Schéma d'Orientation Local pour l'extension Nord-Est du centre urbain de Louvain-la-Neuve

Compléments au 1er atelier participatif du 20 mars 2019

Réactions aux éléments marquants de l'analyse contextuelle - *Compléments individuels transmis après l'atelier*

Selon moi, ce qui manque dans le diagnostic…

Le contexte politique et les motivations qui ont poussé les autorités communales à réaliser un SOL sur le périmètre, suite à la consultation populaire organisée en juin 2017.

Aspect paysager de l'entrée via la rue Mont Saint Guibert qui donne également accès au Bois des Rêves – d'un grand intérêt piéton et cycliste. Englobons-y donc tous les accès privilégiés des Ottintois.

Remarques complémentaires

1. **Présentation de la situation.**

L'étude va-t-elle inclure le plan cadastral et les plans du site.

A quelle échelle le SOL va-t-il être réalisé ?

Notons que le schéma général d'aménagement du quartier de la Baraque n'est pas repris dans la situation existante de droit et documents d'orientation (p°18 – 2.4) alors qu'il recouvre une partie du SOL.

2. **Question diverses**

2.1. Questions relatives à l'emphytéose

Nous manquons d'information sur les droits réellement acquis par Klépierre et Wilhem, la nature effective des transactions entre UCL, Wilhem et Klépierre, ainsi que UCL et Infrabel.

Qui a un droit réel sur quoi, pendant combien de temps et pour faire quoi ?

- Qu'est-ce qui est acquis ? Qu'est-ce qui a été acheté par Klépierre à Wilhem ? Une promesse ou un droit d'emphytéose ?
- Qu'en est-il de l'arrière de l'Esplanade ? Klépierre a-t-il payé un canon pour la partie non construite ?
- Qu'en est-il pour la couverture de la gare ? Qu'est-ce qui a été promis ? Pour quel délai ? A qui ? et pour faire quoi ?
- L'emphytéose est-elle conditionnée au permis d'urbanisme ? Prend-elle cours après construction ?

2.2. Conformité au SDC

- Le droit d'emphytéose a été attribué sur base du SSC or il y a eu modification de l'affectation au SDC . Ce qui avait été promis dans le cadre du SSC est-il toujours acceptable dans le cadre du Schéma de Développement Communal ?
- L'UCL ne peut attribuer un bail que sur une situation juridique. Les actes ne doivent-ils pas être actualisés ?

2.3. Permis Socio-économique

La demande de prorogation a-t-elle bien été introduite dans les délais requis auprès de la Ville d'OLLN ? La commune a-t-elle respecté les conditions requises ?

2.4. Mobilité

- Le plan de mobilité pourra-t-il fournir les données précises relatives aux parkings, besoin de parking et l'étude contextuelle pourra-t-elle faire état des projets déjà en vue ?

2.5. Le Paysager et la qualité de la vie.

L'analyse fait peu état de la qualité de vie des habitants. L'étude devrait prendre en compte cet aspect contextuel ainsi que le respect des règles de l'OMS : bruit, poussière, stress, …

Est-il bien prévu de faire une pré-étude d'incidence et d'examiner les externalités positives et négatives ?

L'identification des Atouts et Faiblesses du périmètre du point de vue des citoyens - *Compléments individuels transmis après l'atelier*

Atouts du périmètre	Faiblesses du périmètre
Attractivité régionale dont le périmètre est l'un des leviers (commerce, train, parkings, entrée de ville)	
Entrée de ville (symbolique)	L'effet « entrée de ville n'est pas mis en évidence. Intérêt paysager nul. A travailler dans le cadre de la recherche d'un effet d'entrée de ville.
Présence de deux bâtiments très symboliques et très attractifs : les Halles et l'Antenne communale	Bâtiment Proximus : chancre ou actif ? Cabine à Haute tension ? Maison des jeunes : manque d'intégration dans tous les sens du terme
Charnière inter-quartiers	De la Baraque et des Métiers, on arrive en ville par l'arrière (par les coulisses du Centre urbain)
Multi et intermodalité	Intermodalité : accès piéton difficile du train aux bus (prévu mais fermé) / accès piéton de la gare au parking Kiss & Ride en chantier. Accès piéton à la gare par l'arrière redu aléatoire par l'absence d'indication des quais.
Potentiel foncier des parkings UCL et des nombreuses petites friches (dans la Boucle des métiers par exemple) Le partenariat avec Wilhelm & Co et Klépierre permet une **économie d'échelle** dans la gestion des communs de l'Esplanade, abords, facilités d'accès, plantations etc. Interlocuteurs majeurs puissants mais identifiables et ouverts au dialogue : UCL, commune, promoteurs.	
Autre apport individuel	
• L'existence de la gare SNCB et la mise en route annoncée d'une première section du RER entre LLN et Ottignies	• La médiocrité des aménagements de la gare actuelle dans la perspective RER. • L'intermodalité TEC-RER n'est pas favorisée alors que celle RER-Voiture l'est déjà par le grand parking investi par la SNCB