

SCHÉMA DE STRUCTURE COMMUNAL

2. Les objectifs communaux



VILLE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE

agora
-urba.eu

Ont participé à cette étude :

- Serge Peeters, architecte – licencié en art de Bâtir
- Pauline Nelsy Dumartin – Urbaniste

agora
-urba.eu

Rue Montagne aux Anges, 26 - 1081 Bruxelles
Engelenbergstraat, 26 - 1081 Brussel
T. +32 2 779 13 55 - F. +32 2 779 22 75
agora@agora-urba.be - www.agora-urba.eu

- Pierre Juckler, Conseiller en Aménagement du Territoire et Urbanisme auprès de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve

Table des matières

1	Introduction.....	5
2	Les constats.....	7
2.1.	L’essor démographique.....	7
2.2.	L’utilisation galopante du territoire.....	11
2.2.1.	Une certaine dynamique de tertiarisation.....	15
3	Les enjeux.....	16
4	Les objectifs communaux.....	17
5	Les options territoriales.....	19
5.1.	CADRE BATI – HABITAT.....	19
5.2.	CADRE BATI - ACTIVITES ET SERVICES.....	21
5.3.	RESEAUX DE COMMUNICATIONS.....	22
5.4.	CADRE NATUREL.....	22
6	Superposition des différentes options territoriales.....	25
6.1.	Renforcer les 2 centres urbains.....	25
6.2.	Maîtriser les zones périurbaines dans la vallée.....	25
6.3.	Garantir le cadre naturel des quartiers résidentiels.....	26
6.4.	Renforcer les activités économiques et les équipements publics.....	26
6.5.	Offrir aux habitants des infrastructures polyvalentes.....	26
6.6.	Maîtriser le transit sur l’ensemble du territoire communal et améliorer les dessertes entre quartiers.....	26
6.7.	Promouvoir l’usage des déplacements actifs et des transports en commun.....	27
6.8.	Atténuer les effets barrières des axes de circulation.....	27
6.9.	Protéger les périmètres d’intérêt paysager (PIP).....	27
6.10.	Mesures spécifiques dans le cadre de la protection des paysages.....	28
6.11.	Protéger le maillage bleu et renforcer le maillage vert de la Ville.....	28
6.12.	Zones inondables.....	28
6.13.	Créer des liaisons écologiques.....	29

1. INTRODUCTION

Le présent rapport constitue le deuxième volet du schéma de structure communal d’Ottignies-Louvain-la-Neuve. Il présente les **objectifs communaux en matière d’aménagement du territoire**.

Cette partie du schéma de structure communal doit :

- Représenter la volonté du Collège communal ;
- Tenir compte du « schéma de développement de l’espace régional » (SDER) ;
- Tenir compte de la réalité communale ;
- Tenir compte des autres outils communaux élaborés récemment ou parallèlement.

Représenter la volonté de la Ville

Le présent rapport doit mettre en avant les orientations communales prises en matière d’aménagement du territoire.

La Déclaration Politique Générale « *Poursuivre et amplifier dans un nouvel élan le développement d’une ville citoyenne, solidaire, durable et participative – Vers un " programme stratégique transversal " pour la mandature 2012-2018* ».

<http://www.oln.be/fr/hotel-ville-politique/conseil-communal/politique-generale.html>

Tenir compte du schéma de développement de l’espace régional (SDER)

Actuellement, la Wallonie a engagé la révision de son schéma de développement de l’espace régional (SDER), dont la version précédente datait de 1999.

Un projet de SDER révisé a été adopté provisoirement le 7 novembre 2013 par le Gouvernement wallon et soumis ensuite à enquête publique. Le nouveau Gouvernement wallon entré en fonction en 2014 a décidé de reconsidérer le projet de SDER et la procédure de révision est actuellement toujours en cours.

Les objectifs et options du schéma de structure communal s’intègrent dans les objectifs de développement du projet de SDER.

http://www.wallonie.be/sites/wallonie/files/publications/sder_complet.pdf

Tenir compte de la réalité communale

La première partie de l’étude, soit **l’analyse de la situation existante de fait et de droit – diagnostic**, a permis d’identifier la structure actuelle du territoire de la Ville, les constats, les projets et les tendances. **Cette situation a été arrêtée en juillet 2010**.

Rappelons qu’il s’agit de la révision du schéma de structure communal de 1993, déjà revu en 1997. C’est ainsi que les présentes options territoriales se déclineront en tenant compte de ce qui avait déjà été planifié.

La conclusion de cette première phase soulève les questions principales qui se posent pour l’avenir de la Ville :

**Comment préserver et valoriser la spécificité de « la Ville à la campagne », tout en continuant à densifier les deux noyaux d’habitat que sont Ottignies-centre et Louvain-la-Neuve-centre ?
Comment inscrire ces développements dans une diversité sociale, dans une mobilité intégrée, tout en réduisant l’empreinte énergétique ?**

Tenir compte des autres outils communaux élaborés récemment ou parallèlement (plan communal de mobilité, schéma d’aménagement, PCDN, PCDD, PCA,...).

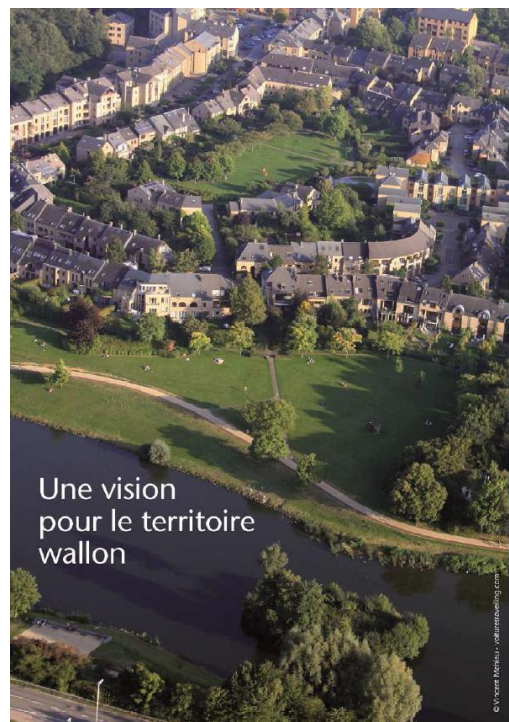
Il y a actuellement 13 périmètres de PPA/PCA (plan particulier d’affectation / plan communal d’aménagement).

Un PCDN (plan communal de développement de la nature) existe depuis 1997.

Un Périmètre de revitalisation urbaine existe pour le Cœur de Ville d’Ottignies.

Un PCM (plan communal de mobilité) a été réalisé et adopté en 2003 pour l’ensemble du territoire communal. Un plan local de mobilité (PLM) relatif à la zone de la gare a été réalisé en 2013. Une actualisation du PCM relative au territoire de Louvain-la-Neuve est en cours.

Une étude d’orientation du plateau de la gare d’Ottignies a été finalisée en 2013, parallèlement à l’étude PLM. Suite à cette étude d’orientation urbanistique, un PCAR (plan communal d’aménagement Révisionnel) est en cours d’élaboration pour les terrains proches de la gare d’Ottignies (PCAR des Droits de l’Homme).



2. LES CONSTATS

2.1. L’ESSOR DÉMOGRAPHIQUE

Lors de la réalisation du schéma de structure communal en 1993, la population de la Ville était de 21.665 habitants domiciliés dans la commune. Sept années plus tard, la population de la Ville s’élevait à 25.623 habitants, soit une augmentation annuelle moyenne de 565 habitants.

Début 2010, la population domiciliée dans la commune a dépassé la « barre symbolique » des 30.000 habitants (29.977 hab. en 2009 et 30.696 hab. en 2010). Cette croissance correspond à une moyenne annuelle de 362 habitants depuis la précédente révision du schéma de structure communal. Au 1^{er} janvier 2015, la population domiciliée sur le territoire communal était de 31.221 habitants.

Date	Schéma de structure	Population totale	Hommes	Femmes
1/01/1989	1ère version 1993	21.665	10.919	10.746
1/01/1996	Révision 1997	25.623	12.754	12.869
1/01/2010	Révision 2011	30.696	15.028	15.668
1/01/2015	Révision 2011	31.221	15.273	15.948

SOURCES : SCHÉMA DE STRUCTURE « OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE » JUIN 1993 & DÉCEMBRE 1997 - STATISTIQUES COMMUNALES.

Chaque entité poursuit une évolution analogue à celle qui était déjà observée dans les versions précédentes du schéma de structure communal : croissance forte pour Ottignies et Louvain-la-Neuve, croissance plus modérée pour Limelette et Cérroux-Mousty.

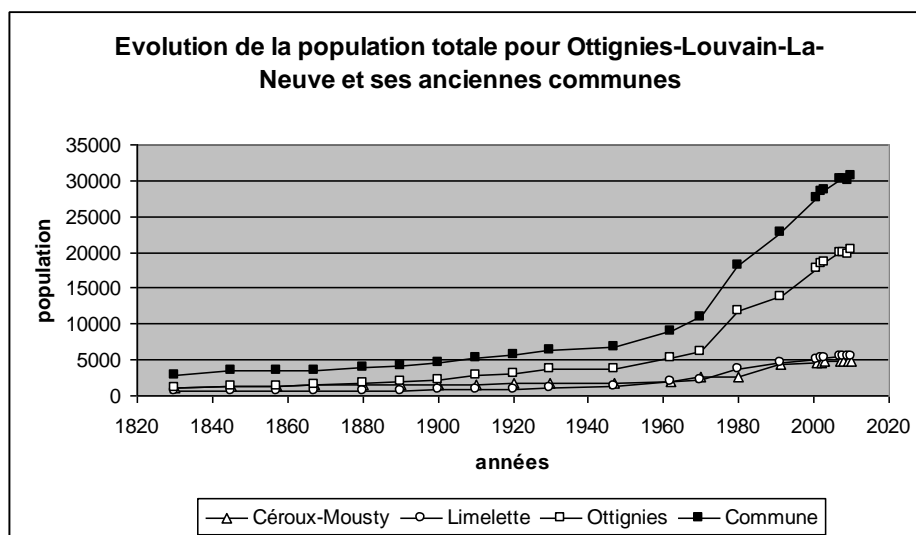


FIGURE 1 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION TOTALE POUR OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE ET SES ANCIENNES COMMUNES (SOURCES : SCHÉMA DE STRUCTURE « OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE » JUIN 1993 & DÉCEMBRE 1997 ; STATISTIQUES COMMUNALES).

Le graphique suivant permet de visualiser l’évolution récente de la population des anciennes communes d’Ottignies-Louvain-la-Neuve.

On constate pour les entités d’Ottignies et de Louvain-la-Neuve un léger ralentissement de la croissance depuis les années 2000, avec même une décroissance entre 2008 et 2009.

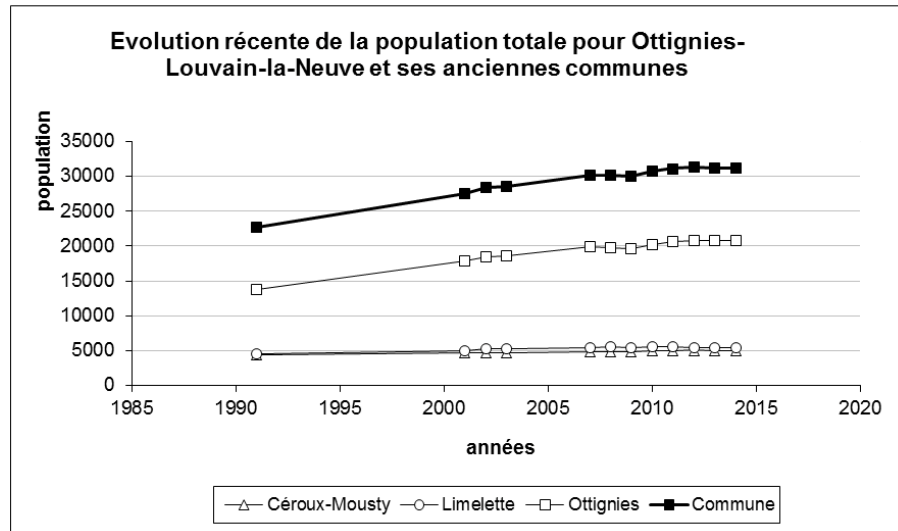


FIGURE 2 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION TOTALE POUR OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE ET SES ANCIENNES COMMUNES (SOURCES : SCHÉMA DE STRUCTURE « OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE » JUIN 1993 & DÉCEMBRE 1997 ; STATISTIQUES COMMUNALES).

Le découplage des données « Ottignies-Louvain-la-Neuve » en deux entités distinctes permet d’observer qu’Ottignies a vu sa population croître de manière régulière durant ces dix dernières années, et que la décroissance ponctuelle observée sur l’ancienne commune « Ottignies - Louvain-la-Neuve » entre 2008 et 2009 est essentiellement le fait de Louvain-la-Neuve.

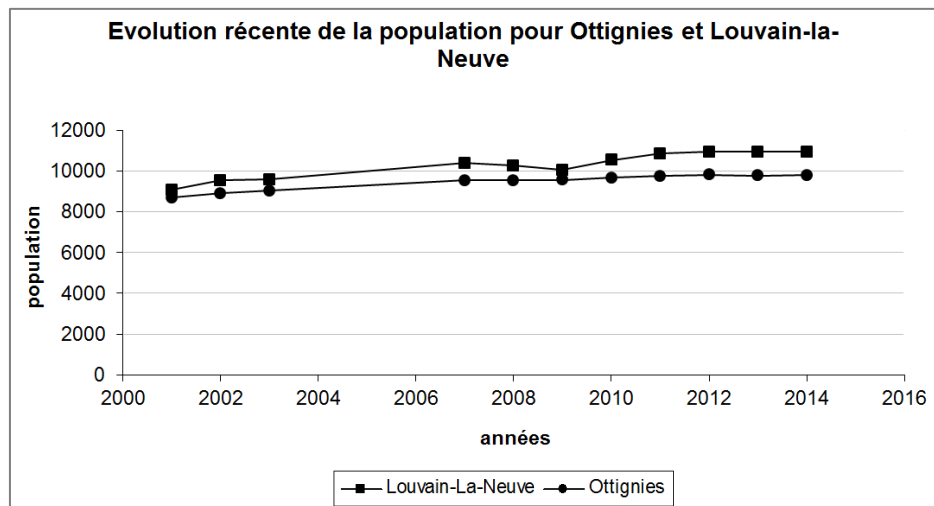


FIGURE 3 : ÉVOLUTION RÉCENTE DE LA POPULATION POUR OTTIGNIES ET LOUVAIN-LA-NEUVE (SOURCES : STATISTIQUES COMMUNALES).

En guise de synthèse, le tableau suivant caractérise le profil démographique des quartiers ayant une forte dynamique démographique et par conséquent influant la démographie de l’ensemble du territoire communal.

Nous retenons le profil intéressant d’Ottignies centre qui présente une population en croissance et ce de manière bien équilibrée entre les différentes tranches d’âge.

Nous remarquons par contre la décroissance des quartiers universitaires de l’Hocaille et du Biéreau.

Le cas du quartier des Bruyères est un quartier à forte proportion d’étudiants et de jeunes couples présentant une forte croissance.

Concernant les autres quartiers, ceux-ci présentent un profil résidentiel marqué et évoluent principalement dans le sens du vieillissement de la population avec un faible taux de renouvellement de la population, puisque la population âgée qui décède est remplacée par des familles avec enfant(s) et non par des jeunes couples.

Donc en guise de conclusion, les quartiers d’Ottignies-Louvain-la-Neuve sont composés d’une population résidentielle installée durablement où le renouvellement de population est limité.

La croissance de la population de la Ville se fait essentiellement aux Bruyères à Louvain-la-Neuve et à Ottignies centre pour Ottignies. On relève cependant à Ottignies centre que la croissance est liée à l’installation de jeunes couples sans enfants, qui semblent éprouver de réelles difficultés à s’installer dans les autres quartiers de la ville.

Les villages au profil plus rural vieillissent et le renouvellement de la population ne se fait que par l’installation de familles ayant déjà des enfants.

Le quartier des Bruyères présente un profil de croissance très élevé et accueille une population très jeune, alors que les autres quartiers de Louvain-la-Neuve (Hocaille et Biéreau) voient leur population domiciliée diminuer fortement.



	Évolution	Attractivité pour les jeunes couples sans enfants	Présence de personnes âgées et très âgées	Profil du quartier
Bruyères	↑	↑↑↑	↓↓↓	Quartier résidentiel très attractif pour les jeunes couples
Ottignies centre	↑↑	↑↑	↑↑↑	Quartier urbain en croissance, attractif pour les jeunes et personnes âgées
Hocaille	↓↓↓	↑↑	↓↓	Quartier étudiantin ancien en décroissance et encore attractif pour les jeunes couples.
Biéreau	↓↓↓	↑	↑↑	Quartier étudiantin ancien en décroissance et encore légèrement attractif pour les jeunes couples.
Buston	↑	↓↓	↑	Quartier résidentiel en légère croissance composé de familles vieillissantes.
Lauzelle	≈	↓↓↓	↓↓	Quartier résidentiel en très faible croissance et composé essentiellement de familles avec enfant(s).
Mousty	≈	↓↓↓	↑↑↑	Quartier résidentiel en faible décroissance composé d’une population âgée.
Limelette	≈	↓↓↓	↑	Quartier résidentiel en faible décroissance composé de familles avec enfant(s) et de personnes âgées.
Petit-Ry	≈	↓↓	↑↑	Quartier résidentiel en faible décroissance composé d’une population âgée.
Fabiola	↑↑	↓	↓↓	Quartier résidentiel en croissance soutenue essentiellement par la présence de famille avec enfant(s).

2.2. L'UTILISATION GALOPANTE DU TERRITOIRE

La **préservation de l'espace rural**, à l'ordre du jour depuis les années 80, est une question toujours d'actualité dans les préoccupations. L'espace bâti s'est accru et s'accroît encore, également en dehors des centres. Aussi, la bio-capacité du territoire communal s'est réduite.

La problématique du logement est assurément une des questions essentielles de la réflexion sur la gestion de l'espace au niveau communal, telle qu'elle est appréhendée par le schéma de structure. La répartition de l'habitat conditionne très nettement la localisation des autres fonctions spatiales (travail, commerces, services, loisirs,...) et de là tout le système de déplacements.



La **problématique du logement** se présente comme l'un des principaux défis pour la Ville. Le principal obstacle est celui des coûts élevés d'acquisition et de location. L'accroissement continu de la population et les moyens relativement élevés dont elle dispose contribuent en effet à créer une des pressions immobilières parmi les plus fortes de Wallonie.

Les loyers supérieurs à 1000 € sont deux fois plus fréquents dans la commune que dans le reste de la Wallonie. Cependant, vu le nombre important de petits logements (cf. notamment les "kots" pour étudiants : +/-6.000), la proportion de petits loyers est importante.

Cet état de fait entraîne une difficulté d'accès au logement.

Pour répondre aux besoins des ménages les plus modestes, la commune dispose d'un nombre important de logements sociaux (plus de 1.200 logements sociaux). Ces logements ne suffisent cependant pas à rencontrer la demande, et la liste d'attente reste longue.

Le parc immobilier sur le territoire communal (nombre de logements) a augmenté sur les cinq dernières années d'environ 6 %.

L'attractivité immobilière s'accompagne d'un renchérissement des biens tant à la vente qu'à la location. Le problème de l'accès au logement (niveau de revenus) se traduit par une modification sociodémographique, avec effet sur la mixité socioculturelle. La densification, déjà entamée, entraîne la transformation de l'entité, **d'un modèle basé sur la « résidence à la campagne » vers un modèle basé sur la « ville verte »**.

Le territoire d'**Ottignies-Louvain-la-Neuve** se compose de quatre entités principales : Ottignies, Louvain-la-Neuve, Céroux-Mousty et Limelette, ces deux dernières s'apparentant plus à des villages. Ottignies et Louvain-la-Neuve sont elles-mêmes composées de plusieurs hameaux ou quartiers, à savoir : le Blanc-Ry, Le Stimont, La Croix, le Petit-Ry, le Pinchart et Franquénies pour Ottignies ; le Biéreau, les Bruyères, l'Hocaille, Lauzelle et la Baraque pour Louvain-la-Neuve.

À l'origine, il y avait deux petits noyaux, dont un s'est développé par la suite : Ottignies centre. Le reste du territoire – excepté Louvain-la-Neuve qui est une ville nouvelle – relève de la problématique de la rurbanisation et de la périurbanisation. Ceci démontre que, depuis 1997, il n'y a pas eu de grand changement et donc le développement territorial a confirmé l'urbanisation des territoires ruraux.

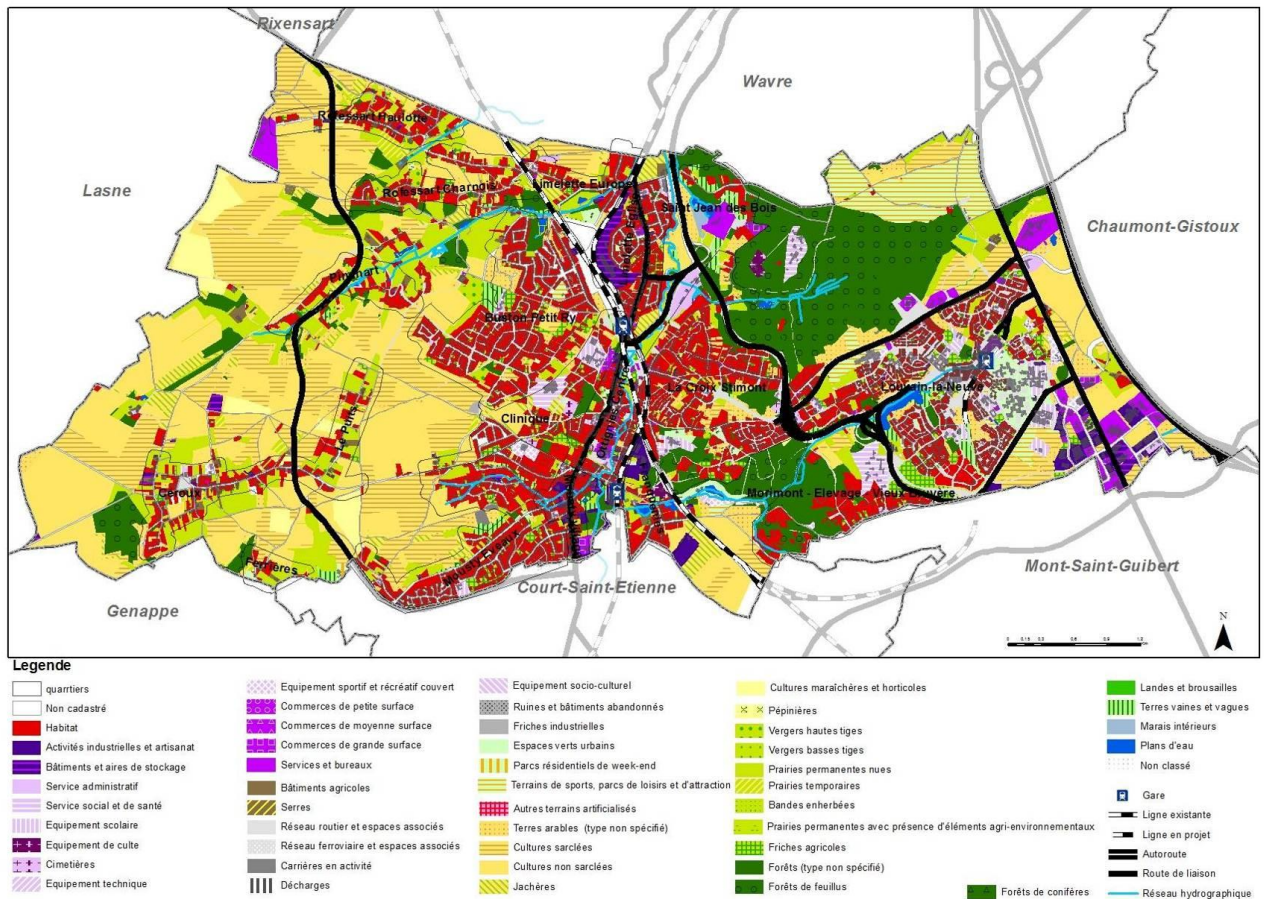


Dans sa politique de développement de l’espace régional, la Région wallonne incite à une gestion parcimonieuse du sol. Pour éviter une augmentation trop importante des terrains artificialisés, le schéma de développement de l’espace régional (SDER) préconise de lutter contre la dispersion de l’habitat, de densifier les zones destinées à l’urbanisation, de recycler des terrains actuellement à l’abandon et de protéger les ressources naturelles du sol et du sous-sol.

Actuellement, la dominance des terres agricoles apparait clairement sur la carte de l’occupation du sol de la ville d’Ottignies-Louvain-la-Neuve. Les terres arables et les cultures permanentes occupent 34,8 % de la superficie communale, et les surfaces enherbées et les friches agricoles concernent 11,5 %.

Si l’on rajoute à cela les 13,7 % occupés par les forêts ainsi que par les surfaces des zones humides, des surfaces en eau et des milieux semi-naturels, on obtient environ 60 % des surfaces communales qui ne sont pas artificialisées.

Les **terrains artificialisés résidentiels occupent quant à eux 18,9 % de la superficie de la commune**, où ils sont concentrés par endroits. L’occupation résidentielle représente 64,9 % des terrains artificialisés.



Par rapport à l’évolution de l’occupation du sol dans les communes limitrophes d’Ottignies-Louvain-la-Neuve, nous pouvons conclure que toutes les communes avoisinantes ont vu leur surface résidentielle en croissance continue d’environ 5 à 6 % entre 2001 et 2006.

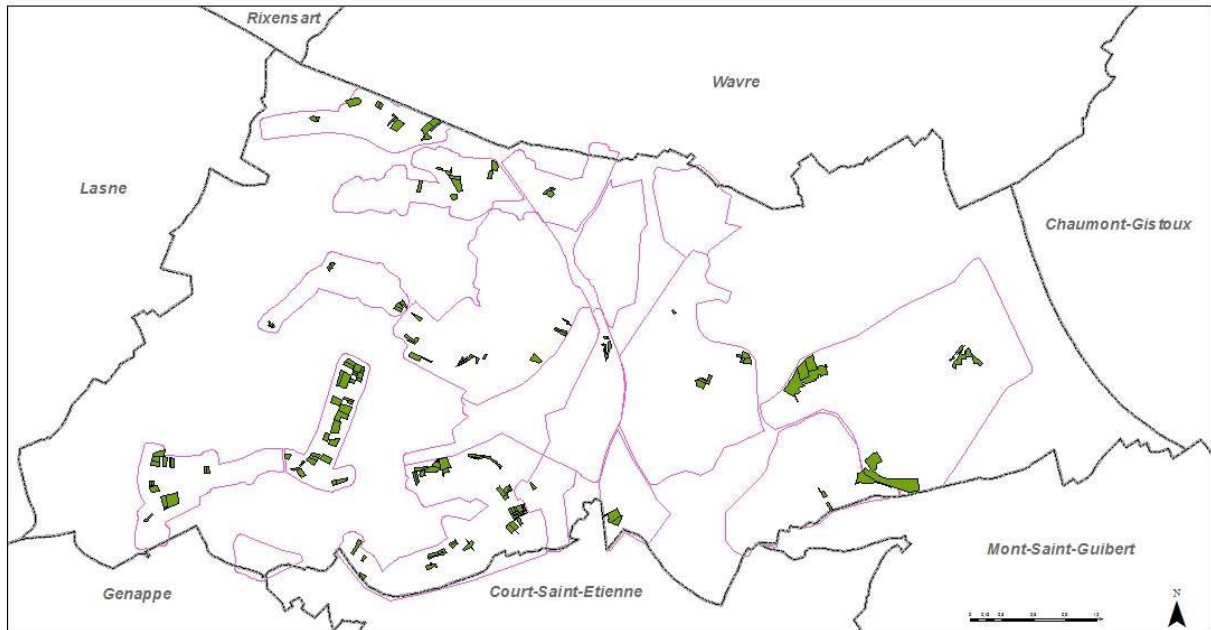
Le patrimoine environnemental (hors biodiversité) est constitué des ressources en eau, en biomasse, en sol. La qualité des eaux souterraines s’est dégradée au cours de ces 40 dernières années, à cause des nitrates et pesticides. Certains captages ont dû être fermés.

Comme partout en Wallonie, la qualité des sols est menacée : tassement, érosion et perte d’humus.

Plusieurs sites sont d’intérêt voire de grand intérêt biologique : le Vallon du Pinchart, le Bois des Rêves, la Sablière du Bois du Corbeau et le Bois de Lauzelle. Ces sites ont été rachetés par des autorités publiques et parapubliques. Le diagnostic communal sur l’évolution de la biodiversité n’est cependant pas connu.

Plusieurs initiatives locales ont été prises en faveur de la préservation de la nature : un réseau séparatif de collecte des eaux usées pour LLN (mais l’engorgement des collecteurs dû à l’accroissement de la population et à l’imperméabilisation des sols reste à résoudre), un plan communal de développement de la nature (qui a développé des axes de travail par rapport aux captages d’eau, à la qualité des eaux de surface et souterraines, à l’épuration des rivières), le Contrat de rivière Dyle-Gette, une gestion proactive des déchets ménagers (soutien au compostage, collecte sélective des organiques ménagers), etc. Malgré ces actions, l’empreinte écologique par habitant a continué de croître. Cette pression sur la nature dépasse en grande partie le cadre d’action communal.





Legende

- Réserves foncières (hors PL et PCA)
- quartiers

Les réserves foncières représentent toutes les parcelles urbanisables pour lesquelles il n’existe aucun permis de lotir, plan communal d’aménagement ou schéma directeur, et pour lesquelles les conditions d’accessibilité (intérieurs d’îlot exclus), la forme et la superficie de la parcelle permettent, concrètement, leur urbanisation sur le terrain. La carte ne reprend pas les terrains urbanisables, parfois de grande taille, qui nécessitent la réalisation d’infrastructures routières et d’équipements techniques avant d’être urbanisés.

La non-affectation des ZACC reprises au plan de secteur ne permet pas de considérer celles-ci comme faisant partie automatiquement des réserves foncières.

Le total des réserves foncières identifiées s’élevait au début de l’étude à 67,16 Ha, qui étaient majoritairement (68 % des réserves) localisées à l’Ouest de la vallée de Dyle (Le Puits, Mousty Evaux, Rofessart, etc.). Suite à la modification du plan de secteur pour Louvain-la-Neuve adoptée par le Gouvernement wallon fin 2013, ce sont 30,25 Ha de réserves foncières supplémentaires qui ont été créées suite à l’affectation en zone d’habitat de la zone Athéna Lauzelle. Un certain recentrage des réserves foncières s’est donc opéré sur le territoire communal, qui compte désormais 97,41 Ha de réserves foncières identifiées.

Les 167,11 Ha des ZACC sont susceptibles de représenter un potentiel foncier supplémentaire.

Les parcelles situées dans cette partie Ouest de la commune sont surtout présentes en zone rurale, soit en complément, soit en extension du tissu bâti. Par contre, les parcelles situées dans la partie Est de la commune sont localisées en périphérie de Louvain-la-Neuve.

Les parcelles situées à l’Ouest de la vallée sont également de taille plus petite (taille moyenne 0,2 Ha) que les parcelles situées en périphérie de Louvain-la-Neuve (taille moyenne 1 Ha).

Les zones rurales de l’Ouest de la commune constituent les plus grandes réserves foncières.

L’urbanisation des zones définies en ZACC pourrait contribuer à une certaine déstructuration de certaines parties du territoire communal et modifier localement le paysage de la commune.

2.2.1. UNE CERTAINE DYNAMIQUE DE TERTIARISATION

La dynamique de tertiarisation de l’économie se poursuit. Les demandes continuent à affluer dans le même sens et peu d’espaces sont réservés ou accessibles aux potentialités d’activités artisanales, industrielles et/ou d’économie sociale.

L’impact : un manque d’emplois pour des profils manuels et techniques, voire une offre limitée aux seuls emplois « atypiques ». Ceci s’observe depuis 1980 avec un taux de chômage non négligeable (14 %), qui touche principalement la main d’œuvre peu ou pas qualifiée. Si Ottignies-Louvain-la-Neuve est un des deux pôles d’emploi du Brabant wallon, une part importante des travailleurs vient d’ailleurs et beaucoup de ses habitants travaillent à l’extérieur (Brabant wallon, Bruxelles). Il y a donc depuis longtemps un chassé-croisé, et cette dynamique (avec la future arrivée du RER) n’est pas prête de s’arrêter.

Du point de vue des commerces, l’évolution montre la disparition progressive des commerces de proximité au profit de l’implantation de centres commerciaux, d’abord à Wavre puis sur le territoire (Douaire). L’arrivée de L’esplanade, en 2005, a accentué fortement la donne.

D’autres chaînes commerciales sont accessibles à moyenne proximité (Corbais, Wavre, Court-Saint-Étienne). Les deux pôles commerciaux de l’entité se sont développés : ici aussi, on constate un certain « chassé-croisé » des consommateurs. Le lien entre production locale et consommation a quasiment disparu.

3. LES ENJEUX

Dans sa version de juin de 1993 et dans sa révision de décembre 1997, le schéma de structure communal met l'accent sur les 5 thématiques suivantes :

- Ottignies - Louvain-la-Neuve, une commune pour qui ?
- Quelles qualités rechercher pour l'environnement social de la commune ?
- Quelles qualités rechercher pour l'environnement physique de la commune ?
- Quel réseau de communication promouvoir ?
- Quels réseaux techniques promouvoir ?

Les options revues en 1997, qui se déclinent à travers ces 5 thématiques sont, dans leur grande majorité, toujours d'actualité. Il faut noter que la **notion d'économie d'énergie** n'était que peu abordée, la présente révision vient donc y mettre l'accent.

Pour répondre aux défis des prochaines années, les principaux enjeux de cette révision du schéma de structure communal sont :

1. **Inscrire le développement communal dans le développement durable**, tant en matière de logement qu'en matière de mobilité, de préservation de la nature et de développement d'emplois et d'activité économique ;
2. **Développer l'habitat à destination des familles**, pour pallier l'évolution démographique constatée sur le territoire communal et pour remédier à la diminution constatée de la part de la tranche d'âge correspondant aux ménages avec enfants ;
3. **Organiser les fonctions sur le territoire communal** de manière à privilégier l'usage des modes de déplacement doux et l'usage des transports en communs ;
4. **Concilier développement économique**, création d'emplois et préservation du cadre naturel ;
5. **Rencontrer les besoins en équipements communautaires** et en espaces verts en corrélation avec l'augmentation démographique ;
6. **Augmenter l'attractivité de la Ville et l'inscrire comme pôle moteur au sein de la province du Brabant Wallon**, en valorisant et tirant profit de la présence sur son territoire d'infrastructures culturelles d'importance, d'une université, d'un hôpital et d'un domaine provincial de récréation.

4. LES OBJECTIFS COMMUNAUX

Les objectifs communaux du développement territorial sur l'ensemble du territoire communal, définissant la politique générale en matière de planification territoriale, peuvent se résumer comme suit :

La Ville souhaite privilégier l’urbanisation de la vallée du centre d’Ottignies et organiser l’extension de Louvain-la-Neuve, tout en préservant les caractéristiques des noyaux villageois existants.

Cette urbanisation devra se faire suivant les principes du développement durable, en assurant la diversité de l’habitat, le mélange des fonctions et une mobilité intégrée au territoire.

5. LES OPTIONS TERRITORIALES

5.1. CADRE BATI – HABITAT

Orienter et maîtriser l’urbanisation et la densification de l’habitat en assurant le développement équilibré des deux pôles urbains et le maintien des identités villageoises, en offrant un logement accessible pour tous.

OBJECTIFS COMMUNAUX	OPTIONS TERRITORIALES
<p>Utilisation parcimonieuse du sol</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Relever le défi d'une densification progressive de l'habitat ancien, près des lieux de centralité et des infrastructures de transport en commun dans le respect du contexte urbanistique local ; • Renforcer les 2 centres urbains et les noyaux villageois existants, en concentrant principalement pour Ottignies le développement urbanistique et l'attractivité du territoire pour les nouveaux projets de création de logements et d'emplois dans la vallée de la Dyle, entre la Porte de l'Europe et la gare de Mousty ; • Poursuivre l'achèvement du centre urbain sur dalle à Louvain-la-Neuve, en assurant la transition bâtie et non-bâtie entre la dalle existante et les quartiers résidentiels sur les coteaux naturels ; • Préparer la reconversion des sites d'activités industrielles anciennes dans la vallée de la Dyle en veillant à y maintenir des activités économiques et artisanales, mais dont l'emprise devra rester compatible avec le développement d'un habitat relativement dense ; • Renforcer la diversité fonctionnelle des pôles gares d’Ottignies et de Louvain-la-Neuve ; • En fonction de la récente révision du Plan de secteur, développer l'extension de Louvain-la-Neuve vers le Bois de Lauzelle en inscrivant ce nouveau quartier dans la continuité du tissu urbain de Louvain-la-Neuve, tout en préparant la transition vers la zone naturelle du Bois de Lauzelle et en mobilisant toutes les facettes du développement durable (logement abordable pour toutes les tranches d'âge et surtout les familles avec enfants, emplois locaux, circuits courts, équipements communautaires de proximité, mobilité douce, intégration de la nature dans l'urbain, compatibilité des activités à proximité de la zone Natura 2000, liens physiques forts avec le quartier résidentiel actuel de Lauzelle puis le centre urbain, etc.) ; • Sur le plateau agricole, limiter très fortement la densité bâtie autour des noyaux villageois, tout en acceptant de nouvelles constructions au cœur des villages.
<p>Cadre de vie convivial</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Conserver, voire essayer de renforcer les caractéristiques urbanistiques dominantes des divers anciens noyaux qui structurent le territoire de la commune, et en particulier la zone d'habitat rural de Céroux et les hameaux de Rofessart, du Charnois et du Puits, où la préservation des caractéristiques urbanistiques et architecturales dominantes sera primordiale ;

	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la qualité des espaces publics dans le centre d’Ottignies, afin de mieux soutenir le développement de l’habitat et d’autres fonctions ; • Redynamiser « le haut de la ville » à Louvain-la-Neuve (axe Rue des Wallons/place des Sciences) ; • Assurer la protection et la valorisation du patrimoine bâti et naturel ; • Assurer une intégration paysagère du bâti et promouvoir la qualité architecturale des projets.
<p>Accès à un logement pour tous</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Développer (avec tous les opérateurs immobiliers) des nouveaux modes d’accession à la propriété foncière (type Community Land Trust, projets d’habitat groupé, ou autre) pour rendre l’habitat plus abordable pour les familles qui ne trouvent plus financièrement de solutions pour s’établir ou se maintenir dans le Brabant wallon ; • Renforcer la diversité sociale par le biais des nouveaux projets d’urbanisation, de construction groupée ou de rénovation ou transformation avec changement d’affectation ou création de nouveaux logements, dans lesquels une part significative des surfaces urbanisées, construites ou transformées devra être réservée pour des logements abordables et/ou pour des équipements communautaires et de services publics ; • Encadrer les demandes de division de bâtiments existants afin d’éviter une paupérisation du bâti actuel ainsi que la dégradation des conditions de logement sur le territoire communal, en veillant à répondre à la demande de logements de qualité et de tailles variées dans toutes les gammes de prix. Les demandes de division d’un bâtiment devront permettre de préserver les caractéristiques architecturales du bâtiment, d’offrir des logements de tailles variées mais abordables et de qualité, et d’assurer une mixité sociale sur chaque partie du territoire communal prise séparément, et non à l’échelle du territoire communal global. Ces demandes de division seront aussi examinées en regard de leur impact en matière de stationnement et de mobilité par rapport à l’endroit où elles sont situées.
<p>Projets de logements à haute performance énergétique</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser les formes d’habitat permettant de réduire l’empreinte écologique du bâti et des fonctions, à la fois par des options fortes en matière de programmation dans le cadre de l’aménagement du territoire, mais aussi dans la mise en place de schémas urbanistiques et de recommandations architecturales permettant la réduction drastique des consommations énergétiques, tant pour les déplacements que pour le chauffage ; • Encourager la mitoyenneté des constructions ; • Développer au niveau du patrimoine bâti de la Ville des solutions assurant toute forme de performance énergétique, en vue d’encourager par l’exemple ses habitants.

5.2. CADRE BATI - ACTIVITES ET SERVICES

Affirmer son rôle majeur de pôle régional en assurant la diversité des fonctions sur l’ensemble du territoire.

OBJECTIFS COMMUNAUX	OPTIONS TERRITORIALES
Assurer la pérennité de l’ensemble des équipements (scolaires, sportifs, culturels, administratifs)	<ul style="list-style-type: none"> • Les équipements et services divers tels que les écoles, crèches, équipements sportifs, culturels ou de soins de santé doivent répondre à la demande quant à leur capacité, leur qualité, leur coût, leur répartition et leur accessibilité.
Assurer le développement d’activités économiques à haute valeur ajoutée	<ul style="list-style-type: none"> • Soutenir le développement des parcs scientifiques en relation avec l’enseignement supérieur, universitaire et la recherche ; • Encourager le développement de commerces de proximité au cœur des hameaux ; • Encourager l’inscription d’activités économiques et d’équipements communautaires à l’intérieur des zones d’habitat, de façon à réduire les déplacements générés par la mobilité des habitants vers les pôles d’emploi, d’enseignement ou de services.
Accentuer le potentiel touristique de la Ville	<ul style="list-style-type: none"> • Améliorer la communication sur la présence des grands équipements culturels touristiques et de loisirs sur le territoire communal ; • Faire connaître les produits typiques locaux ; • Créer des aménagements améliorant la convivialité et l’accessibilité sur l’ensemble des chemins et sentiers.
Promouvoir une agriculture durable	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre l’ensemble des outils en place pour pouvoir au mieux soutenir les jeunes agriculteurs lors de la reprise d’une exploitation ; • Favoriser la diversification des types de cultures, l’agriculture durable et les filières qui s’y rapportent ; • Encourager les circuits courts pour les producteurs locaux (emplacements spécifiques, création d’un lieu couvert,...) ; • Mettre en place des aménagements spécifiques le long de certaines parcelles agricoles pour éviter le ruissellement diffus et l’érosion hydrique (coulées de boues) ; • Encourager la mise en œuvre des primes agro-environnementales.

5.3. RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Accompagner l’arrivée du RER, favoriser une mobilité durable, ainsi qu’améliorer l’accessibilité et l’usage des équipements.

OBJECTIFS COMMUNAUX	OPTIONS TERRITORIALES
<p>Diminuer les déplacements motorisés individuels</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En fonction de l’arrivée programmée du RER, anticiper les possibilités nouvelles de mobilité en transport en commun pour développer aux abords des gares RER des nouveaux lieux d’habitat, de travail et de commerce, tout en veillant à créer des transitions progressives entre ces nouveaux lieux plus denses et les quartiers résidentiels anciens parfois peu denses ; • Améliorer l’accessibilité de tous les modes doux aux gares SNCB et TEC sur le territoire communal, en axant les efforts sur les transports en communs et les modes doux, parfois au détriment de la facilité d’accès en automobile lorsqu’il n’y a pas suffisamment d’espace disponible ; • Réfléchir à la localisation optimale de certains équipements communautaires plus importants, dont l’utilisation dépasse les limites du territoire communal et dont les besoins en surface sont plus importants, afin d’intégrer les besoins des habitants et les contraintes d’accessibilité plus lointaine par tous les modes de déplacement, et non plus en regard de l’accessibilité automobile uniquement.

5.4 CADRE NATUREL

Protéger et valoriser le patrimoine naturel dans la cadre d’une politique de développement durable.

OBJECTIFS COMMUNAUX	OPTIONS TERRITORIALES
<p>Conserver et consolider le maillage écologique existant</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et renforcer le maillage écologique dans Ottignies centre ; • Créer des zones de transition paysagère assurant un maillage écologique ; • Préserver les espèces végétales locales ; • Protéger les arbres et haies remarquables et réaliser des balades découvertes et de sensibilisation sur ce thème ; • S’intégrer dans les actions menées par le Contrat de Rivière Dyle-Gette ; • Protéger et entretenir les berges des cours d’eau ainsi que les milieux humides.
<p>Surveiller et réduire l’impact anthropique¹ sur l’environnement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Éviter et si nécessaire nettoyer les dépôts clandestins (y compris de déchets verts) et sensibiliser la population au tri sélectif, au recyclage ainsi qu’aux consommations alternatives ; • Les zones de parking ainsi que les voiries privées seront conçues, préférentiellement, de façon (semi)-perméable tout en évitant d’éventuelles pollutions des nappes phréatiques ;

¹ Transformation d’espaces, de paysages, d’écosystèmes ou de milieux semi-naturels sous l’action de l’homme.

<p>Préserver, réhabiliter et mettre en valeur le paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Veiller au maintien voire au renforcement de l'intérêt paysager des parties du territoire communal reconnues sur ce point, y compris lors de la poursuite de l'urbanisation des zones urbanisables, en veillant à la prise en compte des vues lointaines sur les projets d'importance et à l'intégration de ces projets tant dans leur environnement bâti et non bâti que dans le paysage naturel lointain, en apportant un soin particulier aux teintes des matériaux et aux aménagements végétaux et non végétaux des abords ; • Garder des ouvertures paysagères via des zones non aedificandi ; • Intégrer les agriculteurs dans ce travail de préservation et de mise en valeur du paysage puisque ceux-ci gèrent près de 34 % du territoire communal ; • Limiter, notamment dans le cadre du traitement des permis, l'impact visuel des parcs d'activité économique ainsi que des éléments dénaturant le paysage, par des accroches au paysage ou des rideaux verdurissants ; • Promouvoir la préservation et la plantation de haies ou d'alignements d'arbres, notamment le long des chemins agricoles ; • Préserver et mettre en valeur la structure et les caractéristiques du patrimoine bâti existant ainsi que préserver l'identité et les caractéristiques des villages (maîtrise du développement des villages et préservation des auréoles villageoises).
<p>Promouvoir une agriculture durable</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser la diversification des types de cultures, l'agriculture durable et les filières qui s'y rapportent ; • Mise en place d'aménagements spécifiques le long de certaines parcelles agricoles pour éviter le ruissellement diffus et l'érosion hydrique (coulées de boues) ;

6. SUPERPOSITION DES DIFFÉRENTES OPTIONS TERRITORIALES

6.1. RENFORCER LES DEUX CENTRES URBAINS

- Permettre la densification le long de la vallée de la Dyle, entre l'avenue de Masaya et la gare de Mousty, en concentrant les nouveaux grands projets urbains.
Il semble indispensable de renforcer l'attraction du cœur d'Ottignies, à très court terme, afin d'éviter que tout développement satellite vienne déforcer les activités actuelles et futures. Il s'agira de localiser le développement du logement dans la vallée, de structurer les déplacements en y diminuant les nuisances et d'apporter un support aux commerces déjà en place par une meilleure intégration dans le tissu urbain.
- Poursuivre l'achèvement du centre urbain sur dalle à Louvain la Neuve en assurant la transition bâtie et non-bâtie entre la dalle existante et les quartiers résidentiels.
Concernant Louvain-la-Neuve, une révision du Plan de secteur, intervenue fin 2013, doit permettre de renforcer le logement et les activités économiques, en relation aussi avec la future gare RER. La volonté de la Ville est de densifier l'habitat autour de cette gare. Ce qui suppose de sortir de la rocade formée par les nationales (RN238, boulevard de Lauzelle, RN4 et boulevard Baudouin 1er) et dans laquelle l'habitat néo-louvaniste s'est, jusqu'ici, développé. Le projet est notamment de construire du logement au Nord du boulevard de Lauzelle, sur une partie du parc Athéna et autour de la ferme de Lauzelle. Il faudra veiller à ce que ce nouveau quartier vienne agrandir la zone d'habitat de Louvain-la-Neuve et non se greffer comme un élément extérieur rapporté.
Les projets « Courbevoie » ainsi que le projet « Grand-Place » en direction du Lac ont fait l'objet de permis récents qui s'inscrivent dans cette option.
- Réussir une densification en lien avec la proximité des gares et des moyens de transports.
Reconvertir les sites d'activités industrielles ou économiques désaffectés en cœur de ville et/ou proches des gares. Des projets privés sont à l'étude sur certains d'entre eux. Situés dans le centre, à proximité des gares et bien desservis par les transports en commun, ces anciens sites industriels (Mégisserie et Bétons Lemaire) constituent le socle nécessaire pour le redéveloppement de la ville sur elle-même.
Situé à proximité immédiate de la gare d'Ottignies, le long des voies, le site « Benelmat », repris en zone d'habitat au Plan de secteur, représente également un potentiel de développement urbain intéressant proche de la gare et du centre, susceptible de contribuer efficacement à la politique de renouvellement urbain.
Ces futurs quartiers, où une place importante devra être faite aux modes actifs, conjugueront densité urbaine et végétale pour atteindre une conception paysagère pérenne.

6.2. MAÎTRISER LES ZONES PRÉURBAINES DANS LA VALLÉE

Autoriser une densification relative dans l'axe de la vallée de la Dyle, d'un côté entre la Porte de l'Europe et l'avenue Masaya, et de l'autre côté, entre la porte de Mousty et la place de Mousty.

Profiter de la présence d'une voirie régionale, bien desservie par les transports en commun, pour localiser le développement du logement, structurer les déplacements en y diminuant les

nuisances et apporter un support aux commerces déjà en place par une meilleure intégration dans le tissu urbain.

De manière générale, il s’agit de concentrer les densités plus élevées dans le fond de vallée de la Dyle d’une part, et d’autre part sur la dalle du centre urbain de Louvain-la-Neuve, et de décourager l’urbanisation sur le restant du territoire.

6.3. GARANTIR LE CADRE NATUREL DES QUARTIERS RÉSIDENTIELS

Les quartiers présentant de faibles densités de bâti sont destinés à la construction peu dense d’habitations résidentielles (en dessous de 10 logements à l’hectare), dont l’implantation et le gabarit permettent de préserver un caractère ouvert et végétal. Vu la richesse paysagère et la configuration du terrain, il faut conserver un maximum d’éléments contribuant à préserver la valeur esthétique des sites.

Par le maintien des quartiers « parc résidentiel », la faible densité permet de garantir une transition paysagère la plus adéquate.

6.4. RENFORCER LES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS

Renforcer les activités économiques et les équipements publics ayant un rayonnement sur les territoires environnants (enseignes commerciales nationales ou internationales, établissement scolaire, hôpital, parc scientifique,...).

Louvain-la-Neuve a actuellement une très large offre d’activités économiques (parc scientifique, galerie commerciale, centre de recherches, enseignement,...), de culture (théâtre, cinéma, sport et autres loisirs,...), de services (banques, soins,...).

Encourager la diversité des fonctions à vocation locale afin d’y réaliser un espace polarisant, notamment au cœur des villages de Céroux et de Rofessart.

6.5. OFFRIR AUX HABITANTS DES INFRASTRUCTURES POLYVALENTES

Aujourd’hui, il s’agit de veiller à ce que le centre d’Ottignies soit en équilibre dans sa diversité fonctionnelle. Dans le contexte d’une densification du logement, il s’agira aussi d’offrir la possibilité de pouvoir se développer à toute activité socio-économique, culturelle ou de loisirs.

Il s’agira de penser à la reconfiguration de la zone monofonctionnelle commerciale du Douaire, pour une meilleure intégration urbaine, en y accueillant d’autres fonctions urbaines.

Il s’agira aussi d’encourager le secteur HoReCa, afin d’assurer le rayonnement et l’attractivité du cœur de Ville.

6.6. MAÎTRISER LE TRANSIT SUR L’ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL ET AMÉLIORER LES DESSERTES ENTRE QUARTIERS

Il s’agira de créer de nouvelles liaisons, afin de diminuer le trafic de transit dans la vallée.

On veillera à la réalisation du pont Masaya, d’une nouvelle voirie dans la reconversion des sites d’activités industrielles de Mousty, et d’une nouvelle liaison Sud de raccordement à la RN25 (hors territoire communal).

Sur Louvain-la-Neuve, on repensera la N4 en un boulevard urbain, en reportant le trafic de transit sur l’autoroute E411. Il s’agira d’intégrer dans la réflexion la récente modification du Plan

de secteur en vue de promouvoir l’usage du RER. Les futurs aménagements devront permettre un franchissement de la N4 plus aisé pour les modes actifs et une meilleure qualité esthétique.

Il s’agira aussi de revoir le rond-point avec la N4 et la N25 qui ne répond plus au trafic en continue augmentation aux heures de pointe.

6.7. PROMOUVOIR L’USAGE DES DÉPLACEMENTS ACTIFS ET DES TRANSPORTS EN COMMUN

Il s’agira de maintenir et de développer le réseau des chemins et des sentiers et en particulier les sections permettant des raccourcis dans et entre les quartiers.

L’utilisation du vélo sera encouragée par l’amélioration et le développement d’un réseau de pistes cyclables et par l’aménagement de certaines voiries. La Ville est reconnue « Ville cyclable » par la Région wallonne, et entend continuer de développer les aménagements favorables à ce mode de déplacement.

Dans un objectif de développer l’accessibilité à vélo des gares situées sur le territoire communal, des liaisons cyclables devront être créées à destination de ces équipements majeurs pour la mobilité des habitants. Des espaces de stationnement sécurisés et abrités devront également être installés afin de permettre aux voyageurs de laisser leur vélo en toute sécurité à la gare.

On organisera des liaisons douces entre Louvain-la-Neuve et le centre d’Ottignies et Mousty, par exemple par le Bois de l’Etoile, en plus de celle existante par le Bois des Rêves.

6.8. ATTÉNUER LES EFFETS BARRIÈRES DES AXES DE CIRCULATION

En fonction du développement que prévoit la récente révision du Plan de secteur, l’aménagement de la N4 à l’Est de Louvain-la-Neuve devra être retravaillé, dans une notion plutôt de boulevard urbain. En effet, le développement de nouvelles fonctions entre l’autoroute et la nationale imposera de rendre plus convivial le tronçon longeant Louvain-la-Neuve. Cette même réflexion devra être faite pour le boulevard de Lauzelle.

Les voies de chemins de fer encaissées pourront aussi être couvertes par une nouvelle urbanisation, afin d’améliorer les quartiers séparés par les voies de chemin de fer.

6.9. PROTÉGER LES PÉRIMÈTRES D’INTÉRÊT PAYSAGER (PIP)

Sur base d’un relevé de terrain et de l’analyse de la situation existante (PIP du Plan de secteur, PIP de ADESA, et relevé de terrain dans le cadre du présent schéma de structure communal), il est proposé d’arrêter de nouveaux périmètres d’intérêt paysager afin que ceux-ci puissent bénéficier d’une protection.

L’ensemble des nouveaux périmètres d’intérêt paysager retenus correspond essentiellement à des paysages ouverts composés de zones de cultures et de prairies, ainsi qu’à des fonds de vallées arborés.

Au Plan de secteur, on observe plusieurs Périmètres d’Intérêt Paysager (PIP), ceux-ci concernent 18 % de la superficie communale ; ils correspondent, majoritairement, à des bois et des champs.

Le SSC a relevé des points-lignes de vue remarquables ainsi que des périmètres d’intérêt paysager qu’il importe de conserver.

Les vues exceptionnelles seront préservées via la détermination de périmètres de points de vue remarquables. Dans ces périmètres, les constructions ou les plantations ne pourront pas les mettre en péril.

Il est de plus souhaitable que ces points de vue soient rendus accessibles au public (aménagement des espaces publics, cheminements d’accès, signalétique appropriée, etc.).

6.10. MESURES SPÉCIFIQUES DANS LE CADRE DE LA PROTECTION DES PAYSAGES

Plus spécifiquement, l’urbanisation linéaire doit être enrayée, et le boisement ainsi que l’implantation d’équipements doivent être décidés en concertation avec les différentes autorités responsables afin d’éviter la fermeture des perspectives notamment le long des axes de circulation.

Une nouvelle zone d’intérêt paysager est retenue et vise à maintenir le village de Pinchart indépendant de la périurbanisation d’Ottignies. Ceci confirme la volonté d’encadrer fortement l’urbanisation des ZACC 4 & 5, afin de privilégier des ouvertures paysagères dans les réflexions urbanistiques ultérieures relatives à ces deux ZACC.

Dans le cadre du PCAR « Droits de l’Homme », il est aussi proposé de retirer le périmètre d’intérêt paysager du Plan de secteur concernant le parking SNCB des Droits de l’Homme. Il s’agit ici d’inscrire cette zone dans toute la reconversion du site de la gare d’Ottignies et de définir une affectation en relation avec le pôle d’échanges. Le schéma d’orientation élaboré en 2013-2014 propose une reconversion en zone mixte d’habitat, de bureaux, d’artisanat et de services, tout en y intégrant la présence de la Dyle et d’un fond de vallée.

6.11. PROTÉGER LE MAILLAGE BLEU ET RENFORCER LE MAILLAGE VERT DE LA VILLE

Il s’agit surtout de zones Natura 2000, de sites de grand intérêt biologique ou de réserves naturelles. Parmi ces zones, certaines ne sont actuellement pas reprises en zone d’espace vert ou forestière au Plan de secteur. Ceci signifie qu’elles pourraient « perdre » leur intérêt écologique en cas de mauvaise gestion.

Pour les protéger, une mesure à mettre en œuvre serait de reprendre certains de ces sites en zone naturelle ; les critères de sélection de ces dits sites seraient basés sur divers éléments tels que l’intérêt écologique, le type de propriétaire (public de préférence) ou encore la présence de contraintes physiques (par exemple une forte pente).

Il s’agit de s’appuyer sur le maillage bleu pour développer le maillage vert.

Le renforcer consiste également à identifier des zones naturelles potentielles et à proposer une modification du Plan de secteur. Il s’agira de faire reconnaître les zones naturelles suivantes : la zone de la cressonnière le long du Pinchart, la zone du chemin du lac le long de la Malaise au Bois des Rêves et la zone autour de la Fourmilière le long du Petit-Ry au Bois de Lauzelle.

6.12. ZONES INONDABLES

Préserver leur rôle de trop plein naturel et les valoriser en zone d’espace naturel ou organisé en parcs inondables.

6.13. CRÉER DES LIAISONS ÉCOLOGIQUES

Ces zones se retrouvent, la plupart du temps, le long de cours d’eau et aux abords d’axes de circulation (routes et voies ferrées). Ces zones ne sont pas toujours d’un immense intérêt biologique et correspondent essentiellement à des talus ou des berges. Il s’agit d’espaces « tampons » dont l’intérêt biologique peut être amélioré au moyen de mesures adéquates : par exemple, en reprenant en **zone d’espace vert** les zones qui, actuellement, ne sont pas reprises en zone d’espace vert, naturelle ou forestière au Plan de secteur.