

SCHÉMA DE STRUCTURE COMMUNAL

5. Résumé non technique



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 Angés, 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 MATIERES

1	Contexte général de l'entité communale	5
2	Le projet du Schéma de Structure.....	9
3	Situation existante	15
3.1	Les grands constats urbains	16
3.2	Les 4 composantes du territoire	20
4	Les Objectifs, orientations territoriales et les mesures d'aménagement	27
1.1.1	Cadre bâti – Habitat	31
1.1.2	Cadre bâti – Activités et Services	37
1.1.3	Réseaux de communication	39
1.1.4	Cadre naturel	41
5	Conclusion	43

1 CONTEXTE GÉNÉRAL DE L'ENTITÉ COMMUNALE

La Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve se situe dans le centre de la province du Brabant wallon. Elle est bordée par 7 communes (Rixensart, Wavre, Chaumont-Gistoux, Mont-Saint-Guibert, Court-Saint-Étienne, Genappe et Lasne).

Au **1er janvier 2015**, la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve comptait **31.221 habitants** pour une **superficie totale de 32,96 km²**, soit une densité de population de **± 950 habitants par km²**.

Ottignies-Louvain-la-Neuve se compose des anciennes communes d'Ottignies, de Limelette et de Céroux-Mousty. À celles-ci s'est ajouté Louvain-la-Neuve dans les années 70, donnant ainsi son nom à la commune, reconnue ensuite comme ville.

Ottignies-Louvain-la-Neuve est une ville unique, composée de deux centres urbains aux origines et aux caractères bien différents.

Ville rurale à son origine, Ottignies sera retenue pour accueillir sur son territoire la section francophone de l'Université Catholique de Louvain. Ainsi, en **1971**, c'est bien plus qu'un site universitaire qui fut créé, mais **une ville nouvelle à l'Est d'Ottignies : Louvain-la-Neuve**.

Actuellement, la dominance des terres agricoles apparaît 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 %. Les terrains artificialisés résidentiels occupent quant à eux 18,9 % de la superficie du territoire communal, où ils sont concentrés par endroits.

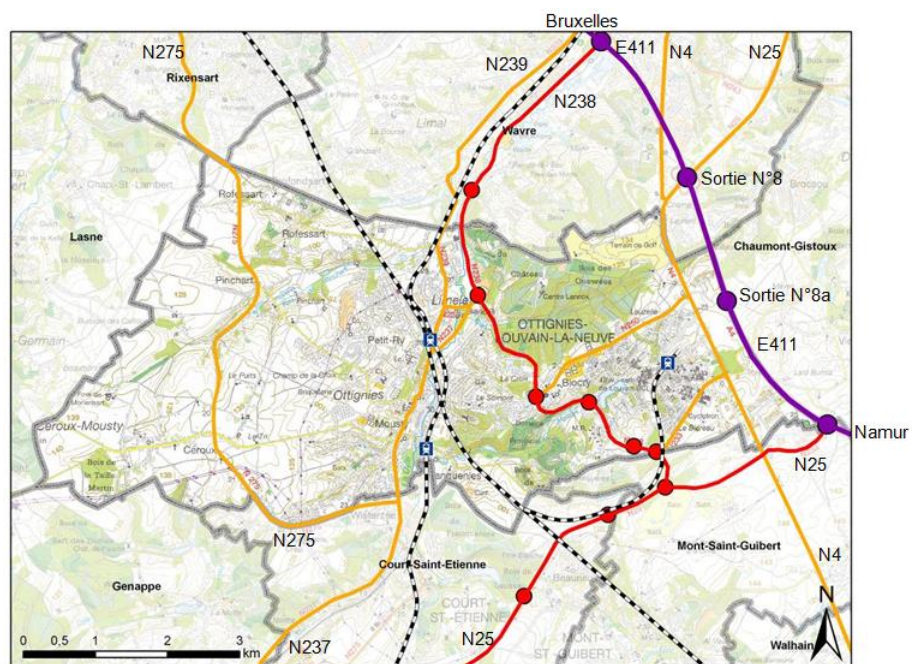


FIGURE 1 : PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA VILLE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE

La ville est caractérisée par un relief ondulé coupé par la vallée de la Dyle et les vallées adjacentes. Avec les altitudes qui varient entre 49 et 151 mètres, les dénivellations sont parfois assez amples.

La ville est traversée par de nombreuses routes régionales (N4, N233, N237, N238, N239, N250, N275). L'autoroute E411 forme la limite Est de la ville, et permet l'accès direct vers Bruxelles, Namur, Arlon et Luxembourg.

Ottignies-Louvain-la-Neuve est située à :

- 30 km de Bruxelles ;
- 8 km de Wavre ;
- 30 km de Nivelles ;
- 38 km de Namur ;
- 29 km de Leuven ;
- 42 km de Charleroi ;
- 63 km de Mons ;
- 194 km de Luxembourg.

La ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve est dotée de trois gares SNCB : la gare d'Ottignies, la gare de Louvain-la-Neuve et la gare de Céroux-Mousty.

La gare d'Ottignies se situe à la connexion de trois lignes :

- La ligne 139 Ottignies – Louvain ;
- La ligne 140 Ottignies – Charleroi ;
- La ligne 161 Bruxelles – Namur.

La gare de Louvain-la-Neuve se trouve sur la ligne 161 qui relie Bruxelles et Namur.

La gare de Céroux-Mousty se positionne sur la ligne 140 qui relie Ottignies à Charleroi.

La gare d'Ottignies apparaît comme un véritable pôle d'échanges qui structure la mobilité du territoire mais également la mobilité régionale puisque des correspondances sont possibles entre trois lignes SNCB mais également avec les lignes du réseau TEC. Ottignies-Louvain-la-Neuve est desservie par 19 lignes du réseau TEC Brabant Wallon. Parmi cette offre, 4 lignes sont de types Rapido et 2 de types Conforto.

Les 4 lignes Rapido sont les suivantes :

- Rapido Bus 1 : Jodoigne - Louvain-la-Neuve – Ottignies ;
- Rapido Bus 3 : Waterloo - Braine-l'Alleud - Ottignies-Louvain-la-Neuve ;
- Rapido Bus 4 : Nivelles - Louvain-la-Neuve ;
- Rapido Bus 6 : Mille - Grez - Louvain-la-Neuve.

Il s'agit de lignes reliant entre-elles les gares des principales villes du Brabant wallon qui ne bénéficient pas de liaison ferroviaire directe. Afin de créer un réseau interurbain efficace avec des temps de parcours réduits, les itinéraires sont directs et les arrêts peu nombreux. Les horaires des Rapido Bus sont aménagés en fonction des heures de pointe et des correspondances.

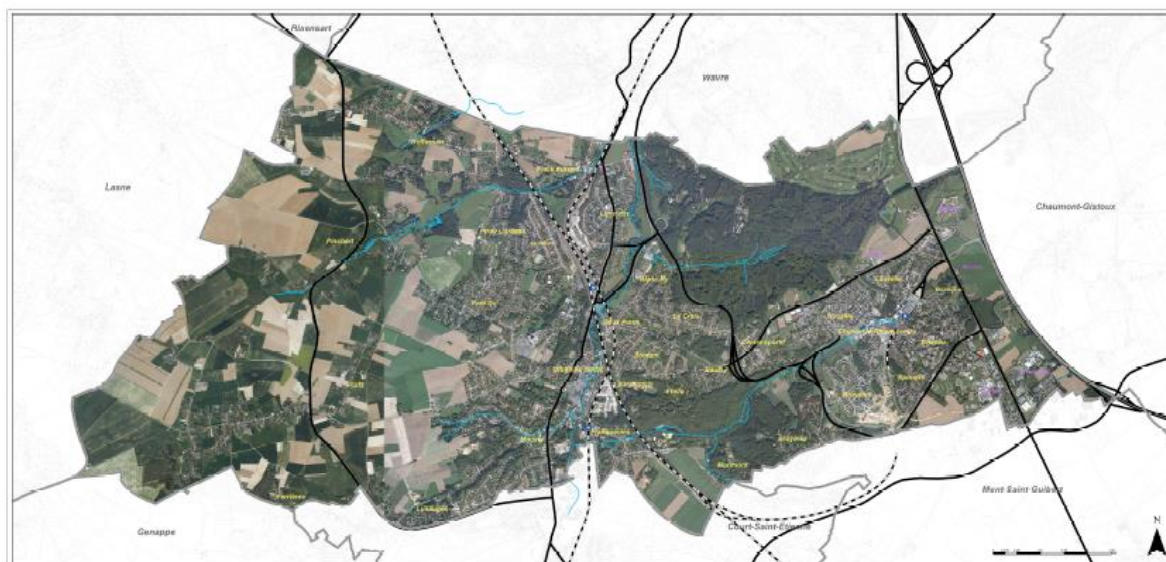


FIGURE 2 : PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE D'OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE

La ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve est intégrée au projet de RER pour la Région de Bruxelles-Capitale. Dans le projet à l'horizon 2015, trois lignes sont envisagées pour desservir le territoire :

- Ligne C : Braine-le-Comte <> Halle <> Bruxelles – jonction Nord-midi <> Bruxelles Schuman <> Ottignies <> Louvain-la-Neuve
- Ligne F : Nivelles <> Bruxelles Schuman <> Aéroport <> Leuven <> Wavre <> Ottignies <> Villers-la-Ville. La gare de Céroux-Mousty est également connectée à cette ligne.
- Ligne G : Aalst <> Jette <> Bruxelles Schuman <> Ottignies <> Louvain-la-Neuve.

La ligne C devrait voir le passage de 4 trains par heure et par sens alors que 2 trains par heure et par sens devraient circuler sur les lignes F et G.

La ville est en plein développement et expansion. Plusieurs projets immobiliers de grandes dimensions vont voir le jour dans les années à venir. La création d'une « ville flexible » à Louvain-la-Neuve, a permis l'émergence de nouveaux projets et un renouvellement constant du paysage urbain. La ville connaît en effet, depuis sa création, un développement hors du commun.

L'arrivée de l'Esplanade en 2005 a changé le visage de Louvain-la-Neuve et a redynamisé le centre-ville, qui attire aujourd'hui de nombreux investisseurs.

2 LE PROJET DU SCHÉMA DE STRUCTURE

Depuis le milieu des années 1990, le développement de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve est encadré par deux outils de planification.

1. D'une part, le Plan de Secteur, premier document de référence d'Ottignies-Louvain-la-Neuve en matière d'aménagement qui, par sa logique, a amplifié un phénomène d'urbanisation le long des axes de communication. Ce type de développement, parce que consommateur d'espaces et économiquement coûteux, ne répond plus aux exigences relatives aux principes du Développement Durable.
2. D'autre part, le SSC, adopté en 1997, qui a permis de ralentir les effets négatifs du premier en promouvant un essor tertiaire à Louvain-la-Neuve et un développement compact autour des densités d'habitat existants tout en préservant l'armature paysagère.

Le Schéma de Structure s'est décliné en 4 parties : options et directives, plan d'affectation, mesures d'aménagement et schéma de circulation. Nous détaillons ici brièvement le contenu de ces grands chapitres.

OPTIONS ET DIRECTIVES

Le chapitre s'est articulé autour de 5 questions fondamentales qui ont guidé les auteurs de projet dans leur démarche et auxquelles le Schéma de Structure de 1997 a proposé des réponses à travers la déclinaison d'options. Ces questions étaient les suivantes :

- ▶ Ottignies-Louvain la-Neuve, une ville pour qui ?
- ▶ Quelles qualités rechercher pour l'environnement social de la ville ?
- ▶ Quelles qualités rechercher pour l'environnement physique de la ville ?
- ▶ Quel réseau de communication promouvoir ?
- ▶ Quel réseau technique promouvoir ?

PLAN D'AFECTATION

La présente révision reprend les six catégories d'habitat ayant fondé le premier schéma de structure :

- ▶ les zones à caractère urbain, comprenant le centre d'Ottignies et celui de Louvain-la-Neuve;
- ▶ les zones résidentielles à caractère urbain, englobant les quartiers résidentiels de Louvain-la-Neuve;
- ▶ les zones résidentielles denses, correspondant aux quartiers urbains périphériques des centres;
- ▶ les zones à caractère villageois, recouvrant et élargissant le concept de zone à caractère rural du plan de secteur;
- ▶ les zones résidentielles, reprenant les quartiers d'habitat moins dense;
- ▶ les zones de parc résidentiel, qui comportent entre autres celles qui figuraient dans le Plan de Secteur avant la modification de sa légende en 1999.

La **présente révision propose de ne pas reprendre les zones industrielles en leur état**, comme identifiées par le schéma de structure de 1997 et propose une révision partielle du plan de secteur aux deux zones suivantes : à Franquenies et à Mousty.

- ▶ À **Franquenies**, il sera favorisé une diversification et une densification s'inscrivant dans la zone à caractère urbain dans l'occupation de la zone comprise entre les deux voies de chemins de fer. Il sera aussi prévu une liaison avec le bois de l'Etoile et le site du Douaire, tout y préservant les espaces verts proches.
- ▶ À **Mousty**, il sera réservé une large place à la végétation, principalement le long de la Dyle. Il sera aussi prévu une liaison permettant de dédoubler l'avenue Provinciale.

En ce qui concerne la **zone industrielle ancienne de Louvain-la-Neuve**, localisée entre la RN4 et l'autoroute E411, une procédure de modification partielle du plan de secteur initiée par le Gouvernement wallon a été approuvée en novembre 2013. Cette modification a affecté les terrains concernés en zone d'activité économique mixte, de sorte qu'il n'existe plus de zone d'activité économique industrielle sur le territoire de Louvain-la-Neuve.

La **présente révision propose de ne pas reprendre la petite zone artisanale** proposée lors de la révision du schéma de structure de 1997, située dans la partie de la zone industrielle de Franquenies, située à front de la rue du même nom. Ces terrains s'inscriront dans la même logique de révision et de développement que la zone industrielle de Franquenies dans sa totalité.

La **présente révision propose de modifier la zone de services du centre commercial du Douaire**, reprise dans la révision du schéma de structure de décembre 1997, en mettant la zone de service en surimpression de la zone d'habitat, et donc en prévoyant l'extension de la zone d'habitat sur les parking comme prévu, mais aussi sur le centre commercial, lui-même. Ceci permettra d'assurer l'intégration de l'ensemble dans un tissu urbain dense et diversifié. Il s'agira de faire fonctionner ces espaces déstructurés actuellement comme partie intégrée depuis l'avenue des Combattants, jusqu'à la rue du Monument, tout en mettant en valeur la Dyle. Il s'agira aussi de prolonger les activités commerciales venant de la place du Centre.

La **présente révision propose d'aller plus loin en matière de protection du patrimoine naturelle**. Comme identifié dans le PCDN, il y a des zones humides très intéressantes qui sont aujourd'hui catégorisées en zone forestière, en zone de Parc, zone d'espace vert, générant trop de passage humain pour participer à la régénération et au renouvellement d'espèces vivantes rares sur ces zones. Le schéma de structure propose une révision partielle du plan de secteur aux trois zones suivantes en zone naturelle : 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 du Lauzelle.

La **présente révision propose d'affiner la zone d'habitat actuelle** :

- ▶ Au sein des zones urbanisables au plan de secteur, **des périmètres à vocation d'espace vert** ont été identifiés sur la Carte des orientations

territoriales. Ces périmètres sont des sites d'intérêts paysagers, des liaisons douces, des parcs à vocation sociale et/ou écologique. Ils participent à la consolidation de la structure verte à l'échelle de la ville et à la densification verte des centres. Au sein de ces périmètres, la priorité sera donnée au maintien et au développement des espaces verts. Malgré l'affectation constructible de ces terrains au plan de secteur, les constructions éventuelles y seront fortement limitées voire interdites, dès lors que ces terrains participent à la création d'espaces non bâtis et à la présence de la nature au sein de zones urbanisées ou encore urbanisables.

- ▶ Au sein de la zone d'habitat, principalement, de même que dans la zone d'activité économique mixte bordant le boulevard Baudouin 1er, pour une petite partie des terrains, **des périmètres à vocation de services publics et équipements communautaires** ont été identifiés sur la Carte des orientations territoriales. Ces zones participent à une certaine mixité de ces espaces centraux en permettant d'inscrire et de développer ponctuellement des équipements communautaires au sein de l'habitat. Malgré l'affectation d'habitat reprise au plan de secteur, la priorité des terrains inscrits dans ces périmètres sera accordée au maintien et/ou au développement des services publics et des équipements communautaires déjà présents à ces endroits. Il s'agit en quelque sorte de « réserver » en priorité ces terrains urbanisables pour autoriser des développements futurs des équipements communautaires. L'urbanisation éventuelle en logements de ces parcelles ne pourra s'envisager que si la preuve est apportée que les équipements communautaires en place n'auront plus de besoins futurs d'espaces complémentaires ou supplémentaires.
- ▶ Au sein de la zone d'habitat, des **périmètres à vocation d'activité économique mixte** ont été définis sur base des zones de services figurant sur la carte du Schéma de structure communal de 1997. Ces zones permettent de conforter une certaine mixité de fonctions au sein de la zone d'habitat, en autorisant le développement commercial d'une certaine ampleur dans des zones majoritairement urbanisées en fonction résidentielle.

Cela concerne notamment **l'ancienne zone de service du centre de Louvain-la-Neuve**, actuellement mise en œuvre par le centre commercial L'Esplanade. Il faut noter aussi qu'une extension de ce centre commercial est en cours d'étude et a obtenu un permis socio-économique.

Concernant **l'actuelle zone d'activité économique mixte englobant la galerie du Douaire à Ottignies**, reprise en zone de services au Schéma de structure actuel, le présent Schéma de structure propose un changement d'affectation au plan de secteur en vue d'y créer une zone d'habitat en centre-ville. Dans la logique des périmètres d'affinage développée dans le présent Schéma de structure, on veillera alors à inscrire au sein de la future zone d'habitat un périmètre à vocation d'activité économique mixte sur les terrains occupés par le centre commercial et ses éventuelles extensions.

Le but de la révision du SSC est d'avoir une meilleure vue et une programmation de la mise en œuvre de différentes réserves foncières présentes sur le territoire.

Il s'agit de favoriser l'urbanisation de la vallée du centre d'Ottignies et d'organiser l'extension de Louvain-la-Neuve, tout en préservant les caractéristiques des noyaux villageois existants.

Actuellement, la ville dispose de nombreux terrains qui pourront être urbanisés ; dès lors, une vision d'ensemble sur leur développement est nécessaire.

Il s'agit surtout de développer une stratégie à long terme dans la préservation et le développement du Maillage vert et Bleu.

1. L'ANALYSE DE LA SITUATION EXISTANTE

- *Un inventaire de la situation existante, qui se présente sous forme de cartes et de rapports d'analyses. Il permet d'évaluer les potentialités, les déficiences ainsi que les contraintes rencontrées sur le territoire communal. Il a comme conclusion un « diagnostic » de la commune.*
- *Il s'agit d'une compilation des données existantes sur OTTIGNIES-LOUVAIN-LA-NEUVE, visant à établir une « vue » objective de la ville. Cette analyse sur l'évolution et les tendances doit notamment mettre en lumière les atouts et les faiblesses du territoire, ainsi que les menaces et les opportunités.*
- *L'analyse est faite selon 8 thèmes particuliers :*
 - ▶ *Thème 1 : Présentation générale (Occupation du sol, Situation existante de droit, Population).*
 - ▶ *Thème 2 : Cadre physique (La structure physique du territoire, La structure paysagère, La structure écologique).*
 - ▶ *Thème 3 : Cadre bâti et logement (La structure du bâti et le patrimoine, Le logement).*
 - ▶ *Thème 4 : Déplacements et espaces publics.*
 - ▶ *Thème 6 : Les infrastructures techniques.*
 - ▶ *Thème 5 : Équipements et services.*
 - ▶ *Thème 7 : Économie (Les activités économiques, L'agriculture, La sylviculture).*
 - ▶ *Thème 8 : Besoins des terrains et réserves foncières (La détermination des besoins, Les disponibilités foncières).*
- *Chaque thématique (à l'exception des « Thème 1 : Présentation générale » et « Thème 8 : Foncier ») est structurée en 3 parties distinctes :*
 - ▶ *Analyse objective : présentation sur base des données statistiques et générales.*
 - ▶ *Analyse subjective : présentation sur base de ce que disent les habitants, les conclusions suite à l'analyse des questionnaires et des ateliers thématiques.*
 - ▶ *Une synthèse des atouts, faiblesses, opportunités et menaces par thème analysé et des conclusions.*

2. LES OPTIONS TERRITORIALES

Elles servent de base à l'élaboration du PROJET DE STRUCTURE SPATIALE (vision de la ville pour les 20 ans à venir).

- Suite aux constats établis dans la phase « Diagnostic », le Collège a pris une OPTION POLITIQUE GENERALE.
- Cette OPTION POLITIQUE GENERALE a été retranscrite au regard des différents objectifs du SDER, par rapport aux réalités communales, qui ont été transformées en objectifs et sous-objectifs communaux.
- Afin de pouvoir élaborer un projet de structure spatiale, c'est-à-dire une vision à 20 ans de la ville, les objectifs ont été déclinés en options territoriales. Les options

territoriales ont été retranscrites sur des schémas et expliquées au regard des quatre composantes du territoire :

- ▶ *Cadre bâti – habitat ;*
 - ▶ *Cadre bâti - activités et services;*
 - ▶ *Cadre naturel – réseau écologique, structure paysagère, agriculture et sylviculture ;*
 - ▶ *Réseau de communications.*
- *La superposition des différentes options territoriales conduit à l'élaboration **du projet de structure spatiale.***
 - **Schéma des orientations territoriales (carte et recommandations)**
 - ▶ *Il s'agit « d'un plan d'affectations par zone plus précis que celui établi par le Plan de Secteur ». Le Schéma de Structure Communal consiste donc à affiner ledit plan en proposant des divisions géographiques plus détaillées de certaines zones, et ce dans le but de contribuer à la concrétisation des objectifs exposés dans le cadre des Objectifs et Options ;*
 - ▶ *Par analogie au Plan de Secteur, une distinction entre les zones qui sont destinées à l'urbanisation (habitat, activité économique, etc.) et celles qui ne le sont pas (agricole, forestière, naturelle, etc.) est réalisée ;*
 - ▶ *Les zones ainsi affinées bénéficient de recommandations communes et, le cas échéant, particulières, présentées sous forme de tableau ;*
 - ▶ *Tout comme dans le cadre du Plan de Secteur, certains périmètres sont ajoutés en surimpression des zones d'affectations. Ces surimpressions apportent des recommandations complémentaires. Il s'agit, notamment, de périmètres de protection dus à un intérêt paysager, écologique ou patrimonial, et des contraintes physiques ;*
 - ▶ *Est également introduite une notion de « phasage » du développement local, l'aménagement de certains espaces apparaissant comme plus prioritaire que d'autres (ZACC).*

3. MESURES D'AMÉNAGEMENT ET LES MOYENS DE MISE EN ŒUVRE (carte et recommandations)

- La « boîte à outils ». Il s'agit d'une liste non exhaustive qui pourra être étoffée au gré des évolutions et des opportunités. Dans cette partie, l'auteur de projet rassemble donc les moyens d'exécution qui pourront être utilisés pour contribuer à la réalisation du projet : identification des sources de subsides potentiels, les acteurs qui pourront être mobilisés, les programmes régionaux pertinents, etc.

4. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES MESURES D'AMÉNAGEMENT

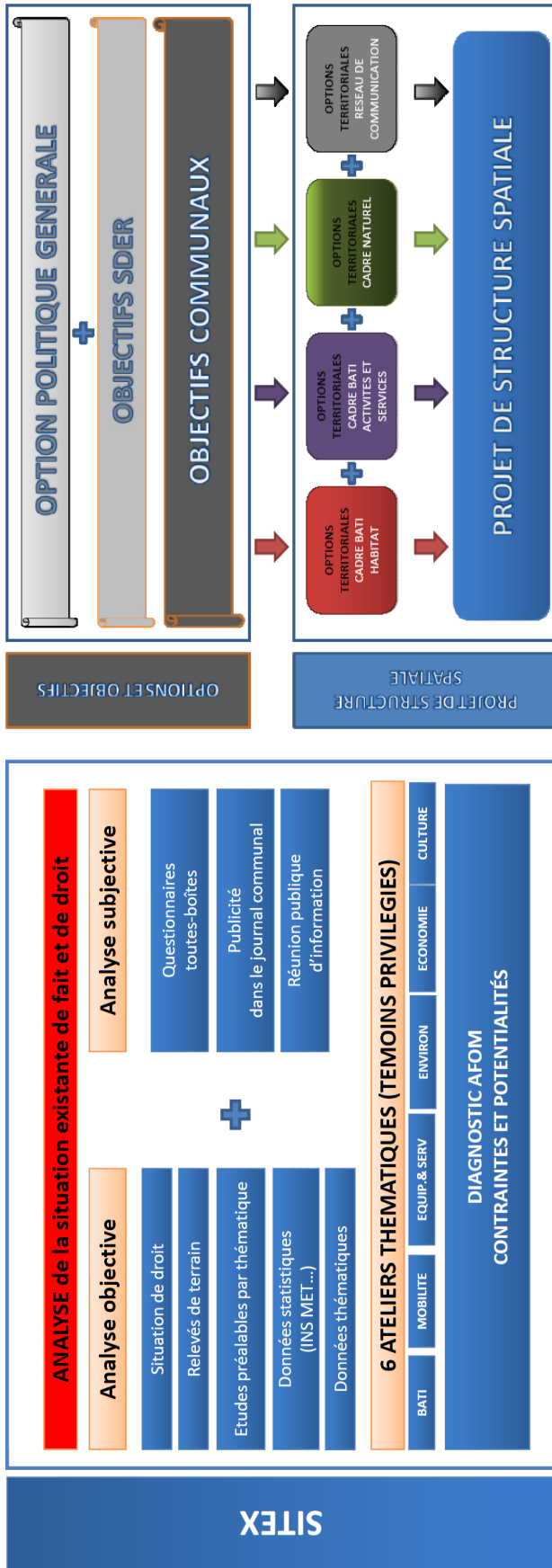
Il s'agit de l'estimation des impacts environnementaux que l'application du SSC aura sur le territoire. Elle a pour but de :

- Vérifier que l'ensemble des thématiques environnementales ont été examinées et prises en compte lors de l'élaboration du SSC ;
- Évaluer la portée et les effets environnementaux des objectifs et des mesures du SSC ;
- Proposer des ajustements éventuels aux objectifs et aux mesures du SSC afin que ceux-ci rencontrent bien les différents enjeux environnementaux pour la ville et ses territoires voisins.

5. RESUME NON TECHNIQUE

Il s'agit de la synthèse générale du SSC faite selon les 4 composantes du territoire :

- ▶ *Cadre bâti – habitat ;*
- ▶ *Cadre bâti - activités et services ;*
- ▶ *Cadre naturel et paysager ;*
- ▶ *Réseau de communication.*



3 SITUATION EXISTANTE

« L'analyse de la situation existante de fait et de droit – Diagnostic de la ville » de 2010 est structurée en 8 thèmes. Il s'agit d'une compilation des données existantes sur Ottignies-Louvain-la-Neuve, visant à établir une « vue » objective de la ville. Cette analyse de l'évolution et des tendances a mis en lumière les atouts et les faiblesses du territoire ainsi que les menaces et les opportunités auxquelles il pourrait être confronté. Le lecteur désireux d'obtenir plus de détails sur cette situation peut donc se référer au rapport de la Phase I du SSC.

Le rapport et les cartes de la situation existante se focalisent sur les évolutions, les éléments explicatifs, l'interprétation des chiffres et des données en ayant à l'esprit que l'information n'est utile à détailler que si elle présente un intérêt pour la suite de l'élaboration du SSC.

Cette analyse propose une présentation de la ville sur base de :

- ▶ **L'analyse du terrain**, réalisée par nos spécialistes en fonction de chaque domaine étudié.
Notre équipe a effectué plusieurs visites sur le territoire communal entre mars 2010 et juillet 2010. Une base de données reprenant environ 3.000 photos a été élaborée à cette occasion. Elle couvre l'entièreté du territoire communal et les photos sont classables selon les différentes thématiques et selon la position géographique. Cette couverture photographique nous permet d'avoir à tout moment une vue directe sur le lieu analysé ;
- ▶ **La cartographie existante** (sous format informatique ou papier – disponible auprès des administrations communales ou régionales) ;
- ▶ **Les données statistiques** (Direction Générale Statistique et Information Économique du SPF Économie (EX-INS), Service Public Wallon (SPW), etc.) ;
- ▶ **Les études précédentes** (ex : SSC, RCU, etc.) ;
- ▶ **Les données de la situation de droit** disponibles à la Région wallonne et à l'Administration communale ;
- ▶ **Une analyse subjective** – analyse des questionnaires envoyés auprès des habitants de la ville.
Un « toutes-boîtes » a été envoyé aux citoyens pour les informer du commencement de l'étude. Il a été accompagné d'un questionnaire invitant les personnes qui le souhaitent à faire part de leurs opinions et remarques par écrit.

L'objectif de l'enquête, en plus d'impliquer les habitants dans la première phase de réalisation du SSC, est d'obtenir une première analyse subjective de la ville et de saisir le ressenti des habitants sur chaque thème abordé dans le SSC. Cette analyse vient compléter le travail déjà effectué dans l'analyse de la situation existante et permet de dégager certains objectifs pour les propositions à venir.

Le questionnaire reprend 35 questions structurées en 6 thématiques, selon les thématiques développées dans le cadre du Schéma de Structure Communal.

La deuxième partie du Schéma de Structure « Objectifs et mesures d'aménagement » a été établie au regard des 4 composantes du territoire, c'est-à-dire :

- ▶ *Cadre bâti – habitat ;*
- ▶ *Cadre bâti - activités et services ;*
- ▶ *Cadre naturel - réseau écologique, structure paysagère, agriculture et sylviculture ;*
- ▶ *Réseau de communication.*

Pour assurer le parallèle avec cette phase, nous proposons qu'une présentation synthétique de la situation existante dans le cadre de ce « Résumé non technique » soit faite aussi au regard :

- Des grands constats urbains ;
- Des 4 composantes du territoire présentées ci-dessus. Elles mettent en évidence la situation existante de la ville du point de vue général et environnemental.

3.1 LES GRANDS CONSTATS URBAINS

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 sur le territoire communal). Sept années plus tard, la population s'élevait à 25.623 habitants, soit une augmentation annuelle moyenne de 565 habitants.

Début 2010, la population domiciliée dans la ville 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 1er 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	Actualisation 2016	31.221	15.273	15.948

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

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.

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

Pour répondre aux **besoins des ménages les plus modestes**, la ville 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 de la ville (nombre de logements) a augmenté sur les 5 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 (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 ».

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 apparaît clairement sur la carte de l'occupation du sol de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve. Comme mentionné plus haut, 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 du territoire communal, où ils sont concentrés par endroits. Ceux-ci concernent 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 croître de manière 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 : comme le Vallon du Ry de 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 Louvain-la-Neuve (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 de l'action communale.

Les réserves foncières représentent toutes les parcelles urbanisables pour lesquelles il n'existe aucun permis de lotir, Plan Communal d'Aménagement ou de 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 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 parcelles situées dans cette partie Ouest de la ville 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 ville 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 ville constituent les plus grandes réserves foncières.

Ces zones sont aussi potentiellement déstructurantes pour le territoire et le paysage de l'entité communale.

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/ou d'économie sociale.

Le revenu moyen par habitant était de 14.493€ en 2006, soit bien au-dessus du revenu moyen de la Région wallonne et de la Belgique. L'indice de richesse atteint 114.

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 %) : les catégories les plus touchées sont 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.

3.2 LES 4 COMPOSANTES DU TERRITOIRE

CADRE BÂTI – HABITAT

La structure territoriale s'articule autour de deux principaux pôles - Ottignies et Louvain-la-Neuve - ainsi qu'autour des villages. Il s'agit d'un équilibre fragile.

La typologie du bâti à usage d'habitat est la suivante :

- ▶ C'est dans les noyaux urbains les plus anciens que l'on retrouve l'habitat traditionnel : il se caractérise par des volumes bas (en général bâtiments comptant de 1 à 2 niveaux).
- ▶ L'habitat urbain mitoyen plus récent se distingue par des maisons mitoyennes de gabarit R+1+C ou R+2. Il s'agit le plus souvent d'un habitat mitoyen, de faible ou moyenne densité, plus ou moins discontinu. Les façades sont souvent plus hautes que larges.
- ▶ L'habitat dit contemporain s'est développé de manière très importante dans les années 1960-1970. Des lotissements d'habitat « pavillonnaire » se sont implantés, en très grand nombre et de manière simultanée, sur Ottignies. Les îlots sont de type « tissu bâti discontinu ». Ils côtoient très souvent, au sein des villages, le bâti plus traditionnel. A Louvain-la-Neuve, l'habitat contemporain se traduit par des bâtiments, à prédominance mitoyens, aux volumes moyens mais qui reprennent de manière quasi systématique le matériau traditionnel : la brique.

Ainsi, le cadre bâti met en avant un bâti ancien dans les villages en bon état, d'autant plus que le village de Céroux est soumis à un RGBSR, garantissant ainsi la préservation de ses caractéristiques traditionnelles. Le bâti plus récent des années 1960-1970 se distingue par sa bonne intégration au bâti ancien et ne présente aucun signe de dégradation précoce.

Le patrimoine présente de nombreux sites et édifices situés dans les villages qui sont repris sur la liste du patrimoine monumental de la Belgique ou qui sont classés. Il est d'une grande diversité : époques de construction, style architectural, typologie, etc.

La ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve comptait, au 1^{er} janvier 2006, 18.904 logements et 9.059 bâtiments. Le parc immobilier de la ville (nombre de logements) a augmenté de 1.027 logements entre 2001 et 2006.

L'âge du parc de logements est relativement récent : en effet, 57 % des bâtiments ont été construits après 1971.

Le nombre de propriétaires avoisine les 52 % contre 37 % de locataires. L'ancienne commune d'Ottignies compte la plus grande part de propriétaires. À elle seule, elle rassemble 68 % de propriétaires communaux.

En 2001, la superficie moyenne du logement par occupant était de 33,41 m². Le nombre de petits logements (entre 35 m² et 84 m²) dépasse de loin le nombre de logements de cette taille en Région wallonne. Exception faite pour les logements de

moins de 35 m² pour lesquels l'explication se trouve dans la présence, sur le territoire communal, de l'Université Catholique de Louvain et de ses logements étudiants.

Le parc de logements communal est dominé par des logements de type « appartements, studio, etc. » (30,8 %). En ce qui concerne les maisons unifamiliales, ce sont les maisons unifamiliales séparées qui sont les plus présentes sur le territoire communal. Ce sont les terrains qui ont connu la plus forte hausse de prix entre les années 2000 et 2007.

Le logement social est présent sur le territoire communal. Toutefois, celui-ci reste insuffisant pour satisfaire la demande et souffre d'une trop forte concentration de ces logements en dehors de la ville. Il faut aussi pointer le manque de logements de type « moyen ».

CADRE BÂTI - ACTIVITÉS ET SERVICES

En 2005, 2.108 entreprises sont actives sur le territoire communal. Le secteur d'activité qui compte le plus grand nombre d'établissements est l'immobilier.

Selon le Plan de Secteur, sur les 3.296 Ha que compte le territoire communal, 224 Ha sont réservés aux fonctions économiques. Le parc scientifique de Louvain-la-Neuve a été créé en 1971. C'est le plus grand parc scientifique de la Région wallonne : il s'étend sur 231 hectares répartis sur les territoires d'Ottignies-Louvain-la-Neuve et Mont-Saint-Guibert.

Les équipements, par leur quantité et leur taille, sont globalement adaptés au nombre d'habitants et la structure de l'entité, à savoir, une ville étendue ayant une double centralité autour des pôles Ottignies et Louvain-la-Neuve. Certains équipements sont également en partie décentralisés dans les noyaux villageois pour offrir une proximité aux habitants.

Le réseau scolaire permet un très bon maillage du territoire et vient structurer l'offre en équipements dans les villages de l'entité.

La ville dispose également d'équipements scolaires spécifiques tels que les écoles d'enseignement spécialisé Escalpade, des écoles et instituts d'enseignement supérieur, mais aussi et surtout l'Université, qui offre à la ville la possibilité de rayonner bien au-delà de ses limites communales.

L'accueil extra-scolaire, structuré par les écoles est aussi très efficace. De plus, il est relayé par le réseau des écoles des devoirs implantées sur Ottignies, Louvain-la-Neuve, Céroux-Mousty et Limelette. Il existe également deux maisons de jeunes, un « Centre de Loisirs Actifs », et un « Terrain d'Aventures », qui organisent un accueil pendant les vacances en proposant des activités variées.

La ville dispose d'une offre importante et diversifiée pour l'accueil de la petite enfance : celle-ci est à la fois dispensée par le service communal subventionné via les crèches et les MCAE, mais aussi par un service privé constitué d'accueillantes autonomes, de haltes d'accueil et de maisons d'enfants. Il apparaît aujourd'hui que le nombre de places proposées est insuffisant par rapport aux besoins.

L'offre d'accueil pour personnes âgées se décline sous la forme de cinq structures adaptées, réparties sur l'ensemble du territoire. Des services d'aide aux personnes âgées sont proposés par le CPAS et des ASBL spécialisées offrant notamment des repas à domicile, une assistance dans la mobilité (chèques-taxi, bus des aînés), ainsi que des aides familiales, aides ménagère, garde-malade la nuit.

Le CPAS de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve offre des aides aux plus démunis et propose notamment des actions d'aide au logement, des offres d'emploi en collaboration avec l'ALE et le Forem, un service de télévigilance ou encore une livraison de repas à domicile. Il gère également deux crèches - la Pyramide et les Colibris - ainsi que la résidence du Moulin pour les personnes âgées.

La pratique du sport est très aisée à Ottignies-Louvain-la-Neuve en raison des infrastructures communales disponibles et des nombreux clubs et associations évoluant dans la ville et proposant une offre très complète de disciplines. Toutefois, il est apparu que le Centre du Blocry, pilier du réseau, connaît des difficultés en termes de capacité d'accueil. Il manque désormais une grande salle pouvant accueillir des manifestations sportives de plus grande ampleur.

La vie culturelle à Ottignies-Louvain-la-Neuve est au centre du projet de ville depuis 1995, date à laquelle la Ville est devenue « Pôle culturel du Brabant wallon ». Elle s'articule autour d'une multitude d'acteurs et de projets dont la coordination revient au premier de ces acteurs : le Centre Culturel. Le réseau d'infrastructures est également composé de la ferme du Douaire, de l'Atelier Théâtre Jean Vilar, de l'Aula Magna, de la Ferme du Biéreau ou encore le Musée Hergé. Souvent, derrière ces équipements se retrouvent des ASBL qui sont en charge de leur gestion et de la programmation des animations qui s'y trouvent. La vie culturelle est par ailleurs rythmée par de nombreuses manifestations dont la renommée dépasse les frontières nationales et participe au rayonnement culturel de la ville sur la scène internationale.

Cette dynamique culturelle, couplée aux ressources paysagères et architecturales, fait d'Ottignies-Louvain-la-Neuve un pôle touristique intéressant qu'il convient d'exploiter et de mettre en valeur. Cette mission - qui revient à l'Office du Tourisme-Inforville - s'est notamment concrétisée par la création d'un site internet et la publication de fascicules reprenant les chemins de promenades pédestres et cyclistes. La ville dispose en effet de nombreux aménagements au cœur de ses espaces verts. Cette attractivité touristique se confirmant au fil des années, il convient de mentionner que celle-ci pourrait être « freinée » en raison de la capacité insuffisante d'hébergements. En effet, cette dernière est relativement faible et peu diversifiée pour une ville de cette taille : seulement trois hôtels haut et moyen de gamme (Ibis, Château de Limelette, le Manoir de Morimont), quelques chambres d'hôtes et aucun camping, ni auberge de jeunesse.

RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS

La ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve bénéficie d'une bonne accessibilité grâce à l'autoroute E411 reliant Bruxelles à Namur. Plusieurs axes structurants traversent le territoire communal et viennent renforcer son accessibilité : la N25, la N238, la N4, la N233, la N237, la N250 et la N275. L'ensemble de ces voiries offrent une bonne accessibilité aux principaux pôles de la ville : Université, centres commerciaux, équipements, etc. et supportent d'importantes charges de trafic. Les voiries les plus sollicitées sont celles donnant accès à Louvain-la-Neuve : la N4, la N25, la N233 et la N250.

En matière de sécurité routière, les axes les plus accidentogènes (accidents avec lésions corporelles) sont la RN238, RN237, RN4, RN239 et la N275. Le principal point noir en termes de sécurité routière est le carrefour entre la N275 et la Grand-Rue à Céroux. Afin de sécuriser ce carrefour, un aménagement a été réalisé récemment. Il s'agira d'un des premiers aménagements de sécurisation du réseau principal car, actuellement, ce type d'aménagement se concentre dans les quartiers résidentiels et les zones commerçantes.

L'offre de stationnement est organisée et réglementée différemment entre Ottignies et Louvain-la-Neuve. À Ottignies, trois secteurs sont réglementés par des zones bleues : le centre-ville, la gare et la clinique. À Louvain-la-Neuve, de nombreux parkings sont réservés à l'Université. Les autres espaces de stationnement sont, sauf quelques exceptions, payants, ce qui génère une pression de stationnement importante sur les quartiers résidentiels situés aux abords de la dalle du centre urbain. La Ville a mis en œuvre une zone bleue dans les quartiers pour apporter une réponse à ces problèmes.

Les aménagements cyclables sont bien développés et sont variés sur le territoire communal. Des pistes et des bandes cyclables sont présentes et se concentrent essentiellement le long des grandes voiries. Des Sens Uniques Limités (SUL) et des espaces partagés cyclistes-piétons sont également aménagés. Cependant, quelques faiblesses apparaissent avec notamment des pistes cyclables trop étroites le long de la N4 et du stationnement illicite sur les pistes cyclables du boulevard du Nord. Ces aménagements sont complétés par des voies de liaison et des voies vertes qui permettent de mailler efficacement le territoire communal. Deux itinéraires VTT viennent encore renforcer ce maillage. Cependant, il n'existe pas d'itinéraire de type RAVeL. Afin de prôner le développement des déplacements à vélo, de nombreux espaces de stationnement pour les vélos sont répartis sur le territoire communal. Il s'agit essentiellement de ranges-vélos, sauf en gares d'Ottignies et de Louvain-la-Neuve où des box fermés et sécurisés ont été installés en plus des ranges-vélos.

En termes de transports en commun, la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve bénéficie d'une desserte importante. Trois gares sont présentes sur le territoire : Ottignies, Louvain-la-Neuve et Céroux-Mousty. La gare d'Ottignies constitue la plus importante gare du territoire avec le passage de trois lignes de chemins de fer : la ligne 139 Ottignies – Louvain, la ligne 140 Ottignies – Charleroi et la ligne 161 Bruxelles –

Namur. La gare d'Ottignies représente donc un pôle de correspondances à l'échelle régionale.

L'offre TEC est également importante avec 20 lignes du réseau des bus TEC Brabant wallon. Parmi ces lignes, certaines (lignes Rapido et Conforto) permettent de relier le territoire communal avec les principaux pôles régionaux et avec Bruxelles. D'autres lignes permettent de desservir les différents quartiers de la ville, et de relier Ottignies-Louvain-la-Neuve avec les communes voisines. L'offre TEC est importante en semaine avec environ 160 bus qui arrivent et qui partent quotidiennement des gares routières d'Ottignies et de Louvain-la-Neuve, ce qui en fait des pôles structurants pour les bus. Les correspondances entre les réseaux SNCB et TEC sont donc faciles en gares d'Ottignies, un peu moins à Louvain-la-Neuve en raison de l'éloignement des gares SNCB et TEC.

CADRE NATUREL

LA STRUCTURE PAYSAGÈRE

A Ottignies-Louvain-la-Neuve, cet ensemble comprend un territoire, celui des vallonnements de la Dyle, de la Lasne et de leurs affluents. La Dyle, la Lasne et leurs affluents, en imprimant au relief des vallonnements serrés mais d'amplitude verticale moyenne, ont façonné des paysages où s'entremêlent boisements des pentes importantes, urbanisation le long des cours d'eau et des axes de communication, et étendues agricoles sur les lambeaux de plateau. Comme à Waterloo – Braine-l'Alleud, les paysages sont marqués par le développement important de l'habitat récent (La Hulpe, Rixensart, Wavre, Ottignies, Louvain-la-Neuve, Mont-Saint-Guibert, etc.).

Historiquement, le paysage d'Ottignies-Louvain-la-Neuve a été marqué :

- ▶ Au 18^{ème} siècle, par une densification de l'espace bâti, ainsi que par la forte présence de forêts et de cultures ;
- ▶ Au 19^{ème} siècle, par une extension linéaire des villages le long des routes, des reboisements de résineux dans les forêts de feuillus, ou encore le désenclavement de la ville par la création de nouvelles routes et l'arrivée du chemin de fer ;
- ▶ Au 20^{ème} siècle, par la continuation de plantations de conifères dans les massifs feuillus, et surtout par l'urbanisation intensive, notamment par la création de Louvain-la-Neuve.

Actuellement, les surfaces boisées, ainsi que les surfaces des zones humides, des surfaces en eau et des milieux semi-naturels, représentent environ 13,7 % du territoire communal ; tandis que les terres agricoles avec les prairies recouvrent près de 46,3%. Au total donc, le paysage de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve est à 60 % non artificialisé.

Le paysage est caractérisé par trois éléments principaux : le relief, la végétation et le bâti.

- ▶ Le relief du territoire communal est marqué par le réseau hydrographique. Il détermine des vallées, des versants et des crêtes ou plateaux ;
- ▶ La végétation est importante sur le territoire communal, et elle est étroitement liée au relief, aux activités humaines et aux saisons ;
- ▶ Les terres urbanisées représentent 29 % de la superficie communale ; elles marquent donc très fortement le paysage.

Au Plan de Secteur, on observe plusieurs Périmètres d'Intérêt Paysager (PIP), mais ceux-ci ne concernent que 18 % de la superficie communale et ils correspondent, majoritairement, à des bois.

ADESA a recensé trois entités paysagères à Ottignies-Louvain-la-Neuve. Il s'agit essentiellement de paysages ouverts. Ces entités paysagères concernent 3,7 % de la surface communale. Étant donné la faible superficie couverte par ces entités paysagères et étant donné la qualité du paysage dans ces zones, il semble important de les préserver. ADESA a également recensé quatre lignes de vue remarquables.

La ville compte également quelques éléments mal intégrés dans le paysage tels que des zones d'activité économique, des silos, des hangars, des lignes à haute tension, des massifs de résineux, des voies de chemin de fer, ou encore des antennes relais GSM.

En conclusion, le paysage de la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve peut être considéré comme en danger du fait de la forte pression d'urbanisation qui s'effectue sur ce territoire. Certains paysages, encore actuellement partiellement préservés, risquent d'être atteints par de nouvelles constructions dépourvues d'une certaine réflexion quant à leur insertion paysagère. Ainsi, il semble nécessaire de contrôler le développement des villes et villages pour améliorer et préserver ce paysage.

Il est à remarquer que la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve possède de nombreux sites d'intérêt biologique répartis sur l'ensemble de la ville : 5 sites de grand intérêt biologique (8,7 % de la surface communale), 2 sites Natura 2000 (9,2 % de la surface communale), 2 réserves naturelles privées, 6 sites du Survey National, et 3 sites ISIWAL.

La ville présente de nombreux milieux boisés, de la hêtraie à la chênaie, en passant par la forêt artificielle en monoculture. Ces forêts représentent près de 12,2% de la superficie communale (406 Ha) et elles sont essentiellement concentrées du côté Est de la ville (Louvain-la-Neuve).

Deux de ces bois sont très connus. Il s'agit du domaine provincial du Bois des Rêves (67 Ha) qui comprend des infrastructures d'accueil et de loisirs ; ainsi que le Bois de Lauzelle (198 Ha appartenant à l'UCL) qui contient des milieux variés ainsi qu'un arboretum, et qui est traversé par deux itinéraires.

La ville abrite sur son territoire 60 arbres remarquables, 9 groupes d'arbres, 8 alignements et 2 sites remarquables. Il est à noter qu'il existe une balade découverte des arbres remarquables.

Outre les bois, la ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve dispose aussi d'espaces verts (18,8 Ha) dispersés sur le territoire communal.

Ottignies-Louvain-la-Neuve présente des superficies prairiales sur environ 383 Ha (11,5 % de la surface communale). Leur typologie est également très variée, allant notamment des prairies temporaires aux bandes enherbées, en passant par les friches agricoles. Les zones de cultures correspondent quant à elles à 34,8 % de la superficie communale.

Des écosystèmes fragiles mais très riches biologiquement, tels que les carrières et sablières, les marais, ou les friches industrielles sont encore présents à Ottignies-Louvain-la-Neuve.

De nombreuses espèces protégées au niveau wallon ou européen y sont présentes. Peu d'informations sont par contre disponibles quant à un inventaire précis de la mammofaune de la région.

En ce qui concerne les cours d'eau situés sur le territoire communal, la qualité de leur eau est qualifiée de médiocre à bonne. Dans le cas de la Dyle, sa qualité physique globale est, selon les tronçons, médiocre à bonne.

Dans le cadre du Contrat de Rivière Dyle-Gette, il est à remarquer que des relevés ont permis d'identifier des « points noirs prioritaires » : il s'agit de rejets d'eaux usées (deux au niveau de la Dyle, et un sur le ruisseau Pinchart), d'un site de dépôt de déchets (à Limelette), et d'une zone avec érosion des berges, sur le ruisseau Pinchart.

Il n'existe pas de station de mesure de la qualité de l'air sur le territoire communal. L'appréciation de la qualité de l'air par les riverains de la ville est plus positive que l'appréciation moyenne de la qualité de l'air au niveau de l'arrondissement ou de la région.

La ville ne présente aucune industrie SEVESO, par contre elle possède une industrie E-PRTR. Il s'agit d'une entreprise de fabrication de préparations pharmaceutiques (Pfizer Animal Health SA).

La Ville à la certification forestière pour ses bois communaux, elle a signé la convention « Bords de route » (en 2006), et possède un PCDN ainsi qu'un PCDD. Ottignies-Louvain-la-Neuve se veut active dans le domaine du développement durable, notamment du fait de sa participation au projet PALME, ou l'existence de sa maison du développement durable.

4 LES OBJECTIFS, ORIENTATIONS TERRITORIALES ET LES MESURES D'AMÉNAGEMENT

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.

Pour répondre aux défis des prochaines années, les principaux enjeux de cette révision du Schéma de Structure Communal sont :

1. Renforcer les 2 centres urbains

- ▶ Permettre la densification le long de la vallée de la Dyle, renforcer l'attraction du cœur d'Ottignies à très court terme et 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, renforcer le logement au Nord du boulevard de Lauzelle, sur une partie du parc Athéna et autour de la ferme de Lauzelle ;
- ▶ Réussir une densification en lien avec la proximité des gares et des moyens de transports ;
- ▶ Reconvertir les sites industriels en cœur de ville (des projets privés sont à l'étude). 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.

2. Maîtriser les zones préurbaines dans la vallée

- ▶ Autoriser une densification relative dans l'axe de la vallée de la Dyle ;
- ▶ 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 ;

- ▶ Concentrer les densités plus élevées dans le fond de vallée de la Dyle, et sur la dalle du centre urbain de Louvain-la-Neuve, et décourager l'urbanisation sur le reste du territoire.
- 3. Garantir le cadre naturel des quartiers résidentiels**
 - ▶ Maintenir la faible densité permet de garantir une qualité paysagère.
- 4. Renforcer les activités économiques et les équipements publics**
 - ▶ Renforcer les activités économiques et les équipements publics ayant un rayonnement sur les territoires environnants ;
 - ▶ Encourager la diversité des fonctions à vocation locale afin d'y réaliser des espaces de proximité au cœur des villages de Céroux et de Rofessart.
- 5. Offrir aux habitants des infrastructures polyvalentes**
 - ▶ Renforcer la diversité fonctionnelle du centre d'Ottignies ; reconfiguration du Douaire ;
 - ▶ Renforcer l'attractivité du cœur de ville.
- 6. Maîtriser le transit sur l'ensemble du territoire communal et améliorer les dessertes entre quartiers**
 - ▶ Diminuer le trafic de transit dans la vallée ;
 - ▶ Réaliser le pont Masaya ; créer une nouvelle voirie dans la reconversion des sites d'activités industrielles de Mousty ; œuvrer à la réalisation d'une nouvelle liaison Sud de raccordement à la RN25 (hors territoire communal) ;
 - ▶ Promouvoir l'usage du RER ;
 - ▶ Réaménagement de carrefours en rond-points.
- 7. Promouvoir l'usage des déplacements actifs et des transports en commun**
 - ▶ Développer l'accessibilité à vélo des gares ;
 - ▶ Continuer à développer les actions lancées dans le cadre du plan Wallonie cyclable.
- 8. Atténuer les effets barrières des axes de circulation**
 - ▶ Aménager la N4 à l'Est de Louvain-la-Neuve en boulevard urbain ;
 - ▶ Urbanisation des voies de chemin de fer encaissées.
- 9. Protéger les périmètres d'intérêt paysager (PIP)**
 - ▶ Assurer une protection à de nouveaux périmètres d'intérêt paysager ;
 - ▶ Assurer leur accessibilité au public dans la mesure du possible.
- 10. Mesures spécifiques dans le cadre de la protection des paysages**
 - ▶ Encadrer l'urbanisation des ZACC 4 & 5, afin de privilégier des ouvertures paysagères dans les réflexions urbanistiques ultérieures relatives à ces deux ZACC ;
 - ▶ Retirer le périmètre de protection « intérêt paysager » du Plan de Secteur concernant le parking SNCB des Droits de l'Homme, pour 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.

11. Protéger le maillage bleu et renforcer le maillage vert de la ville

- ▶ Protection des zones Natura 2000, de sites de grand intérêt biologique ou de réserves naturelles, et en assurer une bonne gestion.

12. Zones inondables

- ▶ Préservation et valorisation de ces zones.

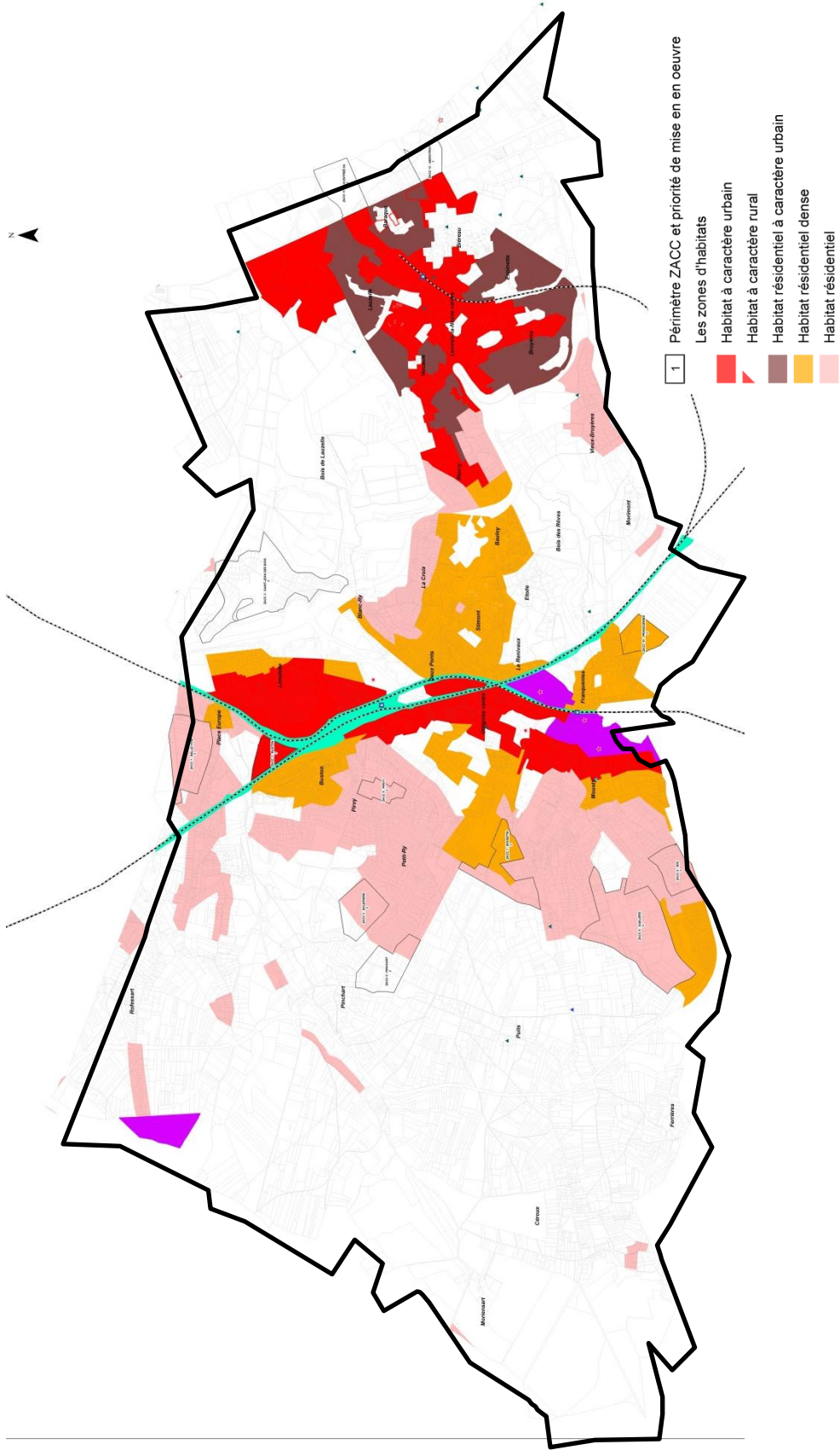
13. Créer des liaisons écologiques

- ▶ Amélioration des zones de talus et des berges.

Pour une meilleure compréhension de cette partie du texte du résumé non technique, il y a lieu de se référer à la cartographie suivante :

- ▶ « Schéma des orientations territoriales », échelle 1 :10.000 ;
- ▶ « Mesures d'aménagement et schéma des circulations », échelle 1 :10.000.

SCHEMA CADRE BATI-DEVELOPPEMENT BATI



1.1.1 Cadre bâti – Habitat

Le schéma présentant le développement urbanistique d'Ottignies-Louvain-la-Neuve repose sur les principes suivants :

Veiller à une utilisation parcimonieuse du sol :

- ▶ 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 ;
- ▶ Sur le plateau agricole, limiter très fortement la densité bâtie autour des noyaux villageois, tout en acceptant de nouvelles constructions au cœur des villages.

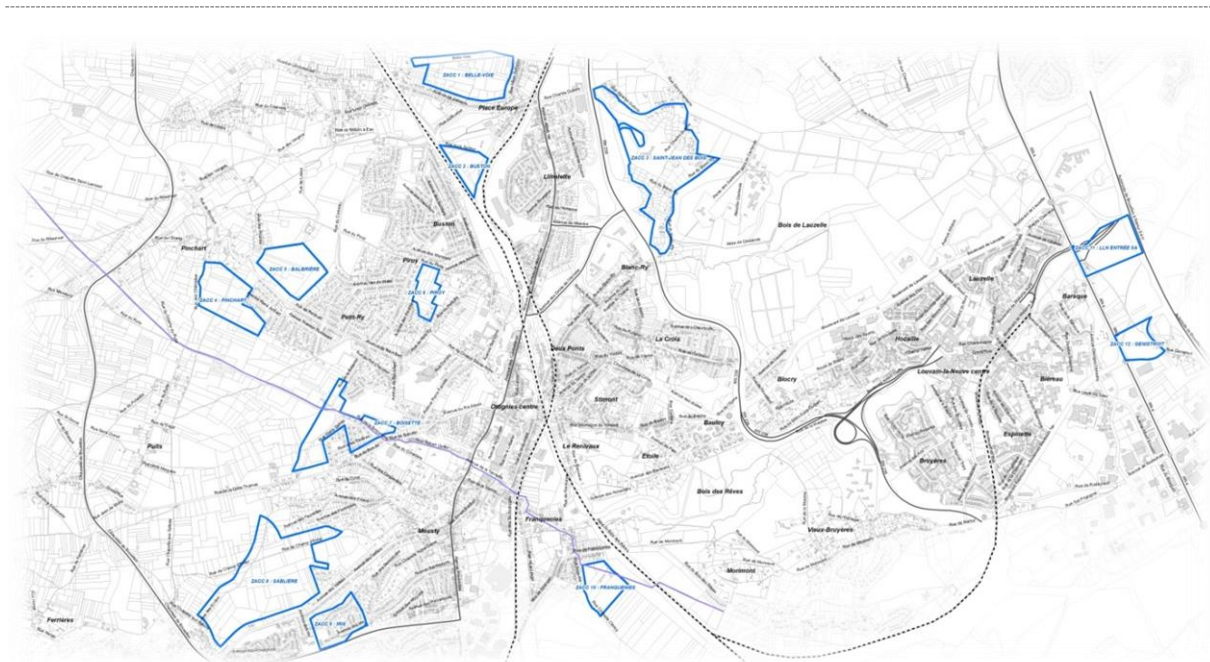
La carte « Schéma des orientations territoriales » du SSC découpe les zones d'habitat et les ZACC en plusieurs zones, en fonction des caractéristiques locales et des densités désirées. Elle reprend les six catégories d'habitat ayant fondé le premier Schéma de Structure.

La densité est exprimée en nombre de logements à l'hectare, et elle décroît depuis les centres vers les quartiers périphériques.

Densité de logements par hectare (densités brutes) :

- ➔ **Zone d'habitat à caractère « urbain » : densité minimale de 30 logts/Ha**
- ➔ **Zone d'habitat résidentiel à caractère urbain : densité maximale de 80 logts/Ha**
- ➔ **Zone d'habitat résidentiel dense : densité maximale de 20 logts/Ha**
- ➔ **Zone d'habitat résidentiel : densité maximale de 10 logts/Ha**
- ➔ **Zone d'habitat à caractère rural ou villageois : densité maximale entre 5 et 10 logts/Ha**
- ➔ **Zone d'habitat type parc résidentiel : densité maximale de 5 logts/Ha**

Dans le cadre de la présente révision du Schéma de structure, seule la zone d'habitat à caractère rural ou villageois fait l'objet d'une modification de densité, légèrement à la baisse (densité maximale fixée entre 5 et 7 à 8 logts/Ha), pour mieux correspondre avec ses caractéristiques d'occupation actuelle



Plusieurs sites sont proposés pour faire l'objet de réflexions d'ensemble, avant la mise en œuvre. Il s'agit de grandes parcelles ou d'ensembles de terrains repris en réserve foncière. En raison de leur dimension, il paraît nécessaire de réaliser un plan d'ensemble avant d'en autoriser l'urbanisation.

L'analyse du potentiel foncier communal montre qu'il subsiste encore beaucoup de réserves foncières (terrains de taille importante non encore urbanisés). Ces terrains constituent des zones que la Ville doit gérer afin de ne pas les voir se développer de façon anarchique et d'assurer à ces futurs quartiers une structure cohérente.

- ▶ Les ZACC urbanisables en priorité 1 et 2 (pour la mise en œuvre d'une ZACC, il est nécessaire d'élaborer un RUE) ;
- ▶ Lorsque de grandes parcelles ou des ensembles de terrains repris en zones d'habitat au Plan de Secteur dépassent 1,5 Ha, il paraît nécessaire de réaliser aussi une « réflexion d'ensemble » (type RUE, PCA, ...) avant d'en autoriser l'urbanisation, afin d'en assurer une urbanisation cohérente et d'éviter les dangers d'une urbanisation au coup par coup. En fonction du site et du stade actuel de la réflexion, plusieurs types d'outils sont recommandés dans le cadre du Schéma de Structure.

Ces « réflexions d'ensemble » auront plusieurs objectifs :

- ▶ Donner une vision d'ensemble sur le développement du quartier ;
- ▶ Répondre aux problématiques spécifiques de la zone en prenant en compte les questions de mobilité et d'accessibilité, ainsi que les contraintes physiques ou humaines ;
- ▶ Éviter le mitage du site via plusieurs projets individuels (existence de plusieurs propriétaires sur la même zone contiguë) ;
- ▶ Assurer un maillage des voiries cohérent avec le maillage existant.

Idéalement, la Ville peut acquérir les terrains ou établir des partenariats public-privés pour le développement de ces zones. Cela permettrait de garantir le développement des nouveaux quartiers en relation avec les objectifs communaux.

Plusieurs types de logements peuvent donc voir le jour dans le cadre du développement de ces nouveaux quartiers.

Nom de la ZACC	SUPERFICIE Ha	SUPERFICIE EN RESERVE FONCIERE Ha	Proximité de noyaux d'habitat et accessibilité	AFFECTATION FUTURE	PRIORITE DE MISE EN OEUVRE
1 Belle-Voie	16.49	14.37	Accessible en transports en commun.	Zone résidentielle	2
2 Buston	5.17	4.68	Accessible en transports en commun.	Zone d'habitat avec périmètre d'affinage en zone d'activité économique mixte.	1
3 Saint-Jean-des-Bois	33.66	6.43	Moyennement accessible en transports en commun.	Zone d'habitat type parc résidentiel	3
4 Pinchart	12.63	11.81	Moyennement accessible en transports en commun.	Zone résidentielle et zone à caractère villageois	2
5 Balbrière	10.83	10.52	Moyennement accessible en transports en commun	Zone résidentielle et zone à caractère villageois	2
6 Piroy	4.26	3.92	Très accessible en transports en commun. Distance par rapport à la gare: 600m.	Zone résidentielle	2
7 La Boissette	14.76	8.94	Accessible en transports en commun. Distance par rapport au centre: 700m.	Zone résidentielle dense et zone résidentielle	2
8 Sablière	37.04	35.78	Peu accessible en transports en commun.	Zone résidentielle	2
9 Les Iris	8.80	4.04	Entièrement occupée.	Zone résidentielle	1
10 Franquénies	7.17	5.66	Moyennement accessible en transports en commun.	Zone résidentielle dense	2
11 LLN Entrée 8A	10,46	8,77	Accessible aisément en transports en commun	Zone de service public et d'équipement communautaire avec périmètre d'affinage à vocation d'activité économique mixte	1
12 Génistroit	5,61	4,53	Moyennement accessible en transports en commun	Zone de service public et d'équipement communautaire avec périmètre d'affinage à vocation d'activité économique mixte	1

Dans le tableau ci-dessus, sont reprises les diverses contraintes physiques rencontrées au niveau des diverses ZACC présentes sur le territoire communal.

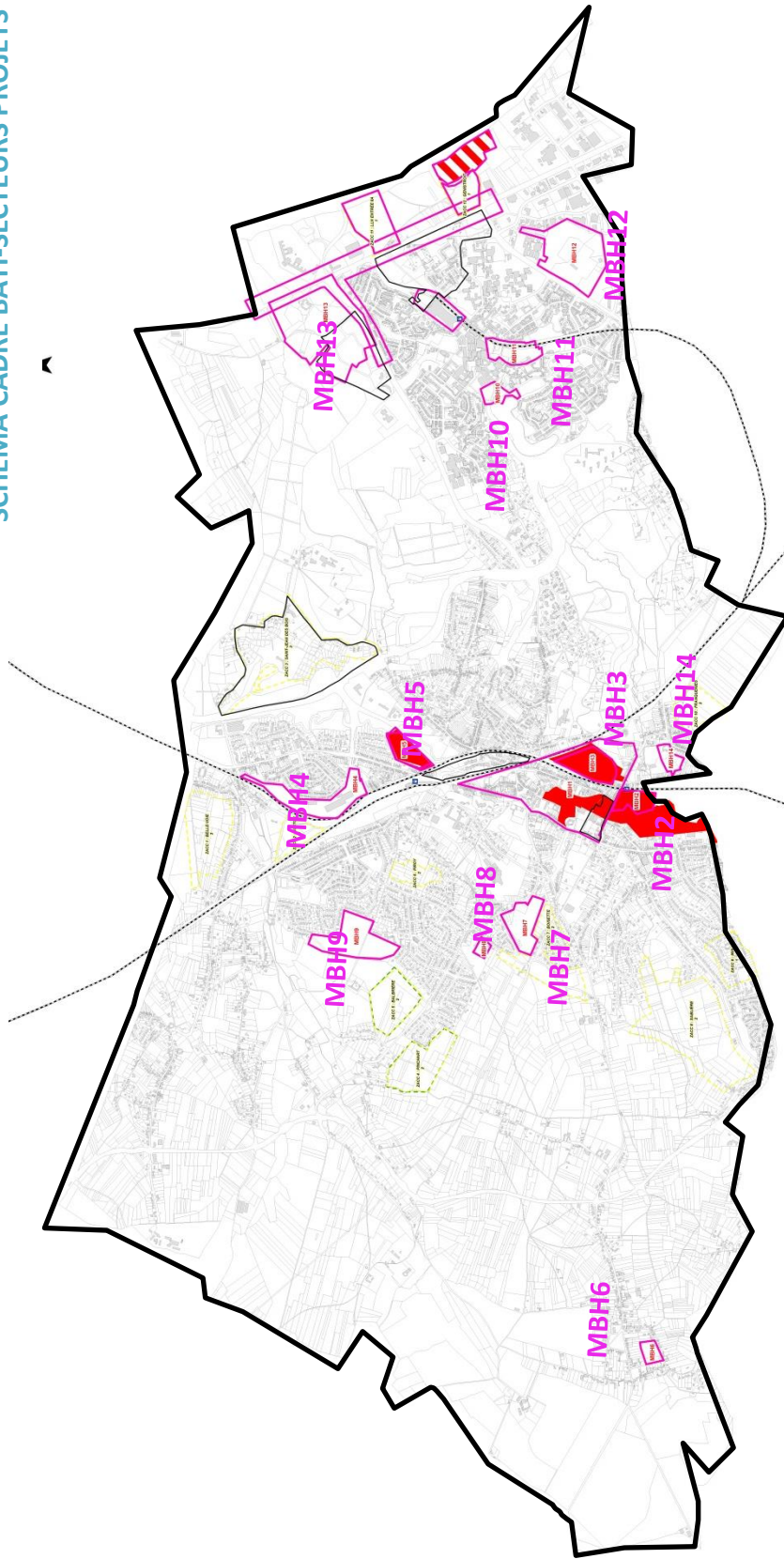
Hiérarchie des priorités :

Priorité 1 – Urbanisation envisagée à court terme 2015-2025

Priorité 2 – Urbanisation envisagée à moyen terme 2025-2030

Priorité 3 – Urbanisation envisagée à long terme après 2030

SCHEMA CADRE BATI-SECTEURS PROJETS



MESURES D'AMENAGEMENT A CARACTERE NORMATIF

PROPOSITION MODIFICATION PERIMETRE PLAN SECTEUR

- Habitat
- Habitat à caractère rural

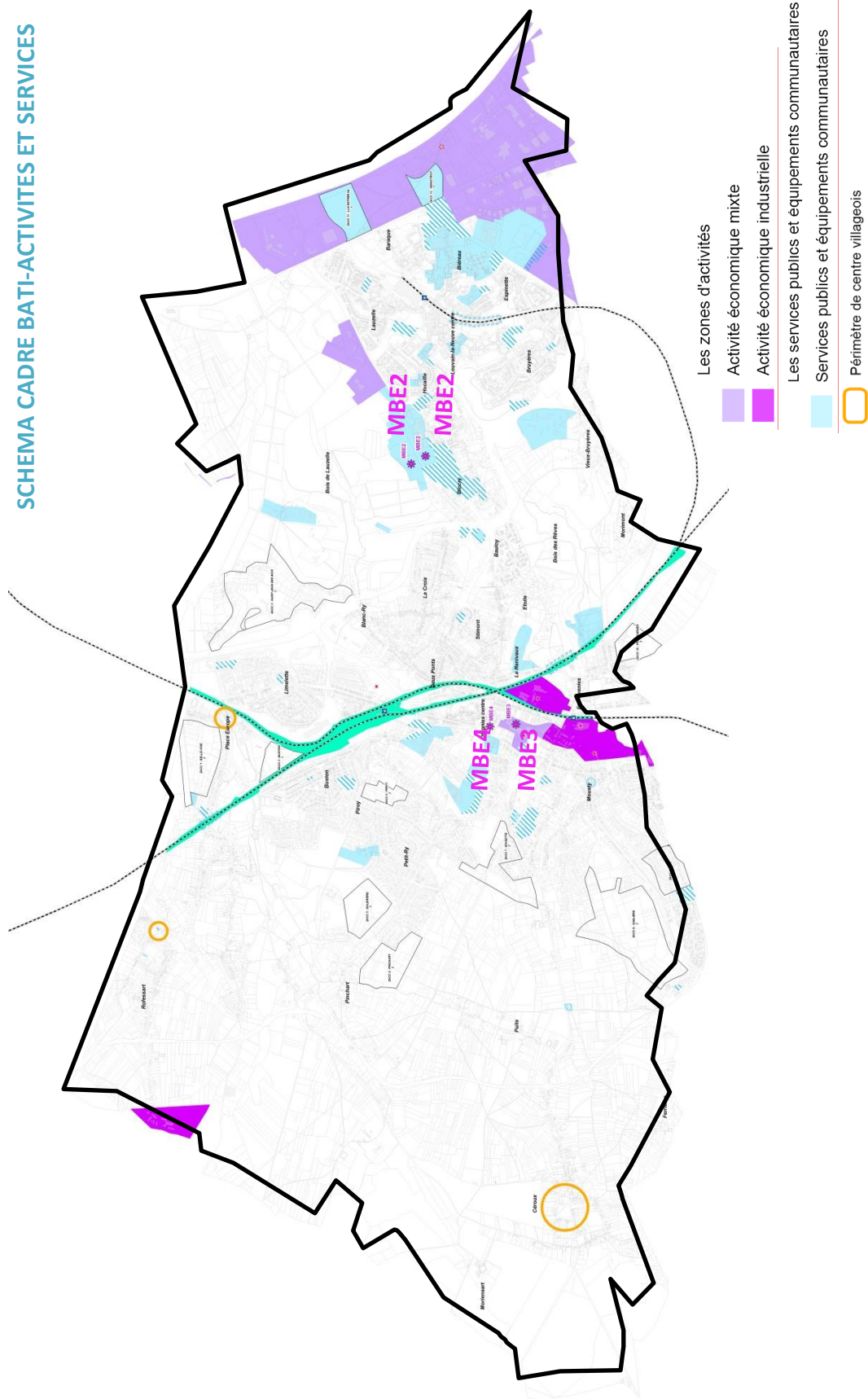
MESURES D'AMENAGEMENT A CARACTERE OPERATIONNEL

- Périmètre de réflexion d'ensemble (pré-opérationnel)
- Périmètre ZACC et priorité de mise en oeuvre
- Périmètre PCAD - Schéma directeur

LISTE DES PRINCIPALES MESURES

- ➡ **MBH1 : Redéveloppement du site du Douaire**
- ➡ **MBH2 : Reconversion de la zone industrielle de Mousty**
- ➡ **MBH3 : Reconversion de la zone industrielle de Franquénies**
- ➡ **MBH4 : Reconversion du site Benelmat et réaménagement de la gare d'Ottignies**
- ➡ **MBH5 : Développement des terrains de l'actuel parking des Droits de l'Homme**
- ➡ **MBH6 : Rue Nicaise**
- ➡ **MBH7 : Quartier de l'ancienne briqueterie Boissette**
- ➡ **MBH8 : Jardins du Petit-Ry (phase 2)**
- ➡ **MBH9 : Lotissement du Corbeau**
- ➡ **MBH10 : Finition de la dalle vers le lac**
- ➡ **MBH11 : Finition de la dalle vers le boulevard du Sud**
- ➡ **MBH12 : Secteur Baudouin Ier**
- ➡ **MBH13 : Athéna – Lauzelle**
- ➡ **MBH14 : Quartier de Spangen**

SCHEMA CADRE BATI-ACTIVITES ET SERVICES



1.1.2 Cadre bâti – Activités et Services

Le schéma présentant le développement des activités et des équipements d'Ottignies-Louvain-la-Neuve repose sur les principes suivants :

Assurer la pérennité de l'ensemble des équipements (scolaires, sportifs, culturels, administratifs) :

Assurer le développement d'activités économiques à haute valeur ajoutée :

- ▶ 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 :

- ▶ Améliorer la communication sur la présence des grands équipements culturels touristiques et de loisirs sur le territoire communal ;
- ▶ Créer des aménagements améliorant la convivialité et l'accessibilité sur l'ensemble des chemins et sentiers ;

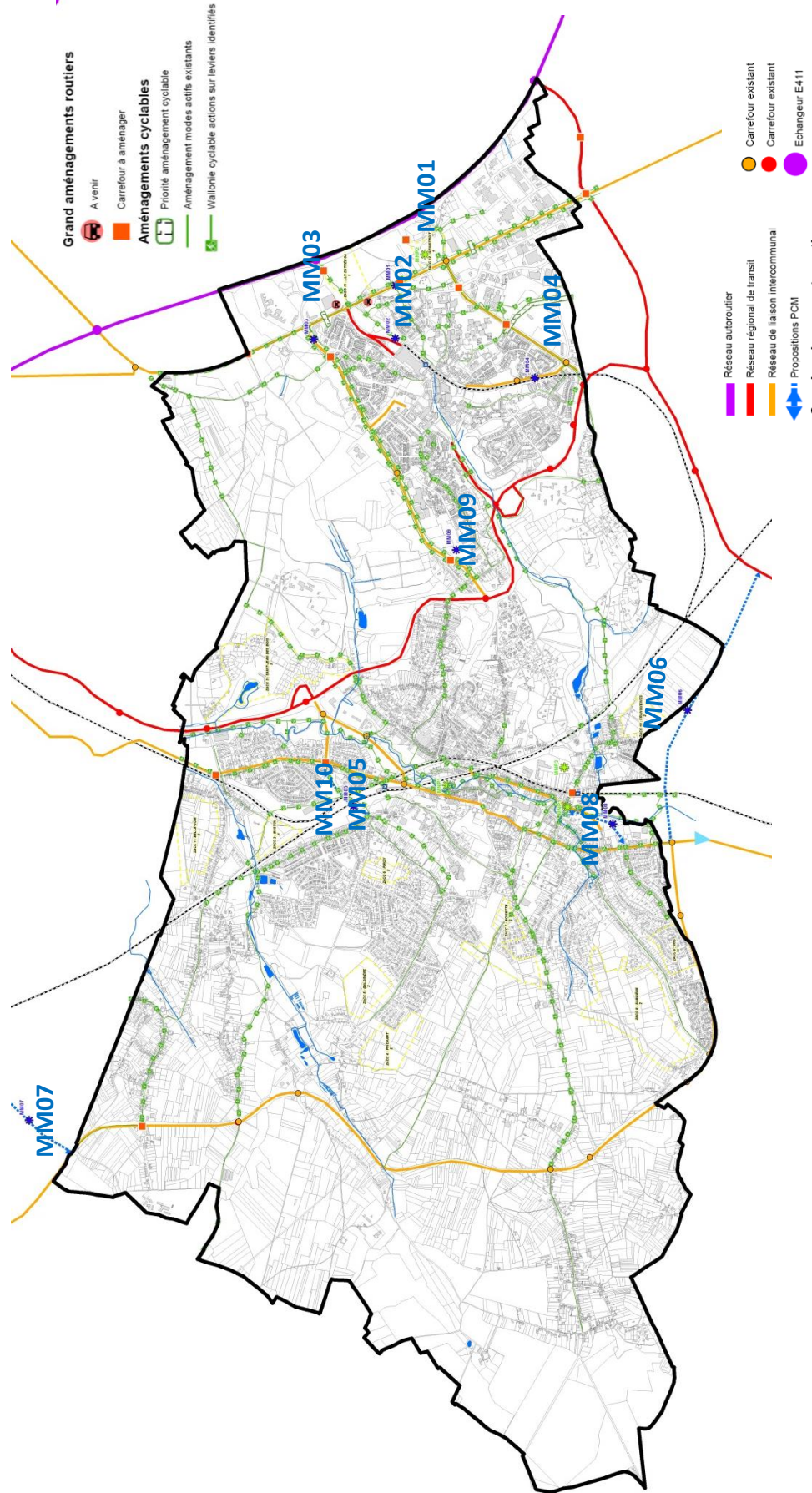
Promouvoir une agriculture durable :

- ▶ Mettre en place des aménagements spécifiques le long de certaines parcelles agricoles pour éviter le ruissellement diffus et l'érosion hydrique (coulées de boues).

LISTE DES PRINCIPALES MESURES

- ➡ **MBE1 : Nouvelle clinique Brabant wallon (non localisable)**
- ➡ **MBE2 : Extensions du centre sportif de Blocry**
- ➡ **MBE3 : Équipement dédié à la petite enfance / personnes âgées**
- ➡ **MBE4 : Soutenir le développement commercial dans le centre d'Ottignies**

SCHEMA CADRE RESEAUX DE COMMUNICATION



1.1.3 Réseaux de communication

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

Diminuer les déplacements motorisés individuels :

- ▶ Anticiper les possibilités nouvelles de mobilité en transport en commun aux abords des gares RER ;
- ▶ Améliorer la mobilité de tous les modes d'accès 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 ;
- ▶ Les actions Wallonie cyclable.

LISTE DES PRINCIPALES MESURES

- ➡ **MM01 : Déclassement de la RN4 et aménagement en boulevard urbain**
- ➡ **MM02 : Aménagement d'une arrière-gare à Louvain-la-Neuve**
- ➡ **MM03 : Déclassement du boulevard de Lauzelle et aménagement en boulevard urbain**
- ➡ **MM04 : Ouvrage d'art carrossable – Boulevard du Sud – Axe avenue des Coteaux/ rue des Fanfares**
- ➡ **MM05 : Ouvrage d'art carrossable – Viaduc Masaya et liaison Masaya**
- ➡ **MM06 : Voirie de liaison RN275 Sud/RN25**
- ➡ **MM07 : Voirie de liaison RN275 Nord/E411**
- ➡ **MM08 : Voirie de liaison avenue Provinciale/rue de Franquénies**
- ➡ **MM09 : Prolongation de la route de Blocry et aménagement du carrefour avec le Boulevard du Lauzelle**
- ➡ **MM10 : Élargissement du pont de l'Europe**

SCHEMA CADRE NATUREL



Périmètre d'ouverture paysagère



Parc et espace vert au Plan de Secteur

1.1.4 Cadre naturel

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

Conserver et consolider le maillage écologique existant :

- ▶ Préserver et renforcer le maillage écologique dans Ottignies centre ;
- ▶ Créer des zones de transition paysagère assurant un maillage écologique ;
- ▶ Continuer les actions et les activités de mise en valeur du maillage vert dans le cadre du PCDN
- ▶ S'intégrer dans les actions menées par le Contrat de Rivière de la Dyle ;
- ▶ Aller plus loin dans la protection des milieux naturelles.

LISTE DES PRINCIPALES MESURES

- ➡ **MNP1 : Coulée verte - « Les Berges de la Dyle »**
- ➡ **MNP2 : Corridor vers Génistroit**
- ➡ **MNP3 : Cordon boisé zone Bétons Lemaire**
- ➡ **MNP4 : Zone naturelle - Bois des Rêves**
- ➡ **MNP5 : Zone naturelle - Bois de Lauzelle**
- ➡ **MNP6 : Zone naturelle - Cressonnière de Pinchart**

5 CONCLUSION

L'organisation spatiale d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, telle qu'elle est prévue actuellement, ne faciliterait cependant pas un développement tout à fait harmonieux et durable. En effet, l'urbanisation future aurait tendance à se faire en dehors des deux centres, ce qui provoquerait un mitage urbain et une dispersion de l'habitat. Dans ce cas de figure, le caractère vert et naturel de la ville serait perdu, la mixité sociale et les lieux de rencontres disparaîtraient au profit des opportunités immobilières. La dynamique de tertiarisation de l'économie se poursuivrait sans pour autant prendre en compte le territoire et ses habitants.

À cette urbanisation tentaculaire viendrait s'ajouter une diminution des espaces naturels, des terres agricoles et de certains éléments du patrimoine paysager au profit de l'habitat. La voiture dominerait le paysage, au détriment des modes doux et des transports en commun.

Les risques de congestion du trafic et les polluants émis dans ce contexte augmenteraient en même temps que la qualité des eaux et des sols diminuerait.

Bref, si aucune stratégie de développement n'est élaborée, ces projections risquent de se réaliser et de dégrader le cadre de vie communal.

Dans ce but, le SSC propose une vision pour le développement raisonné de la ville, cela grâce à des objectifs et à une série de mesures favorisant l'urbanisation de la vallée du centre d'Ottignies et l'organisation de l'extension de Louvain-la-Neuve, tout en préservant les caractéristiques des noyaux villageois existants.

Les objectifs du SSC et les mesures à mettre en œuvre permettront notamment **de concentrer l'habitat dans des noyaux situés au centre des différents villages.**

Ces noyaux pourront alors être redynamisés de manière durable et en harmonie avec les zones non urbanisables les entourant. Ces zones à valeur économique (agriculture et sylviculture), sociale (promenade, lieux de rencontre), écologique et paysagère seront revalorisées et peut-être même protégées. Certaines reconversions du Plan de Secteur aideront à appuyer ces démarches.

Si l'urbanisation profite au développement de la ville, il est cependant nécessaire d'élaborer une stratégie afin d'éviter le mitage des espaces, de réduire l'impact des nouvelles constructions et des nouveaux habitants sur l'environnement. Le SSC propose que plusieurs zones de réserves foncières fassent l'objet d'une réflexion urbanistique lors de leur mise en œuvre afin d'éviter le morcellement des terrains et une urbanisation au « coup par coup ».

Des équipements adéquats viendront accompagner une croissance démographique inévitable.

Des campagnes de sensibilisation importantes sur les enjeux et responsabilités locales dans une optique de développement durable de la ville permettront à ces mesures d'être plus facilement comprises, mises en œuvre et de perdurer dans le temps.

Si certaines mesures préconisées par le Schéma de Structure communal peuvent paraître de nature à entraîner certaines incidences négatives sur l'environnement, liées principalement à l'urbanisation, l'objectif premier du document est de permettre et d'encadrer un développement maîtrisé sur le territoire communal, tout en veillant à préserver les paysages au sein des noyaux ruraux et villageois et des zones non urbanisables, ainsi qu'à maintenir et à renforcer la protection du milieu naturel participant activement à la qualité de vie et à l'environnement offert aux habitants.