The central 400 ha of the site were to host the new university town. The 200-ha forest was to be kept as a perpetual reserve, and the rest was mainly to become a research and development park.

Credit: UCLouvain.



### 3.

#### THE SITE IN 2019

The 400-ha central area is now largely developed and is embracing green projects for the 21st century. The non-university uses (housing, culture, commerce) are growing faster than the university related ones. From the beginning the association of inhabitants has had an important participation role.

Credit: © Simon Schmitt - www.globalview.be





# 2

## THE HISTORICAL MODEL FOR THE NEW UNIVERSITY TOWN: THE CITY OF LOUVAIN / LEUVEN

The old city was not only the original site of the university but also the inspiration for the new university town.



**1.**  
View of the centre  
with Town Hall.  
Credit: sedmak  
iStock by Getty Images.



**2.**  
View of university  
square and university  
headquarters from  
1425 (former cloth  
market).  
Credit: Flavio Vallenari  
iStock by Getty Images.



**3.**  
General plan of Louvain's old university town (ca 400 ha). Its Beguinage district (see red circle) was restored in the 1960s by Raymond Lemaire and is listed as a World Heritage site.  
Credit: city of Leuven.



**4.**  
View of the entrance  
to the Beguinage.  
Credit: André Mertens.



**5.**  
Street view in the  
Beguinage.  
Credit: Adobe Stock.

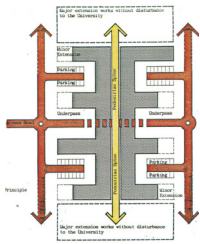


**6.**  
Open space in the  
Beguinage.  
Credit: Pierre Laconte.

# 3

## THE NEW SITE AND ITS DEVELOPMENT STRATEGY

Because of the uncertain political and financial future, development started from the only pre-existing infrastructure, the Brussels-Luxemburg trunk road (the motorway was to come in the late 1980s). A linear growth scheme was adopted, in the form of a pedestrian axis with automobile access to the buildings through lateral alleys (Figures 1 and 2).



1. Diagram of site development through a linear growth scheme, inspired by Lancaster university's development plan.  
Credit: Gabriel Epstein.

2. Application of the linear growth scheme to the initial part of the pedestrian main street, showing the section starting from the trunk road and leading to the Place des Sciences built above an underpass and parking spaces, and continuing from there towards the station.



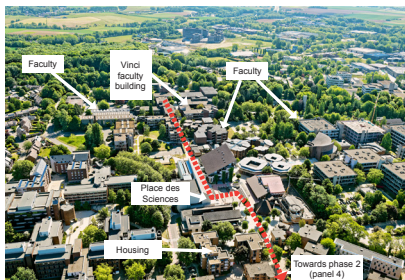
3. Vinci faculty building on the main spine (architect: Gabriel Epstein).  
Credit: Pierre Laconte.

Each phase was to be self-contained but potentially linked to the following one. The implementation of this axis is illustrated by the Vinci Architecture / Engineering faculty building, by architect Gabriel Epstein, London (Figure 4), and its car park planted with different types of trees (1972).



4. Tree-planted car park of Vinci building.  
Credit: Pierre Laconte.

5. General view of the initial development phase.  
Credit: Simon Schmitt - www.globalview.be.



6. The "Groupe Urbanisme Architecture" planning team was appointed by the university in October 1969 (Raymond Lemaire, historian, Jean-Pierre Blondel, architect-planner and Pierre Laconte, jurist and economist). It was entrusted with preparing the development plan for the new town, and its architectural coordination. Project owner: Catholic University of Louvain. General administrator: Michel Woitrin.  
Credits: Raymond Lemaire (Icomos), Jean-Pierre Blondel (Faculté d'Architecture, ULB), Pierre Laconte.



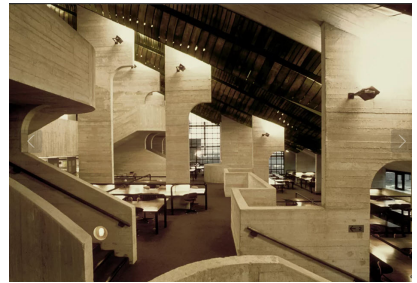
# 4

## THE FIRST MIXED DEVELOPMENT PHASE AROUND PLACE DES SCIENCES AND SCIENCE LIBRARY (1972)

The library is a modernist (“brutalist”) building of exposed concrete, forbidding geometric structures and a predominantly monochrome colour palette, by André Jacqmain (1972). He also designed the wooden plaza, built above the first road underpass. This first phase was followed by a second phase extending towards Place de l’Université through Place des Wallons (1972-1975).



**1.** Place des Sciences and science library building in modernist/brutalist style (architect: André Jacqmain 1972).  
Credit: Koen Raymaeckers.



**2.** Interior of library. It was to be transformed into an art museum in 2017.  
Credit: Atelier d'Architecture de Genval.



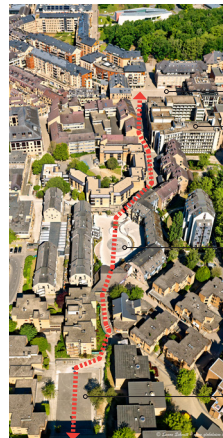
**3.** View of Place des Sciences, seen from the library.  
Credit: EmDee, Wikipedia (fr).



**4.** Former post office.  
Credit: EmDee, Wikipedia (fr).



**5.** Adjacent to Place des Sciences: Place Galilée planted with trees, in contrast with concrete library architecture.  
Credit: Pierre Laconte.



**6.** Second phase: from Place des Sciences area to Place des Wallons and Place de l'Université.  
Credit: Simon Schmitt www.globalview.be.

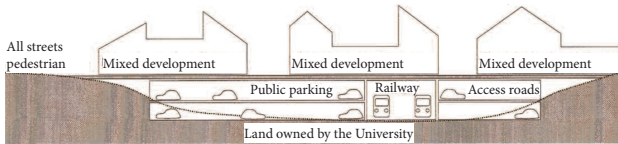
Place de l'Université  
Railway Station and University administration  
Place des Wallons  
Place des Sciences area

# 5

## NEW UNDERGROUND STATION AND PARKING – GROUND LEVEL RESERVED FOR PEDESTRIANS (1975)

The Place de l'Université (Figure 2) and the university administration building (Figure 3) are located above the road access and the two-level parking structure. The 3-ha covering slab has a mix of functions: university, shops and restaurants, cinemas and theatre. It is recognised as the largest pedestrian street network in Europe.

1. Diagram of the slab. Credit: André Mertens.



2. University administration building above the rail tracks.  
Credit: EmDee, Wikipedia (fr).

3. Underground station street level entrance.  
Credit: Pierre Laconte.



The abundance of pedestrian public space allows personal interactions unaffected by traffic noise, while respecting distance between people if needed for sanitary reasons.



At the edge of the slab  
4. University Aula magna (Architect Samyn and partners 2001) seen from the slab towards the lake.  
Credit: Simon Schmitt www.globalviews.be.

5. University Aula magna view towards the centre of the slab.  
Credit: EmDee, Wikipedia (fr).



6. Hergé Museum 1992 (Architect Christian de Portzamparc) view towards the slab and the lake.  
Credit: Simon Schmitt www.globalviews.be.

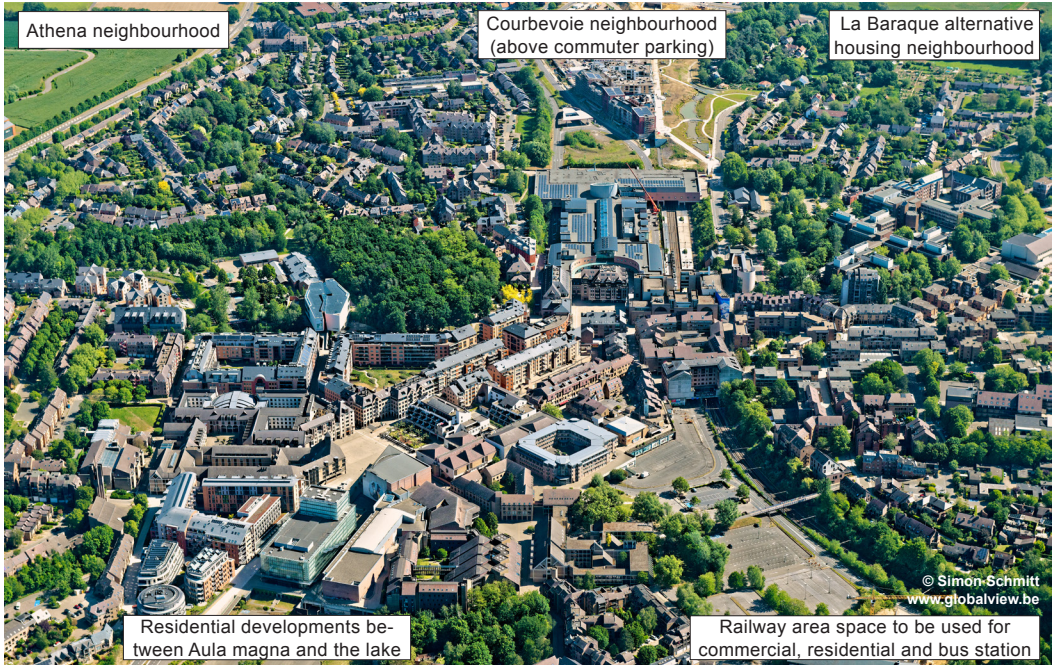
7. Hergé Museum view from the Station.  
Credit: Pierre Laconte.



# 6

## 21ST CENTURY DEVELOPMENTS ON THE CENTRAL SLAB AND ITS EXTENSIONS

The railway station has been designated by Belgian Railways as the terminus of Brussels' future S-Bahn line 9, due to open in 2025.



**View focusing on shopping mall L'Esplanade to be enlarged and rail track potentially to be covered**

Credit: Simon Schmitt  
www.globalview.be.

The university, which owns the air rights, is developing low rise apartment buildings and gardens on top of the future commuter parking, in several phases – see first phase of the Courbevoie quarter and gardens related to this extension and, by contrast, extending the adjacent self-built “alternative” quarter of “La Baraque”.

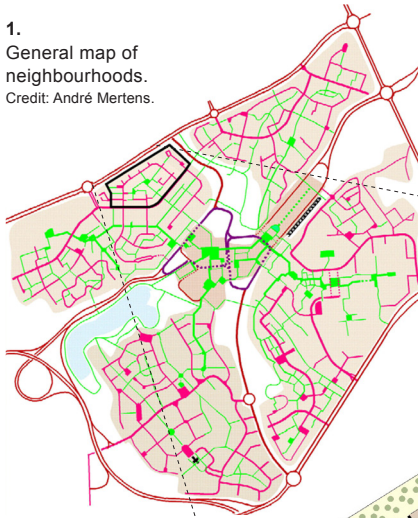
# 7

## RESIDENTIAL DEVELOPMENT IN THE FORM OF MANY SMALL NEIGHBOURHOODS MADE OF 100-200 M2 PLOTS

These plots are accessible by car but pedestrian oriented.

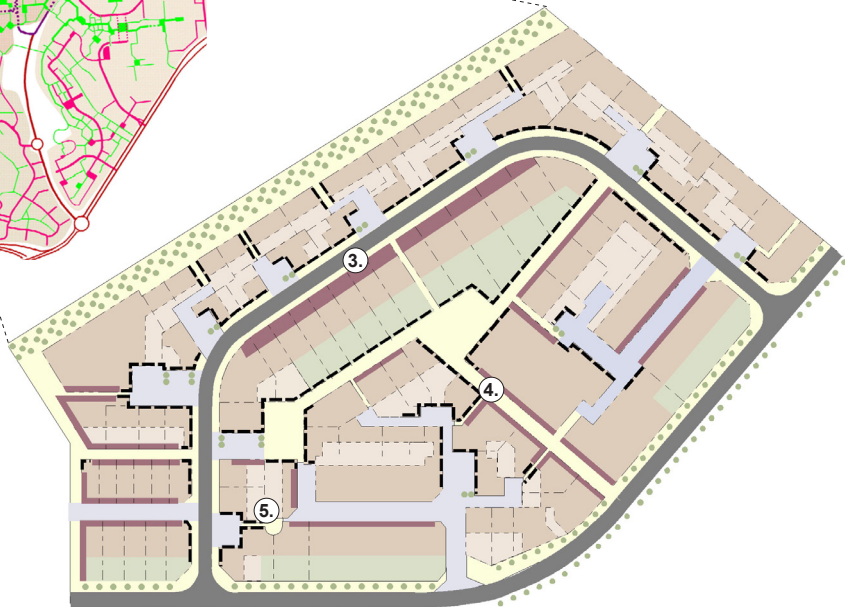
Example: the Hocaille neighbourhood. See later example on panel 12 lower part.

1.  
General map of neighbourhoods.  
Credit: André Mertens.



- road
- access road to housing
- pedestrian path
- standard housing plot
- small housing plot
- zone for private gardens
- zone separating road from housing
- border of enclosure space
- limits of plots

2.  
Detailed map of Hocaille neighbourhood, accessible by car but pedestrian oriented.  
Credit: André Mertens.



3.  
View of Hocaille road.  
Credit: André Mertens.



4.  
View of access road to housing.  
Credit: André Mertens.



5.  
View of pedestrian path.  
Credit: André Mertens.



# 8

## SPECIFIC WATER / ENVIRONMENTAL MANAGEMENT INCLUDING SEPARATE WATER SYSTEM AND CREATION OF THE LAKE

The panel shows views of the lake (Ill. 1), the water management system (Ill. 3) and water access to the lake.

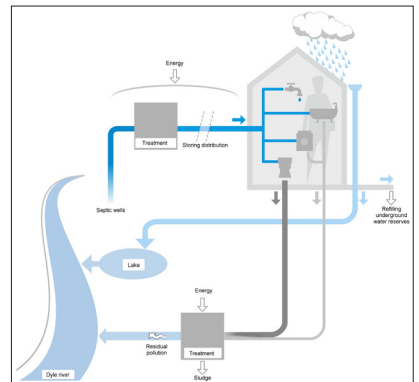


1. View of the reservoir treated as a lake with variable water level and residential development on the slopes surrounding it.

Credit: Simon Schmitt - [www.globalview.be](http://www.globalview.be).

2. Rain/storm water is piped into the reservoir. It preserves water resources on the site and attracts residential development. The diagram shows the separation of the water flows.

Credit: Architecture et Climat, LOCI UCLouvain 2019.



3. Pre-monitoring of the inflowing rain / storm water to ensure the quality of the lake for fishing.

Credit: Pierre Laconte.

# 9

## 21ST CENTURY DEVELOPMENTS: THE NEW ATHENA NEIGHBOURHOOD

The panel shows its continuity with the existing urban area (see general map and aerial view), and a view of the existing farm which is to be dedicated to “urban farming”. In the background is the Monnet science building (see panel 11).



1. Map of 400 ha and pedestrian axis that crosses the entire new town and Athena new neighbourhood. The Research & Development area is located east of the trunk road.  
Credit: Jean Remy.



2. Aerial view of the same area.  
Credit: Simon Schmitt - www.globalview.be.



3. Aerial view of the Athena neighbourhood and urban farming area.  
Credit: Simon Schmitt - www.globalview.be.



4. View of Ferme de Lauzelle towards Monnet centre (R&D park).  
Credit: Simon Schmitt - www.globalview.be.



Urban development through renewable long term leases of building land and community land trusts.

## 1. LONG TERM LEASES OF BUILDING LAND

As a consequence of having to leave its original site in Louvain, the university received a subsidy to buy some 900 ha of farmland on which to build a new campus. But this campus was to be limited to university-related buildings. Therefore the university could not sell land for non-university purposes such as housing or services.

It overcame this obstacle by developing the new university town exclusively through long term land leases (Emphyteusis / Erbpacht).

Such a lease allows its buyer to construct buildings, but they must revert to the landowner after a maximum of 99 years.

To circumvent this restriction, **the university planners devised a system by which the owner of the lease has the right, in the**

**event of its sale, to allow the buyer to acquire a new lease.**

This makes it in effect perpetual. But the university, as landowner, remains in a position to impose uses in conformity with its development plan, throughout the succession of lease sales. It therefore retains **the long-term responsibility for urban planning.**

This system has proven successful as the yearly cost of leasing a plot of land is only a fraction of the amount payable for full ownership of a site.

This system has generated much interest within the development professions. The Brussels regional government for example now uses it for its own affordable housing programmes.

## 2. A LONG-TERM POLICY TO ENCOURAGE AFFORDABLE HOUSING: COMMUNITY LAND TRUSTS

In addition to selling individual leases, the university as sole landowner intends to sell housing rights to groups of applicants for housing. Plans are being drawn for an implementation from 2024.

Groups of people wishing to form a community of inhabitants, usually with shared services, can buy housing at a subsidized price. The allocation of these subsidised homes is based on income-related criteria.

The head leases have a duration of 50 years, but the owners of the houses can sell them at any time. In this case they have the right to allow the buyers to replace the initial deeds with new leases for 50 years. This effectively makes them perpetual.

The management of the homeowners' community is vested in a trust whose share-

holders are the residents, but neighbouring associations and other institutions can be represented on the management board.

To prevent speculation, **if this affordable housing is sold, the owners receive only a quarter of the increased value of their dwelling.** The other three quarters of the increase in value is returned to the landowner for it to fund new Community Land Trusts and thus increase the total number of beneficiaries without requiring extra subsidies.

In 2012 the Brussels region successfully initiated its first Community Land Trust and association in a deprived neighbourhood, and so enhanced solidarity among the residents.

A Community Land Trust system is considered by Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg Berlin (2019).

# 11

## 21ST CENTURY RESEARCH & DEVELOPMENT PARK

230 ha of the university domain are reserved for science-related firms, or for services to such firms. These firms are often start-ups generated by university research and employing former students. Their lay-out is of lower density in order to accommodate temporary uses linked to experimental manufacturing projects (fab-labs). This R&D Park is presently in full international development (Figures 3 to 5), presently 260 firms.



1. Overall view.  
Credit: © Simon Schmitt  
www.globalview.be.



2. Monnet complex (rental labs).  
Credit: Simon Schmitt  
www.globalview.be.



3. China Belgium Technology Center (due to start operations in 2021).  
Credit: Simon Schmitt  
www.globalview.be.

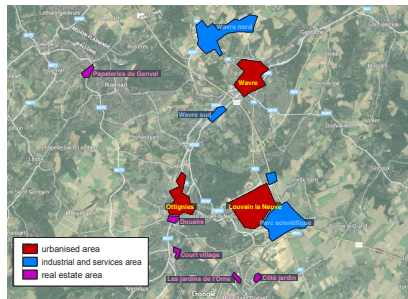


4. Clariant plastics R & D building.  
Credit: UCLouvain.



5. New Tech Business Center.  
Credit: UCLouvain.

6. Map showing neighbouring municipality of Wavre and its industry parks hosting non university related firms.  
Credit: Google and André Mertens.



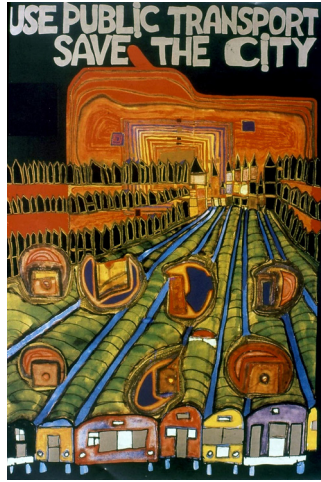
# 12

## AN ARTIST'S PERCEPTION OF THE SUSTAINABLE CITY

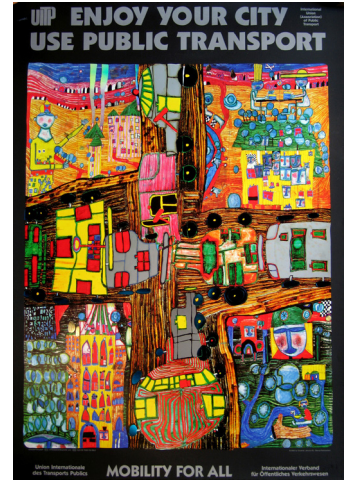
Three posters by Hundertwasser illustrate the perception of a sustainable city by an artist: its compactness, its emphasis on public transport and its concern for citizens' quality of life what have been attempted by the Louvain-la-Neuve planners.



1. The first poster, "Use public transport Save the City", illustrates the planning vision of a sustainable city.



2. The second one illustrates the planning vision of urban transport corridors served by public transport.



3. The third one "Enjoy your city Use public transport" aims at promoting mobility for all.

## EXAMPLE OF LATER LOCAL PLAN (see panel 7)



1. Example of an estate's local plan (Bruyères).

Caption: 1. Access road. - 2. Green space with parking accessible from the local road. - 3. Pedestrian place. - 4. Buildings. - 5. Pedestrian place. - 6. Parking reserve. - 7. Local access road to parking.



2. Access road and collective gardens.



3. View of the same estate focusing on pedestrian space but accessible from the side local road (Bruyères).

# Vers une réorientation du développement immobilier de Louvain-la-Neuve, sous la double influence de la réforme du droit d'emphytéose et du *community land trust* ?

Nicolas Bernard

1 - Voy. notamment J. REMY ET P. LACONTE (dir.), *Louvain-la-Neuve à la croisée des chemins*, Louvain-la-Neuve, Academia-L'Harmattan, 2020.

2 - Cf. N. BERNARD, "À la base du développement raisonné de Louvain-la-Neuve : le droit d'emphytéose", *Louvain-la-Neuve à la croisée des chemins*, J. Remy et P. Laconte (dir.), Louvain-la-Neuve, Academia-L'Harmattan, 2020, p. 209 et s.

3 - On trouvera une analyse exhaustive de cette législation dans P. LECOCQ (dir.), *Le nouveau droit des biens*, Bruxelles, Larcier, 2020 et dans N. BERNARD, *Le droit des biens après la réforme de 2020*, Limal, Anthemis, 2020.

4 - Art. 39 de la loi du 4 février 2020.

5 - Son contenu a toutefois été repris, moyennant (moult) modifications, aux articles 3.167 à 3.176 du nouveau Code civil.

6 - Art. 3.167, al. 1er, du nouveau Code civil (à comparer avec l'art. 1er, al. 1er, de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose).

7 - Art. 3.167, al. 2, du nouveau Code civil.

8 - En vertu de l'art. 3.1 du nouveau Code civil.

9 - Art. 3.168 du nouveau Code civil.

10 - Art. 3.168, in fine, du nouveau Code civil.

11 - L'usufruitier, pour prolonger l'exemple, gardera utilement à l'esprit qu'il doit agir "conformément à la destination [du] bien et avec l'obligation de restituer celui-ci à la fin de son droit" (art. 3.138, al. 1er, du nouveau Code civil).

12 - Art. 3.169, al. 1er, première phrase, du nouveau Code civil.

13 - Par le propriétaire de l'immeuble uniquement (pas par le titulaire du droit réel d'usage).

14 - Art. 3.169, al. 2, du nouveau Code civil.

15 - Art. 3.175 du nouveau Code civil.

Tout a déjà été dit ou presque sur la naissance de la ville de Louvain-la-Neuve et son développement immobilier jusqu'ici<sup>1</sup>. Il est temps maintenant, dans une optique davantage prospective, d'envisager les différents futurs possibles pour la cité universitaire et d'examiner de nouvelles directions à prendre, à l'aune des transformations de société les plus significatives. Plus jeune ville du pays et creuset incontestable du savoir, Louvain-la-Neuve a l'innovation dans ses gènes ; elle se doit dès lors de vivre avec son temps.

Il se fait, précisément, qu'un double élément est en train de bouleverser la donne immobilière. L'un est d'ordre juridique : il s'agit de la loi du 4 février 2020 réformant le droit d'emphytéose notamment (formule juridique sur laquelle s'est bâtie la ville<sup>2</sup>). L'autre est de nature plutôt empirique (ou associative) : la fortune croissante que rencontre aujourd'hui le *community land trust* et, avec lui, le principe de limitation du prix de revente, entre autres. Les deux phénomènes, en tous cas, interrogent les modes de fonctionnement de Louvain-la-Neuve. S'il peut être vu comme une source de contraintes nouvelles, ce double événement offre surtout à la ville l'opportunité formidable d'évoluer, de corriger certains défauts de son développement actuel et, pourquoi pas ?, de renouer avec les idéaux des origines.

## La loi du 4 février 2020

Le 4 février 2020 a été promulguée une loi cardinale ("portant le livre 3 "Les biens" du Code civil") qui, entre autres, remodèle en profondeur le droit d'emphytéose<sup>3</sup>. Les changements sont légion ; leur importance est telle qu'il convient de s'y intéresser dès maintenant, malgré que l'entrée en vigueur de la législation ne soit programmée qu'au 1er septembre 2021<sup>4</sup>. Sur le plan formel, déjà, l'antique loi hollandaise du 10 janvier 1824, berceau juridique du droit d'emphytéose en Belgique (et

jusqu'alors toujours d'application), est passée de vie à trépas<sup>5</sup>.

Le propos, ici, se déploiera en deux temps : d'abord, les modifications principales apportées au droit d'emphytéose seront exposées de manière générale, avant qu'une focale soit placée sur l'un ou l'autre élément qui, à notre estime, devrait plus particulièrement éveiller l'intérêt des responsables de la ville.

## Aperçu général de la réforme

Dans la définition du droit d'emphytéose, toute idée de redevance a disparu aujourd'hui<sup>6</sup>. Imposé historiquement à des fins recognitives de propriété, le caractère nécessairement onéreux du droit a perdu en effet de sa justification depuis l'introduction des registres hypothécaires ; de toute façon, le canon plafonnait souvent à des niveaux symboliques. Est élevée en revanche au rang d'élément constitutif du droit d'emphytéose l'interdiction de diminuer la valeur de l'immeuble<sup>7</sup>. Consubstantielle de la prérogative, cette prohibition l'est d'autant plus que son enclassement dans la définition de l'emphytéose lui confère, par exception, une nature impérative<sup>8</sup>, ce qui signifie que les parties ne sauraient y déroger par contrat.

On identifie aussi désormais les personnes aptes à constituer un droit d'emphytéose. Outre le propriétaire (de l'immeuble), on trouve là le "titulaire d'un droit réel d'usage"<sup>9</sup> (l'usufruitier par exemple), ce qui constitue une notable extension. Le superficiaire et l'emphytéote lui-même étaient déjà admis dans le cercle des constituants, parce que propriétaires — temporaires — des constructions par eux érigées, mais on va un cran plus loin ici puisque le titulaire du droit réel d'usage n'est plus nécessairement le propriétaire des biens formant l'objet du droit d'emphytéose. Une condition assortit cette largesse, puisque c'est expressément (et très logiquement) "dans les limites de son droit"<sup>10</sup> que l'intéressé est fondé à exercer son pouvoir nouveau<sup>11</sup>.

Une durée minimale du droit d'emphytéose a été maintenue par la législation du 4 février 2020, mais réduite à 15 ans<sup>12</sup> (la durée de 27 années ayant paru inadaptée certains montages immobiliers, comme le leasing, car trop longue). Cet aménagement matérialise la louable volonté du législateur d'intensifier (en le simplifiant) le recours au droit d'emphytéose pour la promotion immobilière. Il n'en reste pas moins que ce raccourcissement aiguise le danger d'une requalification du contrat en bail (par les services du fisc par exemple).

La durée maximale (99 ans), elle, n'a pas changé, si ce n'est que toute idée de limitation dans le temps s'efface lorsque l'emphytéose est constituée<sup>13</sup> "à des fins de domanialité publique". Le droit est dit alors "perpétuel" (et le reste tant que se prolonge cette affectation à l'intérêt général)<sup>14</sup>. Cette emphytéose particulière peut par ailleurs connaître une fin elle-même spécifique : lorsqu'elle "a perdu toute utilité, même future ou potentielle"<sup>15</sup>. On cherche cependant à comprendre pourquoi cette issue, logique, ne peut advenir qu'à partir de la centième année (et pas avant), si de toute façon la perte d'utilité est avérée.

À propos de durée toujours, le nouveau Code civil consacre *expressis verbis* la possibilité de prorogation du droit d'emphytéose pourvu que les durées additionnées n'excèdent pas 99 ans<sup>16</sup>. Lui aussi, le renouvellement<sup>17</sup> est explicitement admis désormais (de l'accord exprès des parties), sans qu'une quelconque restriction de temps cumulé n'apparaisse ici<sup>18</sup>. Est-on fondé à inférer de cette absence de la faculté de renouvellement vaut *ad libitum* ? Oui, si toutefois le principe du renouvellement ne figure pas déjà dans l'acte constitutif de départ (auquel cas tout franchissement de la barrière des 99 ans est prohibé)<sup>19</sup>.

En ce qui concerne maintenant les réparations à effectuer par l'emphytéote, le législateur apporte une appréciable clarté en assignant à l'intéressé "toutes les réparations d'entretien" ainsi que "toutes les grosses réparations"<sup>20</sup> (au sens de l'usufruit<sup>21</sup>). Et tant l'immeuble formant l'assiette de son droit que les ouvrages et plantations réalisés en vertu d'une obligation doivent être l'objet de ses soins, pour la raison simple que l'emphytéote est tenu de "ne pas en diminuer la valeur"<sup>22</sup>. Il en résulte un accroissement certain de la charge du titulaire de l'emphytéose<sup>23</sup>, dans la double mesure où, auparavant, ce dernier n'était pas censé effectuer les grosses réparations<sup>24</sup> et où l'interdiction de diminution de valeur se limitait au fonds<sup>25</sup>.

Pour ce qui est, enfin, de l'indemnisation de l'emphytéote, un revirement est à noter puisque ce dernier est fondé désormais à recevoir de la part du constituant du droit d'emphytéose un dédommagement pour les ouvrages et plantations réalisés dans les limites de son droit, possibilité de rétention sur ceux-ci à l'appui<sup>26</sup>.

Quid, pour terminer, des dispositions transitoires de la loi du 4 février 2020 ? Lorsque celle-ci entrera en vigueur, gouvernera-t-elle aussi les contrats d'emphytéose déjà conclus ? Non, de manière générale, elle ne s'applique pas aux effets futurs des actes et faits juridiques survenus avant son entrée en vigueur<sup>27</sup>.

Ce principe emporte une conséquence très pratique : les emphytéoses conclues la veille par exemple de l'entrée en vigueur de la réforme (fixée au 1er septembre 2021, pour rappel) resteront gouvernées par la loi de 1824 jusqu'en... 2120 (pour celles qui ont été conclues pour 99 ans par exemple) ! En clair, la durée extensive du droit d'emphytéose va faire se prolonger dans le temps la coexistence des deux régimes (l'ancien et le nouveau).

### Les enseignements spécifiques à tirer de la réforme pour la ville de Louvain-la-Neuve

1. En ce qui concerne le droit d'emphytéose

De cette vaste réforme du droit d'emphytéose, quels enseignements spécifiques pourrait tirer la ville de Louvain-la-Neuve en vue de renforcer son développement ? On en dresse ici une courte liste, sans prétention aucune à l'exhaustivité. D'abord, elle pourrait faire œuvre de clarification en mettant fin à la dichotomie (peu lisible) entre un canon annuel essentiellement symbolique<sup>28</sup> et une redevance d'infrastructure<sup>29</sup> d'un montant très nettement supérieur<sup>30</sup> (et à verser en une fois). La logique voudrait à notre estime que l'on ne retienne que cette dernière.

On le sait, par ailleurs, la perspective de voir le droit d'emphytéose prendre fin au terme des 99 ans peut inquiéter. Précisément, la loi nouvelle a aboli toute limitation dans le temps lorsque l'emphytéose est constituée "à des fins de domanialité publique" (le droit étant alors "perpétuel"). Justement, il est communément admis que le logement à finalité sociale<sup>31</sup>, entre autres, répond à cette qualification, ce qui peut éventuellement donner des idées aux autorités de la ville. Et, dans la ligne, il n'est pas exclu que le *community land trust*<sup>32</sup>,

16 - Art. 3.169, al. 1er, deuxième phrase, du nouveau Code civil.

17 - À l'inverse de la prorogation (dont le seul effet est d'étirer la durée du contrat existant), le renouvellement constitue une *nouvelle* convention.

18 - Art. 3.169, al. 1er, troisième phrase, du nouveau Code civil.

19 - "Si les parties sont liées dès la conclusion du premier contrat, la majorité de la doctrine estime qu'il ne peut y avoir renouvellement que pour autant que le délai total maximal de 99 ans soit respecté" : proposition de loi portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, *Doc. parl.*, 2019, n° 0173/001, p. 316, souligné par nous).

20 - Art. 3.173, al. 2, du nouveau Code civil.

21 - Cf. les art. 3.153 et 3.154 du nouveau Code civil.

22 - Art. 3.173, al. 2, du nouveau Code civil.

23 - Probablement prévu et compensé par le contrat "passant commandé" de ces bâtiments à l'emphytéote.

24 - Sauf en cas de défaut d'entretien de sa part.

25 - Art. 3 de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit d'emphytéose.

26 - Art. 3.176, al. 2, du nouveau Code civil.

27 - Art. 37, §1er, al. 2, 1°, de la loi du 4 février 2020.

28 - Moins d'un euro le mètre carré.

29 - Cette redevance vise à faire participer l'emphytéote à une série de frais qu'elle a engagés pour l'aménagement matériel d'un site autrefois marécageux (égouts, routes, espaces ferroviaires, voiries, gaz, eau, électricité, etc.).

30 - Elle s'élève à 185 euros le mètre carré. Ce montant, fixé ici pour les zones d'habitat, varie cependant en fonction de l'affectation de la parcelle. Ainsi, les terrains destinés à une activité commerciale sont grevés d'une redevance plus lourde, à la fois parce qu'ils requièrent des aménagements supplémentaires parfois et qu'ils génèrent des profits économiques.

31 - Pas nécessairement donc le logement social au sens strict.

32 - Voy. *infra* n° 15 et s.

33 - Certes, l'UCL ne se prive pas totalement du droit de refuser la novation, mais dans une circonstance tout à fait particulière : le besoin impérieux du terrain. Il n'est pas sûr que cela soit suffisant pour désamorcer le problème juridique évoqué.

34 - Normalement dus en cas de transmission classique du droit d'emphytéose aux héritiers, les droits de succession devront-ils encore être payés si lesdits héritiers résilient la convention en cours pour en passer une nouvelle ? Le faible nombre de cas d'application de la clause novatoire a jusqu'ici tenu le fisc éloigné de la question, mais la vieillissement de la population primo-acquéreuse à Louvain-la-Neuve risque de ramener le sujet à l'avant-plan.

35 - Art. 37, §1er, al. 2, *in limine*, de la loi du 4 février 2020.

36 - Art. 3.180, al. 1er, du nouveau Code civil.

37 - Art. 4 de la loi du 10 janvier 1824 sur le droit de superficie.

38 - "Le droit de superficie est un droit réel d'usage qui confère la propriété de volumes, bâtis ou non, en tout ou en partie, sur, au-dessus ou en dessous du fonds d'autrui, aux fins d'y avoir tous ouvrages ou plantations" (art. 3.177 du nouveau Code civil).

39 - Proposition de loi portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, Doc. parl., 2019, n° 0173/001, p. 331.

40 - Construire compact et arrêter l'étalement urbain.

41 - Par exemple pour construire un étage supplémentaire sur l'immeuble d'un autre (tout en maintenant la propriété dudit étage au constructeur), ou encore y placer des panneaux photovoltaïques.

42 - Art. 3.15, 2°, du nouveau Code civil.

43 - Art. 3.186 du nouveau Code civil.

44 - Art. 3.180, al. 2, 1° et 2°, du nouveau Code civil.

45 - Suivant le mot du législateur lui-même (art. 3.180, al. 2, du nouveau Code civil).

46 - Proposition de loi portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, Doc. parl., 2019, n° 0173/001, p. 339.

47 - En vertu de l'art. 3.78, al. 3, du nouveau Code civil.

en fonction de son public cible, soit lui aussi considéré comme émergeant au domaine public.

Dans ce même registre de l'extinction (redoutée) du droit d'emphytéose, une innovation importante est apparue, avec la possibilité conférée aux parties de renouveler autant de fois qu'elles veulent leur droit d'emphytéose, en dépassant le cas échéant la durée initiale de 99 ans (pourvu que ce principe du renouvellement ne figure pas déjà dans l'acte constitutif de départ). Voilà qui permettrait à l'UCL de rassurer les emphytéotes : leurs héritiers ne devront pas partir à la fin du droit, puisqu'ils pourront à ce moment-là conclure (en leur nom cette fois) un nouveau droit d'emphytéose avec l'université.

Cette solution recèle un autre avantage : mettre au rebut la clause novatoire actuellement utilisée. En cas de décès de l'emphytéote ou de vente du droit, ce dispositif fait s'éteindre l'emphytéose initiale et la remplace par une nouvelle (au profit de l'ayant-droit ou de l'acheteur) flanquée d'un délai de 99 ans qui repart de zéro. Pour incontestablement créatif et astucieux qu'il est, le mécanisme peut paraître discutable juridiquement, en ce qu'il rend potentiellement illimité dans le temps le démembrement de propriété et mène subséquemment à l'indisponibilité prolongée du bien, ce qui contrevient à l'esprit de la loi<sup>39</sup>. Ce, sans compter que la novation de l'emphytéose au moment du décès du titulaire soulève aussi des questions d'ordre fiscal<sup>34</sup>.

Il reste que, si elle devait être suivie, la piste du renouvellement de l'emphytéose (en lieu et place de la novation) n'est pas sans conséquences civiles et/ou fiscales, puisque les constructions, entre les deux contrats, (re)deviennent propriété de l'UCL, fût-ce une fraction de seconde. Il faudra étudier de près ces effets dès lors et en prendre l'exacte mesure avant d'opérer un quelconque changement. Gardons cependant en tête qu'un juge pourrait aussi, demain, invalider le principe de la clause novatoire (pour les raisons précitées) ou décider de requalifier le contrat ; l'anticipation, sur ce point, nous semblerait être de bonne politique pour les autorités de la ville.

Enfin, concernant les dispositions transitoires de la loi, signalons que c'est "sauf accord contraire entre les parties"<sup>35</sup> que s'applique le principe de l'exclusion de la législation nouvelle pour les contrats déjà signés au jour de l'entrée en vigueur de celle-ci. Partant, UCL et emphytéote pourront, s'ils le désirent, intégrer dès le 1<sup>er</sup> septembre 2021 dans leurs montages les innovations portées par la loi du 4 février 2020. L'incise paraît heureuse tant la réforme est susceptible d'apporter des améliorations au fonctionnement de l'emphytéose sur le terrain.

## 2. Par rapport au droit de superficie

Indépendamment de leur réflexion sur les potentialités de l'emphytéose telle que revisitée par la loi de 2020, les autorités universitaires gagneraient aussi, en amont, à s'interroger sur l'opportunité même de continuer à recourir à l'emphytéose. C'est que, sur le plan conceptuel, celle-ci ne présente plus guère de différence aujourd'hui avec le droit voisin qu'est la superficie. Ainsi, entre autres rapprochements, la même loi du 4 février 2020 (qui a remanié aussi le droit de superficie) a autorisé une durée maximale de 99 ans pour ce dernier<sup>36</sup> — contre 50 ans auparavant<sup>37</sup>.

Quel avantage pratique toutefois l'UCL aurait-elle à privilégier désormais le droit de superficie (pour la mise à disposition de ses terrains) ? On en voit au moins un : la propriété par "volumes", qui intègre la définition du droit de superficie<sup>38</sup>, à l'effet d'incarner la nouvelle réalité "tridimensionnelle"<sup>39</sup> de la propriété voulue par le législateur. Autrement dit, le superficiaire est propriétaire non plus seulement d'un bâtiment érigé sur le fonds d'autrui, mais d'un volume situé au-dessus du sol, au sein duquel il peut réaliser ou acheter des ouvrages (pas nécessairement en contact direct avec le sol). Cette audacieuse évolution législative emprunte incontestablement la bonne direction, tant les exigences de densification du territoire, alimentées par un essor démographique sans précédent et exacerbées encore par les contraintes environnementales<sup>40</sup> (ainsi que la raréfaction du foncier disponible), commandent aujourd'hui d'envisager autant que possible de construire en hauteur — en somme, de préférer la verticale à l'horizontale<sup>41</sup> ; ce, sans compter l'importance prise ces dernières années par les partenariats public-privé (qui se prêtent adéquatement à ce genre de montages). En tous cas, une conséquence très pratique (dérogatoire au régime général<sup>42</sup>) découle de cette reconnaissance : "Le droit de superficie ne s'éteint pas par le seul fait de la disparition des ouvrages ou plantations du superficiaire"<sup>43</sup>, car ces derniers n'épuisent plus l'objet du droit de superficie (et un volume, par définition, ne disparaît pas).

Il y a plus : la loi du 4 février 2020 a décidé d'écarter tout plafond temporel pour le droit de superficie non seulement en cas de domanialité publique (comme pour l'emphytéose) mais, surtout, lorsqu'il y a lieu de "permettre la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe et hétérogène comportant plusieurs volumes susceptibles d'usage autonome et divers qui ne présentent entre eux aucune partie commune"<sup>44</sup>. L'avancée est considérable, assurément. On institue par là une dissociation "perpétuelle"<sup>45</sup> de la propriété du sol et du bâti.

Qu'est-ce qu'un ensemble immobilier "complexe et hétérogène" toutefois ?

Les auteurs du texte le décrivent comme suit : "la coexistence sur un même fonds d'au moins deux volumes comprenant des ouvrages et qui sont (1) destinés à des affectations diverses et, (2) susceptibles de gestion autonome. La situation en fait peut correspondre à des choses relativement simples comme un bâtiment résidentiel, une place publique ou un centre commercial en sursol, avec un parking souterrain en sous-sol, ou à des situations avec des constructions et ouvrages multiples sur ou sous dalle commune<sup>46</sup>.

L'interdiction de toute partie commune sert à éviter l'application des dispositions relatives à la copropriété forcée ; les parties n'auraient alors plus rien à dire, vu le caractère impératif qui coiffe celles-ci<sup>47</sup>. Cette absence de toute partie commune, toutefois, "n'empêche pas qu'existent une série d'équipements collectifs utilisés par les différents propriétaires superficiaires de volumes"<sup>48</sup>. Peut-être n'est-il pas fortuit à cet égard que le législateur de 2020 ait institué une nouvelle servitude, par laquelle "le titulaire d'un droit réel d'usage d'un immeuble profite, en vertu de la loi, de toutes les servitudes nécessaires à l'exercice de son droit sur le fonds grevé dudit droit réel"<sup>49</sup>.

Pour le dire plus clairement, ce nouveau concept d'"ensemble immobilier complexe et hétérogène" (avec la diversité de fonctions et de statuts obligatoirement y attachée) semble correspondre de manière étroite aux projets que l'UCL entend mener aujourd'hui (et, plus globalement, s'inscrit dans la vision devenue souhaitable de l'aménagement du territoire). On vise par là des ensembles comprenant en même temps des logements, des espaces commerciaux, des équipements d'intérêt collectif, des voiries, du parking en sous-sol, etc. On n'ira pas jusqu'à dire que ce concept a été forgé au bénéfice exprès de Louvain-la-Neuve, mais force est de constater que l'évolution normative épouse les priorités de la ville et peut servir directement ses intérêts ; à celle-ci dès lors d'exploiter cette fenêtre d'opportunité.

## Le *community land trust*

### Le contexte : une spéculation qui n'a pas pu être contenue

Parmi les différents objectifs poursuivis par les pères de Louvain-la-Neuve (empêcher la spéculation, conserver la maîtrise du foncier pour assurer un développement harmonieux de la cité et garantir la mixité sociale au sein de la cité), le premier n'a pas été atteint, confessons-le. Car, malgré l'instauration du droit d'emphytéose, les prix de l'immobilier ont tendance grimper à Louvain-la-Neuve.

Dans l'attente d'une étude fouillée qui confirmerait ou infirmerait cette hypo-

thèse<sup>50</sup>, il est permis de dégager un facteur qui, à tout le moins, n'est pas de nature à freiner la spéculation : l'UCL s'est abstenue de réglementer les conditions financières associées aux opérations de cession de droit (et de location aussi, d'ailleurs). Juridiquement, rien ne l'interdisait pourtant<sup>51</sup>, comme l'illustre l'exemple d'Etterbeek (dont la Régie foncière vend ses logements sous mode du droit de superficie<sup>52</sup>). Une conséquence implacable s'en infère : puisque la vente est permise aux prix du marché, l'attrait du gain escompté n'incite évidemment pas l'aliénateur privé à la modération<sup>53</sup>.

En somme, la considération sociale (visant à rendre les logements financièrement accessibles) ne s'est pas appliquée au-delà du premier emphytéote. En plus, le second est fondé à lui succéder (par cession) très rapidement (après cinq ans d'occupation personnelle seulement) — et, on l'a dit, à un prix qui n'est plus aucunement encadré. Il n'y a en définitive que l'Université, bailleuse emphytéotique perpétuelle, qu'on empêche ainsi de faire du bénéfice, et nullement les emphytéotes successifs, pas même le premier (le seul pourtant à avoir bénéficié de conditions financières avantageuses pour s'installer).

### Le *community land trust* (et sa ris-tourne de plus-value) comme source d'inspiration

De cette évolution néfaste, les autorités de l'UCL ont pris l'exacte mesure ; du reste, elles assurent vouloir y faire pièce, dans le projet Athena par exemple. C'est dans ce contexte-là que le *community land trust* (C.L.T.) peut constituer une ressource stimulante pour l'Université. Nul n'ignore aujourd'hui qu'il s'agit, schématiquement, d'un mécanisme de dissociation de la propriété du sol et du bâti, permettant l'accès à la propriété de son logement à bas coût, basé sur une "sanctuarisation" de la terre, limité dans le temps, captant l'essentiel de la plus-value en cas de revente et administré de manière participative<sup>54</sup>.

C'est peu dire que Louvain-la-Neuve a tout du lieu d'éclosion idéal pour le C.L.T. en Wallonie, pour la double raison que la ville fonctionne déjà sur le mode de la séparation de la propriété du terrain et des constructions tout en étant rompue aux logiques participatives. L'on ne peut que se réjouir, à cet égard, de l'inclusion de tels logements C.L.T. dans le projet Athena sur le plateau de Lauzelle<sup>55</sup>.

Que les autorités ne s'arrêtent toutefois pas en si bon chemin, si l'on peut dire : en plus d'ériger des logements C.L.T., qu'elles injectent surtout la logique du C.L.T. dans les autres logements<sup>56</sup>, plus classiques. Et, à cette occasion, qu'elle assimilent cette caractéristique fondatrice du *community land trust* : la limitation du prix de revente. C'est ainsi en tous cas qu'opère le *community land*

48 - Proposition de loi portant insertion du livre 3 "Les biens" dans le nouveau Code civil, commentaire des articles, Doc. parl., 2019, n°0173/001, p. 339.

49 - Art. 3.116, al. 2, du nouveau Code civil.

50 - En tous cas, le propre bourgmestre d'Ottignies — Louvain-la-Neuve de l'époque, Jean-Luc Roland, s'autorisait à déclarer : "Il y a quinze ans, le prix du logement à Louvain-la-Neuve était inférieur aux communes voisines. On l'a rattrapé, puis dépassé. Si on ne fait rien, ce sera pire demain. Il est temps de concevoir les choses différemment. Il faut arrêter de faire des quartiers de promoteurs. Ce sont ceux qui veulent habiter qui doivent avoir la priorité" ("Des pistes contre la spéculation", L'Avenir - Brabant wallon, 2 février 2011, p. 17).

51 - Cf. notamment A. S. MARCOLINI et V. MEUNIER, "La liberté de revente et ses limites", JurimPratique, 2016/1 ("La revente immobilière"), p. 176 et s.

52 - Une fois expirée l'obligation d'occuper personnellement le bien pendant dix ans, le superficiaire est libre de céder son droit, mais moyennant le respect d'une série de conditions strictes. D'abord, la commune d'Etterbeek possède un droit de préemption en ce cas. Ensuite, l'éventuel cessionnaire (l'acheteur) doit se trouver lui-même dans les conditions d'éligibilité au droit de superficie, en termes de revenus (faibles) notamment ; dit autrement, le profil socio-économique du repreneur doit épouser étroitement celui du cédant. Par ailleurs, comme le cédant, le cessionnaire doit se domicilier dans la commune et impérativement conserver l'affectation (à la résidence principale) du bien. Enfin, et surtout (dans le cadre qui nous occupe ici), le prix de la transaction ne saurait excéder celui de départ (indexation comprise), étant entendu que ledit prix est calculé en fonction du nombre d'années restant à courir (puisque, en toute hypothèse, la cession prend fin au bout des cinquante années initiales, lorsque le trefoncier récupère terrain et constructions). Voy. sur le thème N. BERNARD, "La superficie et l'emphytéose comme pistes de solution à la crise du logement ?", *Les échos du logement*, 2010, n° 1, p. 1.

53 - Ceci étant, la commune d'Ottignies — Louvain-la-Neuve compte 12% de logements sociaux, contre 3% en moyenne pour la province du Brabant wallon par exemple.

54 - Voy. entre autres N. BERNARD, "The community land trust as a new sustainable housing paradigm", *Sustainable Dwelling. Between spatial polyvalence et residents' empowerment*, sous la direction de G. Ledent *et al.*, Louvain-la-Neuve, Presses universitaires de Louvain, 2020, p. 145 et s.

55 - Voy. l'interview de Nicolas Cordier ("Développements résidentiels dans le cadre du projet Athena-Lauzelle (2019)") au sein de J. REMY et P. LACONTE (dir.), *Louvain-la-Neuve à la croisée des chemins*, Louvain-la-Neuve, Academia-L'Harmattan, 2020, p. 252.

56 - Et en dehors d'Athéna.

57 - Et les autres C.L.T. du monde aussi, d'ailleurs ; cf. J. EMMEUS DAVIS *et al.* (dir.), *On Common Ground: International Perspectives on the Community Land Trust*, Madison, Terra nostra press, 2020.

58 - Cf. T. DAWANCE et C. LOUEY, "L'exemple du *Community Land Trust* - Bruxelles. Quand l'Europe s'inspire des États-Unis", *Les échos du logement*, n° 1, 2015, p. 17.

59 - À Bruxelles, le C.L.T. a choisi le droit de superficie (plutôt que le droit d'emphytéose par exemple) comme mode juridique de mise à disposition du bien.

60 - L'on sait par exemple que la volet participatif de la gestion du C.L.T. tend parfois à être mis sous le boisseau.

61 - Art. 2, §1er, 27°, du Code bruxellois du logement, introduit par l'ordonnance du 11 juillet 2013 portant modification du Code bruxellois du logement, *M.B.*, 18 juillet 2013, *err.* 26 juillet 2013.

62 - Le premier immeuble C.L.T. a ouvert ses portes à Molenbeek dès le mois de septembre 2015 ; il s'agissait même là d'une grande première pour l'Europe continentale ! Et, aujourd'hui, sept projets sont en cours de construction en Région bruxelloise, et autant sont à l'étude, pour un total à venir d'une centaine de logements. Plus significatif encore, le Gouvernement bruxellois a fait en 2014 du C.L.T.B. (le *Community land trust* de Bruxelles) un acteur officiel de sa stratégie d'extension de l'offre de logements accessibles financièrement ; ainsi, dans le cadre de "l'Alliance Habitat", une enveloppe de deux millions d'euros est accordée au C.L.T.B. chaque année (sur la période 2014-

*trust* de Bruxelles<sup>57</sup>, qui a déjà mis sur le marché plusieurs dizaines de logements (et en a beaucoup d'autres en chantier)<sup>58</sup> ; levons dès lors un coin du voile sur son mode de fonctionnement.

Ce prix de revente, en un mot, est plafonné. Plutôt que d'être fixé librement par le superficiaire-cédant<sup>59</sup> (qui empêcherait alors seul l'entièreté de la plus-value générée par l'évolution des valeurs de l'immobilier), le prix correspond au montant de départ, majoré des investissements réalisés par le superficiaire ainsi que du quart seulement de ladite plus-value. Activant alors la clause de préemption conçue à son avantage, le C.L.T. achète le droit pour le mettre à disposition d'un acquéreur suivant, à un prix qui demeure abordable.

De la sorte, on garantit l'accessibilité financière du logement sur le long terme tout en désamorçant les logiques purement spéculatives qui tendent à exclure les plus faibles du marché de la propriété. Et les pouvoirs publics n'ont plus à répéter l'aide pécuniaire à chaque nouvelle transaction ; au-delà du subside de départ (pour l'achat du terrain notamment), le système est auto-suffisant. C'est en offrant un bien à un tarif abordable et régulé que l'on aide le plus efficacement les accédants, bien plus par exemple qu'en dopant quelque peu artificiellement leur solvabilité par des primes et autres coups de pouce monétaires qui, par la loi de l'offre et de la demande, nourriront eux-mêmes l'envolée des tarifs de l'immobilier.

L'on a bien conscience de la véritable révolution copernicienne qu'une telle opération constituerait pour les responsables de la cité ; ce, sans compter qu'il s'agit d'écarter toute duplication mécanique du dispositif C.L.T., pour adapter finement celui-ci au terreau néo-louvainiste. Mais, ce faisant, ils honorerait la promesse — faite par leurs prédécesseurs — d'une ville à ouverte à tous et accessible financièrement. Et le temps est compté, car il ne restera bientôt plus de terrains disponibles à Louvain-la-Neuve pour le logement ; après, il sera trop tard probablement. En tout état de cause, cette transplantation du principe actif du C.L.T. dans le parc d'habitations traditionnel peut commencer à se faire à petite échelle, sur certains périmètres circonscrits, sous la forme d'expériences-pilotes faisant l'objet d'un suivi étroit par exemple.

2017), avec pour mission d'ériger trente logements par an. Pareillement, un acteur comme *citydev.brussels* (l'opérateur de rénovation urbaine traditionnel de la Région de Bruxelles-Capitale) a décidé d'impliquer étroitement le C.L.T.B., l'associant au développement du grand projet immobilier Tivoli par exemple (projet multi-primé de création d'un nouveau quartier éco-res-

Au cas où cette piste audacieuse devait être suivie, que le législateur wallon accompagne alors le mouvement, en faisant ce qui aurait dû être fait depuis un certain temps : donner une existence juridique officielle au C.L.T., en l'intégrant dans le Code de l'habitation durable par exemple (au rang des acteurs de la politique du logement). Cette démarche donnerait un coup d'accélérateur à la diffusion du modèle du *community land trust* dans le sud du pays et, à la fois, assignerait à celui-ci certaines balises, nécessaires pour éviter que le dispositif sorte éventuellement dénaturé de l'une ou l'autre opération immobilière<sup>60</sup>.

Il est toujours possible, sur ce point, de tourner son regard vers la Région bruxelloise qui, depuis sept ans déjà, a inscrit le C.L.T. dans son Code du logement. Ainsi l'ordonnance du 11 juillet 2013 a-t-elle donné du *community land trust* (traduit pour l'occasion par "alliance foncière régionale") la définition suivante : "organisation sans but lucratif, agréée par le Gouvernement qui en détermine les conditions, qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains dans la Région de Bruxelles-Capitale en vue de créer sur ces terrains aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements d'intérêt collectif, entre autres. L'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains mais transfère la propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démémbrés. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu. Pour les projets bénéficiant de subsides régionaux, ces règles doivent être approuvées par le Gouvernement"<sup>61</sup>.

Tous les fondamentaux du C.L.T. sont là (le caractère associatif de l'organisation, la dissociation de la propriété du sol et du bâti, la mixité des fonctions, le tropisme vers les ménages précaires, la limitation du prix de revente...), et ils doivent être respectés. Il n'est pas exclu de penser en tous cas que le succès du *community land trust* à Bruxelles<sup>62</sup> est redevable, en partie à tout le moins, de cette consécration institutionnelle (en forme d'impulsion originaire). Affaire à suivre en Wallonie !

ponsable à Laeken), jusqu'à lui confier (par emphytéose exceptionnellement) la gestion de plusieurs dizaine de logements. Sur Tivoli, voy. A. BILANDE *et al.*, "Tivoli, quartier durable : une nouvelle manière de faire la ville à Bruxelles ?", *Brussels studies*, n° 100, 13 juin 2016



## Louvain-les-Neuves

*Christian Gilot*

Que les gens ne soient pas toujours d'accord entre eux n'est pas une surprise, c'est au contraire prévisible et la question semble plutôt celle de savoir ce qui les tient ensemble.

Celui qui a dessiné ma maison (ou son client) appréciait semble-t-il les soubassements en pierres rugueuses autant qu'il aimait les surfaces lisses en briques vernissées. Ce n'était pas le cas de ses voisins et c'est très bien ainsi car cet ensemble de maisons mitoyennes construit une rue qui est un enchantement de cohérence et de variété. Ceux qui ont construit la rue n'étaient en fait d'accord sur rien quand il s'agissait de langage architectural : ils n'étaient pas d'accord sur la forme des fenêtres, ni sur la couleur des façades, ni sur la hauteur des corniches, et peu importait sans doute car d'autres éléments les rassemblaient : chaque façade s'alignait strictement avec les autres et chacune des portes donnait directement sur la rue, sans recul, sans porche, sans perron, sans décrochement. On pourrait ainsi penser qu'il y avait des choses qui se discutaient et d'autres qui ne se discutaient pas. Mais en fait non : rien ne se discutait car on respectait sans sourcilier l'alignement des façades et la position des portes, tandis que tout le reste (les couleurs, les matières, les hauteurs de corniches...) n'était pas un sujet de débat et chacun faisait à sa guise. Il est amusant de voir une demande de permis de bâtir datant d'il y a cent ans : les façades ne présentaient que les baies et ne mentionnaient pas les divisions des châssis, c'était comme on voulait et en tout cas pas un point qui devrait se discuter entre un architecte et un urbaniste. La ville traditionnelle s'est faite ainsi, avec des plans d'alignements et des relations entre le parcellaire, la typologie et la morphologie, dans une fascination pour la répétition : quand je marche dans ma rue, je passe devant une porte tous les six mètres. Exactement. La ville traditionnelle s'est construite ainsi, et il en a été de même pour les cités-jardins qui ont tant inspiré Louvain-la-Neuve.

Cette question de la discussion, de la négociation, s'est toutefois déplacée à certaines époques. Raymond Lemaire vénérât le livre *L'art de bâtir les villes* dans lequel Camillo Sitte montrait à la fin du XIX<sup>e</sup> siècle toute la finesse d'articulations possibles entre les bâtiments et l'espace public. La cohérence d'un tissage précis est au prix toutefois de dif-

ficultés quand il s'agit de dessiner chacun des bâtiments, puisque leur logique vient alors *de l'extérieur* plutôt que d'une recherche visant à clarifier leur structure et les distributions internes. Tant pis, pensaient les protagonistes de ce courant de pensée, l'élégance collective est sans doute à ce prix.

C'est ce rôle que s'est attribué Raymond Lemaire : il n'a dessiné aucun bâtiment de Louvain-la-Neuve mais il en a dessiné les articulations en forçant la main si nécessaire aux différents architectes. Ainsi, quand on entre dans le système piéton tout en haut du Biéreau, on notera les relations de familiarité entre le porche d'entrée du Maxwell et celui du Vinci. Ou encore, quand on sort du hall Sainte-Barbe et que l'on va vers la place du Levant, on notera (ou pas, peu importe) que la sortie du Sainte-Barbe met en scène le porche du Vinci, et que celui-ci est souligné aux étages supérieurs par un balcon et par des loggias.





À l'échelle du bâtiment, ce balcon et ces loggias n'ont sans doute aucun sens, mais leur raison d'être est à chercher dans le souci d'établir des relations entre différents bâtiments. Et ceci n'a rien à voir avec une question d'esthétique liée à l'un ou l'autre bâtiment, il s'agit simplement de clarifier des séquences publiques. Ces ajustements étaient facilités par l'autorité de Raymond Lemaire qui incarnait l'ambition de l'université. Quand on sait que Louvain-la-Neuve à ses débuts était une ville bâtie par un grand nombre de promoteurs et d'entrepreneurs de petite taille, on peut penser que les discussions entre Raymond Lemaire et les différents architectes et promoteurs étaient déséquilibrées et que la balance penchait alors du côté de l'université.

Que les gens ne soient pas toujours d'accord n'est pas une surprise et l'histoire de Louvain-la-Neuve résonne des débats entre Raymond Lemaire et Jean-Pierre Blondel qui partageaient avec Pierre Laconte la direction du Groupe UA, chargé du projet de la ville nouvelle. L'un des points les plus délicats fut sans doute la manière de construire sur une dalle qui a une trame de 8,10 m. Cette mesure est adéquate pour un parking (8,10 m = 3 x 2,70 m c'est-à-dire 3 voitures) mais c'est un trop grand module pour un bâtiment de logements. Comment faire ? Grand'Rue, quand on va vers la Grand'Place, nous longeons

une arcade faite de pilastres de briques qui semblent porter le bâtiment. Certains contiennent une colonne en béton (tous les 8,10 m) tandis que d'autres sont creux, et cela n'avait sans doute aucune importance pour Raymond Lemaire qui valorisait davantage les questions de rythme et de proportions dans le dessin de la façade. Et sur la Grand'Place, il y a un bâtiment avec des commerces dont la vitrine fait 8,10 m, au-dessus de laquelle il y a une poutre en béton qui porte des appartements agencés sur une trame plus serrée. Cela convenait bien sûr à Jean-Pierre Blondel qui appréciait que la structure s'affiche et que la liberté ainsi obtenue permette d'installer des décalages entre les balcons, dans le souci de favoriser leur ensoleillement. Entre des personnages aussi intègres, et sur des questions telles que celle qui conduit à choisir entre décor et vérité constructive, on devine que les désaccords entre Raymond Lemaire et Jean-Pierre Blondel pouvaient être bruyants. Mais avec du recul, qui s'en inquiète : Louvain-la-Neuve s'appuyait alors sur un plan et sur des bases communes qui ont permis la renaissance de l'université en lui donnant des atouts décisifs pour l'avenir. Bravo messieurs Woitrin, Lemaire, Blondel et Laconte, respect. Et merci.

Mais la suite n'en fut pas la suite et Louvain-la-Neuve est devenue Louvains-les-Neuves : plus rien à voir avec le début. D'autres personnes ont pris la relève et les désaccords ne concernaient plus des questions architecturales spécifiques : le doute semblait s'être glissé sur l'intérêt / ou pas / des questions architecturales, quelles qu'elles soient. L'un des acteurs décisifs fut Jean Rémy, brillant professeur de sociologie urbaine. Il nous expliquait son agacement de voir dans les journaux des titres tels que celui-ci : "encore une agression en rue à l'Université de Louvain", et il a réussi à convaincre les autorités que l'enjeu devenait celui de séparer l'université de sa ville. Il rêvait d'une ville "comme les autres" et ambitionnait, nous a-t-il dit un jour, d'avoir un hôtel "Formule 1" à l'entrée de Louvain-la-Neuve. Comme partout. Les relations avec les investisseurs changeaient d'échelle et malgré cela il était fier d'avoir obtenu avec Hermann Becker que le shopping center qu'un promoteur voulait construire au bord de l'autoroute soit amarré au centre de la ville nouvelle. Seconde victoire : les cinémas prévus à l'intérieur du shopping center seraient construits sur la Grand'Place. Pas de doute, il s'agissait d'éléments importants dans le souci de construire une ville vivante et multiple. Et que les cinémas aient des colonnes en inox et une toiture en pointe qui s'avance dans l'espace public n'était pas une question pour lui car son souci était ailleurs.

Bien sûr il y eut encore quelques tentatives de proposer un plan qui pourrait servir de référence lors des discussions avec les nouveaux acteurs qui se présenteraient à l'université. Yves Lepère, architecte notamment des Halles Universitaires et professeur dans notre université, a proposé un espace en longueur qui s'appuierait sur le petit bois existant à côté de la Place de l'Université, pour se diriger de manière simple et droite vers la Grand'Place, puis de manière tout aussi simple et tout aussi droite, dans la même géométrie, jusqu'au lac. Un espace qui relierait en douceur les éléments importants de la ville à ceux de son site. Le projet avait deux échelles : celle de la grande ligne qui s'appuie sur un territoire, et celle de notre corps en suggérant que les éléments proches du sol soient construits en pierres avec des détails de marches, de murets, de seuils et d'arcades qui répèteraient un vocabulaire unifié. Et entre ces deux échelles, on verrait bien : cela dépendrait de la taille des bâtiments, des fonctions et des découpages.

Ce qui était en jeu n'était pas une question de style, mais encore et encore la question de l'ordre et du désordre. À quelle(s) échelle(s) doit-on clarifier ce qui fait se tenir ensemble des choses différentes ? Est-ce que l'on s'intéresse en même temps aux relations au territoire (à grande échelle donc) et à ce qui (à petite échelle) fait tenir les choses ensemble, laissant alors une grande liberté à l'échelle intermédiaire ? Ou au contraire est-ce que l'on dessine l'échelle intermédiaire (proposant par exemple une petite place au centre d'un petit quartier) sans s'occuper particulièrement des relations aux grandes structures et en laissant toute liberté aux éléments spécifiques (la porte des maisons pouvant par exemple être placée devant, derrière, en creux ou sur un perron). L'analyse des situations que l'on apprécie, villes denses ou cités-jardins, peut nous éclairer et nous guider sur cette question.



## Territoires en transition

### Atelier 1,618 / 2019-2020

Éric Van Overstraeten, Pierre Accarain

#### Le cadre académique

#### Les objectifs pédagogiques

Au long de l'année 2019-2020, l'atelier de projet 1,618 en Master à Loci Tournai questionne les *Territoires en transition* en étudiant le basculement de *l'habiter* sous l'égide des nécessités environnementales. Pour concrétiser cet objectif, le futur quartier envisagé par notre université sur le site Athéna-Lauzelle à Louvain-la-Neuve a servi de champ d'investigation durant le premier quadrimestre de cette année académique.

Le site proposé a la particularité de faire transition entre ville et nature. Il se doit d'être autonome tout en tissant une relation à la ville.

Les étudiants partent de la question que pose un lieu pour aller à la recherche d'une réponse en traversant les différentes échelles.

Dans ce dispositif pédagogique, les étudiants travaillent en groupes de deux : un étudiant de Master1 (M1) et un étudiant de Master2 (M2). Ils déterminent *l'habiter* en développant un programme personnalisé, à l'échelle du site et à partir du thème abordé par l'étudiant M2 du groupe dans son travail de fin d'études (TFE).

Ils s'interrogent sur l'espace habité dans toutes ses dimensions qui vont de l'individu isolé à la collectivité.

Le projet se nourrit :

- des interactions entre M1/M2 au sein des groupes de l'atelier *croisé* ;

- d'analyses de *références* ;
- d'analyses *topologique* et *tectonique* ;
- des réflexions sur de nouvelles *typologies* ;
- de la concrétisation de la *pensée* par le *dessin à la main* ;
- de la *qualification* des espaces et de leur matérialité.

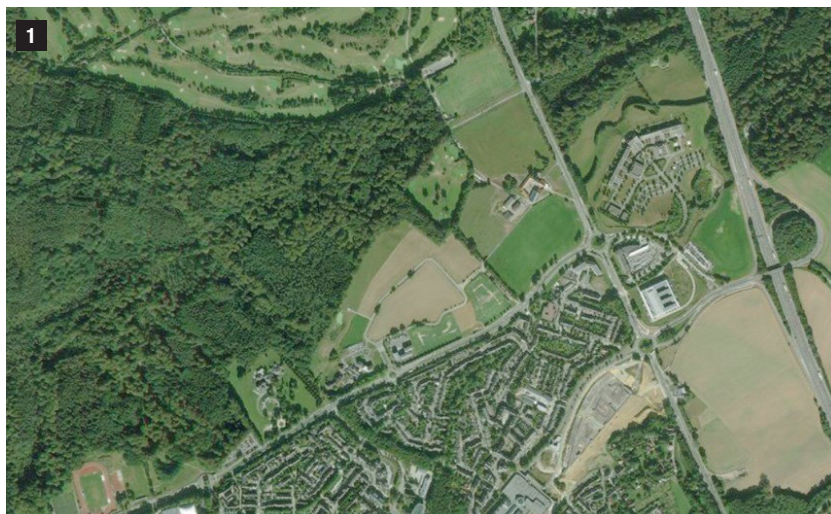
Ces recherches sur le territoire en transition et les références doivent nourrir le *propos* urbain, architectural et technique.

Par la présentation orale, graphique et en maquettes du projet, avec en arrière-plan les hypothèses de recherche et les analyses référentielles, les étudiants posent des hypothèses de projet qui sont débattues en assemblées ou avec les enseignants.

L'évaluation du travail de groupe et du travail individuel se fait sur base de l'évolution globale tout au long du quadrimestre.

Les étudiants se rassemblent durant 13 séances d'atelier en Q7 pour les M1 et en Q9 pour les M2.

Pour concrétiser cet objectif, le futur quartier envisagé par notre université sur le site Athéna-Lauzelle a servi de champ d'investigation durant le premier quadrimestre de l'année académique 2019-2020.



1 Entre ville et paysage denses, une ancienne ferme et ses champs forment un vide, actuel enjeu de l'extension urbaine de Louvain-la-Neuve.

## Les enjeux

Le monde fait face à un basculement systémique qui exige une prise de conscience collective et individuelle. Un projet lié à l'habiter au sens large permet à l'étudiant de se confronter à des questions qui touchent aux fondements universels de la vie en société.

Pour montrer l'ambition de notre université, nous citons ici le professeur Lambin : *"La mobilisation nécessaire est équivalente à celle qui serait exigée au seuil d'une nouvelle guerre mondiale et non à celle qui se discute au dessert, une fois déjà prise les grandes décisions qui assurent le statu quo"*.

Nous avons entamé, sans en prendre totalement conscience, cette mobilisation contre un ennemi commun, qui réside en notre manière d'habiter la terre. La démonstration scientifique du déséquilibre environnemental n'est plus à faire dans nos milieux universitaires. Notre université doit passer à l'acte et prendre les justes mesures à toutes les échelles de ses compétences.

Le projet Athena-Lauzelle représente une opportunité d'éviter l'étalement urbain à l'échelle du Brabant Wallon tout en permettant de valoriser des infrastructures d'un projet de parc scientifique abandonné. Ce développement doit permettre le rééquilibrage socio-démographique de Louvain-la-Neuve en tenant compte de l'évolution des ménages et des nouveaux modes d'habiter. Il se doit d'être exemplaire pour la durabilité urbanistique et architecturale, en maintenant les principes pertinents de mixité (petit pôle commercial, équipements publics, espaces communs, diversité sociale des logements) qui ont fait les atouts de Louvain-la-Neuve.

Il s'agit de réinventer ce modèle pour assurer le basculement nécessaire à l'ère post carbone en respectant l'esprit néo-louvaniste sans reproduire des formes conventionnelles, dont la maison unifamiliale avec son garage et son jardin. Le succès du développement de Louvain-la-Neuve est aussi dû à une densité élevée mais acceptable (réduction drastique de la taille des parcelles de max de 2 ou 3 ares, stationnement fortement réglementé). Ces réalisations ont non seulement été plébiscitées mais elles apparaissent aussi comme des cas d'école. En ce sens, Louvain-la-Neuve est un laboratoire vivant et attrayant. Le défi en cours est de mettre en œuvre une densité de 80 logements/ha, ce qui est exceptionnellement important à Louvain-la-Neuve (le centre-ville ne l'atteint que très partiellement) avec des exigences environnementales et sociales généralement imposées dans les quartiers durables.

Cinq objectifs, nourris en grande partie par une concertation citoyenne, sont déclinés :

1. assurer un nouveau quartier en extension des quartiers historiques de Louvain-la-Neuve ;
2. pourvoir du logement pour tous ;
3. mettre en valeur les éléments identitaires du lieu ;
4. réaliser un quartier exemplaire ;
5. assurer un cadre de vie convivial pour tous.

La faculté Loci et la faculté Agro ont été invitées à participer au comité de pilotage, pour un suivi opérationnel de ce projet.

Alors que la dichotomie entre les objectifs annoncés et les morphologies bâties envisagées dans le projet conduit par l'université apparaissaient clairement dans les images disponibles, les étudiants de *l'atelier 1,618* ont planché sur le site, en se référant aux objectifs énoncés et au programme connu en septembre 2019.

## Les projets

La quinzaine de projets, libérés de toute imposition de typologie d'habitat comme celle de la "maison individuelle avec jardin", ont offert des nouvelles manières d'habiter le territoire et d'habiter ensemble. Ces 15 projets envisagent tous une occupation du sol qui respecte la densité fixée et libère une grande partie des terrains au profit de surfaces participant pleinement à la valorisation des ressources naturelles et à la résilience des lieux (espaces verts, jardins partagés, assainissement alternatif, forêt nourricière, expérimentation agricole (pour la faculté d'Agro), gestion de l'eau...).

Chaque projet tend à l'équilibre nature/bâti, tout en respectant les objectifs initiaux et répondant au mieux au programme envisageant 1 500 logements.

Samuel Anciaux (INESU/UCLouvain), Xavier Mariage (XMU), Philippe Baret (doyen de la faculté d'AGRO) et Adrien Dockx (responsable des projets Fermes universitaires de Louvain) ont participé aux discussions lors des présentations étudiantes.

Les projets se classent en 7 grandes catégories en fonction du choix d'implantation, liée au thème développé par l'étudiant M2 dans son projet de TFE. Chaque étudiant développe ensuite individuellement un projet d'habitat.



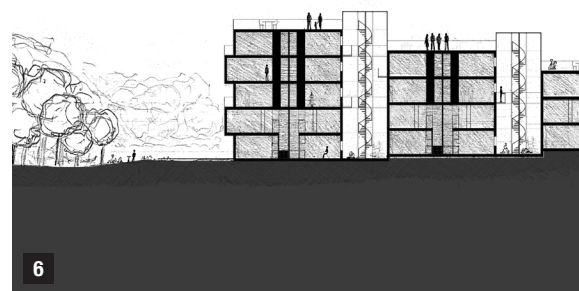
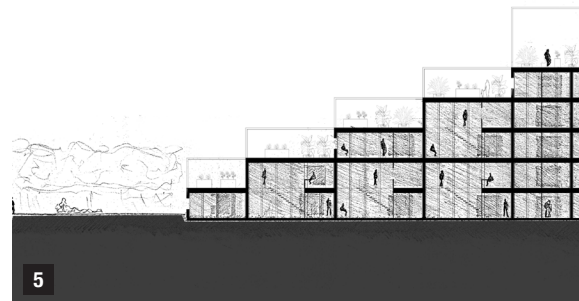
### La lisière

Oscar WREMBICKI M1  
Marine SEBBE M2

Thème : Réhabilitation

L'implantation privilégie une scission franche entre les mondes urbain et agricole. La densité habitée se concentre dans une zone nettement marquée le long du boulevard tout en ménageant des percées visuelles vers la forêt. Le boulevard est longé par une serre habitée tandis qu'une large bande intermédiaire végétalisée croise en un point l'avancée de la forêt qui guide la composition (Figure 2).

L'étude des logements s'est focalisée sur la serre habitée et la réhabilitation de la ferme de Lauzelle (Figure 3).



**Les lisières**

Juliette CHANTRAINNE M2  
Margaux SZCZEPANIAK M2

Thème : Biodiversité



Cette distribution marque deux limites poreuses le long du boulevard et de la forêt autour d'une vaste surface agricole (Figure 4). Les constructions se répondent en ménageant des percées paysagères favorisant la biodiversité issue de la lisière forestière. Les immeubles partagent des caractéristiques propres liées à l'orientation et au jeu entre volumes habités et serres agricoles (Figures 5 et 6).

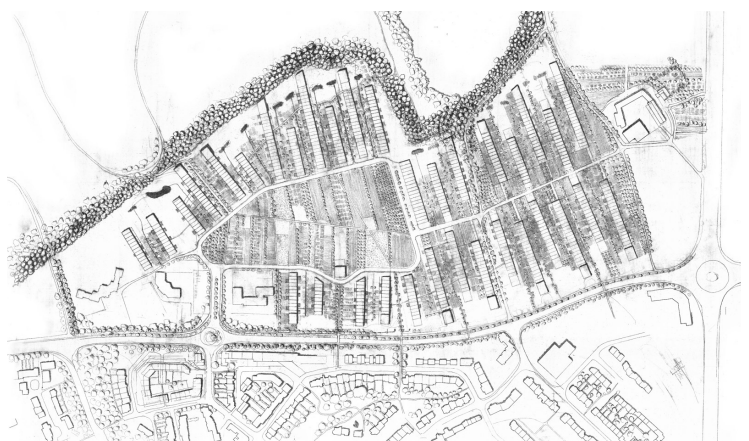
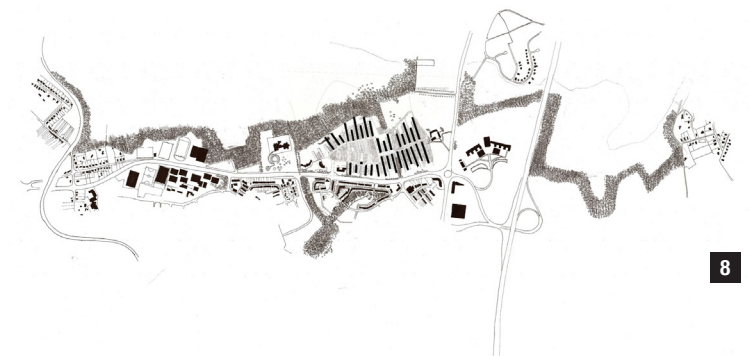
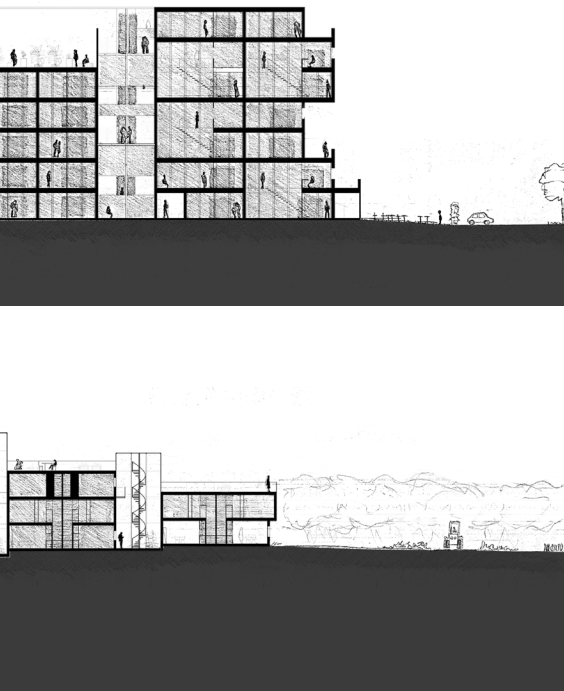
Arnaud DELMOTTE M1  
Jean Baptiste TRIBOLET M2

Thème : Autonomie alimentaire



L'attrait de cette proposition réside dans le recyclage intégral de la voirie existante qui enserre une grande surface maraîchère participant à l'autonomie alimentaire du nouveau quartier. Les logements s'établissent en radiants vers la lisière forestière ou le boulevard et accompagnent la transition vers la ferme de Lauzelle.

Les bâtiments ont adopté un profil s'éta-geant progressivement depuis le centre de la composition vers les bordures naturelle d'une part et urbaine de l'autre (Figures 7 à 9).



**La ligne de crête**

Pauline POSTIGA M1  
Margaux DELABIE M2

Thème : Récupération des matériaux

"Habiter le jardin" sous-tend cette proposition qui vise à maintenir une surface aussi végétalisée qu'en situation existante en la développant tant au sol que sur les toitures. L'étalement progressif semble aléatoire alors qu'il est guidé par le maillage vert issu de la ville et tendant vers la ferme de Lauzelle (Figure 10).

L'architecture s'est construite sur l'idée du parcours individualisé menant à chacun des habitats au sein d'un jardin étagé.

Le projet intègre le matériau disponible sur le site, en l'occurrence la terre fertile du plateau, pour en couvrir les surfaces construites du projet (Figure 11).



11





### Le bois nourricier

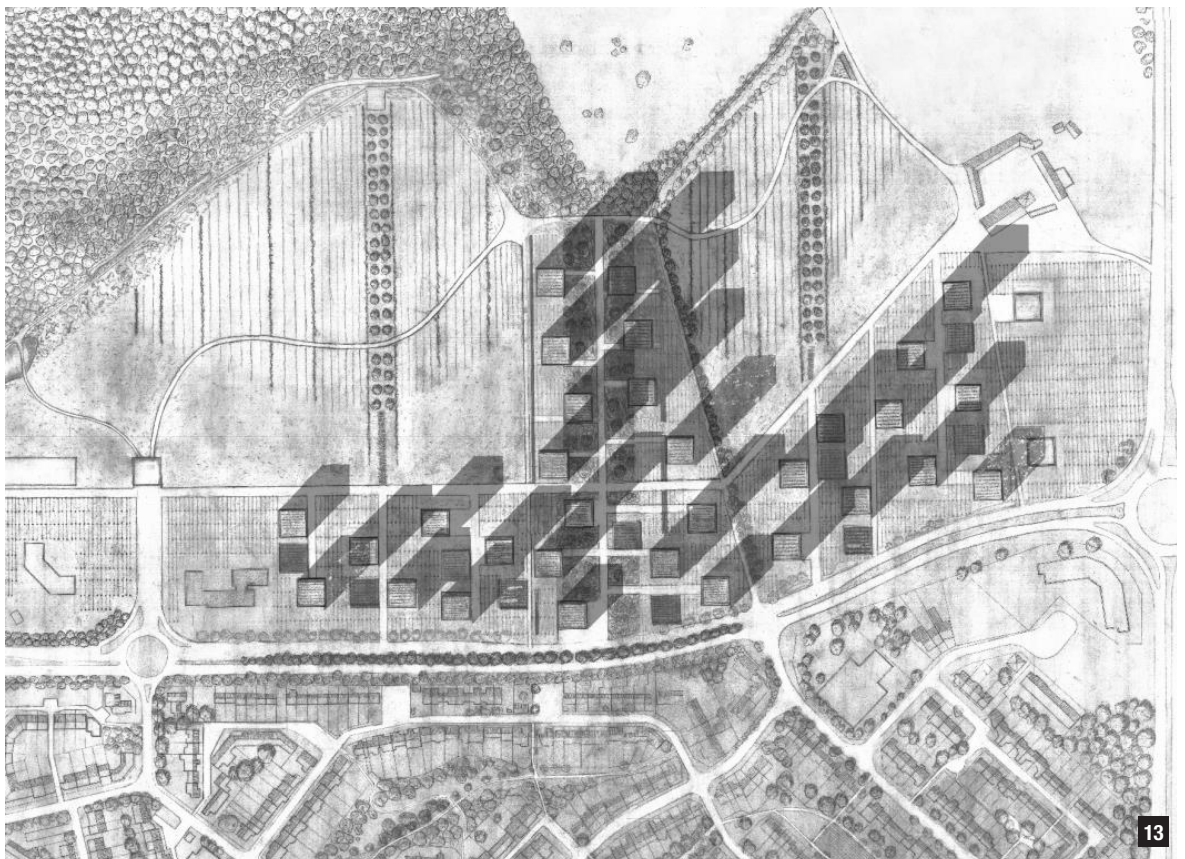
Augustin HAUTECOEUR M1  
Lea DUMONT M2

Thème : Circuit court, économie circulaire

Ce projet urbain cherche à travailler avec le site agricole de la ferme et s'articule aux éléments paysagers structurants : la lisière, les champs, la forêt. Il favorise le développement de la plaine agricole, support de pratiques et techniques agro-écologiques (prés vergers, agroforesterie, cultures associées) et une forêt-jardin qui établit la continuité biologique entre les espaces verts urbains et la forêt (Figure 12).

Guidé par des notions de terroir, le projet intègre aussi la dimension économique du paysage nourricier en développant une houblonnière qui devient rythme du paysage et de l'architecture où la verticalité des bâtiments répond à un souci d'économie du sol et de ses ressources afin de préserver ces terres à haute qualité agricole (Figure 13).

Ce projet propose une réflexion sur la préservation des terres productives et le développement d'une économie locale dans un contexte d'extension urbaine.





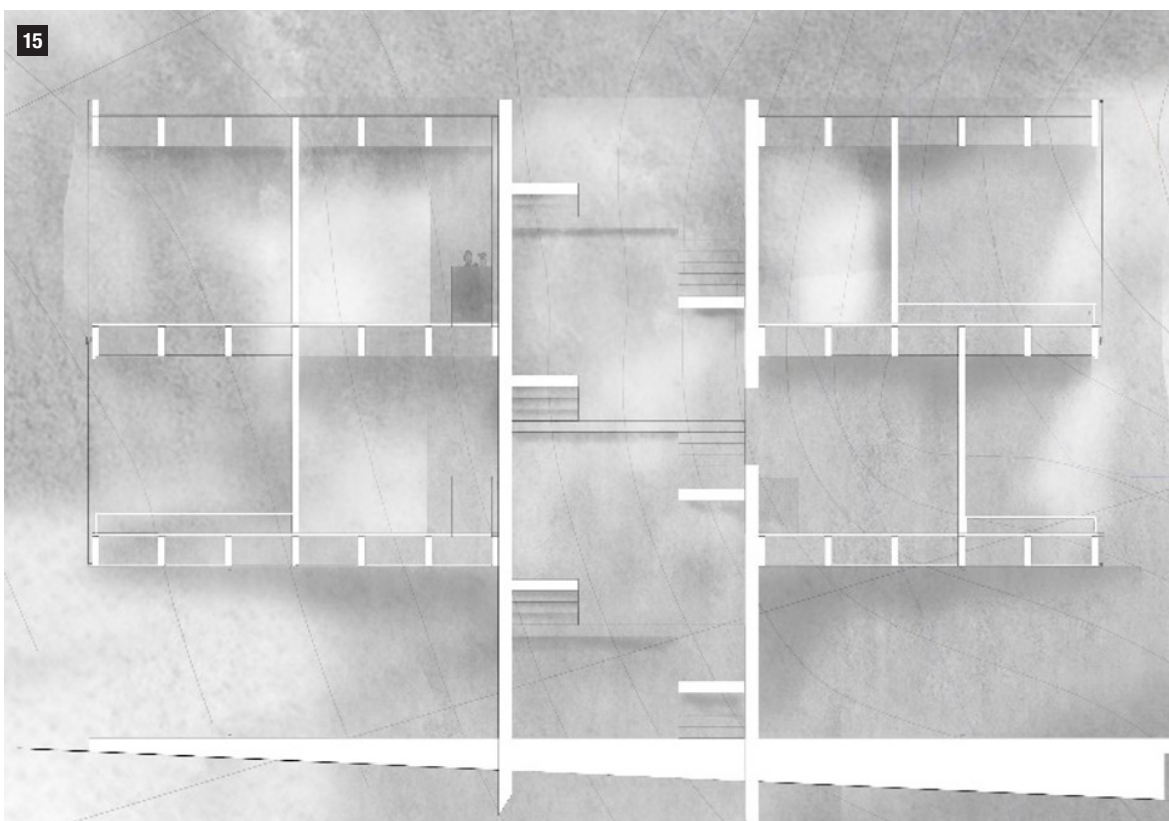
### Le double cœur

Anne-Sophie PAMART M2  
Quentin DELIGNERES M2

Thème : Construction simple

Ce projet innove en développant un nouveau quartier centré sur les vestiges du boulevard transformé en promenade urbaine sur laquelle se greffent différents équipements de quartier. La division du boulevard en deux branches réduit le trafic et facilite la continuité de la trame urbaine. Les constructions se dispersent en poches entre des bandes forestières liant ce nouveau cœur urbain à la forêt (Figure 14).

Les habitats sont développés autour de la notion d'espace *fluctuant* en utilisant des matériaux et techniques *simples* (Figure 15).



**Le verger habité**

Valentin PENIN M1  
Anne-Laure KERNEIS M2

Thème : Autonomie énergétique



L'implantation envisagée suit une logique basée sur la trame d'un grand verger orienté sud-ouest. Le cheminement aléatoire rompt la relative rigidité du système en reliant plusieurs pôles formant ensemble l'équipement du quartier qui vise l'autonomie énergétique et nourricière. S'y intègrent les bâtiments conçus suivant le modèle régional typique de la *ferme en carré* (Figure 16).

**Le boulevard habité**

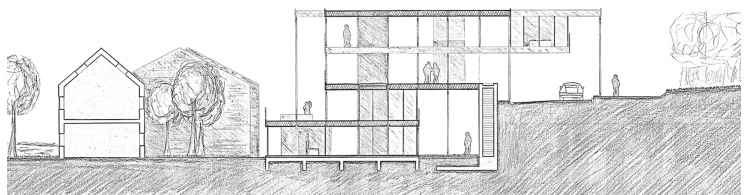
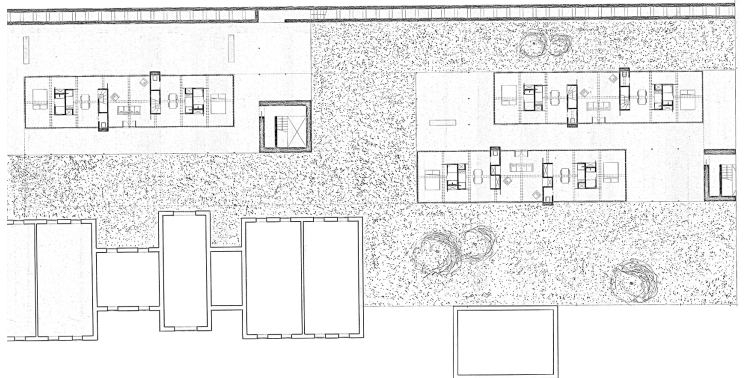
Martin DHAUSSY M1  
Laurine KHAROUBI M2

Thème : Récupération des matériaux



Tournant le dos à l'idée d'urbaniser la zone agricole, ce projet se base sur la présence de nombreuses zones sous-densifiées au sein de l'agglomération (zones artisanales ou de recherche, toitures plates, parkings...). Le développement de celles-ci limite drastiquement les surfaces dévolues au projet qui se concentrent sur et autour du boulevard pour marquer une limite franche entre ville et zone agricole (Figure 17).

Le projet se développe tant en ville que sur le boulevard (Figure 18).



18

## Conclusion

Replaçons les enjeux de cet atelier dans un contexte bien plus général. Les questions environnementales demandent une réponse équilibrée entre habitat anthropique et nature. La Belgique, l'un des pays les plus denses du monde, est au seuil de ce déséquilibre. La Flandre s'est emparée de cette question et a légiféré pour éviter les extensions urbaines (Stop béton). La Wallonie, moins dense, prévoit la même action à court et moyen termes. Bruxelles poursuit son développement en inventant de nouvelles configurations dans l'existant pour accueillir l'importante croissance démographique.

Construire sur du construit et optimiser la densité sont les nouveaux paradigmes du renouvellement de notre développement. Une nouvelle conception de l'espace bâti voit ainsi le jour autour de l'équilibre entre artefact et nature. Ces innovations, rendues obligatoires par le déséquilibre environnemental exponentiel, font basculer la notion du vivre ensemble, et proposent de nouvelles typologies d'habitat offrant des qualités de vie répondant aux enjeux contemporains.

Elles répondent aussi aux mutations sociales et culturelles ainsi qu'aux défis de la production économique.

Notre faculté Loci, avec son enseignement et sa recherche, est à la pointe de cette révolution de pensée et de conception de l'habiter.

Avant toute intervention, il est nécessaire de bien poser la question : "Une question bien posée, trouve naturellement sa juste réponse."

Nous ne pouvons plus construire comme nous avons construit, nous ne pouvons plus nous étaler librement sur des terrains naturels, vierges sans prendre en compte, directement, l'impact environnemental que cela sous-tend. Il est raisonnable de connaître tous les enjeux qu'offre un site, avant d'y déployer un projet.

L'étude d'impact ou d'incidence devrait faire partie intégrante de tout avant-projet et nourrir de manière itérative tout le processus.

Nous sommes en face de systèmes nouveaux, révélant un monde fini, qui ne permet plus l'extension dispendieuse de nos actes urbanistiques et architecturaux.

Les terrains vierges d'urbanisation deviennent rares et donc précieux.

De cette réalité, émergent de nombreuses questions : la ville d'Ottignies Louvain-la-Neuve, permet-elle de répondre aux objectifs et aux programmes envisagés ?

En vue de penser et planifier la croissance de Louvain-la-Neuve, a-t-on en parallèle suffisamment vérifié les moyens d'habiter la ville autrement en utilisant déjà les surfaces minéralisées de Louvain-la-Neuve, en utilisant déjà les infrastructures existantes ?

De nombreuses surfaces minéralisées, de parkings par exemple, sont encore à disposition.

Les parcs scientifiques, très peu denses, peuvent-ils recevoir de l'habitat, de la mixité ?

Le renouvellement du bâti, essentiellement construit dans les années 1970, ne mériterait-il pas une réflexion, voire une refonte, l'adaptant aux enjeux contemporains ?

Avant d'étendre la ville et de lui donner une nouvelle cohérence d'ensemble, ne faut-il pas se poser la question simple : quelle est la densité optimale de la ville à l'intérieur de la rocade ? Peut-on accroître cette densité en garantissant un espace extérieur privatif généreux voire un jardin par logement ?

La faculté Loci peut nourrir ce débat, par son expertise, la collecte et l'analyse de situations exemplaires ou encore par des interventions ciblées.

Plusieurs propositions de typologie de l'habité, dont les projets des étudiants, en équilibre avec les basculements de la vision de monde, sont disponibles.

Loci, à la pointe de la réflexion dans ces domaines, peut enrichir le projet Athéna-Lauzelle de ses compétences.

La conjoncture positive, unique et exceptionnelle de ce projet urbain est propice à l'excellence, ambition de l'Université. En prenant son temps, en rassemblant les synergies et en clarifiant bien les enjeux, le développement de ce quartier peut devenir exemplaire et faire résonner notre université en développant des solutions innovantes face aux enjeux contemporains. En prenant le temps nécessaire, nous pouvons poursuivre cette magnifique recherche.

## Être à la fois une ville ordinaire et un laboratoire urbain

Alain Bourdin

*Mes relations avec l'aventure de Louvain-la-Neuve sont complexes : je n'en suis pas mais j'en suis un peu par divers liens tissés sur la durée. Aujourd'hui, c'est plutôt le point de vue de celui qui n'en est pas que je prendrai pour dire ce que m'inspirent les interventions que je viens d'entendre.*

*Une impression prévaut : Louvain-la-Neuve revient sur terre, en d'autres termes, après s'être fortement vécue comme un lieu exceptionnel, expérimental, peut être un modèle à imiter, elle redécouvre la vie quotidienne et la normalité. Elle n'est plus dans un espace rêvé, Louvain l'historique en Brabant Wallon, mais dans une commune bien réelle qu'elle oubliait un peu : Ottignies. Elle n'est plus quelque part dans les Champs Élysées du monde de la science, mais, dans une interaction avec Ottignies et Wavre, une ville centrale pour la Wallonie et sa relation avec l'agglomération bruxelloise : les prix du mètre carré dans la rue Charlemagne montre bien qu'elle est prise dans le jeu de la métropolisation bruxelloise. Le quotidien l'emporte, en attendant le RER encore plus quotidien, et si cette impression est exacte, c'est tant mieux.*

*Mais ne jetons pas le bébé avec l'eau du bain. On peut voir Louvain-la-Neuve comme une expérience à un moment donné, dans un contexte donné. Une autre séquence a suivi, celle où la ville qu'on veut idéale devient ordinaire. Alors l'expérience est renvoyée au passé et aux historiens. Or il y a deux bonnes raisons de ne pas souscrire à ce programme.*

### Une culture de laboratoire urbain

La première est que cette expérience a produit une culture de laboratoire urbain. Cette culture s'est développée sur des décennies et si aujourd'hui elle paraît tenir beaucoup moins de place elle reste encore vivante. Les situations de laboratoire urbain sont beaucoup moins nombreuses qu'on le croit. Bien sur, toute ville qui se développe est plus ou moins un laboratoire mais très habituellement il y manque l'organisation de la recherche, les programmes sur la durée et les équipes. On se contente donc de tirer des leçons ex-post et les expérimentations sont le plus souvent tout sauf contrôlées, analysées, monitorées. Je suis convaincu que la capacité de Louvain-la-Neuve de fonctionner comme un laboratoire urbain, notamment grâce à l'engagement de son université reste fortement enracinée dans la culture locale et qu'il faut tout faire pour la préserver et la redévelopper.

La seconde raison est que si certains débats architecturaux (sur l'urbanisme de dalle, le *culturalisme*...) semblent aujourd'hui un peu dépassés, les débats urbanistiques et ceux qui portent sur le sens de la ville le sont beaucoup moins.

Quand on lit ce qu'écrit Richard Sennett (notamment dans son dernier livre<sup>1</sup>) sur la "ville ouverte" c'est à dire à la fois celle qui accueille les étrangers ou ceux qui passent et celle qui laisse des marges de manœuvre à ses diverses catégories d'habitants, on retrouve des débats récurrents à propos de Louvain-la-Neuve, ville exclusivement universitaire ou pas, tournée vers le territoire environnant ou privilégiant des relations lointaines, ville de la diversité étudiante ou d'un solide encadrement traditionnel. Aujourd'hui ce débat se formule en d'autres termes mais il n'est pas clos. Il ne s'agit là que d'un exemple car on pourrait également parler des interrogations sur les innovations sociales (à partir de la Baraque), ou sur la place respective de la voiture et des modes doux dans la ville : non seulement le débat n'est pas clos sur place (l'espace piéton est il vraiment un *village Potemkine* dissimulant une domination agressive des circulations automobiles comme le disent certains ?) mais dans l'urbanisme en général.

Dans cette culture du laboratoire urbain deux éléments présentent une importance particulière. Les premières fois que je suis venu à Louvain-la-Neuve j'ai été frappé par la forte présence des références internationales, nord-américaines et néerlandaises notamment.

1 - SENNETT R., *Bâtir et habiter* Albin Michel, 2019 (2018)

Certes les français n'étaient pas ignorants ou totalement absents des débats internationaux mais ils préféreraient offrir au monde leurs propres productions : théories, controverses ou réalisations urbaines. La capacité de s'inscrire dans des débats internationaux tout en raisonnant sur une ville spécifique ayant une forte identité me paraissait alors comme un avantage considérable. Je n'ai pas changé d'avis. Certes aujourd'hui l'espace des débats internationaux sur les villes s'est transformé et l'on ne peut se contenter de regarder vers l'ouest, car le développement urbain le plus spectaculaire se fait à l'extrême est. Mais cela ne change pas l'intérêt du débat international. Et il se peut que les exigences incertaines de la ville post-covid, celles bien certaines de la ville post-carbone et encore celles d'un drastique rétrécissement du commerce traditionnel (y compris les centres commerciaux) donnent une nouvelle actualité internationale à certains aspects des réflexions et expériences qui courent dans l'histoire de Louvain-la-Neuve.

Le second élément est sans doute le plus important. On parle aujourd'hui beaucoup d'intelligence collective, notamment dans la production de la ville, mais on la pratique bien peu et souvent de curieuse façon, par exemple en excluant les experts ou les chercheurs de ce processus. C'est leur faire trop d'honneur ou trop d'indignité : les experts et chercheurs ne pensent pas seuls mais en interaction avec leurs collègues ou confrères et, de façon moins visible, avec la société environnante. Les débats des médecins et chercheurs et l'évolution de leurs conclusions depuis l'émergence de la pandémie en donnent une illustration forte. La recherche, quand elle fonctionne correctement et qu'en particulier les informations tirées des expériences sont très vite accessibles, est une machine à fabriquer de l'intelligence collective. À Louvain-la-Neuve on a su le faire en mobilisant le monde

académique, et l'on ne peut pas dire que les autres acteurs en aient été exclus lorsque la ville a commencé à se développer. Je connais très peu de cas où la part du monde académique interne à l'université dans l'intelligence collective pour la planification ou la production d'une ville ait été aussi grande.

Au delà de l'originalité de l'expérience il y a foule de leçons à en tirer — et de nouvelles recherches à lancer — alors que dans beaucoup de pays du monde la question du développement d'une intelligence collective pour faire la ville se trouve posée, souvent en des termes relativement nouveaux (au delà de la seule concertation).

## Cinq questions majeures

Pour en venir à des questions plus précises, dont certaines émergent très fortement des interventions précédentes, je voudrais m'arrêter sur cinq qui pourraient s'inscrire dans un programme pour faire de Louvain-la-Neuve un lieu de réflexion, de recherche et d'échanges sur les manières de faire la ville.

D'abord, qu'est-ce que la spécificité d'une ville particulière ? Louvain-la-Neuve a développé une identité forte, au point qu'à une certaine époque (n'ayant plus de membre de ma famille qui étudie ici, je ne sais pas si c'est encore vrai) une proportion significative d'étudiants voulait continuer à y vivre une fois leur diplôme en poche, ou voulait y revenir après quelques années passées ailleurs. Mais qu'est-ce que *développer une identité* ? En quoi est-ce porteur de dynamisme ou de blocage ? Que signifie se différencier à l'époque où les responsables des grandes villes du monde ont les yeux rivés sur les classements internationaux, ce qui risque parfois de les conduire à fabriquer des *métropoles Potemkine* ?

Deuxièmement, Louvain-la-Neuve a développé et utilisé des outils d'urbanisme originaux, notamment dans un domaine aujourd'hui particulièrement sensible : la propriété (avec l'emphytéose). Aujourd'hui on observe une sorte de renouveau de la planification (notamment à partir des questions environnementales) et nombre d'interrogations ou de tentatives diverses sur de nouveaux outils de l'urbanisme, à commencer par tout ce qui concerne l'urbanisme transitoire. Là encore les lieux d'échange approfondis – et pas seulement de transfert de bonnes pratiques, ce qui ne réussit jamais aussi bien qu'on serait porté à le croire – sont nécessaires et Louvain-la-Neuve devrait évidemment être l'un d'entre eux.

Troisièmement, la densité redevient l'objet de débats qui dépasse les postures idéologiques : après la damnation de la ville étalée (le si vilain périurbain des bons esprits français — et d'ailleurs), les îlots de chaleur et le désir de campagne des confinés obligent à des raisonnements plus nuancés qui débouchent sur de nouvelles perspectives pour faire la ville — ni ultra dense ni gaspilleuse d'espace. Là encore l'expérience de Louvain-la-Neuve est un excellent point de départ pour débattre, réfléchir et expérimenter.

Quatrièmement, Louvain-la-Neuve peut se trouver au cœur de réflexions sur la centralité, pour de multiples raisons : comme centralité périphérique d'une métropole, comme centralité composée

entre plusieurs communes à l'échelle d'une région, mais aussi à cause de la manière dont y est organisée la centralité urbaine et en particulier ce qu'elle peut nous apprendre sur ce que deviendront les centralités lorsque le commerce passera de moins en moins par le magasin comme lieu de vente.

Cinquièmement, Louvain-la-Neuve offre un exemple exceptionnel en ce qui concerne la conduite de projets. On réduit souvent cela à la place respective du public et du privé, ce qui est certes important, mais du coup l'on oublie un ensemble de questions de méthode. Par exemple selon qu'un "développeur" se définit comme un opérateur immobilier ou un opérateur urbain, il ne conduit pas son projet de la même manière. Or Louvain-la-Neuve est une expérience presque unique en matière de conduite de projets. Avec une telle originalité qu'il en devient illusoire de vouloir en faire un modèle à imiter. En revanche elle peut nous apprendre une foule de choses aussi bien sur le plan purement technique que sur les méthodes de conception ou la gestion des relations entre acteurs. Nous disposons de témoignages précis, dont certains publiés. On peut encore en recueillir d'autres et traiter des archives. À partir de là on pourrait créer un recueil de savoir sur la conduite de projets urbains (plutôt qu'une histoire du cas particulier de Louvain-la-Neuve) dont l'utilité pour les actuels opérateurs urbains — publics ou privés — serait très grande.

## Louvain-la-Neuve à la croisée des chemins, on ne croit pas si bien écrire

Yves Hanin

*Le texte retranscrit ci-dessous constitue la conclusion donnée par Yves Hanin à l'issue du Colloque du 11 février 2020 autour de l'ouvrage Louvain-la-Neuve à la croisée des chemins, et la réaction aux orateurs de la première partie de la matinée.*

Au terme de ces présentations, il est important de s'interroger sur la trajectoire du développement de Louvain-la-Neuve. Cinquante ans après sa création, il y a eu de nombreuses bifurcations, pour reprendre un terme de Jean Remy, notamment pour répondre à l'enjeu de complétude la ville, pour lui assurer son rôle de pôle universitaire et urbain. Aujourd'hui, il faut aussi, et surtout, penser l'avenir et s'interroger sur ce que seront les défis et les pistes pour les cinquante prochaines années.

Poser ces questions dans le bâtiment Vinci est éminemment symbolique car c'est dans ce hall Vinci que l'esprit de Louvain-la-Neuve a commencé à se concrétiser avec, notamment, des concerts de midi pour animer l'une des premières constructions et l'embryon de ville nouvelle. Pour envisager l'avenir, se pencher sur le passé est instructif. Mettre en lumière ces cinquante années d'expérience tout en tenant compte du fait que le contexte change radicalement. En effet, il y a cinquante ans, la crainte était l'échec, la volonté était la réussite et la peur était que la ville nouvelle (et par là même l'Université) ne séduise pas. Aujourd'hui, et plus encore demain, l'enjeu est de savoir comment maintenir et renouveler l'attrait et la réussite du projet urbain. S'il y a cinquante ans produire du logement social était possible, aujourd'hui c'est une gageure et, pourtant, les besoins sont toujours plus criants. S'il y a cinquante ans, comme le rappellent les auteurs

du livre, la connexion au réseau ferré et la construction de la gare apparaissent comme un cadeau, aujourd'hui, la mise en service du RER n'est que progressive et il faut ne pas perdre courage.

Aujourd'hui et dans les prochaines années, comme cela a bien été mis en évidence par les différents orateurs, il faut avant tout *préserver l'esprit de Louvain-la-Neuve* au sens d'une ville à taille humaine et inclusive sur le plan social. Une ville générant une diversité de formes tout en affirmant une unité sur les plans urbanistique et paysager. Cet esprit s'exprime au travers d'une ville où la brique a relégué assez rapidement le béton, où la toiture plate fut abandonnée au profit de la toiture à versant en ardoise et où les châssis devaient être de teinte foncée mais sans brimer la créativité architecturale. Cet esprit organise la localisation des activités et les cheminements selon une hiérarchie très marquée, avec la séparation — presque fonctionnaliste — des flux au centre-ville et, inversement, les voies partagées dans les quartiers. Dans cette organisation spatiale, la mixité fonctionnelle est très forte au centre, alors qu'elle repose pratiquement sur le zonage dans les quartiers. Claudine Houbart vient de nous rappeler combien cet esprit fut porté par Raymond Lemaire et comment il appliquait un certain culturalisme pouvant s'écarter de la rigueur de la Charte de Venise. Dès lors, ma première question serait - sans être pour autant provocateur - de se demander si, après le postmodernisme, il ne



conviendrait pas de poser les bases d'un postculturalisme, qui permettraient de gérer la diversité dans l'unité face aux nouveaux défis sociaux et culturels. Ces bases de postculturalisme permettraient en outre, plus prosaïquement, de se positionner lorsqu'il est par exemple question de l'utilisation des nouveaux matériaux d'isolation ou de matériaux plus durables comme le bois ou encore de répondre à la question, non plus de la ville piétonne versus la ville voiture, mais de la forme de la ville multimodale, où les petites roues et les micro-véhicules à assistance électrique prennent place et vont changer la métrique urbaine.

Deuxièmement aspect qui est important — bien qu'il ne soit qu'indirectement évoqué ce matin — c'est **la transmission du savoir-faire de la fabrique urbaine**. Bien sûr, il a été fait largement référence au Groupe UA, mais comment en tirer les enseignements sous un angle critique et constructif ? Comment des universitaires, des services administratifs et académiques, des habitants, des associations et des promoteurs ont-ils généré une intelligence collective qui a opéré, en différents moments et selon des modalités spécifiques, à la réussite du projet urbain ? Comment transmettre et renouveler ce savoir-faire qui ne se limite pas à l'élaboration et l'application d'un plan mais s'étend à l'intelligence de proposer une matrice, comme l'a rappelé Piet Lombaerde, pour fixer des principes et de pouvoir les ajuster en fonction des projets qui vont lui donner forme. Plus qu'à débattre une capacité à écouter et à saisir les ressentis des usagers, puis à savoir comment rapidement adapter et réajuster le projet en fonction des réactions et de problèmes, sans trahir les objectifs initiaux. Comment cultiver cette capacité, cette ingénierie collective et adaptative pour les cinquante prochaines années, alors que les acteurs ne sont plus des explorateurs, des bâtisseurs et des pionniers, mais davantage des visiteurs, des usagers, des habitants d'un moment ?

Troisièmement, il faut résoudre les tensions et les déséquilibres qui ont été évoqués par Madame la Bourgmestre. Au cours des cinquante premières années, la ville a dû faire face à des déséquilibres avec notamment le surnombre d'étudiants par rapport à la faible présence d'habitants non étudiants. Désormais, les déséquilibres ne sont plus ceux d'une cité universitaire mais ceux **d'un pôle urbain qui rayonne très largement à l'échelle métropolitaine** bruxelloise et même internationale. Les équipements, les commerces et les services s'adressent désormais à une très vaste population. La ville est devenue un pôle d'emplois régional, avec l'université et les entreprises qui sont insérées dans des réseaux locaux et mondiaux. Le système de transport multimodal avec les gares d'Ottignies et de Louvain-la-Neuve, le réseau de bus et les réseaux routiers et autoroutiers doivent être consolidés et mieux articulés. Face à cette intermodalité à rééquilibrer, le RER n'arriva-t-il pas trop tard ? Assurer la gestion de ce niveau haut d'infrastructures, garantir le développement de l'un des principaux pôles de création de richesse et d'attractivité nécessitent une dimension territoriale adéquate. La commune et l'Université ne peuvent, seules, maintenir l'équilibre et la dynamique. La reconnaissance d'une ville-agglomération de plus de 100 000 habitants au centre du Brabant wallon est un enjeu majeur. Louvain-la-Neuve et la ville d'Ottignies doivent être le moteur de cette nouvelle urbanité du XXI<sup>e</sup> siècle, avec les entités voisines de Wavre, Rixensart, Court-Saint-Étienne et Mont-Saint-Guibert.

Les défis des cinquante prochaines années sont précisément ceux de **la métropolisation** avec les enjeux climatiques et sociaux, une puissance publique moindre, une croissance économique timide et des innovations technologiques majeures. La métropolisation affecte aussi les individus avec l'éclatement des familles, un allonge-

ment de la vie, une proposition à l'individuation et une dualisation sociale de plus en plus marquée. Le projet urbain de 1970 mettait en œuvre des pratiques avant-gardistes. Il était précurseur et durable avant l'heure. Notamment en matière de gestion du cycle de l'eau, il recourait (1) au pavage pour notamment limiter l'imperméabilisation du sol (2) au réseau séparatif pour réduire le volume de traitement des eaux (3) au stockage de l'eau de pluie au sein d'un vaste bassin d'orage aménagé écologiquement et paysagèrement. Mais, dans ce domaine, à l'avenir, il faut accentuer les exigences (réduire la consommation d'eau et la production d'eau grise) et tendre à utiliser les eaux de pluie et les eaux souillées. Il convient de questionner les bonnes pratiques pour les actualiser et les approfondir tant sur le plan économique que, social ou environnemental.

On le voit il y a une trajectoire avec des constantes à préserver et des nouveaux enjeux à rencontrer. En tant qu'urbaniste, je voudrais revenir sur quatre outils de la fabrique urbaine qui singularisent le projet de Louvain-la-Neuve. Interroger l'avenir de ces outils constitue ma conclusion.

Nicolas Bernard nous a très bien exposé le rôle joué par le recours à l'**emphytéose** à Louvain-la-Neuve. Comme lui, je m'interroge sur le potentiel non exploité de l'outil. Certes, il fut utilisé pour permettre le développement immobilier privé et il fallut rassurer les investisseurs en prévoyant des durées d'emphytéose très longues et des modalités d'utilisation très souples. Au-delà de rassurer, on peut s'interroger sur la pratique des renouvellements systématiques. Cette interrogation s'impose car nous plaçons pour une réforme de l'usage actuel, non seulement pour pérenniser la procédure de négociation des investisseurs avec l'urbanisme de l'Université mais aussi pour juguler la spéculation immobilière et ainsi retrouver une forme de contrôle et de maîtrise foncière. Nous sommes

entrés dans une phase de rénovation et entrerons bientôt dans une phase de renouvellement urbain à Louvain-la-Neuve. L'emphytéose doit faciliter le remembrement urbain dans les prochaines années car il faudra démolir et reconstruire en modifiant et en adaptant sans doute le parcellaire et la trame urbaine.

À côté de la maîtrise foncière, il y a aussi la question de l'**outil de planification et de projet**. Jean Remy, dans le livre, insiste sur la distinction entre le city planning et le town design qui sont complémentaires l'un de l'autre. Nicolas Cordier nous a fait état du schéma d'orientation local pour l'extension du quartier de Lauzelle. Ce schéma démontre le souci de penser en profondeur ce nouveau quartier. Toutefois, en quoi le schéma d'orientation local — qui est un nouvel outil d'urbanisme — permet-il d'articuler programmation et forme urbaine ? Plus fondamentalement se pose la question de la complémentarité des outils et de leur emboîtement. Question cruciale, car aujourd'hui nous ne sommes plus une île où le plan directeur, les plans particuliers et les permis de lotir dans le cadre de la double procédure de permis sont suffisants. Nous sommes en effet un pôle dans une aire métropolitaine avec des limites de plus en plus floues. Dès lors ne faut-il pas revoir les schémas aux différentes échelles et pas seulement juxtaposer des projets ? Ne faut-il pas, pour les prochaines décennies, redéfinir la matrice de cette nouvelle ville en englobant les tissus existants de Louvain-la-Neuve mais aussi ceux au-delà, ce qui ne fut jamais réellement envisagé ? Comment s'articuler avec le vieux Blocry et plus largement avec le parc scientifique, Ottignies, Vieux-Sart, Wavre et, in fine, réfléchir à l'échelle de la ville de 100 000 habitants au sein de l'aire métropolitaine bruxelloise ?

Le troisième outil indispensable est celui qui doit articuler mobilité et urbanisme car, comme déjà mentionné, la révolution qui nous attend dans nos rapports au temps et à l'espace risque de modifier la métrique urbaine. On peut s'attendre à des décalages entre, d'une part, la ville piétonne ouverte sur l'extérieur avec la voiture et le train et, d'autre part, une ville multipolaire à échelle variable où divers modes devront prendre leur place. La place du bus, de la trottinette et, plus largement, du vélo n'était pas prévue dans Louvain-la-Neuve. Dès à présent, il faut les insérer et dépasser le bricolage, que ce soit dans la manière de repenser cette hiérarchie des réseaux ou d'organiser l'urbanisation qui l'accompagne. De même, nous sommes désormais confrontés à la transformation des boulevards urbains en avenues multimodales permettant le séjour, la desserte ou le transit. Il faut dès lors réfléchir à quels réseaux, quels nœuds et quel urbanisme mettre en lien avec ces mobilités. Cette réflexion n'est pas spécifique à Louvain-la-Neuve mais elle se décline spécifiquement dans une ville piétonne au cœur d'anciens tissus périurbains. Il faut repenser notre **outil urbanisme-mobilité** et ce, naturellement, aux différentes échelles de l'aire métropolitaine.

Pour terminer, je ne peux oublier la question centrale de **l'outil démocratique** car Louvain-la-Neuve avait innové, au lendemain de Mai 68, non pas en instaurant des assemblées participatives mais en impliquant les travailleurs, les habitants et les étudiants dans l'animation et, plus largement, dans la dynamique et la gestion urbaine. Que l'on se souvienne du Balai libéré ou encore de la Cidec qui ont permis, à côté des Kots à projet, de produire une ville vivante mais aussi une citoyenneté pour tous. Ces outils sont toujours à l'œuvre, mais ils nécessitent, eux aussi, d'être renouvelés. Des expériences existent, les referendums, les visites urbaines... Faut-il les multiplier ? Il est raisonnable de penser à une nouvelle démocratie urbaine, au sens de la mobilisation des acteurs pour faire vivre la ville. Peut-être que Philippe Van Parys pourrait nous indiquer l'une ou l'autre piste, dans la seconde partie de cette matinée, pour construire notre citoyenneté dans les cinquante prochaines années.

# lieuxdits #19

## Novembre 2020

**Édito**  
*Vincent Blondel*

**Être juste, juste là**  
*Éric Van Overstraeten*

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

**La ville universitaire de Louvain-la-Neuve :  
Un projet d'urbanisme pour le XXI<sup>e</sup> siècle**  
*Pierre Laconte*

**Vers une réorientation du développement  
immobilier de Louvain-la-Neuve, sous la double  
influence de la réforme du droit d'emphytéose et du  
community land trust ?**  
*Nicolas Bernard*

**Louvain-les-Neuves**  
*Christian Gilot*

**Territoires en transition  
Atelier 1,618 / 2019-2020**  
*Éric Van Overstraeten, Pierre Accarain*

**Être à la fois une ville ordinaire  
et un laboratoire urbain**  
*Alain Bourdin*

**Louvain-la-Neuve à la croisée des chemins,  
on ne croit pas si bien écrire**  
*Yves Hanin*

## Publication

### Louvain-la-Neuve à la croisée des chemins

Pierre LACONTE et Jean REMY  
Préface par Alain BOURDIN / Avant-propos par Marcel CROCHET

2 Le plan directeur, que le Groupe Urbanisme Architecture (Groupe UA) a conçu au moment de la création de Louvain-la-Neuve, reste, un demi-siècle plus tard, le cadre du développement de la ville universitaire. La personnalité de Raymond Lemaire joua un rôle décisif dans l'orientation culturaliste du projet, c'est-à-dire la référence à l'histoire urbaine et le respect du site.

3 Le Groupe Urbanisme Architecture a notamment mis l'accent sur la dimension humaine de l'aire urbaine centrale : priorité à la circulation piétonne, préservation de la qualité de l'air et de l'eau, absence de carburants fossiles pour le chauffage, abondance d'espaces publics arborés, séparation de la propriété du sol et celle des bâtiments. Toutefois, divers investissements prévus vont faire passer Louvain-la-Neuve à un nouveau stade de "maturité urbaine", d'où le titre.

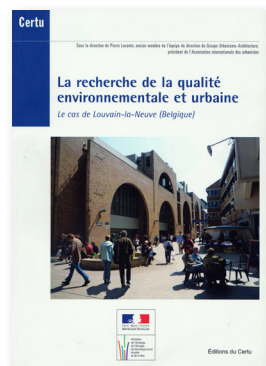
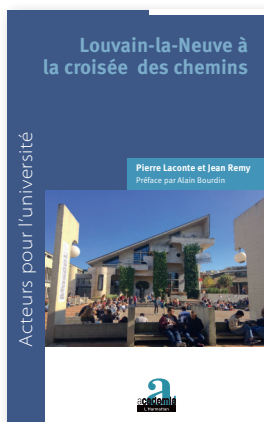
4 Dans la mise en œuvre du projet, l'UCLouvain a joué un rôle d'opérateur de synthèses, faisant converger des initiatives et des financements divers, tant privés que publics. Ces convergences devaient permettre à l'UCLouvain de réaliser un projet pour lequel l'opérateur n'avait que des moyens limités, même s'il avait investi beaucoup sur la conception de l'ensemble.

10 Ainsi tout l'égouttage du site et le lac, bassin de retenue à niveau variable, fut financé par les subventions aux parcs industriels d'intérêt national. De même le développement urbain du site par des cessions d'emphytéose fut la réponse à une loi visant à empêcher un tel développement.

28 Le site universitaire est devenu un espace convoité. Le moment est dangereux. Il faut se montrer sélectif parmi les opportunités qui se présentent. Ce discernement est indispensable si l'on veut garder le cap et poursuivre l'oeuvre dont le Groupe UA a donné l'impulsion primordiale.

L'ouvrage *Louvain-la-Neuve à la croisée des chemins* est en vente à Inforville Louvain-la-Neuve (inclus un exemplaire gratuit de *La recherche de la qualité environnementale et urbaine. Le cas de Louvain-la-Neuve*, que le présent ouvrage complète).

<https://www.ffue.org/wp-content/uploads/2020/02/livre-croisee-des-chemins-prospectus-26012020.pdf>



## PÉRIODIQUE

ISSN 2294-9046  
e-ISSN 2565-6996



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



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







Référence bibliographique :  
Vincent Blondel, "édito", *lieuxdits#19*, novembre 2020, p. 2.

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 Clacys, Gauthier Coton, Corentin Haubruge,  
Pierre Laconte (invité), Nicolas Lorent, David Vanderburgh (invité)  
Conception graphique : Nicolas Lorent



ISSN 2294-9046  
e-ISSN 2565-6996