



PB-PP
BELGIE(N) - BELGIQUE

Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve

Consultation populaire du dimanche 11 juin 2017 sur l'extension du centre commercial L'esplanade à Louvain-la-Neuve

Brochure explicative

Madame, Monsieur,

Le propriétaire de L'esplanade à Louvain-la-Neuve désire agrandir son centre commercial. Comme il s'agit d'un projet important, le Conseil communal a décidé le 17 janvier 2017, à l'unanimité, de consulter la population. Le 13 mars 2017, un collectif d'habitants a déposé à l'Administration communale une demande de consultation populaire signée par plus de 10% des habitants d'Ottignies-Louvain-la-Neuve.

C'est pourquoi une consultation populaire sera organisée le dimanche 11 juin 2017 à propos de l'extension de l'Esplanade. Vous êtes cordialement invité(e) à prendre part à cette consultation si vous le désirez. Vous recevrez prochainement une convocation à cet effet.

Une consultation populaire communale est un mécanisme démocratique qui permet aux communes de consulter la population sur des questions d'intérêt communal. La procédure d'organisation est fixée dans le Code de la démocratie locale et de la décentralisation ainsi que dans l'arrêté du Gouvernement wallon du 8 novembre 2012.

Les questions qui vous seront posées le 11 juin prochain ont été arrêtées par le Conseil communal le 25 avril. Vous retrouverez ces questions en dernière page de la présente brochure. Le Conseil communal a voulu aller plus loin que le collectif à l'origine de la demande de consultation populaire en posant aussi des questions quant aux motivations qui incitent à être favorable ou défavorable à une extension de L'esplanade.

Cette brochure a pour but de vous informer au mieux. Le Conseil communal l'a voulue neutre; c'est pourquoi la parole y est donnée au promoteur du projet d'extension (page 4) et aux opposants au projet, le collectif qui a introduit la demande de consultation populaire (page 5).

Vous retrouverez aussi aux pages 2 et 3 une présentation factuelle du projet d'extension préparée par des conseillers communaux de la majorité et de la minorité et, en page 7, des renseignements pratiques quant au déroulement de la consultation du 11 juin 2017.

Nous vous souhaitons une agréable lecture.

Pour le Conseil communal,

Grégory Lempereur
Directeur général f.f.

Michel Beaussart
Echevin de la Participation

Présentation du projet d'extension de L'esplanade

Le centre commercial L'esplanade tel qu'il existe actuellement

Le centre commercial L'esplanade situé le long de la gare ferroviaire de Louvain-la-Neuve abrite actuellement huit moyennes ou grandes surfaces et une centaine de boutiques, ce qui représente une surface commerciale d'environ 30 000 m² répartie sur deux niveaux.



Le parking de 1700 places situé sous L'esplanade appartient à une autre société et est géré indépendamment du centre commercial.

Le projet d'extension

L'extension de l'Esplanade a été envisagée dès la construction du centre commercial en 2005.

Le projet annoncé par la société Klépierre, propriétaire de L'esplanade, complète la dalle piétonne en couvrant la gare et le terrain vague situé entre le centre commercial existant et la pompe à essence voisine. La simulation photographique ci-contre permet de se faire une idée du futur centre commercial avec l'extension.

Le projet est directement connecté aux réseaux de transport (Park & Ride de la SNCB sous le futur quartier Courbevoie, gare, arrêt de bus) et prévoit une nouvelle zone de dépose minute accessible en voiture depuis le boulevard de Wallonie.

Le concept architectural de l'extension de l'Esplanade reprend les codes architecturaux de référence de Louvain-la-Neuve (hauteurs bâties similaires, brique et béton...) pour s'insérer dans le tissu urbain de la ville.

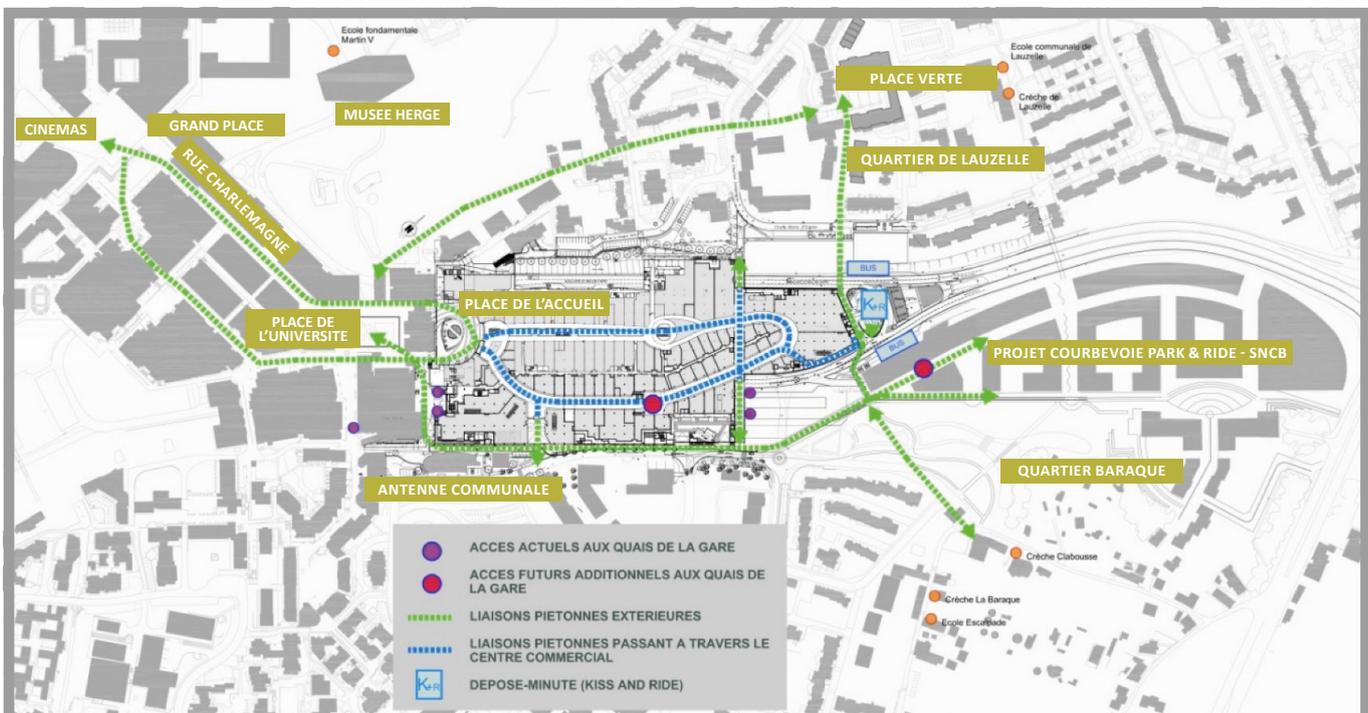
Le projet ne prévoit pas de parking additionnel car les parkings souterrains actuels de Louvain-la-Neuve ne sont pas saturés. Il comporte près de 1500 m² de toiture végétalisée et répond aux critères de la certification développement durable BREEAM (niveau « Very good »).

L'extension projetée représente environ 20 000 m² de surfaces commerciales supplémentaires pour porter la surface totale de L'esplanade à 50 000 m² et permettre l'installation de 4 grands commerces et d'une cinquantaine de nouvelles boutiques.



L'esplanade demain ?

Le projet comprend aussi la construction d'une nouvelle passerelle reliant les quartiers de Lauzelle, de Courbevoie et de la Baraque entre eux et aux futurs ascenseurs du Park & Ride (voir le plan ci-dessous). Le projet prévoit aussi la rénovation de l'avenue Georges Lemaitre le long de L'esplanade, transformant ainsi un axe « voitures » en avenue urbaine arborée qui laisse une plus grande place aux modes de déplacement doux.



Cheminement piéton dans et autour du centre commercial et de son extension.

Arguments en faveur d'une extension du centre commercial

Voici les arguments en faveur du projet tels que rédigés par la Société Klépierre, propriétaire du centre commercial et promotrice du projet d'extension :

- L'extension de L'esplanade permettra d'embellir l'entrée Est de la Ville, dans un style typiquement néolouvaniste, avec une vaste et belle allée piétonne verdurée, avenue Georges Lemaitre et une nouvelle porte d'accès à la ville dotée du dépose-minute (Kiss and Ride), qui lui fait actuellement défaut.
- La construction et l'entretien de la dalle piétonne de Louvain-la-Neuve ont un coût élevé. Pour parachever la ville, il est important de pouvoir compter sur l'appui de partenaires privés : la fonction commerciale étant la plus à même d'assumer la charge d'investissement, sans la reporter sur la commune et ses habitants.
- L'extension de L'esplanade induira une plus grande fréquentation du centre-ville et de ses commerces par une utilisation optimisée des parkings actuels, situés sous la dalle piétonne. C'est ainsi une chance pour tous les types de commerces de pouvoir se développer à Louvain-la-Neuve et d'en faire une destination de détente originale.
- L'esplanade est un succès commercial qui a dynamisé le centre de Louvain-la-Neuve. L'extension consolidera l'attrait de la ville toute entière, avec ses commerçants sur dalle, dont Klépierre fait partie avec la rue Charlemagne et sa vie culturelle, à laquelle Klépierre contribue via les cinémas.
- L'extension de L'esplanade créera sur Louvain-la-Neuve et sa zone d'attractivité plusieurs centaines de nouveaux emplois (estimés à 400 par le promoteur). Et renforcera l'impact positif sur le développement du commerce local observé depuis l'ouverture en 2005.
- Klépierre s'engage à ce que l'extension de L'esplanade réponde à de strictes exigences environnementales (label BREEAM) tant dans la conception (isolation, récupération d'énergie, traitement des eaux) du projet que lors de sa réalisation (acheminement local des matériaux, lutte contre les déperditions, recyclage des matériaux, etc.).
- Le projet permettra d'améliorer la liaison piétonne entre le centre et les quartiers de la Baraque et Courbevoie ainsi que vers la nouvelle offre en matière de transports publics (nouveaux arrêts de bus, RER).
- L'extension de L'esplanade permettra une diversification de l'offre commerciale, mieux adaptée aux attentes des clients et plus proche (plus besoin d'aller à Bruxelles). Le nouveau projet permettra d'accueillir des enseignes plus variées, plus originales, qui ne viennent que dans les grandes villes.
- L'esplanade est un des rares centres commerciaux en centre-ville. Son extension concentrera la fréquentation sur la dalle, et limitera le risque d'une dispersion des grandes enseignes commerciales en périphérie urbaine.
- Grâce à l'extension de L'esplanade, la gare de Louvain-la-Neuve sera remise à neuf et les usagers seront protégés des intempéries par la couverture des quais. Les navetteurs auront également un accès facilité à la dalle piétonne, à ses commerces et services, au gré de leurs transits, avec de nouveaux escalators vers le niveau piéton.

Arguments en défaveur d'une extension du centre commercial

Conformément au Code de la Démocratie locale, voici dans son intégralité la note qui a accompagné la demande de consultation populaire et qui présente les arguments en défaveur d'une extension.

Demande de Consultation populaire

Note motivée et documents de nature à informer le conseil communal

Le centre commercial L'Esplanade, situé à Louvain-la-Neuve, actuellement d'une superficie commerciale nette de 30.000 m² annonce une augmentation de surface de 20.000 m², incluant une couverture complète de la gare et un allongement sur la partie arrière jusqu'à la pompe à essence Total.

Cette extension d'ampleur de l'Esplanade aura des répercussions inévitables sur la qualité de vie des habitants sur tout le territoire d'Ottignies-Louvain-la-Neuve. Il est dès lors important que les habitants de la commune soient consultés sur ce sujet d'intérêt communal.

A cette fin, en vertu de l'article L1141-1 §1 du Code Wallon de la Démocratie Locale et de la Décentralisation, nous, habitants de la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, introduisons auprès des instances communales une demande de consultation populaire sur la question suivante : « En tant qu'habitant.e ou étudiant.e domicilié.e à Ottignies-Louvain-la-Neuve, souhaitez-vous une extension du centre commercial l'Esplanade ? ».

Une extension ? Pourquoi ?

Il ne s'agit pas ici pour nous de questionner le centre commercial actuel, qui a apporté à la partie Est de la ville une belle animation, aux côtés du marché traditionnel. L'Espla-

nade attire aujourd'hui le chaland, régale les gourmands du shopping, et occupe les promeneurs oisifs par temps de pluie. Si ce n'était sans doute pas l'unique moyen d'y parvenir, L'Esplanade a apporté une certaine dynamique au centre de Louvain-la-Neuve, sans pour autant dynamiser le centre d'Ottignies !

Cette nouvelle extension annoncée, avec ses 51 nouveaux commerces vont-ils améliorer la qualité de vie et le bonheur de la population ? A quels besoins pourraient-ils bien répondre ? Pour les habitants d'Ottignies et pour ceux de Louvain-la-Neuve ? Vêtements, décoration, maroquinerie, restauration, alimentation, sports, supermarché, cadeaux, cosmétiques, enfants, loisirs, multimédias, ... Tous ces domaines sont déjà couverts par l'Esplanade actuelle et par la galerie du Douaire, et bien souvent en plusieurs exemplaires ! Ce projet ne répond en tous cas pas aux aspirations des habitants, pour la plupart visiblement déjà satisfaites. Il présente par contre plusieurs inconvénients.

Les petits commerces vont payer la note

L'extension de l'Esplanade risque d'abord de provoquer des dégâts économiques, dont les premières victimes seront les petits commerces d'Ottignies, de Louvain-la-Neuve et des environs. En effet, les alliés majeurs de ce projet sont de grandes enseignes (MediaMarkt, Primark), cherchant à rassembler toujours plus de clients et de profit grâce à des prix défilant toute

>>>

concurrence, au détriment de boutiques plus modestes qui souffrent déjà des effets du shopping center actuel. Des études montrent que lorsqu'un shopping center s'installe dans une ville, pour chaque emploi créé, c'est au minimum un tiers-temps qui passe à la trappe, et parfois, un emploi et demi. Lorsque l'on bâtit un centre commercial, les clients ne font pas plus d'achats qu'avant, ils les font simplement ailleurs, c'est un transfert. Et c'est précisément ce transfert qui vide les petits commerces. «Mais eux aussi pourraient s'installer dans l'Esplanade !» direz-vous. Soyons sérieux : quel boutiquier indépendant a réellement les moyens de s'acquitter de loyers atteignant 10.000€ par mois ? Vous connaissez déjà la réponse.

Plus d'Esplanade, plus d'embouteillages !

Il faut également mentionner l'engorgement de la partie Est de la cité que risque de provoquer cette extension. Quel bien-être apporteront aux habitants des embouteillages incessants sur les bretelles d'autoroutes, les voies routières et les parkings déjà surchargés de Louvain-la-Neuve ? L'immense parking du RER déjà construit (et qui n'est pas l'extension!) sera peut-être rentabilisé, mais il est tout de même agaçant de voir ce grand travail public encore inutile, construit avec l'argent du contribuable, devenir l'outil d'un intérêt privé qui n'y a même pas investi un franc.

Une extension ? Pour qui ?

Si l'amélioration de la qualité de vie de la population ne semble pas être le moteur de l'extension, quel est-il donc ? Voici ce que conclut le CRISP en 2016, dans son rapport sur la disparition du petit commerce :

« Si les centres commerciaux ne répondent pas à une demande des consommateurs pourquoi sont-ils construits ? Fondamentalement, parce qu'ils sont une source de

profit [pour des promoteurs immobiliers]. (...) Peu de temps après la construction et le remplissage du centre par les commerces, le centre commercial est généralement revendu à des fonds d'investissement. Les développeurs bénéficient d'une plus-value foncière considérable. »

Quel visage pour Ottignies et Louvain-la-Neuve ?

Souhaitons-nous vraiment une Louvain-la-Neuve façonnée par les caprices financiers d'un promoteur immobilier, ou pourrions-nous espérer, pour l'un des derniers espaces vierges de la ville, un autre projet ? Une halle couverte et accessible aux petits commerçants et aux petits producteurs, des logements à prix abordables, des crèches, des espaces d'échanges culturels, artistiques, sportifs... Pourquoi établir sur les trois derniers hectares libres du centre de Louvain-la-Neuve un bloc commercial monolithique, impénétrable dès les heures de fermetures, et qui isole encore davantage les quartiers de la Baraque et de Lauzelle du coeur du campus ?

Avec cette extension, construite au-dessus de la gare, à notre descente du train, nous ne dirons plus « Louvain-la-Neuve » mais bien « Louvain-l'Esplanade ».

C'est d'une autre ville que nous voulons, une ville où, comme le disait récemment une habitante : *« le carillon de la Grand Place résonne toujours de la « Petite Gayole », et non d'un hymne à la consommation. »*

Renseignements pratiques

Conditions de participation à la consultation populaire

Pour pouvoir prendre part à la consultation populaire du 11 juin prochain, il faut :

- être inscrit au registre de la population de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve au plus tard le jour de l'arrêt de la liste des participants, à savoir le 11 mai 2017 ;
- être âgé au minimum de 16 ans accomplis le jour de la tenue de la consultation populaire ;
- ne pas faire l'objet d'une condamnation ou d'une décision emportant l'exclusion ou la suspension des droits électoraux à la date de la consultation populaire.

Les étrangers qui figurent au registre de la population et qui respectent les conditions ci-dessus sont automatiquement inscrits. Ils ne doivent en aucun cas faire une démarche particulière pour participer à la consultation populaire.

Attention : contrairement à une élection classique, la participation à une consultation populaire n'est pas obligatoire.

Ouverture des bureaux de vote

Les bureaux de vote seront ouverts de 9h00 à 15h00 le dimanche 11 juin.

Toute personne présente dans le bureau de vote avant 15h00 sera encore admise au scrutin.

Convocation

Une convocation vous indiquant le lieu où vous pourrez aller voter vous parviendra par la poste au plus tard quinze jours avant la date de la consultation.

La présentation au bureau de vote de cette convocation et de votre carte d'identité est obligatoire pour pouvoir prendre part à la consultation.

A l'issue du vote, un cachet sera apposé sur votre convocation.

Convocations non reçues ou perdues

En cas de perte ou de non réception de la convocation, vous pourrez vous procurer un duplicata au service Etat civil de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, Espace du Coeur de Ville 2 à 1340 Ottignies à partir du 1^{er} juin et jusqu'au 11 juin à 14h00.

En cas d'absence

Le vote n'étant pas obligatoire, **les citoyens qui ne pourraient prendre part au scrutin ne doivent pas justifier leur absence** sauf s'ils désirent donner procuration. Les modalités de procuration seront détaillées au verso de la convocation. Le formulaire de procuration sera téléchargeable sur le site internet de la ville à partir du 1^{er} juin ou pourra être retiré au service Etat civil durant les heures d'ouverture habituelles.

Comment voter ?

Vous pouvez voter oui ou non à chaque question en utilisant le crayon rouge présent dans l'isoloir et en coloriant le rond blanc à droite de la réponse choisie.

Si vous choisissez de ne pas répondre à une ou plusieurs questions, votre vote sera considéré comme blanc uniquement pour la ou les questions concernées.

Toute autre marque (dessin, texte, déchirure...) apposée sur le bulletin de vote le rendra nul.

Pour toute information complémentaire, vous pouvez écrire à l'adresse électronique « participation@olln.be » ou vous adresser au service Etat civil de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, Espace du Coeur de Ville 2 à 1340 Ottignies (Tél. : 010 43 61 20).

Questions de la consultation populaire

Vous n'êtes pas obligé(e) de répondre à toutes les questions. N'hésitez pas à préparer vos réponses à l'avance à l'aide de cette page et à l'emporter comme brouillon dans l'isoloir.

- 1- Aujourd'hui, le propriétaire de L'esplanade envisage d'agrandir sa surface commerciale. Êtes-vous favorable à une extension du centre commercial ? Oui Non
- 2- Êtes-vous d'accord avec les propositions suivantes ? (Ne répondez que pour les propositions qui ont motivé le plus votre réponse à la première question)

Propositions favorables au projet		Propositions défavorables au projet	
N°	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>	N°	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>
1	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>	11	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>
L'extension de L'esplanade embellira l'entrée Est de la Ville et s'accompagnera de la création d'un dépose-minute (<i>Kiss and Ride</i>) qui fait actuellement défaut.		Il n'y a pas de nécessité d'agrandir le centre commercial et d'augmenter l'offre commerciale.	
2	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>	12	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>
La dalle piétonne a un coût d'entretien élevé. Des fonctions rentables, comme l'extension de L'esplanade, doivent y trouver place pour éviter que les habitants ne financent seuls cet entretien.		La dimension du centre commercial agrandi sera exagérée par rapport à la taille de Louvain-la-Neuve.	
3	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>	13	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>
L'extension de L'esplanade induira une plus grande fréquentation du centre-ville et de ses commerces.		Le type de commerces projetés dans l'extension de L'esplanade ne répond pas aux principes du développement durable et incite à la surconsommation.	
4	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>	14	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>
L'esplanade est un succès commercial qui a dynamisé le centre de Louvain-la-Neuve. L'extension consolidera cette attractivité.		L'espace réservé au commerce dans le centre de Louvain-la-Neuve sera trop important par rapport à celui dédié aux autres fonctions.	
5	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>	15	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>
L'extension de L'esplanade créera sur Louvain-la-Neuve et sa zone d'attractivité plusieurs centaines de nouveaux emplois (estimés à 400 par le promoteur).		L'extension de L'esplanade nuira aux autres commerces de Louvain-la-Neuve.	
6	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>	16	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>
Le projet répondra à de strictes exigences environnementales.		Les loyers pratiqués dans un tel centre commercial sont trop élevés, ce qui exclut le petit commerce.	
7	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>	17	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>
Le projet améliorera la liaison piétonne entre le centre et les quartiers de la Baraque et Courbevoie.		Les clients venus en train pourront passer directement de la gare au centre commercial, ce qui ne les incitera pas à fréquenter le centre-ville.	
8	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>	18	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>
L'extension de L'esplanade permettra une diversification de l'offre commerciale.		Il est préférable de conserver des quais de gare à ciel ouvert.	
9	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>	19	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>
L'esplanade est un des rares centres commerciaux en centre-ville. Son extension limitera le risque d'une dispersion des grandes enseignes commerciales en périphérie urbaine.		L'extension de L'esplanade entrainera un engorgement routier de la partie est de la ville.	
10	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>	20	Oui <input type="radio"/> Non <input type="radio"/>
Grâce à l'extension de L'esplanade, la gare de Louvain-la-Neuve sera remise à neuf et les usagers seront protégés des intempéries par la couverture des quais.		L'extension de L'esplanade créera des problèmes de parking sauvage supplémentaires.	