



**Ottignies-Louvain-la-Neuve**

Secrétariat :

Denis Leduc

Passage de l'Ergot, 23/101

1348 - Louvain-la-Neuve

Ottignies-Louvain-la-Neuve, le 7 novembre 2016

Au Collège Communal d'Ottignies Louvain-la-Neuve,

Monsieur le Bourgmestre,  
Mesdames les Echevines,  
Messieurs les Echevins,

À la Société Anonyme Coimbra,

Messieurs,

Concerne : Etude d'incidences et d'environnement relative à l'extension de l'Esplanade à Louvain-la-Neuve.

Nous vous prions de trouver ici nos remarques, questions et demandes de précisions relatifs à l'avant-projet d'étude d'incidences et d'environnement concernant le projet d'extension de l'Esplanade à Louvain-la-Neuve, dont suite à la réunion du 26 octobre 2016.

Dans un souci de clarté, de transparence et de compréhension pour tous comme des responsabilités effectives de chaque société intervenante, nous vous demandons :

- ° de faire figurer dans l'étude un organigramme des relations et missions entre les S.A Klépierre Management France, Coimbra et Klépierre Management Belgique
- ° une information claire sur quelle(s) de ces trois sociétés a repris ou absorbé les différentes sociétés, en tout ou en partie, actives et responsables dans le cheminement du dossier de l'Esplanade telle qu'actuelle et donc sa réalisation et sa gestion. Il s'agit des S.A Dodder, Coimbra, Place de l'accueil, LBE2, Foncière LLN, LPE.

Dans un même souci de clarté et de transparence il nous paraît que l'UCL, propriétaire :

- ° devrait expliquer si, en cas de ventes ou de cessions de l'une de ces sociétés ayant bénéficié d'un bail emphytéotique, celui-ci peut être cédé sans son autorisation
- ° précise ce qu'il en est des baux emphytéotiques accordés à qui et sous quelles conditions pour l'immeuble de logements dits LBE 2-R prévus Cours Marie d'Oignies et Boulevard de Wallonie vu sa contiguïté avec le projet d'extension de l'Esplanade

° précise ses intentions et projets quant au projet « place Calestienne » vu que cette place sera en vis-à-vis de l'extension prévue construite voie Hennuyers, est utilisée en arguments par les auteurs du projet et que l'extension de l'Esplanade et ce projet de nouvelle place auront des conséquences directes et indirectes en matière de mobilité sur une zone bien plus large.

## **Le projet en ce qui concerne la gare**

Nous regrettons l'absence d'un représentant de la SNCB à la réunion d'information du 26 octobre 2016.

Nous supposons qu'il existe une convention entre la société Klépierre (ou Coimbra) et la SNCB/INFRABEL et demandons en conséquence que ce document liant les parties pour bon nombre d'aspects figure dans l'étude.

Nous demandons que dans l'étude d'incidence et d'environnement soit joint un document substantiel de la SNCB puisque la couverture de la gare et son réaménagement aura indéniablement des incidences comprises dans les sujets de votre mission d'étude.

Ce document devrait à tout le moins comprendre les éléments et assurances suivants :

° Une analyse de l'amélioration pour les usagers de tous les aspects subséquents de la couverture de la gare et de ses conséquences.

° L'assurance du maintien des guichets et services complémentaires non inclus dans l'extension du commerce commercial.

° Le maintien d'un accès libre de toute inclusion dans l'extension aux quais notamment vu les horaires des premiers et derniers trains.

Ceci concerne bien évidemment l'accès au niveau du centre ville mais aussi au niveau de Lauzelle-Baraque (les escaliers actuels à la Traverse de l'Echange) où quelle que soit la configuration projetée, ce droit d'usage devra être maintenu sous peine de signifier un recul pour les usagers.

° L'assurance que la SNCB/INFRABEL va réintroduire une demande de permis pour l'extension des voies et des quais actuels et leur accès vers le parking Park and Ride.

Il nous semble qu'outre une saine cohérence d'investissements pour améliorer son offre aux usagers il y a là un lien et un intérêt nécessaire pour le projet d'extension en matière d'accès, de parking et de mobilité comme allégué.

° Comment outre la couverture et ce qui vient d'être évoqué, la SNCB va-t-elle travailler à promouvoir sa gare et son offre de trains comme mode d'accès en mobilité douce pour le nouveau centre commercial ? Et comment la SNCB et Klépierre agiront-ils en commun dans cette promotion d'usage ?

° Quels moyens sont-ils étudiés et seront-ils mis en œuvre pour éviter que la couverture de la gare n'entraîne une dépense d'énergie spécifique pour assurer l'éclairage des quais et de leurs accès ?

La possibilité de maintenir- au moins partiellement – un éclairage naturel des quais est-elle totalement impossible ?

- ° Des informations sur le maintien du service et sa qualité durant le chantier.

### **En ce qui concerne l'aspect environnemental (gestion des eaux, qualité de l'air, énergie)**

Nous relevons qu'il est souligné que le bâtiment correspondra aux normes et label Breeam . Nous demandons donc tout naturellement que celles-ci et les modes d'expertise pour les labelliser soient joints au dossier soumis à enquête publique, de sorte que tout un chacun puisse les comprendre et mettre en regard d'autres normes ou possibilités.

Au niveau de l'énergie nous relevons certains manques de précisions ou des sujets non abordés :

- ° Voir question concernant la gare.
- ° Est-il envisagé le placement de panneaux solaires en toiture ?
- ° Quel mode de récupération des eaux ?
- ° Quel sera le bilan CO<sup>2</sup> durant la construction et en fonctionnement ?
- ° Quelle place pour la nature dans le bâti et les toitures ?

### **En ce qui concerne la mobilité :**

L'étude devrait lever plusieurs imprécisions, répondre à certains manques et questions relatives à des conséquences du projet.

- ° Nous demandons aux fins d'une vision et compréhension d'ensemble que figure dans l'étude d'incidences les plans distincts (situation actuelle et projetée) des accès et circulation piétonnes autour du projet (dans un périmètre de 50 m minimum) ; des liaisons et accès vers les quartiers en matière automobile et de modes doux ; des accès routiers vers le parking Park and Ride ; des circuits de livraison.

- ° L'étude devrait comporter une analyse de la pollution sonore et par particules fines actuelle due au trafic routier dont de livraison sur base de laquelle une simulation des effets engendrés par la demande d'extension pourrait être produite.

- ° Nous rappelons notre question précédente relative à la gare : la SNCB va-t-elle travailler à promouvoir sa gare et son offre de trains comme mode d'accès en mobilité douce pour rejoindre le centre commercial ? Et quelle sera la politique commerciale et promotionnelle de Klépierre en cette matière ? Au-delà du simple argument publicitaire pour Klépierre : «une gare incluse ou voisine du centre commercial » il s'agit déjà de réfléchir, de lancer une politique réellement incitative.

- ° La ville d'Ottignies Louvain-la-Neuve va élaborer un nouveau schéma de mobilité pour Louvain-la-Neuve.

Nous souhaitons que certaines de vos propositions relatives au trafic routier et du nouveau nœud intermodal fassent déjà l'objet d'une concertation, discussion dans l'élaboration de ce schéma.

Il ne faudrait en effet pas qu'il y ait un schéma dû aux aléas du projet d'extension propre à la circulation rien que clients et/ou livreurs et celui de la Ville élargi à tous modes de déplacements qui devrait simplement l'intégrer.

Nous tenons à avoir des garanties à ce sujet et voir une telle volonté et analyse figurer dans le document soumis à enquête définitive.

° Si nous pouvons comprendre l'intention de rationaliser le trafic des camions livreurs tel que proposé par le boulevard de Wallonie avec un nouvel accès aux quais, cette option pose les questions suivantes :

Quelles conséquences en termes d'embouteillage sur le boulevard de Wallonie et d'accès à celui-ci ?

Quelle augmentation de la pollution sonore et autre pour les riverains des quartiers de Lauzelle et de la Baraque ?

° Nous retenons la volonté de maximiser l'utilisation des parkings existants sous dalle dans le centre ville et de profiter de celui Park and Ride.

Ce projet intéressant nous paraît cependant devoir être précisé par des documents comme des projets de convention entre les sociétés gérant ces parkings et l'exploitant du centre commercial et une analyse tarifaire et ses conséquences.

° Nous voulons relever le point suivant qui concerne plus spécifiquement les modes doux de déplacement notamment dans les liaisons inter -quartiers.

L'actuelle Traverse de l'Echange permet une circulation piétonne ou cycliste 24 h sur 24 (et comme rappelé ci-avant un accès direct aux quais de la gare). C'est un indéniable acquis en terme de liaison directe, naturelle, pratique, entre les quartiers de Lauzelle et de la Baraque. Le projet transforme la Traverse de l'Echange en voie de circulation interne au centre commercial avec heures d'ouverture et de fermeture d'accès probablement comme les actuelles de la voie place de l'Accueil-Traverse de l'Echange.

Il a été dit que l'actuelle Traverse serait remplacée par une passerelle.

Il nous semble qu'un acquis usité ne peut être remplacé que par au moins aussi bien. C'est pourquoi nous demandons que soient précisés :

° les points de départ et d'arrivée de cette passerelle

° sa largeur, son confort d'utilisation, sa sécurité dont son éclairage

° les aménagements prévus à son point d'ancrage dans le quartier de Lauzelle.

Il nous paraît que ces questions et précisions relèvent totalement de l'étude d'incidences et d'environnement vu qu'elles touchent à la mobilité induite par le projet.

### **En ce qui concerne la compatibilité et l'intégration du projet dans la ville en matière d'urbanisme et d'architecture**

Un centre commercial dans une ville ne doit pas être un objet architectural fermé sur lui-même ou être un obstacle entre des liaisons normales entre quartiers. Nous vous renvoyons à la remarque précédente concernant la Traverse de l'Echange.

Il nous paraît que l'interrogation du représentant de l'association des commerçants « La Dalle » quant à la porosité du centre commercial ainsi étendu avec la ville et ses commerces locaux est centrale dans cette conception d'un centre commercial de ville ouvert à et dans la ville.

Si les **esquisses** projetées lors de la soirée du 26 octobre 2016 annoncent une façade en vitrine et verrière voie des Hennuyers nous avons cependant plusieurs remarques et questions toutes dues, à nouveau, par manque de précisions ou certaines omissions.

° Une entrée même plus modeste ne peut elle être prévue au milieu de la voie des Hennuyers pour casser le rythme de cette façade même vitrée ? (longue de plus ou moins 100 mètres)

° La projection du projet du bâtiment voie des Hennuyers laisse apparaître des aménagements de l'espace public : plantations, mobilier urbain, revêtement des sols...  
S'agit-il à ce stade d'une vue prospective d'aménagements à charge dans le cadre du projet d'extension ou de dessins d'agréments de l'environnement du projet ?

° Nous relevons la possibilité d'agréments le bâti côté voie des Hennuyers de terrasses mais pour y réserver de l'Horeca.

Cette possibilité d'activité spécifique doit elle être comprise comme rien que durant les heures d'ouverture et d'accès de l'Esplanade ?

Si telle est l'intention nous ne pouvons que demander qu'elle soit réfléchi dans une saine analyse de l'offre Horeca déjà existante à Louvain-la-Neuve et n'aille pas à l'encontre d'un ensemble ouvert à et dans la ville et rencontre la demande justifiée des commerçants de l'association « La Dalle » d'une porosité entre l'Esplanade et la ville.

Si cette possibilité devait évoluer vers un accès permanent, il nous paraît qu'elle devra malgré tout faire l'objet d'une analyse de la situation actuelle.

° L'esquisse côté boulevard de Wallonie est assez vague.

Nous demandons donc des précisions en termes de matériaux, d'ouverture, de gabarit et de hauteur, de présence ou non d'enseignes publicitaires commerciales et déjà de quelles dimensions et type d'éclairage.

Pourquoi ne pas y envisager une végétalisation du parement, du soutènement, pour offrir une entrée dans la ville par un geste architectural fort et environnemental ?

° Aucune projection ou esquisse n'a été donnée concernant le côté Lauzelle.

La situation d'aujourd'hui (le mur avec petites fenêtres « écoutille ») qui prévaut rues de la Gare et de Loupoigne jusqu'au carrefour est déjà de nature « ensemble fermé ».

Ce type de mur ne peut être le fait de l'extension prévue dans le vis-à-vis du carrefour de Loupoigne et Cours Marie d'Oignies.

Cette question et cette remarque trouvent également sens et interrogation vu la proximité et la contiguïté de l'immeuble de logements dits LBE 2-R prévus Cours Marie d'Oignies et Boulevard de Wallonie.

Nous demandons donc que ces imprécisions soient levées lors de la prochaine étude d'incidences.

° Nous avons pu bénéficier d'une projection de l'entrée prévue à Georges Lemaître et d'une esquisse intérieure de ce que deviendra la Traverse de l'Echange.

Mais à nouveau rien en ce qui la concerne côté Lauzelle. Mêmes questions donc en termes d'abord visuel et d'usage pour les habitants de ce quartier et en terme de contiguïtés avec le projet LBE-2R.

° Cette question de proximité et de contiguïté nous entraîne outre l'aspect façade et aspect visuel à vous interroger sur les deux dalles jointes : accès, aménagement spécifique, parts

privée et publique et leur gestion, entrées sorties de véhicules, empêchement de stationnement indésirable, verdurisation...

### **En ce qui concerne l'aspect socio économique du projet**

Comme vous le savez la Ville d'Ottignies Louvain-la-Neuve a lancé une étude de schéma de développement commercial de Louvain-la-Neuve ; une étude large et prospective tant de ce qui existe que des attentes de la population notamment en matière d'offres de proximité ou empreintes des principes du développement durable.

Même en l'état actuel du dossier de l'extension et de son calendrier prévisible vu les étapes restant à accomplir, il nous paraît essentiel sinon obligatoire que Klépierre, gestionnaire du centre commercial, s'associe volontairement et pro-activement à cette étude pour éviter que certaines de ses enseignes et offres (actuelles ou futures) ne concurrencent, n'empêchent, ne « tuent », certaines offres déjà existantes dans la ville ou ne rendent impossible l'établissement et la réussite d'autres offres commerciales.

Comme déjà évoqué il nous paraît que la possibilité d'une offre Horeca supplémentaire au sein de l'Esplanade étendue devra être examinée dans le cadre de la situation actuelle et du schéma de développement commercial. L'idée d'une offre d'Horeca en terrasse côté voie des Hennuyers devra être particulièrement examinée dans ce cadre.

L'étude d'incidences devra également évaluer l'impact socio économique et commercial subrégional d'une extension de l'Esplanade

- ° en termes d'offre et demande dans les villes voisines.
- ° en terme de glissement de chalandise vers l'Esplanade et donc de risques commerciaux et de vie urbaine pour les villes voisines

Nous demandons aussi un examen plus approfondi des chiffres annoncés par Klépierre en matière d'emplois :

- ° Quelle part de glissement de villes voisines ou subrégional ?
- ° Quel type d'emplois : CDD, CDI, temps partiel, étudiants ?

**Le chantier** – bien qu'encore lointain vu les étapes encore à remplir- nous paraît déjà devoir être envisagé selon ces quelques éléments :

- ° Quid du service des trains et de l'usage de la gare lorsque viendra le temps de son recouvrement et aménagement.(voir les remarques concernant la gare)
- ° Quel phasage ?
- ° Quid des levées de terre (placement, évacuation...) ?
- ° Quid de la circulation des engins de chantier ?
- ° Quelle protection des riverains en matière de bruit, de poussière, etc, durant le chantier ?

Nous demandons donc la mise sur pied d'un comité d'accompagnement comprenant des habitants riverains avant l'obtention du permis de bâtir pour penser les chantiers et les suivre dans l'intérêt de tous et toutes.

Nous sommes persuadés que toutes ces remarques, questions, demandes de précisions et d'analyses complémentaires et supplémentaires sont de nature à enrichir l'étude d'incidence et d'environnement finale.

Nous vous remercions déjà d'y répondre et de les intégrer.

Nous vous prions d'agréer l'expression de nos sentiments distingués.

Pour la locale ECOLO Ottignies Louvain-la-Neuve,  
Denis Leduc, secrétaire politique