Schéma d'Orientation Local
« Extension Nord-Est du centre urbain de Louvain-la-Neuve »

Atelier n°4

Les scénarios de S.O.L.

08 mai 2019

Espace Environnement

Déroulé de la soirée

- 19h : Accueil et avant-propos (synthèse, commentaires…)
- 19h05 : Suivi des remarques/questions des ateliers précédents
- 19h25 : Objectifs et déroulé de l'atelier 4
- 19h30 : Présentation des 3 scénarios de S.O.L.
- 20h00 : Temps 1: analyse des scénarios
- 20h35 : Pause
- 20h50 : Temps 2: optimisation des scénarios
- 21h30 : Temps 3: restitution en plénière
- 21h55 : Clôture et évaluation de l'atelier 4 (smiley)

Espace Environnement

Suivi Atelier 3

- Documents mis à disposition sur le serveur partagé :
  - Compte-rendu de l'Atelier 3
  - Retranscription des enjeux individuels (cartons)
  - Compilation des commentaires reçus via le site internet (4 réactions entre le 24 avril et le 7 mai)
  - Documents utiles en lien avec l'atelier (pdf de la présentation)

Espace Environnement

Réunion publique de restitution

- Le mercredi 19 juin (local C12 de l'Institut Cardijn)
- Restitution de la démarche:
  - Rappel de la méthodologie
  - Résultats du travail en atelier
  - Témoignage d'un ou deux membres du panel citoyen?
- Diffusion de l'information:
  - Bulletin et site internet de la commune
  - Site du S.O.L.
  - Parlez-en autour de vous

Espace Environnement

Schéma d'Orientation Local
« Extension Nord-Est du centre urbain de Louvain-la-Neuve »

Suivi remarques / questions des ateliers précédents

olln.be
Ottignies-Louvain-la-Neuve

Espace Environnement

Espace Environnement

Analyse contextuelle – Apports complémentaires suite aux échanges

- **Contexte politique et motivations** : intégration des éléments de la délibération du Conseil communal
- Intégration de différentes **remarques « ponctuelles »** + éléments issus de l'atelier n°2
  - aspects de mobilité
  - égouttage
  - précisions liées au SDT (Schéma de Développement du Territoire) et au rôle de pôle régional,
  - carte des propriétaires/emphytéotes + promesses
  - …
- Intégration d'un point spécifique pour chaque thématique de la situation de fait reprenant les **interactions avec les quartiers voisins**
- Développement plus pointu de la **mobilité** suite à la réception de documents du Plan Communal de Mobilité de Louvain-la-Neuve

Espace Environnement

Le SOL – Mise au point suite à certaines questions

- SOL ≠ Extension de l'Esplanade
- Certaines problématiques soulevées doivent être abordées dans d'autres documents et ne se régleront pas à l'échelle du SOL (ex: quais de livraison - PCM, Gestion des entrées de LLN)
- Eléments demandés qui ne sont pas du ressort de l'analyse contextuelle (ex: aspects de droit privé, convention du parking RER, système de désenfumage)
- Nombreux éléments mis en évidence seront traités plus en profondeur dans le cadre du RIE (Rapport sur les Incidences Environnementales): objectivation des nuisances sur le cadre de vie, flux de véhicules supplémentaires, quantification et gestion du ruissellement, autres « externalités »
- Les liens entre le S.O.L. et les autres documents urbanistiques

Espace Environnement

Droit et promesses d'emphytéose

- Droit emphytéotique: Droit réel de jouissance sur le bien d'autrui, accordé par un bail de longue durée (18 à 99 ans)
- Promesse d'emphytéose : conditionné à l'obtention d'un permis
- Relève droit privé
- Expropriation et foncier
  - Amiable ou procédure judiciaire
  - Inscription légale et utilité publique
  - Valeur = valeur vénale du bien + « valeur d'avenir » + indemnités de réemploi + intérêts d'attente + indemnités mobilières

    = réparation du dommage causé par la perte du bien

Espace Environnement

Permis : situation actuelle

- **Permis d'Implantation Commerciale (PIC):**
  - Délivré par le Collège communal le **18 septembre 2014**
  - Périmé **après 3 ans** si le projet n'est pas ouvert au public
  - Prorogé de **2 ans** par le Fonctionnaire des Implantations Commerciales

  => Péremption du permis le 18 septembre 2019
- **Permis d'urbanisme**: aucune demande introduite
- **Permis d'environnement**: aucune demande introduite

Espace Environnement

Permis : procédure

- Décret du gouvernement wallon du 5 février 2015 (ancien permis délivré sous loi du 13 août 2004)
- Permis intégré: Permis d'implantation commerciale + permis d'urbanisme + permis d'environnement
- Autorité compétence pour les permis de > 2.500 m²:
  le Fonctionnaire des implantations commerciales + le fonctionnaire délégué (permis d'urbanisme) + le fonctionnaire technique (permis d'environnement) – Désignés/délégués par le gouvernement wallon.
  + Rôle de la commune: Avis OBLIGATOIRE
- Recours ouvert à:
  - au demandeur
  - au collège communal
  - à toute personne morale ou physique justifiant d'un intérêt.

Espace Environnement

Permis : procédure

- Décision d'octroi ou de refus à motiver au regard:
  - Du Schéma régional de développement commercial
  - Des critères de délivrance fixés dans le décret
    - Protection du consommateur
    - Protection de l'environnement urbain
    - Politique sociale
    - Contribution à une mobilité plus durable
  - Des résultats fournis par l'outil LOGIC
  - Des avis émis et des observations de l'enquête publique
- La directive services prohibe l'application au cas par cas d'un test économique qui consiste entre autres à :
  - Subordonner l'octroi de l'autorisation à la preuve de l'existence d'un besoin économique ou d'une demande du marché

Espace Environnement

Schéma d'Orientation Local
« Extension Nord-Est du centre urbain de Louvain-la-Neuve »

Atelier n°4

Les scénarios de S.O.L.

olln.be
Ottignies-Louvain-la-Neuve

Espace Environnement

Espace Environnement

Objectifs et déroulé de l'atelier

- Objectifs :
  - Sur base des principaux enjeux identifiés (atelier 3), analyser différents scénarios de S.O.L.
  - Faire évoluer et commenter ces scénarios
  - Faire émerger 1 ou 2 scénarios sur lesquels se positionner lors de l'atelier 5 (objectifs prioritaires et opérationnalisation)
- Déroulé
  - Temps 1: analyse des scénarios
  - Temps 2: optimisation des scénarios
  - Temps 3: restitution en plénière

Espace Environnement

35’

Temps 1 : analyse des scénarios

Consignes de la séquence

- Travail en 3 sous-groupes
- 3 scénarios à analyser par chaque groupe
- Une grille multicritères pour objectiver votre analyse
  - Pour chaque scénario, pondérer collectivement chacun des critères de 0 à 5
  - **0 = critère pas du tout rencontré ; 5 = critère pleinement rencontré**
  - **Commentaire si pas de pondération pour 1 critère**
- Faire la somme de tous les critères pour le scénario analysé
- Méthode identique pour les 3 scénarios

Espace Environnement

Grille d'analyse

Critère/enjeu	Pondération 0 - 5	Commentaire éventuel
Rôles et fonctions du périmètre		
Une ville attractive par ses équipements, services et commerces		
Une mixité de fonctions intégrée et équilibrée		
Une ville dynamique, innovante, pionnière (transition, circuits courts, exemplarité + ville de connaissance)		
Autre critère :		
Mobilité		
Un nœud de communication important à l'échelle régionale (gare RER – TEC...)		
Une intermodalité favorisée		
Une gare accessible		
Une mobilité douce performante (piétons, vélos...) : pratique, confortable, sécure		
Une bonne liaison/connexion entre les différents quartiers de la ville		
Autre critère :		
Ambiance urbaine et environnement		
Un cadre de vie qui favorise la convivialité, la proximité et le lien social		
Une image de l'entrée de ville qui reflète son identité		
Une bonne intégration de la verdure et de la biodiversité		
Une forme urbaine (organisation des rues, des espaces publics et des ilots bâtis) harmonieuse et à taille humaine		
Autre critère :		
Total des pondérations	**/**	**(préciser le max. possible selon le nombre de critères pondérés)**

0 = critère pas du tout rencontré ; 5 = critère pleinement rencontré

Schéma d'Orientation Local
« Extension Nord-Est du centre urbain de Louvain-la-Neuve »

Présentation des 3 scénarios

Espace Environnement

Elaboration des scénarios

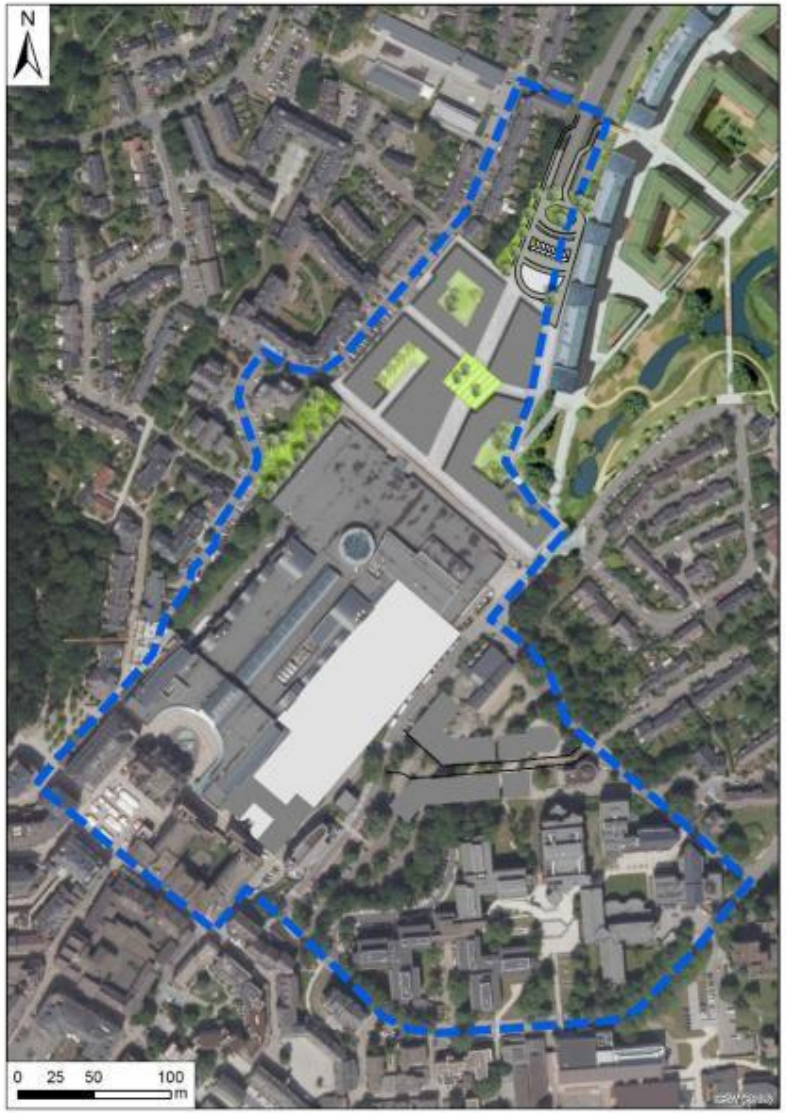
Eléments forts potentiellement spatialisables et exprimés par le panel (atelier n°3)

- Retour aux fondamentaux de LLN, identité de la ville (urbanisme de dalle, taille humaine, circulations, etc)
- Liens entre les quartiers (porosité des circulations)
- Aménagement de l'entrée de ville (fonction symbolique, reflétant une image, lisibilité)
- Attractivité régionale marquée au niveau des transports, des commerces et services
- Renforcer les espaces verts et les espaces ouverts (réseau écologique à développer/renforcer)
- Logements (ou pas) au sein du périmètre (panel assez divisé)
- Gare ferroviaire ouverte et pas couverte (panel assez convaincu par l'ouverture)
- Gare des bus au plus près mais en voirie (partie basse)
- Intermodalité (facilité accrue de passer d'un mode de transport à l'autre)
- UCL et économie de la connaissance

Espace Environnement

Scénario A

THÉMATIQUE	LIGNES DIRECTRICES
Mobilité	Gare ferroviaire couverte
Mobilité	Gare des bus sur gare ferroviaire (R3)
Mobilité	Connexions poussées entre les quartiers (Lauzelle-Baraque-Courbevoie)
Mobilité	Kiss and ride de ville
Mobilité	Mobi-hub
Rôles et fonctions	Entrée de ville symbolique (fonction spécifique, suppression de la pompe à essence)
Rôles et fonctions	Identité : Poursuite de la Dalle vers le Nord-Est
Rôles et fonctions	Logement limité en périphérie côté Lauzelle. Autres activités plus stratégiques au plus proche de la gare
Rôles et fonctions	Projet Calestienne de l'UCL et réserve foncière destinée aux activités gravitant autour de l'enseignement et de la recherche
Ambiance urbaine et environnement	Identité : Larges voiries rectilignes (type centre urbain dernière phase)
Ambiance urbaine et environnement	Développement des espaces verts dans la mesure du possible (place, jardins en intérieur d'îlot)
Ambiance urbaine et environnement	Mixité des fonctions (avec une limite au logement cloisonné au quartier de Lauzelle)
Impacts sur les « ayants droits »	UCL : Calestienne + « carte blanche » Klépierre : Perte de la parcelle R3, développements mixtes avec un peu de commerce sur la parcelle n°2 Wilhelm & Co : Proche du programme souhaité : bureaux en R2 et logements en R1 CBTC : Programme souhaité (logements)



Espace Environnement

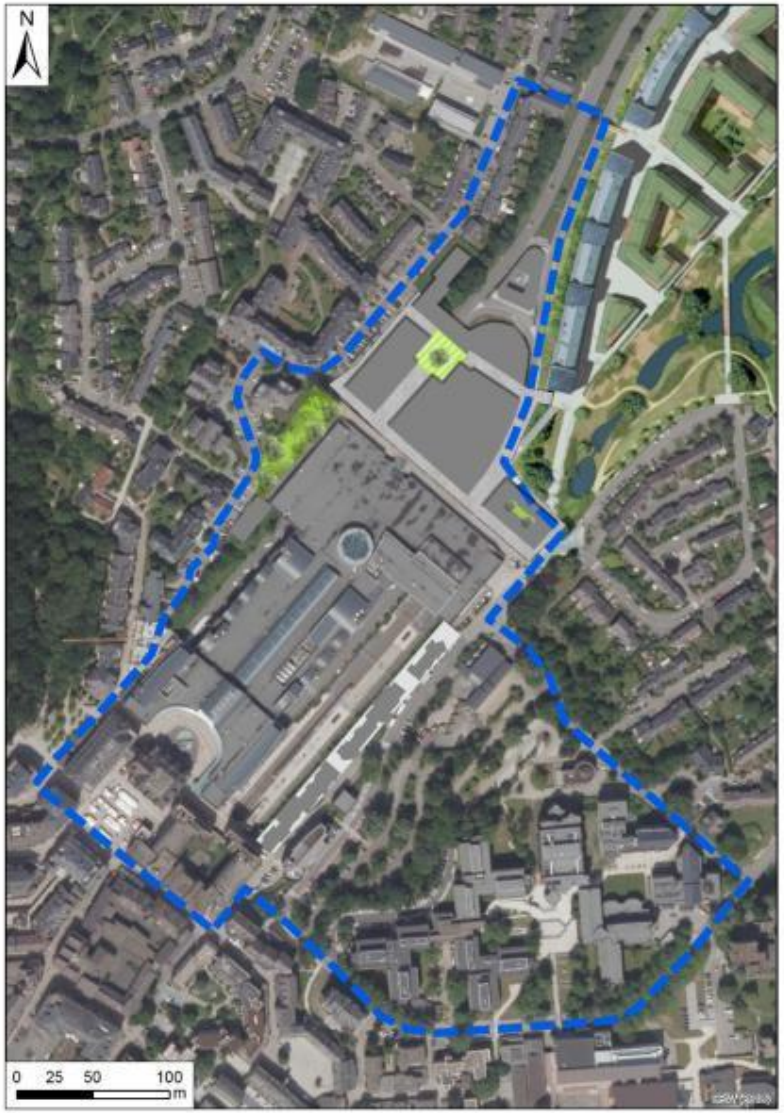
Scénario B

THÉMATIQUE	LIGNES DIRECTRICES
Mobilité	Gare ferroviaire couverte
Mobilité	Gare des bus sur la gare ferroviaire (R3) ou sur « 2 »
Mobilité	Connexions entre les quartiers poussées à fond avec ouverture de l'Esplanade (connexion Biéreau-Lauzelle)
Rôles et fonctions	Entrée de ville symbolique (suppression de la pompe à essence, fonction spécifique, espace vert au pied)
Rôles et fonctions	Identité: Dalle intermédiaire vers le Nord-Est, sur les voies et sur la partie Nord du boulevard de Wallonie
Rôles et fonctions	Développement immobilier mixte au-dessus de la gare des bus (commerces, bureaux, logements)
Rôles et fonctions	Zone Calestienne mixte pas uniquement pour des fonctions académiques
Rôles et fonctions	Place spécifique d'accueil pour les voyageurs
Rôles et fonctions	Extension de l'Esplanade sur la gare ferroviaire (niveau 0 ou sur gare des bus)
Ambiance urbaine et environnement	Identité : Rue étroites avec préau et peu de longues perspectives
Ambiance urbaine et environnement	Places végétalisées
Ambiance urbaine et environnement	Développement du réseau écologique essentiellement en toiture et dans les élévations, jardins en intérieur d'îlot
Impacts sur les « ayants droits »	UCL : Développement contraint dans la partie basse Klépierre : Extension de l'Esplanade côté gare et projet urbain mixte au Nord Wilhelm & Co : Proche du programme souhaité : bureaux en R2 et logements en R1 CBTC : Programme souhaité (logements)

Espace Environnement

Scénario C

THÉMATIQUE	LIGNES DIRECTRICES
Mobilité	Gare ferroviaire non couverte
Mobilité	Gare des bus en surface sur « 2 » (dessous de la dalle)
Mobilité	Connexions poussées entre les quartiers (Lauzelle-Baraque-Courbevoie)
Rôles et fonctions	Entrée de ville (fonction spécifique, conservation de la pompe à essence)
Rôles et fonctions	Identité : Dalle limitée vers le Nord-Est
Rôles et fonctions	Zone Calestienne non déterminée, laissée au bon vouloir de l'UCL pour le développement de l'université
Rôles et fonctions	Développement immobilier relativement limité
Rôles et fonctions	Mixité importante
Ambiance urbaine et environnement	Développement d'un front bâti le long de l'avenue Georges Lemaître sur le talus
Ambiance urbaine et environnement	Développement du réseau écologique essentiellement en toiture et dans les élévations, jardins en intérieur d'îlot
Impacts sur les « ayants droits »	UCL : Développement non contraint Klépierre : Développement de R3 sur le talus sans lien avec l'Esplanade, possibilité de commerces sur « 2 » dans une optique mixte Wilhelm & Co : Proche du programme souhaité : bureaux en R2 et logements en R1 CBTC : Programme souhaité (logements)



Espace Environnement

35’

Temps 1 : analyse des scénarios

Consignes de la séquence

- Travail en 3 sous-groupes
- 3 scénarios à analyser par chaque groupe
- Une grille multicritères pour objectiver votre analyse
  - Pour chaque scénario, pondérer collectivement chacun des critères de 0 à 5
  - **0 = critère pas du tout rencontré ; 5 = critère pleinement rencontré**
  - **Commentaire si pas de pondération pour 1 critère**
- Faire la somme de tous les critères pour le scénario analysé
- Méthode identique pour les 3 scénarios

Espace Environnement

Une petite pause s'impose…

15' !

40’

Temps 2 : optimisation des scénarios

Consignes de la séquence

- Travail en sous-groupes - Chacun est libre de choisir le scénario qu’il désire retravailler (mais tous les scénarios doivent être approfondis)
- Identifier les points faibles du scénario (sur base des grilles multi-critères des 3 sous-groupes)
- Prioritairement pour les points faibles identifiés, proposer des pistes d’améliorations, des solutions, des alternatives…
  - En dessinant sur un calque des propositions alternatives
  - En utilisant des post-it pour préciser: points de désaccord, alternatives, solutions, points vigilance, éléments à affiner…
- Désigner un rapporteur

Espace Environnement

Code couleur pour les post-it

Points de désaccord (éléments du scénario qui posent problème)

Alternatives, solutions proposées

Points de vigilance (ok pour la proposition, mais attention à…)

Eléments du scénario à préciser, affiner

Espace Environnement

Temps 3 : Restitution en plénière

25’

Pour chacun des sous-groupes

- Présentation par le rapporteur
  - Des commentaires
  - Des pistes d’optimisation de son scénario
- Discussion, clarification

Espace Environnement

Clôture et évaluation de l’atelier

Choisir le smiley qui correspond à votre évaluation personnelle de l’atelier n°3

NB: Possibilité d’écrire un commentaire au verso de la carte

Prochain atelier: mercredi 22 mai, salle du Forum

« Positionnement sur les objectifs et l’opérationnalisation du pré-projet de S.O.L. »

Espace Environnement