



## **SCHEMA DIRECTEUR DU CENTRE D'OTTIGNIES**

---

### **Commune d'Ottignies – Louvain-la-Neuve**

## **LIVRET 1 :**

### **DIAGNOSTIC, TENDANCES ET ENJEUX**

Juillet 2018 / actualisé en Juin 2022



Centre de recherches et d'études pour l'action territoriale - UCL

Place du Levant, 1 - B-1348 Louvain-la-Neuve

Tél : +32(0)10 47.21.27 - Fax : +32(0)10 47.87.13 –

Courriel: [CREAT-UCL@uclouvain.be](mailto:CREAT-UCL@uclouvain.be)

URL : [www.creat-Uclouvain.be](http://www.creat-Uclouvain.be)



# 0 SOMMAIRE

<b>0</b>	<b>SOMMAIRE</b>	<b>3</b>
<b>1</b>	<b>INTRODUCTION</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE</b>	<b>5</b>
<b>1.2</b>	<b>LE CONTENU DU RAPPORT</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>DIAGNOSTIC ET TENDANCES</b>	<b>6</b>
<b>2.1</b>	<b>LE RÉSIDENTIEL</b>	<b>6</b>
2.1.1	<i>DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES ET IMMOBILIERES : SITUATION ACTUELLE</i>	6
2.1.2	<i>PERSPECTIVES D'ÉVOLUTIONS</i>	15
2.1.3	<i>LES ENJEUX</i>	16
<b>2.2</b>	<b>LE CADRE DE VIE</b>	<b>18</b>
2.2.1	<i>SITUATION ACTUELLE</i>	18
2.2.2	<i>ENJEUX</i>	22
<b>2.3</b>	<b>LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES</b>	<b>23</b>
2.3.1	<i>SITUATION ACTUELLE</i>	23
2.3.2	<i>PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION</i>	27
2.3.3	<i>ENJEUX</i>	27
<b>2.4</b>	<b>LE COMMERCE</b>	<b>28</b>
2.4.1	<i>SITUATION ACTUELLE</i>	28
2.4.2	<i>ENJEUX</i>	39
<b>2.5</b>	<b>LA MOBILITÉ</b>	<b>40</b>
2.5.1	<i>SITUATION ACTUELLE</i>	40
2.5.2	<i>PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ET ENJEUX</i>	49

# 1 INTRODUCTION

La ville d'Ottignies connaît de nombreux bouleversements depuis ces vingt dernières années. L'aménagement du cœur de ville, la transformation progressive des maisons de maîtres en immeubles à appartements, la réhabilitation d'ancienne zone industrielle en logement, l'urbanisation de la prairie Orban, la rénovation de la Mégisserie, le développement du quartier de la gare d'Ottignies, le réaménagement de la rue Lucas, de l'avenue Reine Astrid et du boulevard Martin, le réaménagement de la N237 dans la traversée d'Ottignies, les travaux du RER sur la ligne ferroviaire L161, ..., sont autant d'interventions dynamiques qui marquent la transformation de la localité.

En lien avec ces modifications, la Ville d'Ottignies mène plusieurs réflexions sur son territoire communal : schéma de structure communal, étude d'orientation urbanistique du quartier de la gare ainsi que le PCAR des Droits de l'Homme ou encore le PCAR Filature-Mousty.

Le schéma directeur s'inscrit dans cette dynamique de réflexion et vise à donner les lignes directrices pour penser le devenir du centre d'Ottignies et ses extensions.

Si le secteur résidentiel est effectivement très dynamique dans la commune et dans la vallée de la Dyle, l'analyse du contexte met en évidence cinq moteurs de développement pour le centre d'Ottignies.

1. **Le moteur résidentiel.**

Le développement de la commune et de la localité d'Ottignies se caractérise par son dynamisme résidentiel. L'évolution de la population attendue dans le centre d'Ottignies y est particulièrement significative. Quelle offre résidentielle faut-il garantir pour le centre d'Ottignies ?

2. **Le moteur cadre de vie.**

Un cadre de vie de qualité est indissociable du moteur résidentiel. Aujourd'hui, Ottignies ne comporte pas de grands parcs en son cœur permettant aux habitants de trouver un espace vert de détente à proximité directe de chez eux. Néanmoins, les versants et les plateaux qui bordent le centre, ainsi que la Dyle elle-même, représentent de véritables opportunités pour garantir un cadre de vie de qualité. Les espaces publics peuvent aussi y contribuer via des réaménagements accueillants à l'égard des piétons plus particulièrement.

3. **Le moteur des équipements et services.**

La zone du centre ainsi que les quartiers adjacents comportent plusieurs pôles d'équipements importants : l'administration communale, la clinique Saint Pierre, l'Athénée royal Paul Delvaux, l'école du Christ Roi, le Centre Culturel, le centre sportif des Coquerées, le nouveau hall sportif de l'école du Christ Roi au Renivaux, ainsi que plusieurs écoles fondamentales, résidences pour le troisième âge, ... L'adéquation de l'offre en équipements et services pour la population actuelle et future doit être assurée.

4. **Le moteur commercial.**

L'offre commerciale actuelle dans le centre d'Ottignies est polarisée entre un centre commercial actif porté par 2 locomotives, et le centre historique dont la dynamique s'épuise quelque peu. L'offre commerciale s'est fortement diversifiée et intensifiée à l'échelle du bassin de vie d'Ottignies (Wavre, Esplanade, Court-Saint-Etienne, ...), invitant à re-positionner le commerce du Centre pour mieux l'intégrer dans une dynamique urbaine globale s'appuyant davantage sur le moteur résidentiel de proximité.

5. **Le moteur de mobilité.**

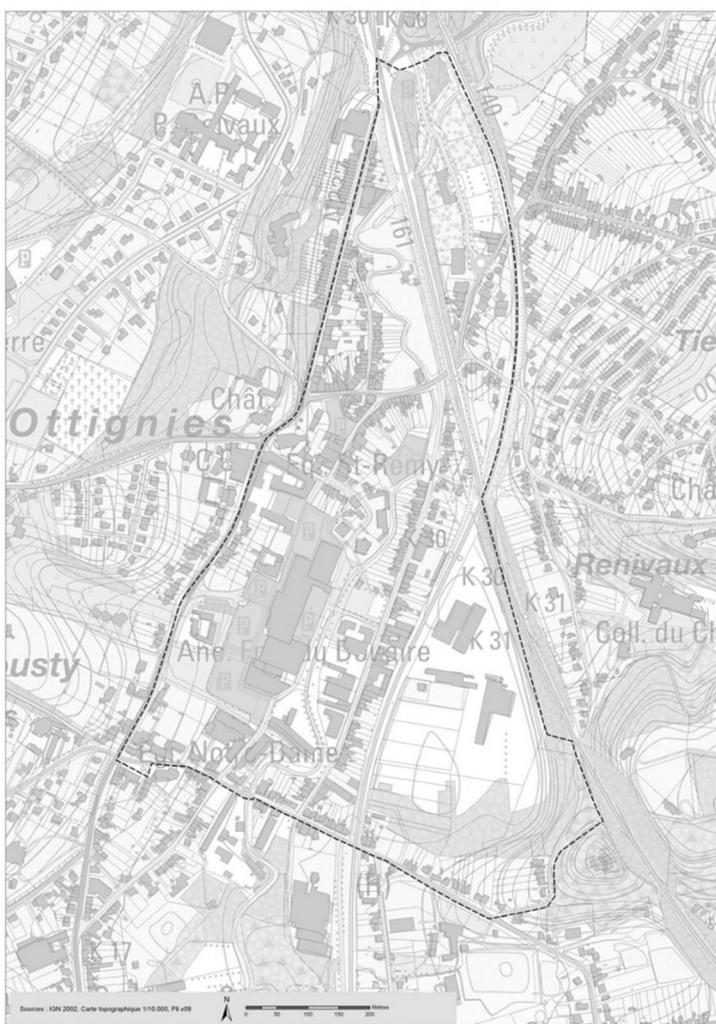
La population dans un rayon proche du centre commercial devrait augmenter de manière significative, avec, en corollaire les enjeux en termes de gestion des flux automobiles croissants et le stationnement. La voiture est, pour le moment, omniprésente dans le centre-ville. La multimodalité est un enjeu essentiel à Ottignies. Les opportunités de report de modes (velo, bus, train) sont évidentes mais ne sont pas suffisamment saisies par manque d'aménagement, d'infrastructures et de sécurité entre autres. Ici comme ailleurs, agir sur la mobilité est un préalable essentiel pour penser le devenir qualitatif d'Ottignies.

## 1.1 LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Le périmètre d'étude est limité :

- à l'Ouest, par l'avenue des Combattants (N237),
- au Nord, par le rond-point de la Libération des camps (couramment dénommé rond-point de la gare),
- à l'Est, par les lignes de chemin de fer L140 (section Nord) et L161 (section Sud)
- au Sud, par la rue de la Station et la rue de Franquénies.

Au-delà de ce périmètre défini par le cahier des charges, l'étude analysera également la relation de ce « centre » avec les versants et plateaux et surtout la cohérence avec les autres études en cours sur la vallée de la Dyle, à savoir, PCAR des Droits de l'Homme au Nord et le PCAR Filature-Mousty au Sud.



## 1.2 LE CONTENU DU RAPPORT

Le présent rapport expose les données et enjeux sur les 5 moteurs de développement. Il en présente la situation actuelle et son évolution probable si on laisse la situation évoluer sans intervenir. Il présente ensuite les enjeux propres au moteur et son interaction avec les autres moteurs.

## 2 DIAGNOSTIC ET TENDANCES



### 2.1 LE RÉSIDENTIEL

#### 2.1.1 DYNAMIQUES SOCIODÉMOGRAPHIQUES ET IMMOBILIÈRES : SITUATION ACTUELLE

---

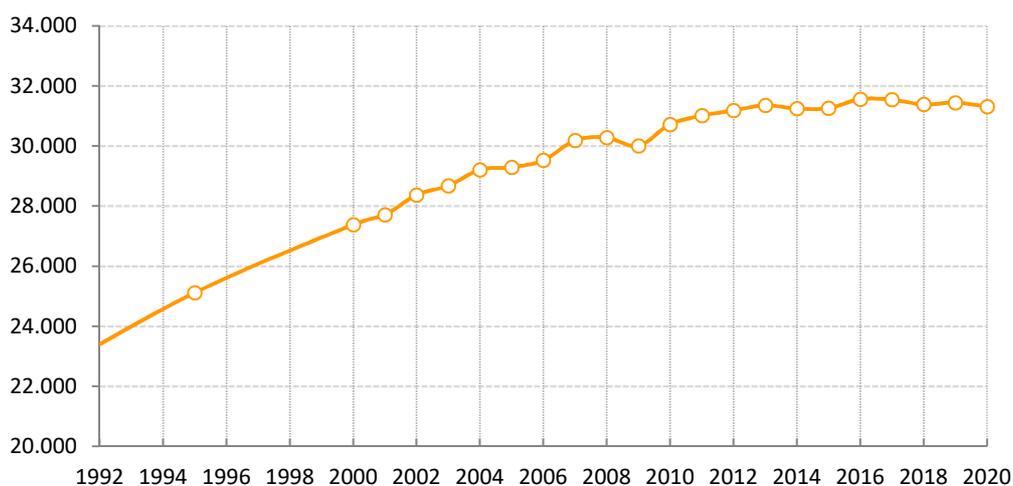
*Une commune en perte de croissance démographique, qui reste attractive pour les aînés, et qui voit le nombre de ménages augmenter*

---

Pendant plusieurs décennies, la commune d'Ottignies – Louvain-la-Neuve a connu une dynamique immobilière résidentielle intense qui s'est accompagnée d'une forte augmentation démographique : la population a triplé entre 1970 et 2010, passant de 10.000 à 30.000 habitants. La première inflexion très nette s'observe à partir de 2007, juste après avoir franchi le seuil des 30.000 habitants. Le chiffre maximal est atteint en 2016 avec 31.562 habitants ; depuis lors la tendance est négative et la commune a perdu 250 habitants en quatre ans (31.316 au 1<sup>er</sup> janvier 2020).

Cette évolution de la dynamique démographique s'explique à la fois par un solde migratoire interne qui est devenu largement négatif à partir de 2010 et un solde naturel qui, tout en restant positif, diminue d'année en année et se rapproche de zéro. Le solde migratoire avec l'étranger reste quant à lui positif même s'il a également diminué au cours des dernières années.

Sources : SPF-Statbel et IWEPS-Walstat



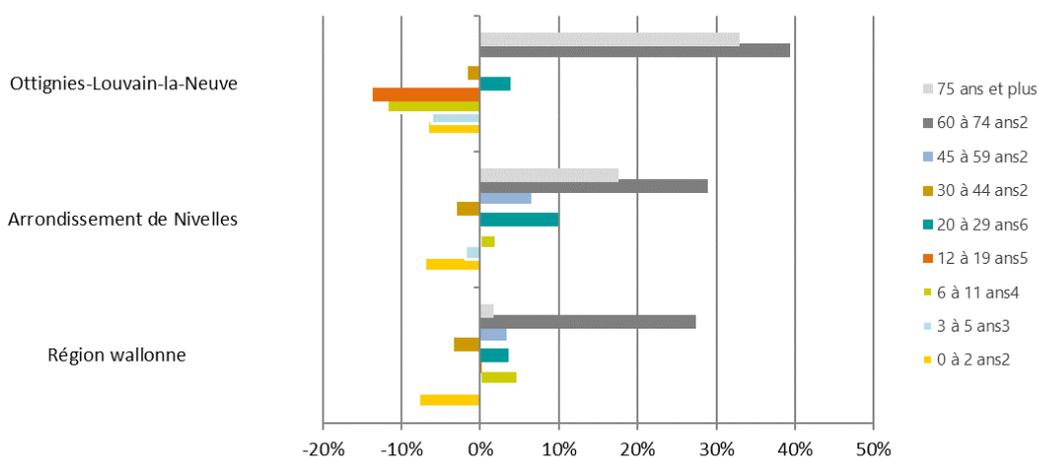
### Ottignies-Louvain-la-Neuve

Evolution de la population 1990-2020 SPF-DGS Statbel

Les mouvements avec l'étranger sont très importants mais les nombreux ajustements (changements de registre, rayés et réinscrits) traduisent une population peu stabilisée. Les changements de domicile dans la même commune sont assez importants.

La commune a longtemps été attractive pour les jeunes adultes et pour le troisième âge. Si l'attrait des aînés se confirme et même se renforce, par contre les jeunes adultes présentent depuis 2010 un solde migratoire négatif, à l'instar des familles d'âge moyen. Les habitants d'Ottignies – LLN qui quittent l'entité vont surtout vers d'autres communes du Brabant wallon et dans une moindre mesure ailleurs en Wallonie. La commune reste légèrement attractive pour les Bruxellois et les Flamands.

La pyramide des âges est encore marquée par une forte proportion de jeunes adultes de 20 à 34 ans, mais le phénomène le plus marquant est l'augmentation très importante de la population âgée de plus de 60 ans. L'âge moyen de la population qui était particulièrement faible est en train de rejoindre les moyennes wallonne et brabançonne.



Evolution de la population par tranche d'âge entre 2009 et 2019 (en % par rapport à 2009)  
SPF Economie DGS

Au niveau des ménages, la commune se distingue surtout aujourd'hui par la très forte proportion de ménages d'une seule personne (42%) et à l'inverse par la faible part de couples avec enfants qui représentent moins d'un ménage sur quatre (24%).

*Un quartier de centre en stagnation voire décroissance, avec une forte représentation des aînés et isolés.*

---

Alors qu'entre 1991 et 2010, les données statistiques « cytise » pointait une augmentation de population pour le centre d'Ottignies, on observe une dynamique inverse dans les années 2010-2020. (diminution à l'échelle du secteur statistique du centre d'Ottignies avec une population passée de 1.471 habitants au 01/01/2012 à 1.445 habitants au 01/01/2020, soit une diminution de 26 habitants en 8 ans (-2%).

Le centre d'Ottignies se caractérise par une population âgée et des ménages isolés. Peu de familles habitent aujourd'hui au cœur d'Ottignies.

*Typo morphologie du bâti et caractéristiques des logements : des réponses différenciées à l'évolution socio-démographique*

---

Le centre d'Ottignies présente des caractéristiques démographiques courantes en milieu urbain : forte représentation des plus de 60 ans et augmentation du nombre de ménages isolés. Ces caractéristiques sociodémographiques se traduisent dans l'occupation du bâti existant avec une tendance forte à la division et dans les produits immobiliers proposés sur le marché.

A l'échelle du périmètre du schéma directeur, le bâti résidentiel peut être classé en trois grandes catégories :

- Les tissus continus centraux
  - Centre-ville ancien
  - « béguinage »
  - « arrières »
  - Centre villageois
  
- Les tissus continus d'extension
  - Principale
  - Secondaire
  - Périurbaine
  - Bourgeoise
  
- Les tissus discontinus
  - Immeuble à appartements à front de rue
  - Immeuble à appartements isolé dans un jardin
  - Isolé périurbain

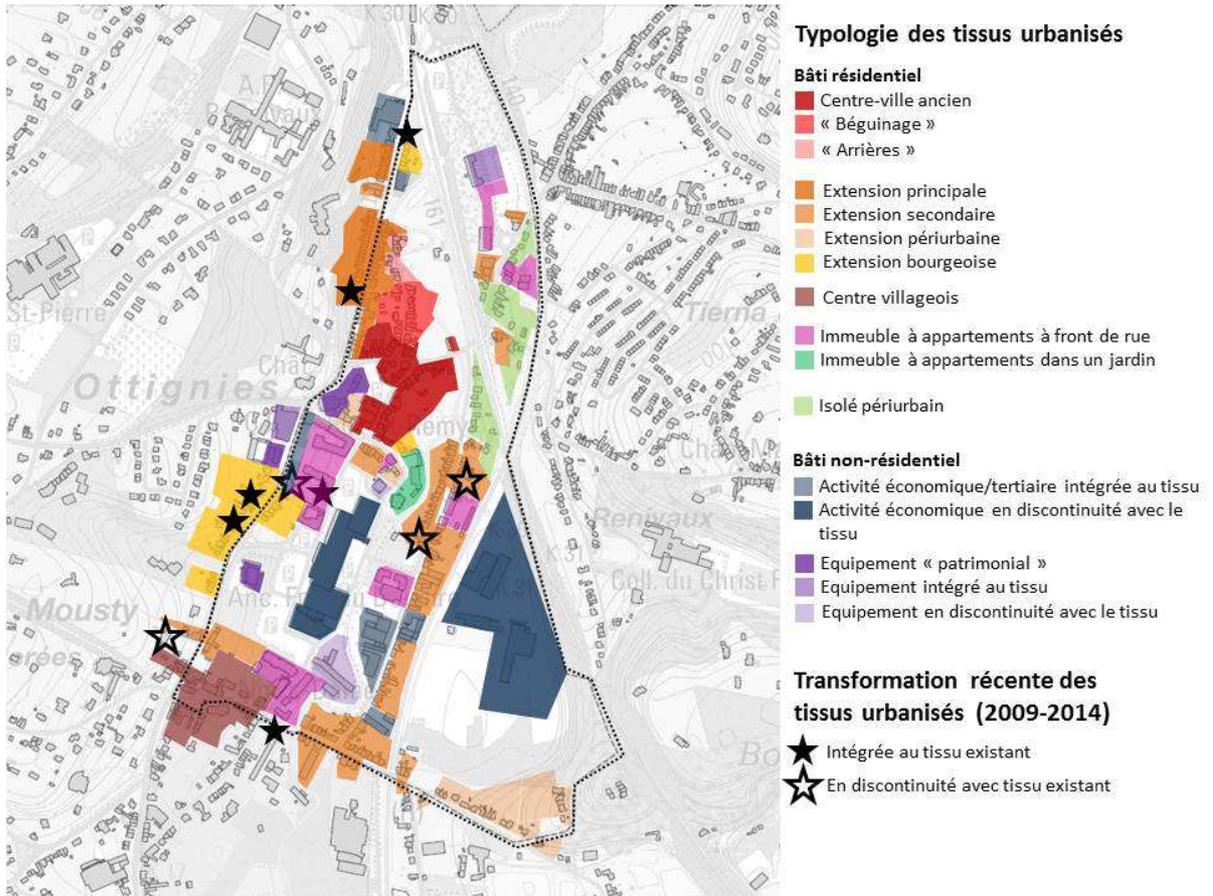


FIGURE 1 : CARTE DE LA TYPOLOGIE DES TISSUS BÂTIS

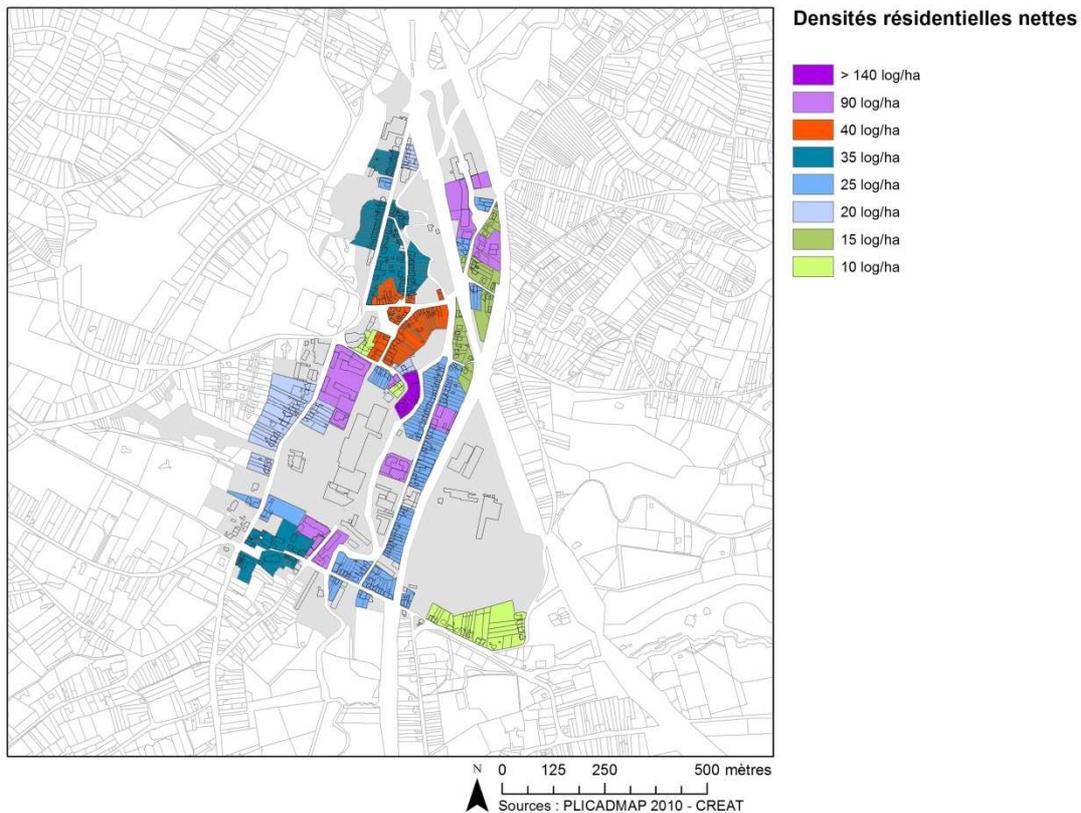


FIGURE 2 : CARTE DE LA DENSITÉ NETTE

Le centre d'Ottignies présente une forte hétérogénéité du bâti tant dans sa typologie que dans ses densités. Cette double hétérogénéité s'explique en partie par l'évolution marquée par trois temps forts: le nœud villageois rural, le village industriel connecté au chemin de fer et le centre-ville mixte. La morphogénèse du centre-ville d'Ottignies illustre cette évolution, les mutations spatiales et les recompositions typologiques qui en découlent.

### *Morphogénèse du centre d'Ottignies*

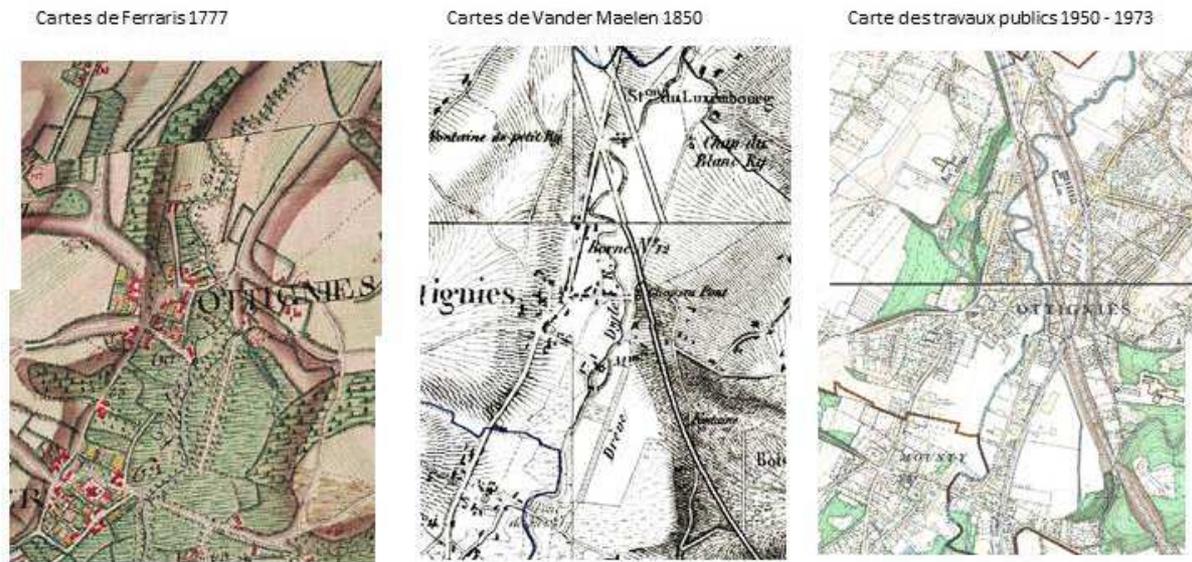
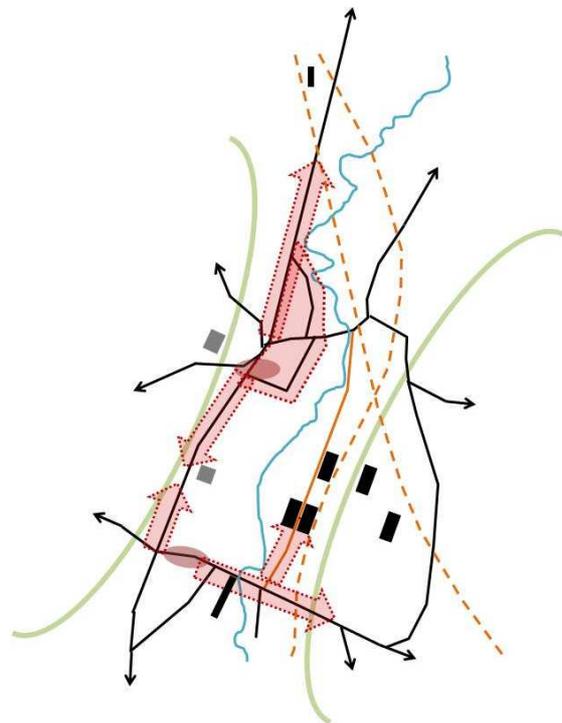
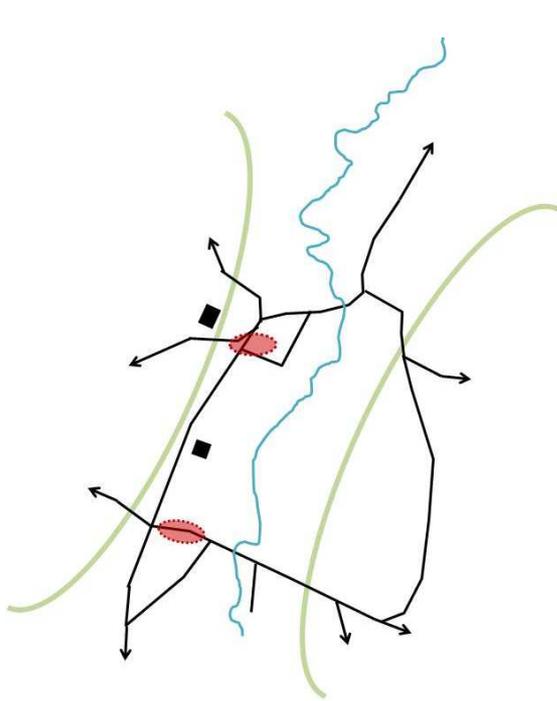
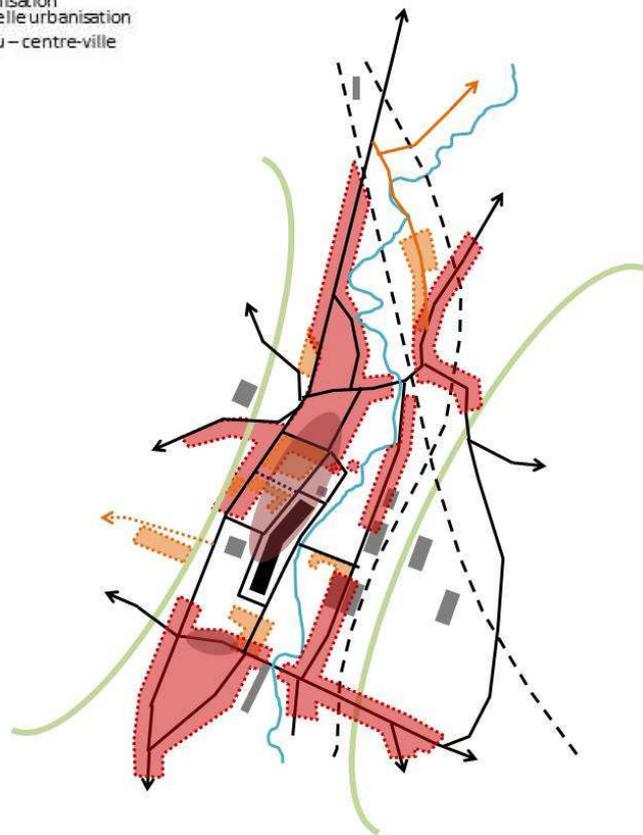
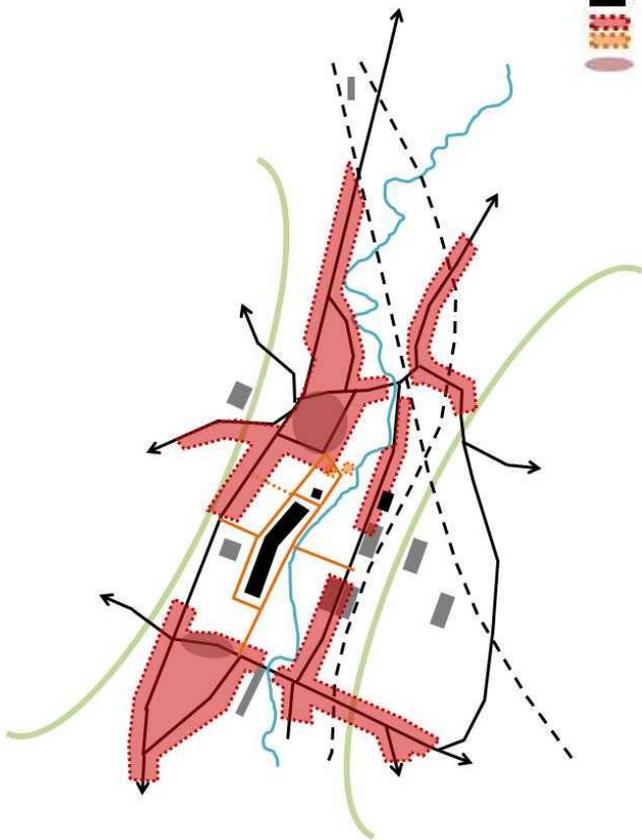


FIGURE 3 : MORPHOGÉNÈSE DU CENTRE D'OTTIGNIES (SOURCE : GÉOPORTAIL DE WALLONIE, WALONMAP)

A l'origine, le centre d'Ottignies est un nœud villageois de vallée, établi le long de la Dyle et dominé par le château implanté dans le versant. Des entreprises se sont installées en fond de vallée profitant de l'effet cumulé de la rivière dans un premier temps, du chemin de fer dans un second temps, et des axes de circulation. Les nœuds villageois d'Ottignies et de Mousty, bien distincts avant l'aménagement du chemin de fer, vont se densifier et, peu à peu, se relier puis s'étendre jusqu'à la gare d'Ottignies par l'urbanisation extensive progressive de la rue des Combattants (maisons bourgeoises) et s'étoffer en pied de versant Est par l'urbanisation de la rue du Monument (entreprises et maisons ouvrières) et l'urbanisation des prairies de la ferme du Douaire.



-  Vallée de la Dyle
-  Route
-  Nouvelle route
-  Accès piéton
-  Nouvel accès piéton
-  Chemin de fer
-  Nouveau chemin de fer
-  Bâtiment référence
-  Nouveau bâtiment référence
-  Urbanisation
-  Nouvelle urbanisation
-  Noyau - centre-ville



### La transformation récente des tissus urbanisés

Le centre d'Ottignies voit s'opérer une forte dynamique de transformation et de densification. Les opérations récentes sont de différents ordres mais s'implantent en majorité en périphérie du centre ancien, sur la rue des Combattants et la rue du Monument entre autres, sur terrains vierges, par division ou par opération de démolition-reconstruction. Les nouveaux immeubles sont souvent mixtes : rez-de-chaussée commercial ou de bureaux et étages résidentiels. Les nouvelles constructions ont tendance à se rapprocher de l'alignement, réduisant la largeur de l'espace-rue. C'est le cas notamment le long de la rue des Combattants, dans la section du cœur de ville.

Ci-dessous une illustration non exhaustive des dernières opérations.

#### Situation en 2009



Rue des Combattants, 9

#### Situation en 2014



Démolition d'un café et reconstruction d'un petit immeuble de 5 appartements et un bureau.

L'immeuble prolonge le tissu urbanisé.



Rue des Combattants, 47



Construction sur terrain vierge d'un immeuble de 9 appartements.

L'immeuble prolonge et achève le front bâti.





Avenue des Combattants, 20-22



Démolition de deux maisons avec recul par rapport à la voirie et construction d'un immeuble mixte d'appartements à front de voirie.

Le gabarit de l'espace-rue évolue : il devient plus étroit et est bordé d'immeubles plus élevés.



Avenue des Combattants, 21-21a



Rénovation d'une maison ancienne et nouvelle construction de 10 appartements..



Rue Ernest Berthet



Réaffectation de bâti industriel en immeuble de logement collectif.



Rue du Monument, 32



Construction sur une « dent creuse » d'un immeuble de 6 appartements à front de rue.

L'immeuble s'intègre dans le tissu existant.



Rue du Monument, 27



Construction sur une « dent creuse » d'un immeuble de 6 appartements à front de rue.

L'immeuble s'intègre dans le tissu existant.

### Logement abordable et logement public

La commune d'Ottignies rencontre pratiquement les exigences de la Région wallonne en proposant 9,8% de logement public. Malgré tout, les candidatures à un logement social restent nombreuses. 612 candidatures pour Ottignies pour seulement 266 à Wavre et 159 à Court-Saint-Etienne, soit 15% des demandes de candidatures à un logement social dans le Brabant wallon.

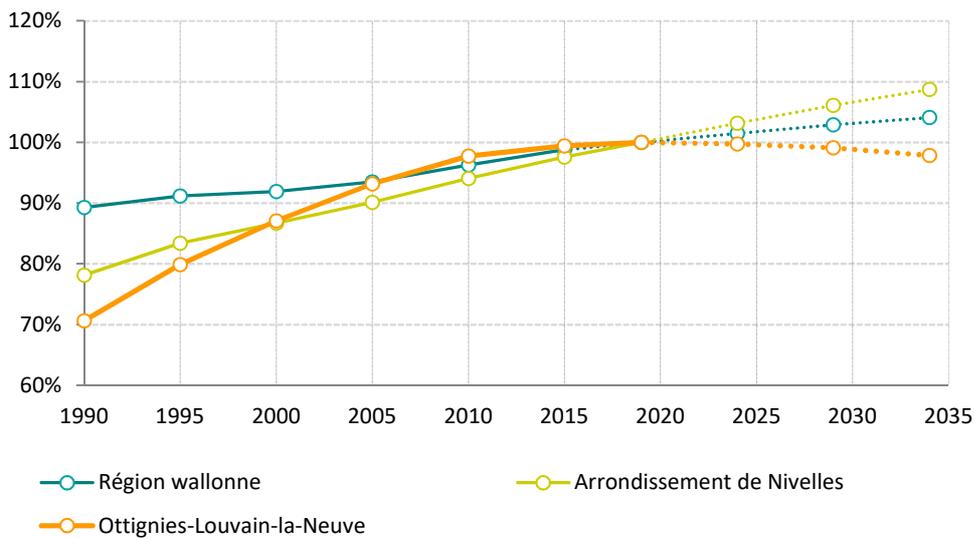
Sur la commune, 3,0% de la population âgée de 18 à 64 ans bénéficient d'un revenu d'intégration sociale ce qui est la valeur la plus élevée du Brabant wallon. Le Revenu d'intégration sociale (RIS) est un revenu minimum attribué par le CPAS aux personnes qui ne disposent pas de ressources suffisantes et ne peuvent y prétendre et qui ne sont en mesure de se les procurer, soit par leur effort personnel, soit par d'autres moyens.

Le prix moyen du terrain à bâtir sur la commune en 2014 est très élevé ; 112€/m<sup>2</sup> pour la commune pour 91€/m<sup>2</sup> dans le Brabant wallon et seulement 51€/m<sup>2</sup> en Région wallonne. Le prix médian d'une maison a augmenté de 25% entre 2010 et 2019 (325.000€ en 2019). Le ratio entre le prix médian des maisons ordinaires et le revenu médian par déclaration est très important (12, soit le double de la moyenne wallonne), ce qui signifie que nombre de jeunes ménages avec des revenus moyens et faibles ou de personnes isolées ont des difficultés à trouver un logement sur le territoire communal.

Quelles évolutions sociodémographiques à l'avenir ?

Sur base d'une poursuite des tendances démographiques observées récemment (vieillesse, départ des jeunes adultes et des familles...), les perspectives de population envisagent la poursuite du déclin démographique observé depuis 2016. Selon l'IWEPS la commune pourrait perdre quelque 900 habitants entre 2020 et 2035 et se rapprocher dès lors du seuil de 30.000 habitants (30.220 en 2035).

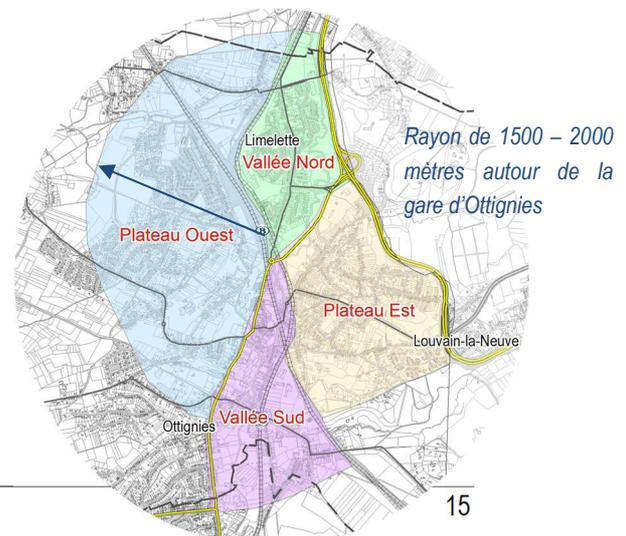
Au niveau des ménages, comme le nombre de ménages d'une personne devrait continuer à augmenter à l'avenir, le nombre total de ménages devrait continuer lui aussi à augmenter malgré la baisse de la population. L'IWEPS prévoit ainsi 1.400 ménages supplémentaires entre 2020 et 2035.



Evolution et perspectives démographiques (2019 = 100) SPF-DGS, Iweps

Il est clair toutefois que l'évolution démographique est fortement tributaire des grands projets immobiliers, comme on a pu le constater au cours des dernières décennies. Les importants développements prévus à Louvain-la-Neuve, (Courbevoie et Athena) mais également à Ottignies sur les Bétons Lemaire, ou encore Benelmat sont dès lors susceptibles d'infléchir considérablement ces tendances.

L'exercice d'une estimation de la croissance démographique sur base d'hypothèses de densité appliquées au différents quartiers constitutifs d'Ottignies (soit 60 log/ha en vallée et 20 log/ha sur les plateaux) amène quant à lui à considérer un potentiel de croissance, dans une version maximaliste, de près de 14 000 habitants, avec une création de ~4500 logements.



Les appartements sont fort prisés par des personnes plus âgées dont les enfants sont partis et pour qui la charge d'entretien de la maison familiale devient trop lourde. Dans certains cas, l'achat est conçu comme un placement immobilier et l'appartement est mis sur le marché de la location au profit de jeune ménage par exemple. Autre phénomène présent : l'achat d'un appartement qui fera office de kot pour les enfants pendant un certain nombre d'années.

Ces cas de figure répondent très nettement à la demande actuelle et, sans doute, future. La production de logements n'est pas, à ce stade, orientée vers un profil familial et, ne renforcera l'augmentation des petits ménages et personnes isolées au sein du centre d'Ottignies.

Ci-après un relevé non exhaustif des projets d'ampleur en réflexion sur le centre d'Ottignies et sa périphérie directe (données 2018)

Il en ressort :

- Les parcelles en réflexion représentent 10,7 hectares, les parcelles potentiellement urbanisables à moyen terme 1,5 hectares et celles à long terme, 3,4 hectares.
- C'est donc 30 % du périmètre du schéma directeur qui peut être amené à évoluer à moyen/long terme. (périmètre du schéma directeur ~ 54 hectares).
- Sur les parcelles en réflexion, la possibilité du nombre de logements supplémentaires s'élève à 850 dans le périmètre d'étude contre 1.209 logements au comptage réalisé par la Ville en 2012. C'est donc une quarantaine de pourcent en plus du nombre de logements à moyen terme.

La question qui se pose est la suivante : quelles conséquences cette évolution attendue aurait sur les autres moteurs de développement ?

- La dynamique immobilière entraîne une évolution de la morphologie du tissu bâti et des ambiances
- Une pression foncière attendue
- une pression sur les équipements et services
- un potentiel de clientèle de proximité pour les commerces du centre
- une augmentation des flux et l'urgence de renforcer la multimodalité et d'adopter un report modal

### 2.1.3 LES ENJEUX

---

Face à la pression immobilière et l'évolution socio-démographiques, la question à se poser est : le centre d'Ottignies, **pour qui ?**

La réponse à la question du « pour qui ? » va évidemment influencer directement les autres moteurs.

Il semble évident que pour rééquilibrer la démographie du centre, une priorité doit être donnée à l'accueil des familles au travers d'une offre en logements adaptés, accessible, la présence d'équipements et d'espaces verts. Le centre doit pouvoir accueillir des nouveaux appartements mais pas uniquement. Il faut diversifier le panel. Des appartements trois chambres, de même que de l'habitat unifamilial et habitat intermédiaire (duplex jardin par ex) permettrait de contribuer à établir un équilibre. La diversification de l'offre doit aussi viser une accessibilité aux logements pour des personnes de revenus variés. Des logements en acquisition et en location sont également à proposer.

Tenant compte de la morphologie du centre, il semble intéressant d'identifier les rues, zones les plus opportunes pour accueillir de l'habitat unifamilial.

Outre la diversification de l'offre en logements, l'accueil d'une population d'âges et de profils variés nécessite d'adapter l'offre en équipements, services et assurer une diversité commerciale profitant d'une clientèle de proximité.

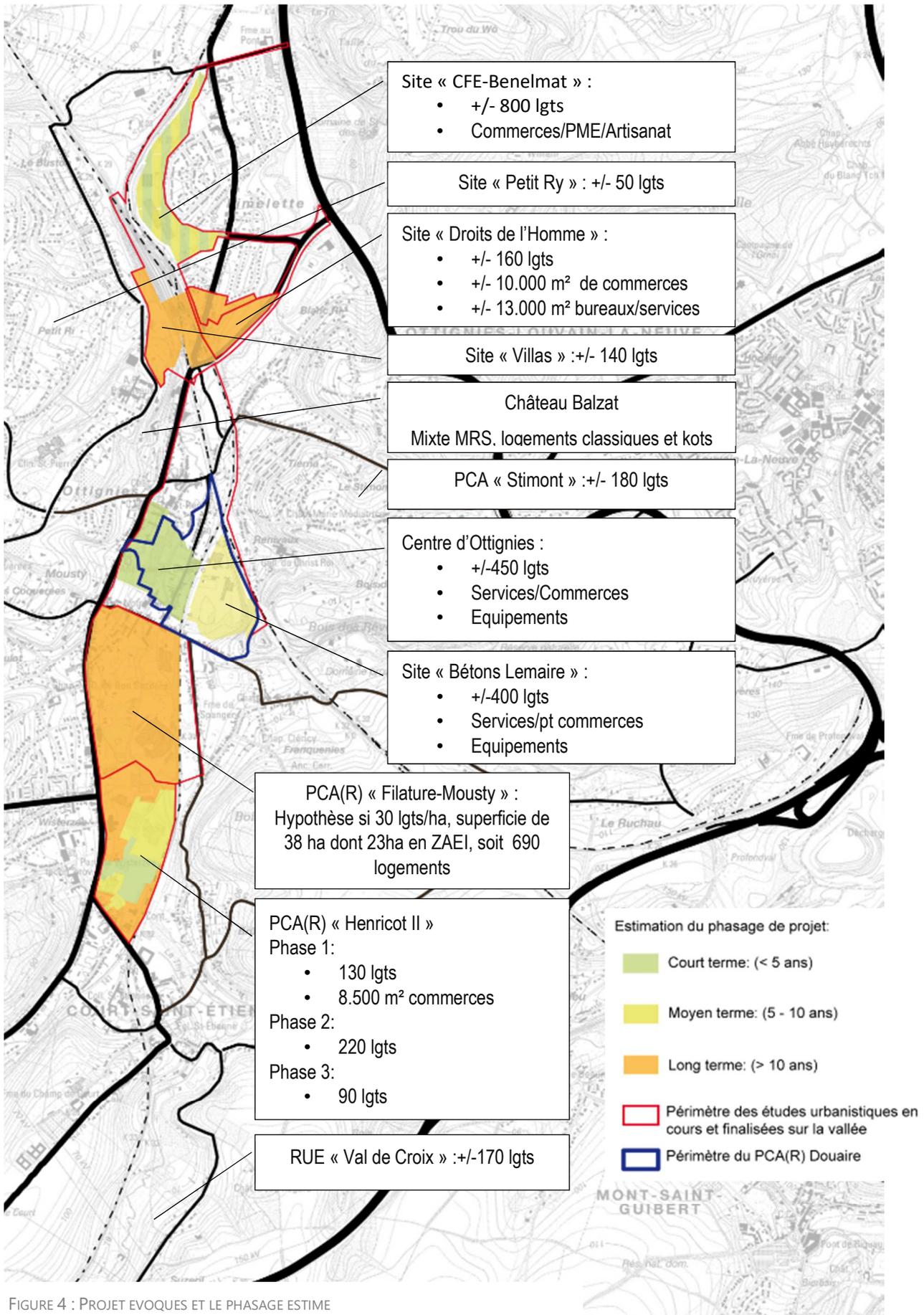


FIGURE 4 : PROJET EVOQUES ET LE PHASAGE ESTIME



## 2.2 LE CADRE DE VIE

### 2.2.1 SITUATION ACTUELLE

La question de la qualité du cadre de vie du centre d'Ottignies recouvre plusieurs aspects ; de la qualité du bâti à la présence d'aménités, en passant par le contexte paysager et l'aménagement de l'espace public. Plusieurs de ces aspects sont traités au travers des différents moteurs de développement notamment les moteurs résidentiel, d'équipements et services et commercial. Dans le présent chapitre, l'analyse du cadre de vie se concentrera principalement sur la qualité des espaces publics, et principalement au travers de leur fonction de séjour et de leurs ambiances. Leur fonction de déplacement sera abordée davantage dans le chapitre « mobilité ».

L'analyse aborde trois aspects :

1. L'approche morphologique (formes / configuration), (
2. L'approche fonctionnelle (fonctions / activation-usages-animations)
3. les aménagements (organisation-traitement).

*Approche morphologique : l'espace public autour du Douaire un système rural au sein d'un espace urbain*

L'approche morphologique s'appuie sur le dessin du vide et ses limites : limites bâties mais aussi naturelles c'est-à-dire végétales et topographiques.

A l'échelle des espaces publics du centre d'Ottignies, on peut distinguer deux grands types :

- Un premier type morphologique, qualifié de '**système urbain**', se caractérise par '*le bâti qui contient l'espace*'. L'espace peut aussi être contenu par des écrans végétaux. Si l'espace contenu est linéaire, on parlera de 'rue', si l'espace est plus dilaté, on parlera de 'place'...
- Ce type est présent notamment à la place de Mousty, rue de la Station, une partie du tronçon de l'avenue des Combattants et rue du Monument, rue de Franquénies, etc.
- Un second type morphologique, qualifié de '**système rural**', se caractérise par '*l'espace qui contient le bâti*'. On retiendra dans cette catégorie les 'abords' de la ferme du Douaire, du centre commercial du Douaire, de même de l'église Saint Remy et de l'ancien presbytère, le solde de la prairie Orban, et le parking du Monument, ... Dans le centre d'Ottignies « *l'espace contenant le bâti* » peut être un espace résiduel de faible qualité: espace progressivement rogné par l'urbanisation, espaces délaissés...

L'observation des espaces publics nous invite à pointer des **discontinuités et des ruptures**, mais aussi la présence de plusieurs **repères visuels**, tels que les clochers des églises de Mousty et d'Ottignies, les tourelles de l'Hôtel de Ville et du château. L'espace public est aussi ponctué par la présence des ponts de chemins de fer, encorbellements et murs de soutènement. Enfin, certains **points de vue s'apprécient depuis l'espace public**. La rue Rénivaux par exemple offre une vue vers le site des Bétons Lemaire et le centre. La prairie Orban offre également une vue longue sur la vallée et plus particulièrement sur la ferme du Douaire.

On pointera enfin, que peu d'espaces publics permettent aujourd'hui de voir, longer la Dyle



L'approche morphologique des espaces publics du centre d'Ottignies met en évidence les **atouts** suivants :

- La lisibilité latente du site de la vallée de la Dyle,
- Des espaces publics de type 'urbain' dans le centre historique présentant un bon potentiel pour accentuer la convivialité
- La présence de repères visuels ponctuels appréciés depuis l'espace public.

Cette analyse morphologique pointe aussi de nombreuses **faiblesses** :

- Les espaces publics diffus dont, le centre commercial du Douaire étendu à l'Ouest jusqu'à l'avenue des Combattants et à l'Est jusqu'à la rue du Monument,
- Les ruptures, visuelles et spatiales, constituées par les infrastructures ferroviaire.

### Activation de l'espace public

L'analyse des espaces publics s'effectue également du point de vue de son animation, dépendante des fonctions et activités qui les bordent et celles qui y prennent place. Les fonctions déterminent l'ambiance globale et l'animation de l'espace public.

Les fonctions riveraines impactent l'animation de l'espace public au travers des **vues réciproques** entre espaces 'intérieurs' et espaces 'extérieurs' et des **parcours**, entrées et sorties entre ces espaces. Leurs traductions formelles trouvent leurs expressions dans les baies –portes et fenêtres- des bâtiments, mais aussi dans les passages et vues au droit des entrées ou clôtures. L'ensemble de ces échanges participe à l'activation des espaces publics en termes de déplacements et de contrôle social.

Parmi les **fonctions riveraines** des espaces publics, il importe de distinguer les fonctions privées (essentiellement les logements) dont les échanges avec l'espace public peuvent s'opérer à toute heure du jour ou de la nuit, en semaine et le week-end,..., et les fonctions accueillant un public -équipements et services publics, activités commerciales et économiques, bureaux, professions libérales, ...- dont les plages d'activation sont généralement circonscrites en journée. Les différentes fonctions ont des temporalités et des intensités différentes. Ainsi les espaces publics bordant le bâti commercial verront une activation intense, mais concentrée sur quelques heures.

L'animation des espaces publics est également générée par des **activités** quotidiennes, hebdomadaires ou périodiques organisées en leur sein (marchés...) par des occupations cadrées ou spontanées (espace jeux par exemple).

Notons qu'aucun des espaces publics du centre d'Ottignies n'apparaît comme un **espace de 'séjour' attractif**, tel que pourrait l'être un parc urbain par exemple... même si le square situé entre l'église et le presbytère d'Ottignies ou encore le plateau supérieur de l'espace du Cœur de ville ont été aménagés à cette fin... L'omniprésence des véhicules motorisés, en circulation ou en parcage, explique aussi ce constat. Seul le solde de la prairie Orban, limitrophe du centre, peut jouer un rôle de cet ordre à ce jour.

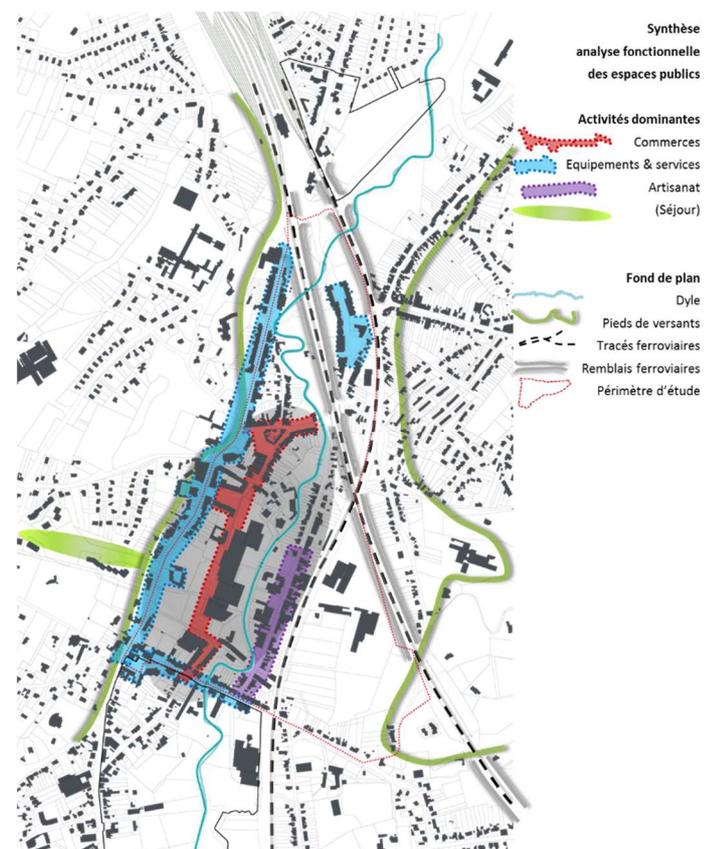


FIGURE 7 : SYNTHÈSE DE L'ANALYSE FONCTIONNELLE DES ESPACES PUBLICS

## Aménagement des espaces publics

Les analyses morphologique et fonctionnelle des espaces publics du centre d'Ottignies demandent à être complétées par une appréciation du traitement formel qui leur a été apporté. Les aménagements réalisés peuvent être regroupés en 3 grandes familles : les aménagements routiers, dit « urbains » et paysagers.

- Les **aménagements routiers**, les plus nombreux, ont réduit les espaces publics à leur fonction de déplacements et de stationnement. Les aménagements proprement dits dissocient la place réservée aux différents usagers en sous espaces linéaires juxtaposés : chaussées et aires latérales de parage pour les automobilistes, trottoirs pour les piétons, bande bus, bande cyclable, ... Ils comportent aussi de nombreux artifices techniques tels que les feux tricolores, giratoires, marquages au sol, ... Le tout étant renforcé par des éléments de signalisation routière.  
Les aménagements routiers concernent aussi les espaces de parage automobile, revêtues d'hydrocarboné et de marquages au sol...
- Les **aménagements dits « urbains »** tendent de combiner les différentes fonctions de l'espace public, accroître la cohabitation et le vivre ensemble. C'est le cas des espaces du cœur historique tels que le boulevard Martin , la rue Lucas...
- Les **aménagements paysagers** renvoient aux éléments de composition de nature végétale qui participe à la configuration et l'ambiance du lieu : arbres, haies, massifs, jardinières, pelouses, ... Bien que pauvres en la matière, on repèrera ici néanmoins les abords de l'ancien presbytère ou encore le parking du Monument et les abords de la Ferme du Douaire. On peut également pointer la prairie Orban.

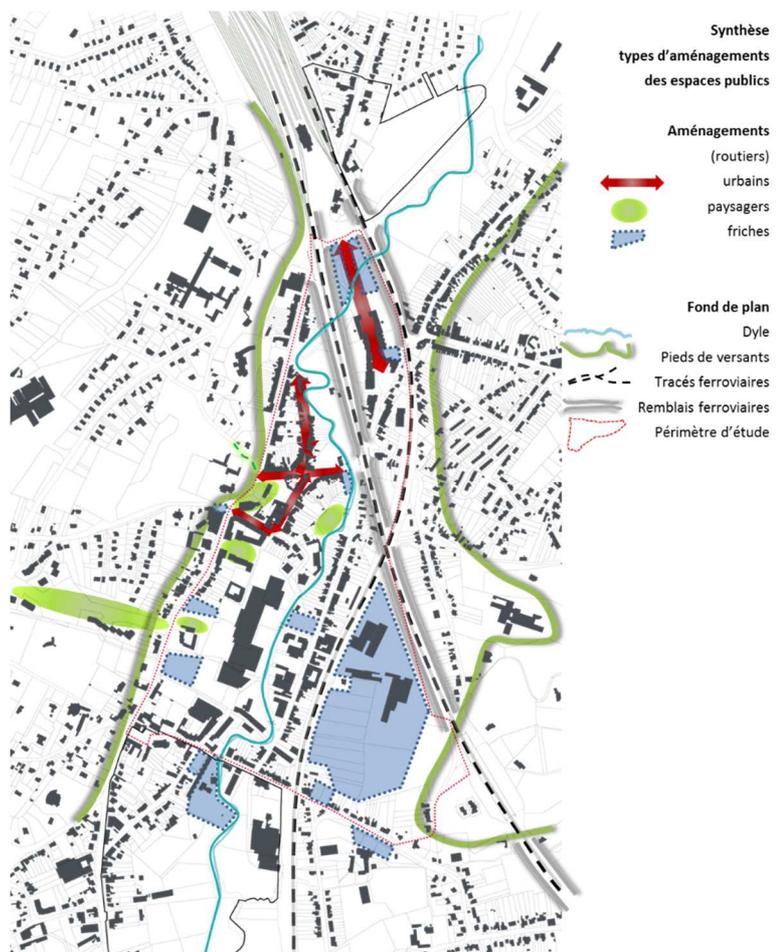


FIGURE 8 : SYNTHÈSE DE L'ANALYSE DES TYPES D'AMÉNAGEMENTS DES ESPACES PUBLICS

## 2.2.2 ENJEUX

---

L'observation des espaces publics à Ottignies amène à dresser un bilan mitigé sur l'ensemble, voire négatif pour bon nombre d'espaces publics : disparité, omniprésence de la fonction 'déplacement' et des aménagements routiers au détriment du piéton et de la fonction de séjour, espaces non/peu configurés, mobilier peu présent ...sont autant de qualificatifs pointant l'enjeu colossal d'une **réappropriation de l'espace public comme vecteur de qualification et d'attractivité du centre d'Ottignies**.

On relèvera néanmoins les aménagements des boulevard Saint Martin, rue Lucas et avenue Paul Delvaux (dans son tronçon compris entre la Dyle et le giratoire de la rue des Deux Ponts) qui dénote du constat général dressé.

Toutefois, les espaces suivants disposent d'un potentiel à valoriser:

- La rue du Moulin, mériterait d'être plus animée...
- L'avenue Reine Astrid est une artère intéressante, mais souffre au niveau des croisement avec les rues adjacentes : rue du Monument, place du Centre et avenue des Combattants.
- La place du Centre, lieu identitaire important, ne dispose pas d'un aménagement satisfaisant. Son aménagement s'énonce comme priorité
- L'Espace du Cœur de Ville offre de beaux espaces à valoriser autrement que par une omniprésence du parage.
- le parking du Monument offre un aménagement paysager intéressant en soi, mais on peut regretter que cet espace public ne profite à aucune fonction riveraine directe et ne soit activé que par la fonction de parage.
- Plusieurs sentiers parcourent le centre d'Ottignies. De nature et de qualité d'aménagement divers, ils constituent un embryon de maillage cyclo-piéton tout à fait intéressant et trop peu valorisé aujourd'hui.

L'ambiance d'un espace public résulte à la fois de sa configuration, de son activation et de la qualité de son aménagement. Il importe d'offrir des ambiances différentes selon le degré d'activation et le contexte -rues et places animées, rues résidentielles calmes, parc urbain de détente. Il sera ainsi pertinent de retenir comme fondement pour le schéma directeur **l'espace public comme charpente de l'animation et de la (re)composition des tissus urbanisés du centre. Un équilibre des fonctions de déplacement, de desserte et de séjour doit être retrouvé, au profit notoire du piéton et du cycliste**. Poursuivre cette ambition sera essentiel pour retrouver un centre-ville habité et attrayant, mais demandera des options fortes à prendre sur la **régulation de la circulation motorisée et notoirement, le stationnement**.

Le diagnostic relève le **manque d'espace de séjour et de détente au centre d'Ottignies**. Un espace potentiel est pointé au niveau d'une parcelle sise avenue Reine Astrid, en bordure de Dyle.

D'autres potentialités ont été révélées au niveau d'un **maillage cyclo-piéton embryonnaire**. On retiendra les sentiers sur la prairie Orban et le lien au Bois des Rêves via la rue Renivaux ; tous deux constitutifs de **liaison vers les plateaux**, et le maillage dans le cœur historique comme embryon d'un **maillage plus intense du centre d'Ottignies s'appuyant sur le fond de vallée**.

En termes d'ambiance, la valorisation des espaces et éléments naturels : rivière, berges, massifs arborés... constituent des éléments indispensables. Ils le sont également en termes de régulation climatique : thermique et hydrique.

Enfin, la valorisation des vues longues et cadrées depuis l'espace public doit également être prise en compte.



## 2.3 LES ÉQUIPEMENTS ET SERVICES

### 2.3.1 SITUATION ACTUELLE

Par rapport aux perspectives immobilières et ses conséquences sur la démographie, la question se pose de l'adéquation entre l'augmentation démographique attendue et les services et équipements actuels. Concrètement, si le nombre de logements et par conséquent de ménages augmentent, les équipements communautaires actuels permettent-ils de répondre à cette croissance ?

Le centre d'Ottignies offre une diversité importante de services et d'équipements, soins de santé, école, loisirs, culture, etc. ces services et équipements rencontrent-ils les besoins estimés actuellement et à l'avenir ?

*Un taux de couverture en place d'accueil de la petite enfance important*

L'évaluation des besoins et de la capacité des infrastructures actuelles à absorber la croissance démographique projetée a été menée pour les équipements d'accueil de la petite enfance.

Pour ce faire, les chiffres de l'IWEPS ont été consultés.

Indicateur	Ottignies Louvain- la-neuve	Chaumont -Gistoux	Court- Saint- Etienne	Genappe	Lasnes	Mont- Saint- Guibert	Rixensart	Wavre
Nombre de places d'accueil ONE	653	135	111	104	294	88	298	359
Taux de couverture en places d'accueil ONE (places/100 enfants)	85,2	57,4	44,0	22,9	109,5	40,0	56,9	44,1

Sources : SPF économie - DG Statistique/Statistics Belgium, DG-Stat, ONE (Calculs IWEPS), année 2014

FIGURE 9 : INDICATEURS COMMUNAUX, ACCUEIL DE LA PETITE ENFANCE (SOURCE : IWEPS)

La commune d'Ottignies présente un taux de couverture en place d'accueil ONE important (85 places pour 100 enfants) ce qui est nettement supérieur au taux de couverture de la plupart des communes limitrophes et de la province du Brabant wallon (48,0 places/100).

En 2014, les besoins communaux semblent donc être rencontrés.

*Une offre scolaire complète et diversifiée mais avec une faible résilience*

Pour vérifier la capacité d'accueil des infrastructures scolaires, tant de l'enseignement fondamental que secondaire, deux sources de données ont été utilisées :

- Des données statistiques 2014-2015 proposées par l'IWEPS
- Une enquête téléphonique réalisée au mois de mai 2014

Les données de l'IWEPS mettent en évidence qu'une proportion importante des élèves de maternel, primaire et secondaire sont scolarisés au sein même de la commune preuve qu'elle dispose d'un nombre important de places dans des établissements scolaires. La commune d'Ottignies peut être en ce sens considérée comme un pôle scolaire notamment en matière d'enseignement secondaire. Les alentours immédiats du périmètre d'étude comportent deux établissements secondaires de l'enseignement général. Le nombre d'inscrits dans les établissements scolaires, que ce soit maternel, primaire et secondaire, est nettement supérieur dans la commune d'Ottignies que dans les communes limitrophes, exception faite de Wavre qui est à peu près équivalente.

Indicateur	Ottignies Louvain- la-neuve	Chaumon t-Gistoux	Court- Saint- Etienne	Genappe	Lasnes	Mont- Saint- Guibert	Rixensart	Wavre
Nombre d'inscrits dans le maternel (par entité de scolarisation), année scolaire 2014-2015	1.386	394	577	517	553	308	800	1.343
Nombre d'inscrits dans le primaire (par entité de scolarisation)	2.607	732	1.120	805	1.165	585	1.603	2.698
Nombre d'inscrits dans le secondaire (par lieu de scolarisation)	4.099	0	1.657	0	0	714	1.360	5.333
Part des élèves du maternel fréquentant une école de leur commune	80,3%	70,8%	58,6%	59,6%	72,9%	59,0%	70,3%	76,7%
Part des élèves du primaire fréquentant une école de leur commune	74,5%	58,3%	48,4%	52,6%	64,7%	51,4%	64,3%	69,9%
Part des élèves du secondaire fréquentant une école de leur commune	53,9%	-	25,9%	-	-	33,8%	30,4%	68,1%

Sources : ETNIC & MFWB, année scolaire 2014-2015.

FIGURE 10 : INDICATEURS COMMUNAUX, ENSEIGNEMENTS (SOURCE : IWEPS)

Ces informations statistiques ont été vérifiées et complétées par une enquête téléphonique réalisée dans le courant du mois de mai 2014 auprès de plusieurs établissements scolaires ottintois.

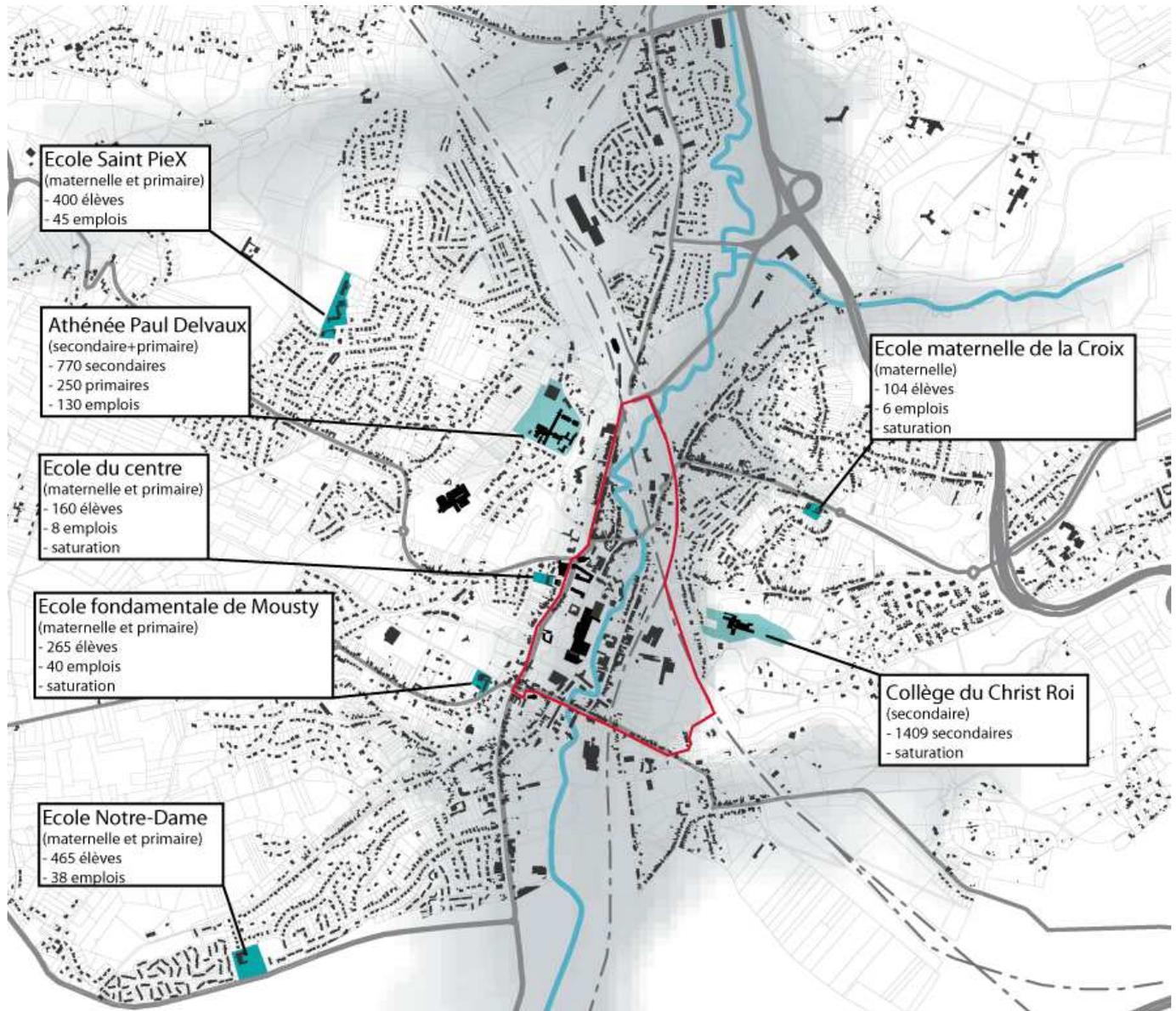


FIGURE 11 : RÉSULTATS LOCALISÉS DE L'ENQUÊTE AUPRÈS DES ÉTABLISSEMENTS SCOLAIRES DU PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

Plusieurs éléments ressortent de cette enquête :

- les équipements scolaires sont fortement concentrés autour du périmètre d'étude.
- Plusieurs établissements ne pouvaient accueillir plus d'élèves lors de l'enquête téléphonique de mai 2014
- La plupart des établissements à proximité directe du centre d'Ottignies ne dispose pas de beaucoup de surface de terrain leur permettant de s'agrandir au besoin

Au-delà de l'offre en enseignement fondamental et secondaire, le territoire communal est également occupé par une université (l'Université Catholique de Louvain). La commune est considérée comme un pôle scolaire. Plus spécifiquement pour la zone du centre d'Ottignies, ce pôle scolaire répond à la demande actuelle. Toutefois, la plupart des établissements présentaient des saturations en 2014 lors de l'enquête et ne disposent pas forcément de l'espace nécessaire que pour un agrandissement.

Avec la croissance démographique estimée, il est à craindre que l'offre scolaire ne soit pas suffisante sur le centre d'Ottignies pour répondre à ces besoins futurs.

#### *Une offre en 'équipement des aînés pour rencontrer les besoins de la commune*

La commune d'Ottignies disposait en 2014, de trop peu de lits MR/MRS sur son territoire par rapport à la moyenne en Brabant wallon (220 lits) et à la Région wallonne (255 lits). La MRS construite récemment au « château Balzat » permet de pallier à cette carence.

#### *De nombreuses infrastructures sportives et de loisirs*

La commune dispose de plusieurs centres sportifs dont notamment :

- le Blocry, qui propose une diversité d'offre sportive importante et se situe à seulement 2 km à vol d'oiseau du centre-ville d'Ottignies.
- La plaine des Coquerées qui propose du football, futsal, tir à l'arc, gymnastique, danse, volleyball, basketball, badminton, tennis, arts martiaux, etc., à moins de 1 km du centre-ville
- Jean Demeester, composé de deux salles sportives intérieures dans lesquelles se pratiquent diverses activités telles que le tennis de table, le karaté, le taekwon-do ou encore la Zumba. L'espace extérieur est utilisé pour la pratique de la balle pelote. Approximativement 1,5 km du centre
- Un complexe sportif a également été récemment construit lors de la mise à quatre voies du réseau RER le long de la rue du Renivaux.

Enfin, de nombreux clubs sportifs sont recensés dans et à proximité directe du périmètre d'étude.

La commune et plus spécifiquement la zone du centre d'Ottignies rencontre les besoins actuels et futurs des habitants.

#### *La Ville d'Ottignies –Louvain-la-Neuve, un pôle culturel important de la Province du Brabant wallon*

La Ville d'Ottignies – Louvain-la-Neuve assume depuis 1995 le rôle de pôle culturel de la Province du Brabant wallon. L'offre culturelle et les infrastructures associées rayonnent donc largement au-delà des frontières communales. Elle dispose de plusieurs centres culturels dont un situé avenue des Combattants, de salle de théâtre, de spectacles et concert, de salles de cinémas, de salles de conférences, de musées, etc.

Au-delà de la commune d'Ottignies, le quartier Henricot II situé au Sud du périmètre sur la commune de Court-Saint-Etienne abrite également le centre culturel du brabant wallon (CCBW) et le parc à mitrilles (PAM) qui proposent également des manifestations culturelles nombreuses et variées.

L'offre et la diversité proposée doit permettre de rencontrer largement les attentes et besoins des habitants actuels et futurs du centre d'Ottignies.

La Clinique Saint Pierre se situe à seulement 600 mètres à vol d'oiseau de l'espace cœur de ville. En 2014, la clinique accueillait 437 lits justifiés<sup>1</sup> et offre une diversité de soins (pédiatrie, chirurgie, soins intensif, maternité, gériatrie, psychiatrie, etc.).

Outre la clinique, le centre d'Ottignies dispose également de deux centres médicaux et paramédicaux et de nombreux indépendants proposant des services liés aux soins de santé dans le périmètre.

L'offre de services liés aux soins de santé est donc suffisante actuellement et par rapport aux évolutions démographiques potentielles estimées, y compris dans la perspective du déménagement de la clinique St Pierre sur le site de Wavre.

### 2.3.2 PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

---

Comme on peut le constater à travers l'analyse ci-dessus, la commune d'Ottignies – Louvain-la-Neuve offre de nombreux services et équipements communautaires qui rencontrent aujourd'hui les besoins de la population.

Le seul bémol, reste la question de l'offre scolaire dans l'enseignement fondamental et secondaire. L'offre est rencontrée mais ne pourra faire face à une croissance démographique importante.

### 2.3.3 ENJEUX

---

Le schéma directeur doit intégrer la question de la création éventuelle d'une nouvelle école au sein du périmètre d'étude. Lors de la réunion de présentation du schéma directeur auprès du collège communal d'Ottignies en date du 19 mars 2015, le collège estimait le besoin de réserver 50 ares de terrain au sein du périmètre pour la création, le déplacement ou l'agrandissement d'une école de l'enseignement fondamental.

Le schéma directeur devra veiller à son intégration au sein du cadre bâti, tenir compte des besoins en stationnement et notamment le développement d'une zone de dépose – reprise inhérente à ce type d'infrastructure.

---

<sup>1</sup> Clinique Saint-Pierre Ottignies, Chiffres clés 2014, in. <https://www.cspo.be/content/activit%C3%A9s>

## 2.4 LE COMMERCE



### 2.4.1 SITUATION ACTUELLE

L'offre commerciale en centre-ville permet de répondre aux besoins des consommateurs et est également un facteur d'animation des espaces publics. Le niveau de satisfaction des consommateurs est un facteur significatif de l'intensité avec laquelle ils pratiquent une zone de commerces. Bien que la proximité au lieu d'habitation soit significative de cette satisfaction, ce n'est pas le seul facteur. L'offre commerciale (quantité, spécificité, variété, etc.) mais également l'offre d'environnement (situation, esthétique, sécurité, etc.) sont des éléments déterminants de cette satisfaction. On notera des comportements de consommateurs variés, allant de l'achat programmé et ciblé à l'achat compulsif. Les aménagements commerciaux doivent répondre à cette diversité de comportements.

La démarche d'analyse des commerces vise à faire ressortir ces éléments dans le périmètre du Schéma Directeur d'Ottignies. Elle se focalisera sur la localisation, la nature et l'ampleur de l'offre présente dans le périmètre d'étude tout en rappelant et détaillant certains éléments du cadre de vie dans le rôle qu'ils peuvent avoir sur la satisfaction et donc sur la fréquentation des lieux.

La méthodologie pour catégoriser l'offre commerciale se base sur l'étude menée par Géoconsulting<sup>2</sup> en 2012. Les commerces de types services en lien avec « l'hygiène, la beauté et la santé » ont été distingués des commerces proposant principalement des produits en lien avec cette catégorie. Cette analyse a été effectuée en 2014.

Toutes activités possédant une devanture bien visible, qu'elles soient commerciales, à caractère commercial ou liées à une profession libérale ont été recensées.

Catégorie d'offre commerciale	Exemples <sup>3</sup>
Cellule commerciale transformée en logement	/
Cellule vide	/
Equipement de la personne	Vêtements, bijoux, accessoires, ...
Equipement de la maison et de la profession	Décoration, bricolage, meubles, électroménager, ...
HoReCa	Café, restaurant, fast-food, ...
Alimentation	Boulangerie, boucherie, fromager, superette, ...
Grande surface alimentaire	Supermarché, hypermarché
Service à caractère commercial	Banque, assurance, comptable, titres et services, poste, ...
Service public	Espace public numérique, Guichet de l'énergie
Hygiène – Beauté - Santé	Pharmacie, Opticien, parfumerie, ...
Hygiène – Beauté – Santé (Service)	Coiffeur, Médecin, centre de bien-être ou d'esthétique
Loisirs	Librairie, agence de voyage, magasin de musique, ...
Combustibles et matériaux de transport	Station-service, garage, ...

<sup>2</sup> GEOCONSULTING, Ottignies premières pistes d'avenir commercial, commune d'Ottignies – Louvain-la-Neuve, octobre 2012

<sup>3</sup> Les exemples sont tirés de commerces observés dans la zone d'étude.

La carte ci-dessous dressée en 2011 montre une variation de l'offre et de la nature commerciale<sup>4</sup>. L'offre est conséquente et s'est accrue en 10 ans, notamment sur Court St Etienne.

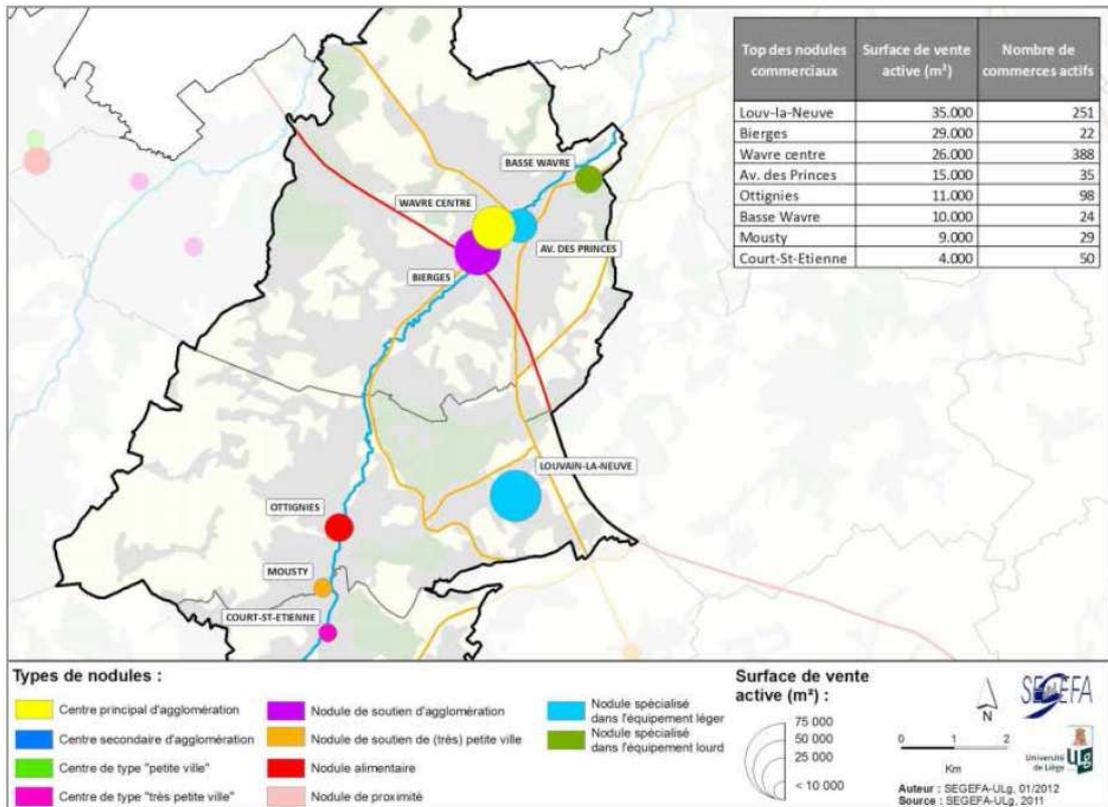


FIGURE 12: STRUCTURE COMMERCIAL DE L'AGGLOMERATION DE WAVRE (SOURCE : SPW-DGO6)

En 2011, Louvain-la-Neuve était le pôle regroupant l'offre la plus importante en termes de surfaces de ventes actives<sup>5</sup> (35.000 m<sup>2</sup>) et se classait deuxième du point de vue du nombre de commerces actifs (251). C'est le centre-ville de Wavre qui se classe premier dans cette catégorie avec 388 commerces actifs mais avec une surface de vente plus faible que Louvain-la-Neuve (26.000 m<sup>2</sup>). Par ailleurs, les dépenses des consommateurs par secteur d'activités dans ces deux pôles montrent qu'ils sont en forte concurrence (voir figure ci-dessous).

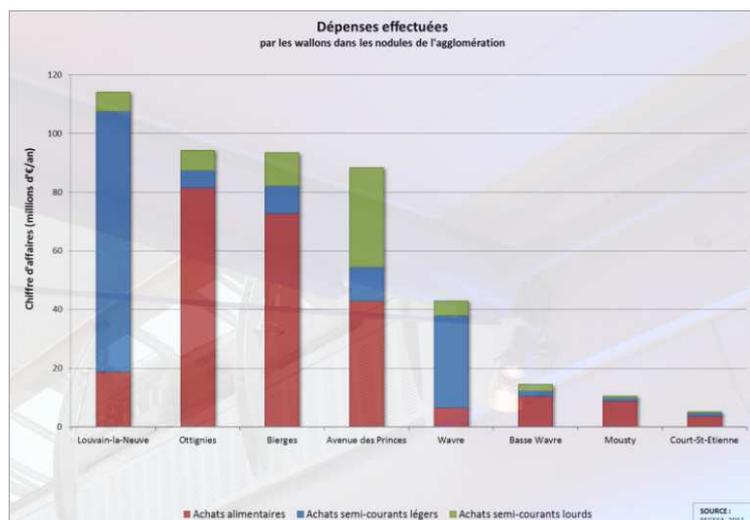


FIGURE 13 : REPRESENTATION DE LA HIERARCHIE DES NODULES DE L'AGGLOMERATION DE WAVRE (SOURCE : SPW-DGO6)

<sup>4</sup> Schéma Régional de Développement Commercial (2014) ; Données de 2011

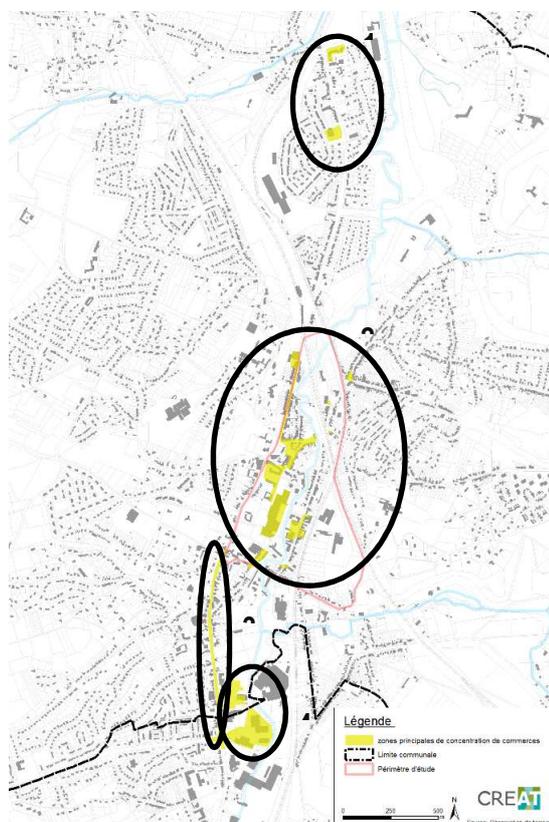
<sup>5</sup> Surface de vente nette

En 2011, le centre d'Ottignies avait une offre commerciale plus modeste avec 98 commerces<sup>6</sup> et une surface de vente de 11.000 m<sup>2</sup>. En termes de chiffres d'affaires sur une année, Ottignies est en seconde position mais son centre est peu en concurrence avec Wavre et Louvain-la-Neuve car les dépenses des consommateurs sont principalement liées aux achats alimentaires. C'est également les conclusions de l'étude réalisée en 2012 par Géoconsulting qui identifie le centre d'Ottignies et le Douaire **comme pôle local de proximité particulièrement pour les achats de type alimentaire**. C'est toujours le cas aujourd'hui.

D'après leur enquête, le taux de fréquentation des grandes surfaces alimentaires de Delhaize et Colruyt (proche de 40%) est nettement supérieur à celui des autres enseignes (moins de 10%). Par ailleurs, le caractère local se mesure du fait que 45% des chalands viennent d'Ottignies et Ceroux-Mousty et 10% de Court-Saint-Etienne. Cette dernière n'offrait que 50 commerces beaucoup plus limités en termes de surfaces de vente (4.000 m<sup>2</sup>). Cette donnée a évolué depuis lors.

On retrouve également une offre commerciale périphérique aux centres urbains telle qu'à Bierges et Basse-Wavre pour le centre-ville de Wavre et à Mousty pour les centres villes d'Ottignies et Court-Saint-Etienne. Elle est caractérisée par un nombre plus limité de commerces actifs mais elle a comparativement une plus grande surface de vente par commerce. C'est particulièrement le cas de Bierges qui, malgré la plus petite offre en nombre de commerces actifs (22), possède la seconde offre en termes de surfaces de vente (29.000 m<sup>2</sup>).

Les dépenses de consommateurs de ces zones périphériques ainsi que celles de Court-Saint-Etienne sont, tout comme Ottignies, caractérisées par une plus grande part d'achat alimentaire par rapport aux achats semi-courants légers et lourds. Elles sont donc plus susceptibles de lui faire concurrence bien que le critère de proximité reste prépondérant pour les achats alimentaires. Néanmoins d'autres facteurs comme la complémentarité avec le reste de l'offre, l'environnement ou encore les horaires d'ouverture peuvent influencer le choix de fréquentation des consommateurs et pourraient être explorées de manière plus approfondie.



### Une offre commerciale s'égrainant dans la vallée

Des zones de concentration commerciale (c'est-à-dire comprenant plus de trois commerces ou une grande superficie commerciale), se retrouvent sur un axe Nord-Sud au sein des limites communales et au-delà (en particulier au Sud de la commune de Court-Saint-Etienne) suivant la vallée de la Dyle.

Du Nord au Sud, on retrouve une offre commerciale :

- A hauteur du village de Limelette, où l'offre est concentrée d'une part autour d'un Intermarché au centre du village et d'autre part dans des rez-de-chaussée commerciaux sous un ensemble d'immeubles à appartements à proximité du Pont de l'Europe.
- Dans le périmètre d'étude sur Ottignies et Mousty, s'observent différentes zones qui seront détaillées ci-après.
- Le long la Rue Provinciale, depuis Mousty jusqu'au-delà des limites communales, l'axe est parsemé de commerces.
- En retrait de la route Provinciale, dans une petite zone comprenant des plus grandes enseignes (Traffic et Carrefour market).
- Le développement commercial sur HenricotII
- 

FIGURE 14 : LOCALISATION DES CONCENTRATIONS COMMERCIALES (SOURCE : RELEVÉ DE TERRAIN, FEVRIER 2016)

<sup>6</sup> En 2011, lors de l'étude de SEGEFA

Au sein du périmètre du schéma directeur, on distingue quatre zones de commerces se positionnant le long d'un axe Nord-Sud depuis l'Avenue Reine Astrid jusqu'au carrefour entre la Rue de la Station et l'Avenue du Douaire à Mousty.

- La première zone, la plus au Nord, est celle du vieux centre d'Ottignies. Elle comprend l'Avenue Reine Astrid, la Place du Centre et le Boulevard Martin.
- La deuxième zone est celle du nouveau centre avec principalement la place de l'Espace Cœur de Ville mais également le Nord de l'Avenue du Douaire et la Rue du Moulin.
- La troisième zone correspond à la galerie commerciale du Douaire dont les grandes surfaces qui y sont attachées (Colruyt, Delhaize et Brico).
- La quatrième zone correspond au Sud de l'Avenue du Douaire et du carrefour avec la Rue de la Station.

D'autres activités commerciales présentes dans le périmètre sont majoritairement dispersées le long d'axes (Avenue des Combattants et Rue du Monument) ou parfois rassemblées autour de carrefours (au pied de la Rue Montagne du Stimont et sur l'Avenue Provinciale à hauteur de Mousty).

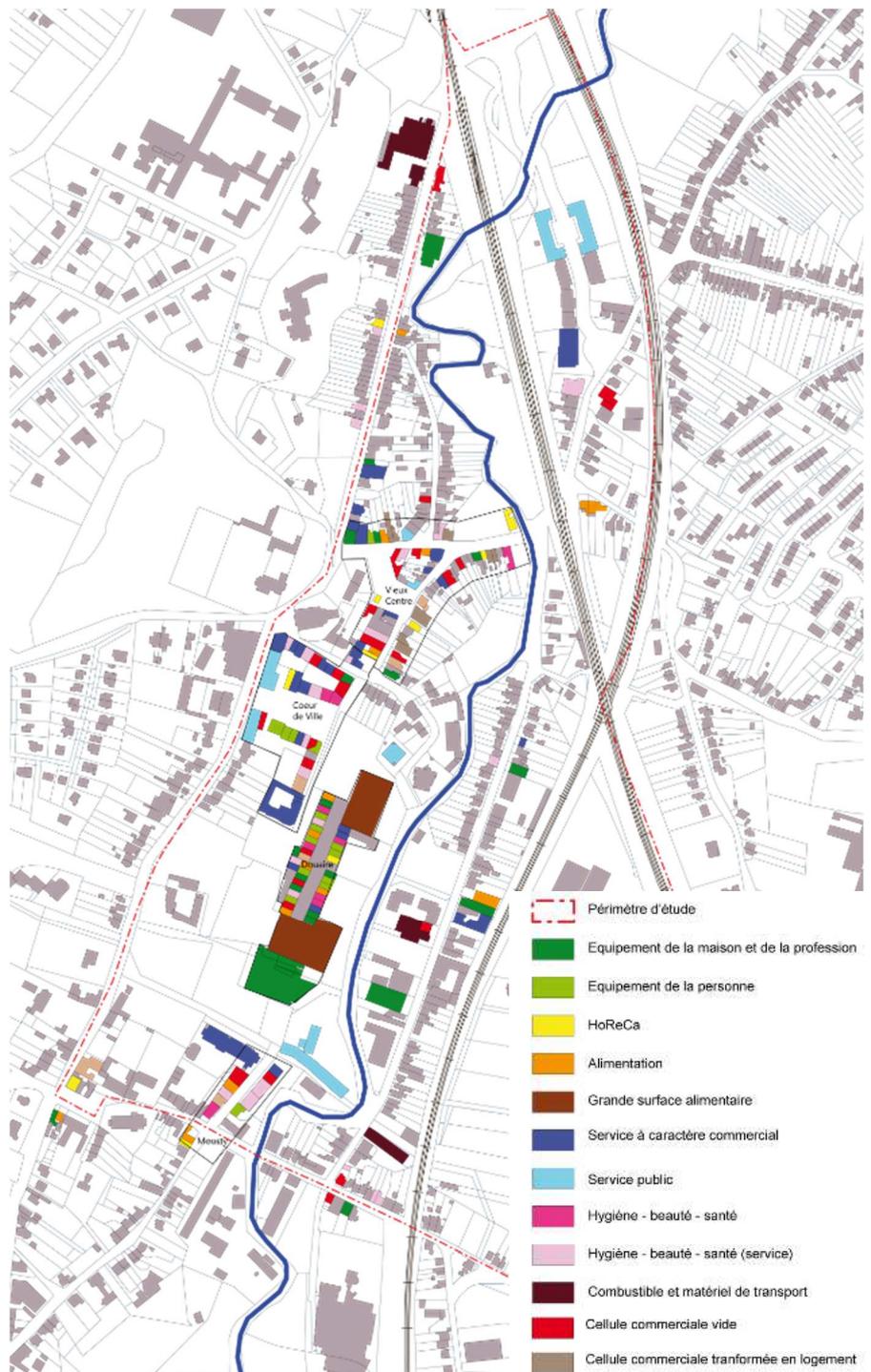


FIGURE 15 : OFFRE COMMERCIALE DANS LE PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE (SOURCE : RELEVÉ DE TERRAIN, FÉVRIER 2016)

L'offre commerciale comprise dans le centre d'Ottignies comprenait, en 2016, lors des relevés, un total de 139 activités<sup>7</sup>

Des différentes zones identifiées, le Douaire est celle qui comprend le plus de commerces (39) tandis que le Vieux centre et le Cœur de Ville en ont respectivement 27 et 28. Mousty est plus réduite avec seulement 12 commerces en activité. Le nombre de commerces situés à l'extérieur des zones à plus forte concentration est de 34 et n'est donc pas négligeable.

Commerces	En activité	Vide	total
Vieux centre	26	8*	34
Cœur de Ville	28	8	36
Douaire	39	3	42
Mousty	12	2	14
Autres	34	8	42
Total	139	21	168

\* Ne tiens pas compte des cellules commerciales transformées en logement

FIGURE 16 : NOMBRE DES COMMERCES SELON LES ZONES PRINCIPALES.

On observe que les activités de services sont majoritaires avec 30 activités à caractère commercial et 20 activités de services liés à l'hygiène, la beauté ou la santé (voir figure ci-dessous). Elles sont assez bien distribuées dans tout le périmètre mais on note également une forte concentration au Nord de l'Espace Cœur de Ville. Même additionnées les boutiques d'équipement de la personne (16) ou de la maison (20) sont moins nombreuses que les activités de service, mais elles sont plus regroupées, principalement dans le centre commercial du Douaire et sur le côté Sud de l'Espace Cœur de Ville. Les boutiques liées à l'alimentation sont également nombreuses (16) et dispersées dans le périmètre. L'HoReCa est un peu moins présent (14) et se retrouve dans les différentes zones.

En moins grand nombre, on retrouve les boutiques proposant des biens liés à l'hygiène, la beauté ou la santé (9) les activités de loisirs (6), l'offre en services publics (2) ou encore les activités liées aux combustibles et matériaux de transports (4). Ces dernières sont logiquement situées sur les axes routiers plus périphériques tandis que les trois autres catégories sont surtout situées dans les zones centrales.

La distribution de l'offre commerciale au sein du centre d'Ottignies se fait comme suit :

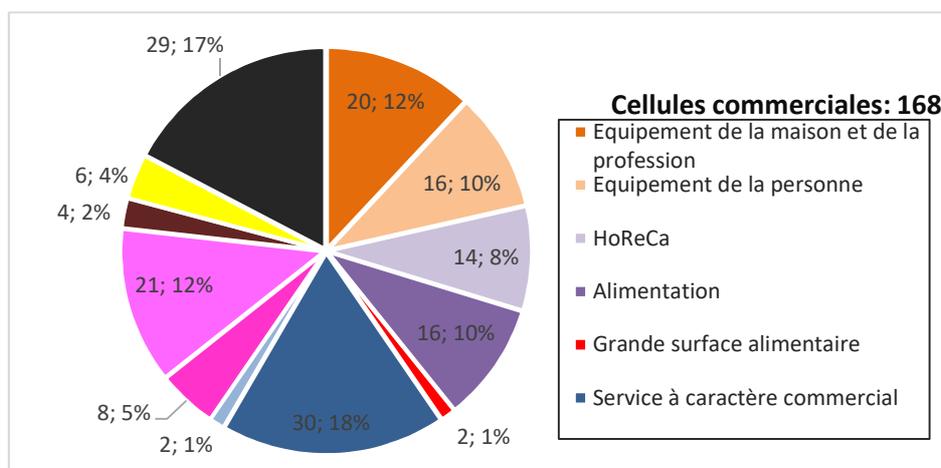


FIGURE 17 : OFFRE COMMERCIALE DANS LE CENTRE D'OTTIGNIES

<sup>7</sup> D'après nos observations au 1 avril 2016

On observe également un nombre de 29 cellules vides qui fait monter le potentiel d'activités commerciales dans le périmètre du Schéma Directeur à 168. Bien que des cellules vides s'observent dans tout le périmètre, elles sont un peu plus concentrées dans le Vieux centre et le Cœur de Ville qui en contiennent 8 chacun. Les cellules commerciales qui ont été transformées en logement n'ont été comptabilisées que dans les zones centrales et le Vieux centre est le seul qui en contient. Rajoutés aux cellules vides, on remarque qu'il contient un nombre important (16) de cellules inactives (voir figure ci-dessous).

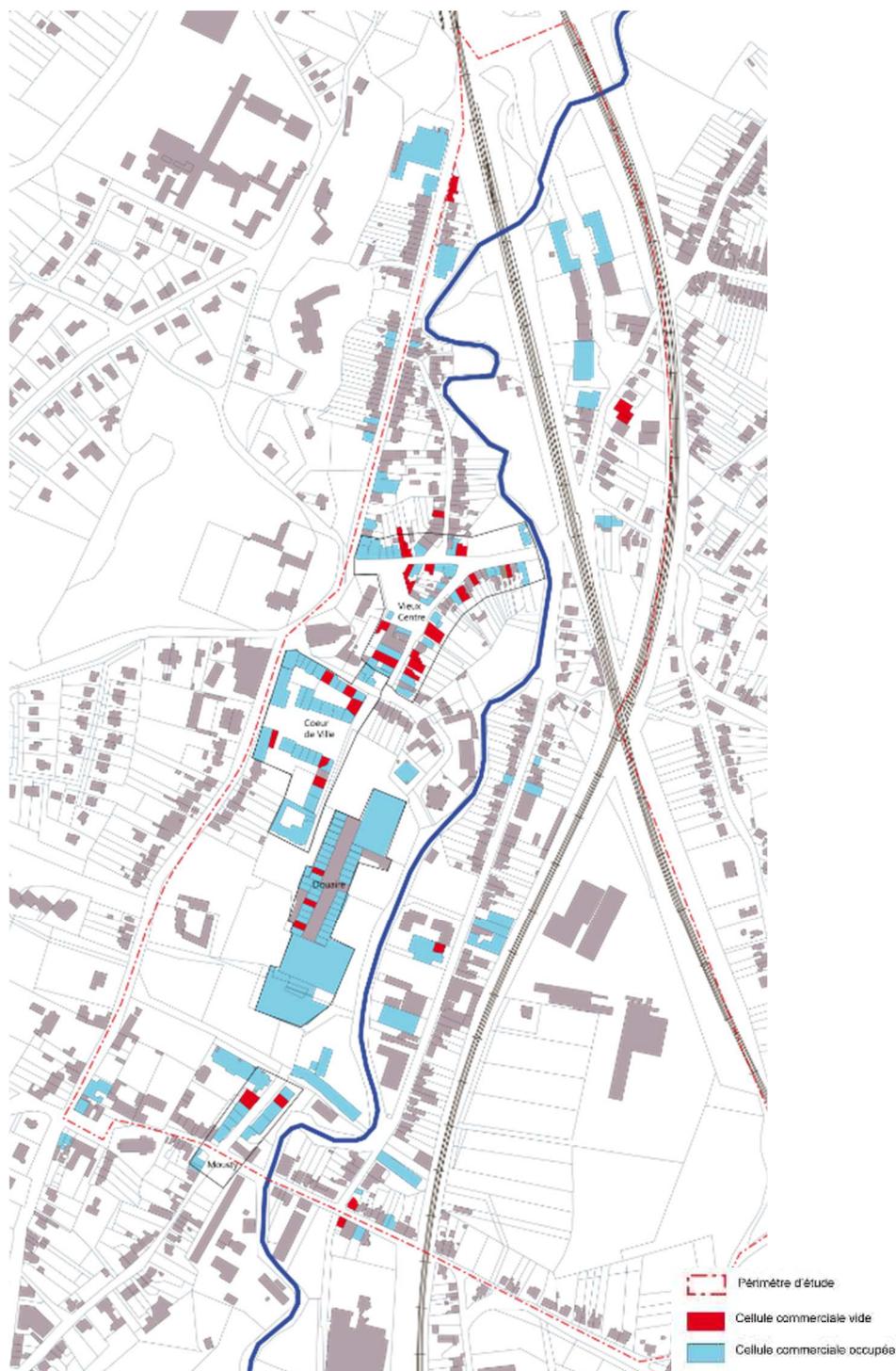


FIGURE 18 : CELLULES ACTIVE ET INACTIVE DANS LE PERIMETRE D'ETUDE (SOURCE : RELEVÉ DE TERRAIN, FEVRIER 2016).

## *Le vieux centre d'Ottignies, une zone commerciale en déclin*

Comme observé dans l'analyse de l'ensemble du périmètre, la zone du Vieux centre d'Ottignies se caractérise par un déclin des activités commerciales. Des 42 cellules commerciales<sup>8</sup>, près de 40 % sont, soit vides, soit ont été transformées en logement. La place du centre en particulier ne contient pas de commerces actifs.

L'offre commerciale reste néanmoins variée. Les activités dominantes sont des enseignes diverses d'équipement de la maison (mobilier, fleuriste, toiletage animaux domestiques), d'HoReCa (friterie, café, glacier, restaurant) et de services à caractère commercial (banques, assurances, comptable). Quelques enseignes sont spécialisées (fromager, glacier, mobilier) et sont tenues par des indépendants locaux. Ces caractéristiques sont des facteurs clés pour la satisfaction des consommateurs et donc la fréquentation des lieux.

L'observation du turn-over par une comparaison entre les activités actuelles et celles présentes en 2009<sup>9</sup> montre néanmoins une réduction du nombre d'enseignes spécialisées et un plus grand nombre de commerces de moins grande fréquentation. Par exemple, sur le Boulevard Martin, une boutique alimentaire spécialisée en alimentation afro-asiatique et une boulangerie sont aujourd'hui respectivement une cellule vide et une agence de voyages. Ce phénomène se poursuit car tout dernièrement, la boutique Oxfam a été remplacée par une boutique de titres et services.

Enfin, autre signe marquant de la dynamique dans le Vieux centre, c'est le recul de la zone du marché hebdomadaire qui allait jadis jusque devant le Glacier Carette à la fin de l'Avenue Reine Astrid alors qu'en 2016, il s'arrête à la Place du Centre.

Concernant l'environnement de l'offre, comme le chapitre sur le cadre de vie le souligne, l'ambiance des espaces publics a été travaillée de manière à être plus conviviale dans l'Avenue Reine Astrid et surtout sur le Boulevard Martin. La Place du Centre est pour sa part un parking à ciel ouvert dont le manque d'aménagement a pour effet de réduire l'aspect qualitatif de la zone.

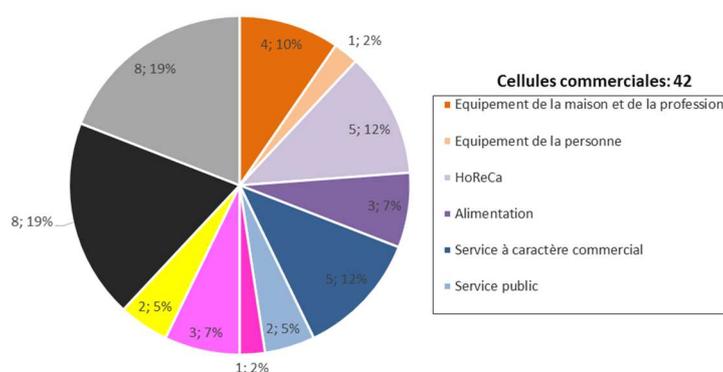


FIGURE 19 : OFFRE COMMERCIAL DU VIEUX CENTRE D'OTTIGNIES (EN %) (SOURCE : RELEVÉ DE TERRAIN, FÉVRIER 2016)

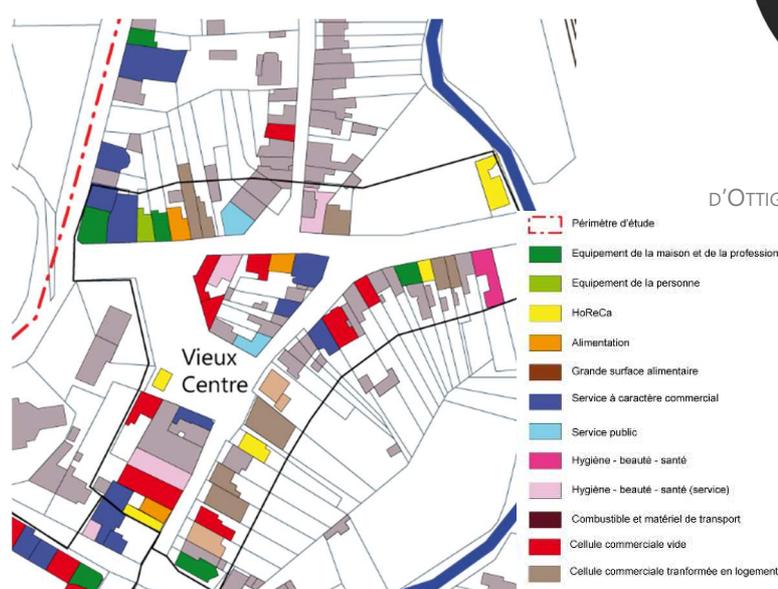


FIGURE 20 : LOCALISATION DE L'OFFRE COMMERCIALE DANS LE VIEUX CENTRE (SOURCE : RELEVÉ DE TERRAIN, FÉVRIER 2016)

<sup>8</sup> 34 cellules vides et 8 cellules commerciales transformées en logement

<sup>9</sup> D'après l'observation via Google Street View

Concernant l'environnement de l'offre, comme le chapitre sur le cadre de vie le souligne, l'ambiance des espaces publics a été travaillée de manière à être plus conviviale dans l'Avenue Reine Astrid et surtout sur le Boulevard Martin. La Place du Centre est pour sa part un parking à ciel ouvert dont le manque d'aménagement et de fonction a pour effet de réduire l'aspect qualitatif de la zone.

Malgré leurs aménagements, ni l'Avenue Reine Astrid ni le Boulevard Martin ne sont des espaces partagés. La différenciation des espaces dédiés à la voiture et aux piétons reste ainsi marquée physiquement et dans les usages, reléguant les piétons sur des trottoirs.



Boulevard Martin

Partie Ouest de l'Avenue Reine Astrid

Place du Centre

## *Le nouveau centre du Cœur de Ville, une offre commerciale diversifiée*

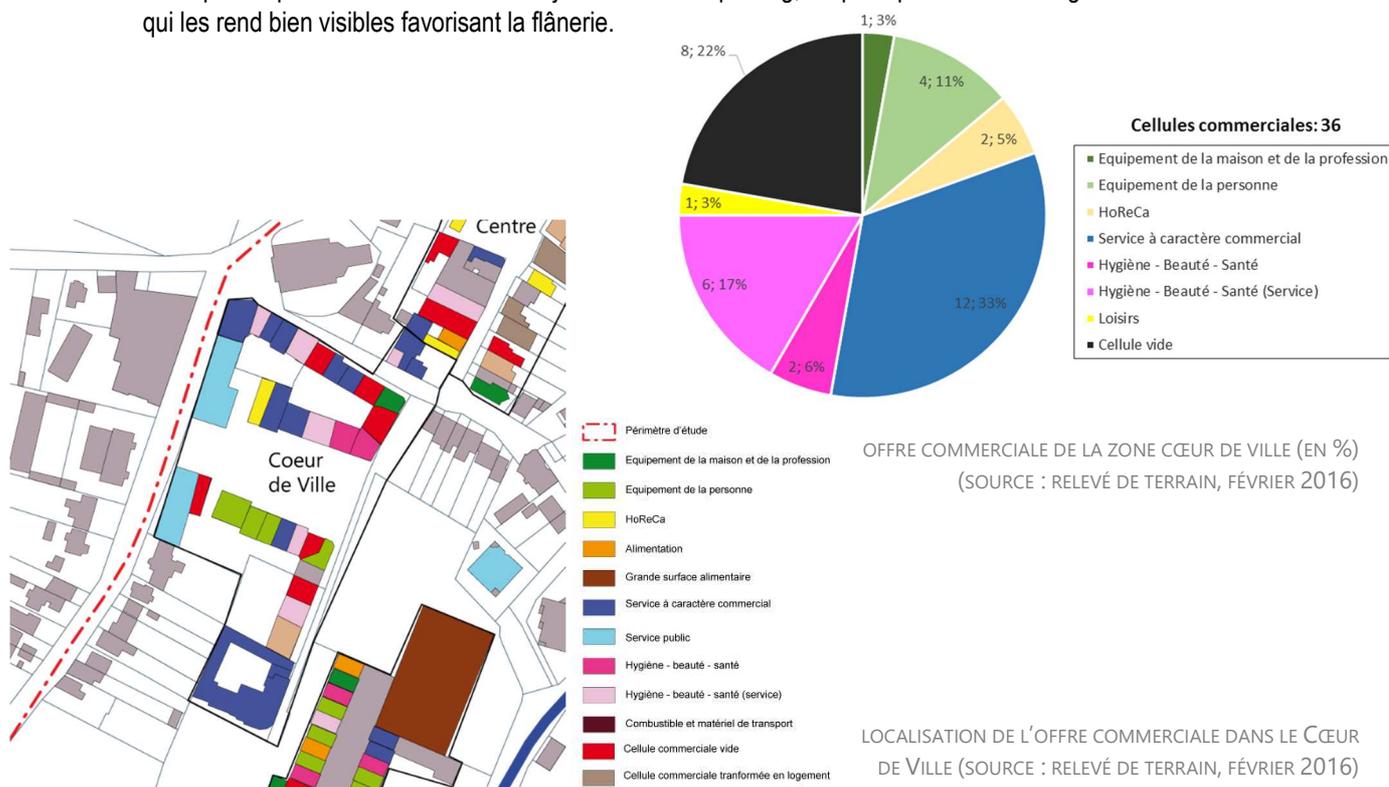
Le Cœur de Ville est globalement marqué par des offres commerciales qui varient en fonction de leur localisation. En effet, l'Espace du Cœur de Ville et la partie de l'Avenue du Douaire située au Nord de la place ont une offre commerciale variée avec une part légèrement plus importante de cellules dédiées à l'équipement de la personne. La Rue du Moulin, et la partie de l'Avenue du Douaire située au Sud de l'Espace Cœur de Ville offrent quant-à-elles principalement des activités de services à caractère commercial (banques, immobilier, auto-école) et liées à la santé et soin de la personne (mutuelle, finance, coiffeur, esthétique, cabinet médical) (voir figure ci-dessous).

La Rue du Moulin et l'Avenue Douaire présentent également une proportion plus importante de cellules vides que l'Espace Cœur de Ville.

L'environnement de ces rues peut expliquer ces différences. En effet, la Rue du Moulin est en retrait de l'axe principal de passage en provenance du vieux centre. Un commerce de la Rue du Moulin a d'ailleurs récemment déménagé vers l'Espace au Cœur de Ville. Par contre, les commerces sur l'Avenue du Douaire sont situés sur l'axe de passage mais le cadre de vie environnant est peu attrayant (parkings, rue fréquentée, et façade arrière du centre commercial du Douaire).

Il y a plusieurs cellules vides sur l'Espace Cœur de Ville. Elles sont pour la plupart localisées plus en retrait de la place sous l'esplanade devant les bâtiments de l'administration communale dans un environnement moins visible.

Bien que l'Espace Cœur de Ville soit majoritairement un parking, l'espace piétonnier est large devant les commerces ce qui les rend bien visibles favorisant la flânerie.



*Le centre commercial du Douaire, une offre peu intégrée dans son contexte*

En 2016, avec 39 commerces actifs dont seulement 3 sont inoccupés, la zone du centre commercial du Douaire est celle qui présente le plus grand nombre de commerces avec une offre commerciale dominée par l'équipement de la personne et de la maison. Selon l'étude menée par GeoConsulting, cela permet à Ottignies de bénéficier d'une attractivité plus importante qu'un simple pôle de proximité.

La présence des grandes surfaces alimentaires comme Colruyt et Delhaize ainsi que Brico attirent un nombre important de chaland mais néanmoins leur coefficient d'exclusivité élevé ne favorise pas les autres commerces du centre commercial. Cela s'observe dans les comportements de dépenses des consommateurs à Ottignies<sup>10</sup>.

On retrouve quelques grandes enseignes mais le nombre de boutiques tenues par des indépendants reste élevé, gardant cet aspect local et qualitatif du centre d'Ottignies.

La présence de cellules vides n'est pas entièrement négligeable (9%).

Le centre commercial est refermé sur l'intérieur et entouré de parkings, ce qui le rend peu interactif avec les autres pôles de commerces qui lui sont contigus.

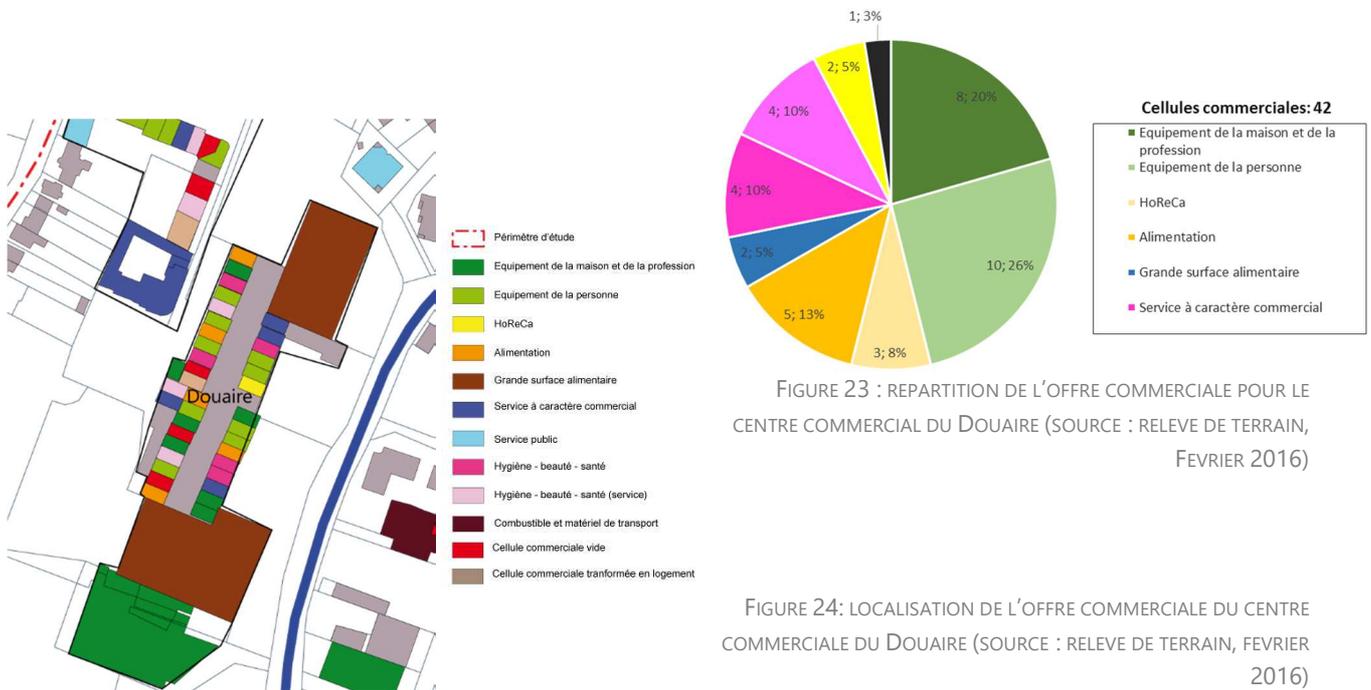


FIGURE 23 : REPARTITION DE L'OFFRE COMMERCIALE POUR LE CENTRE COMMERCIAL DU DOUAIRE (SOURCE : RELEVÉ DE TERRAIN, FEVRIER 2016)

FIGURE 24: LOCALISATION DE L'OFFRE COMMERCIALE DU CENTRE COMMERCIAL DU DOUAIRE (SOURCE : RELEVÉ DE TERRAIN, FEVRIER 2016)



<sup>10</sup> Source : SPW-DGO6, Représentation de la hiérarchie des nœuds de l'agglomération de Wavre

### Mousty, une zone commerciale spécialisée

La quatrième et dernière zone se situe dans le périmètre de l'ancien village de Mousty. Elle est à l'écart des trois zones précédentes et concentre moins de commerces. Il n'y a que 11 enseignes actives, sans tenir compte des activités liées à la santé (dentiste et cabinet médical).

L'offre commerciale est néanmoins variée (ex : banque, bijouterie, pharmacie, night shop, magasin d'informatique, de vin, de musique). Il n'y a par contre pas d'équipements de la maison ou d'habillement. Comme dans les autres zones, plusieurs enseignes sont très spécialisées et sont tenues par des indépendants locaux. C'est notamment le cas de la boutique de partition de musique.

L'observation montre que la pharmacie située au carrefour provoque plus d'allées-venues que les autres commerces, mais les clients viennent principalement en voiture et n'ont pas fréquenté les autres commerces.

Au niveau de l'environnement de l'offre, la zone est isolée du passage et est peu qualitative n'invitant pratiquement pas à la flânerie. Les commerces sont des rez-de-chaussée d'immeubles à appartements datant du début des années 2000 et la route fait surtout office d'entrée/sortie secondaire vers le centre commercial.

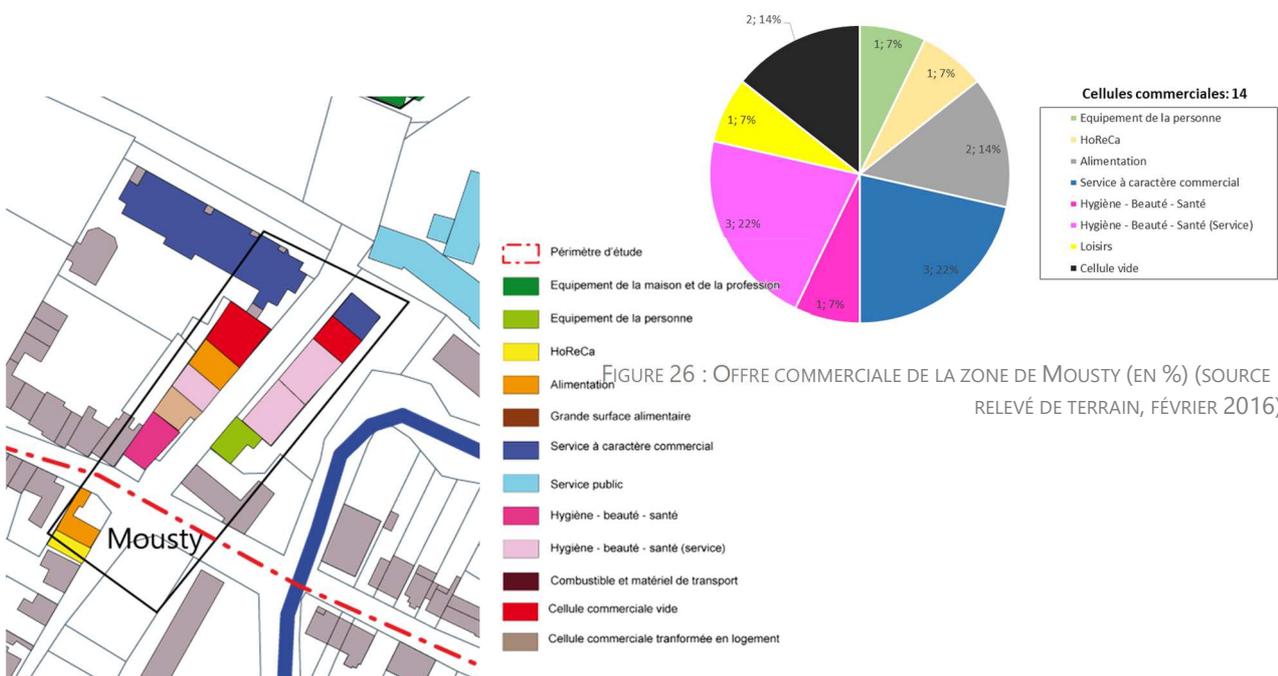


FIGURE 27 : LOCALISATION DE L'OFFRE COMMERCIALE DE MOUSTY (SOURCE : RELEVÉ DE TERRAIN, FÉVRIER 2016)

### Les commerces hors « pôles »

Parmi les commerces situés à l'extérieur des quatre zones précédemment détaillées, se trouvent des activités commerciales exigeant plus d'espace telles que des garages automobiles, une pompe à essence, une pépinière ou encore un magasin de matériaux spécialisé en bois. Sur l'Avenue des Combattants, les commerces sont dispersés, tandis que pour la Rue du Monument, ils se situent surtout sur la partie Sud avec une plus forte concentration à proximité de la Rue du Pont de la Dyle. Il y a également des mini-pôles avec des magasins alimentaires de proximité comme à la Place de l'Eglise de Mousty ou à la Rue Montagne du Stimont.

Plusieurs des cellules vides sont des espaces de rez-de-chaussée de nouveaux immeubles à appartements. Par ailleurs, des cellules commerciales ont été transformées en logements à l'Avenue des combattants, la Rue la Franquénies et à la Place des Déportés.

Concernant l'environnement de l'offre, les rues et chaussées sont des axes de circulation fréquentés (à l'exception de la Rue Lucas qui est résidentielle) où le sentiment de sécurité du piéton est faible (ex : trottoirs étroits, faible fréquentation, vitesse automobile élevée, bruit).

## 2.4.2 ENJEUX

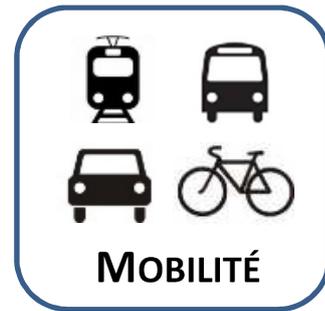
---

L'attractivité principale du centre-ville d'Ottignies devrait se trouver renforcée par la croissance de la population à venir notamment à proximité du centre (ex : site des Bétons Lemaire, ...). Cette croissance devrait accroître la demande commerciale.

Néanmoins, cette réflexion s'inscrit dans un **secteur en profonde mutation avec l'avènement du commerce en ligne** d'une part et le développement des nodules commerciaux au sein du bassin de vie d'Ottignies : Court St Etienne et Genval sont d'ores et déjà actifs, Wavre devrait s'amplifier. Cela mène à une inévitable concurrence.

**S'ancrer sur les spécificités actuelles, prendre davantage appui sur les fonctions présentes et accroître la mixité économique sont les défis qui se posent pour redynamiser le centre d'Ottignies. L'attractivité commerciale pourra se renouveler si la qualité des ambiances est travaillée globalement. Les discontinuités physiques entre les nodules doivent également s'estomper au profit d'un balade urbaine accueillante, agréable et sécurisée.**

Les évolutions de l'offre et l'organisation commerciale devront inévitablement s'appuyer sur les locomotives que sont les enseignes alimentaires. La forme et l'organisation du centre commercial du Douaire, fermé sur lui-même constitue un frein considérable au renouvellement du centre d'Ottignies. Tant son impact paysager que les flux induits ne favorisent aucunement son intégration urbaine, et au contraire, constituent une **entrave à la requalification d'un système urbain mixte, vertueux et résilient.**



## 2.5 LA MOBILITÉ

La mobilité doit être traitée aux regards des différents modes utilisés et des diverses échelles spatiales.

La gestion des déplacements motorisés et des stationnements qui y sont liés est une problématique majeure pour Ottignies. Les caractéristiques du réseau viaire, liées notamment à la configuration des lieux (plateaux/vallée) et les développements immobiliers attendus (re)posent inévitablement la question de la mobilité en général, automobile, transport en commun et modes doux.

Les points qui suivent relèvent les caractéristiques essentielles concernant la mobilité dans le centre d'Ottignies à trois échelles spatiales différentes (échelle supra-communale, échelle supra-locale, échelle locale) et pour les différents modes.

### 2.5.1 SITUATION ACTUELLE

#### 2.5.1.1 La mobilité à l'échelle supra-communale

La mobilité à l'échelle supra-communale englobe les trajets effectués sur des moyennes ou longues distances. A cette échelle, les déplacements s'effectuent principalement en véhicule personnel, en train ou en bus.

#### *L'avenue des Combattants et la chaussée Provinciale (N237) fortement sollicitées*

Pour rejoindre le réseau autoroutier ou ferroviaire, la localisation spécifique d'Ottignies et la structure de son réseau viaire engendrent une charge de trafic motorisé non négligeable dans le centre.

Que ce soit pour rejoindre le site de la gare d'Ottignies en voiture, pour se connecter au Nord au réseau autoroutier (A4/E411), via la N238, ou pour rejoindre la N25 au Sud, via Court-Saint-Etienne et Bousval, la N237 (avenue des Combattants et chaussée Provinciale) est fortement sollicitée. Cette voie régionale est en effet l'axe de circulation principal dans la vallée et souvent un axe incontournable pour les habitants de la commune ou des communes avoisinantes (Court-Saint-Etienne notamment).

Au Sud de la commune, la N237 est encore directement connectée à la N275 qui offre un accès alternatif à Bruxelles via les agglomérations de Rixensart, Genval et La Hulpe.

Selon le plan local de mobilité du site de la gare d'Ottignies, réalisé par Transitec en 2013, cet axe reliant le centre-ville à la N238 accueille un trafic relativement dense, compris entre 15.000 et 19.000 uv/jo<sup>11</sup> (voir figure ci-dessous). Entre 2002 et 2012, les charges de trafic ont respectivement augmenté de 7% à 12% selon les sections considérées.

En 2002, le plan communal de mobilité estimait que le trafic de transit dans la vallée représente près d'un tiers du trafic

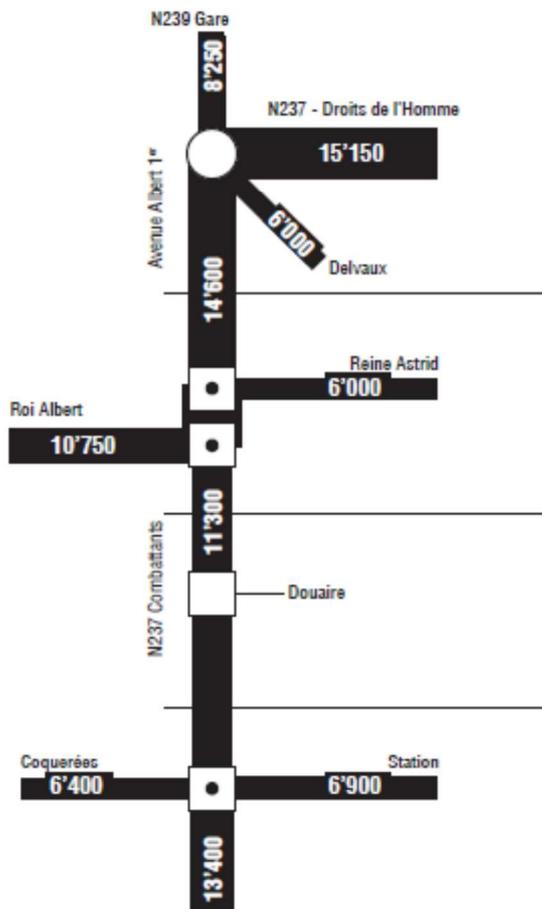
<sup>11</sup> 1 camion = 2 unités véhicules, 1 voiture = 1 unité véhicule, 1 deux roues = 0,5 unité véhicule.

dans le centre. Ces charges de trafic ont été classées en deux grandes catégories : le « grand » transit Nord-Sud via la N237 et les flux de transit entre les plateaux.

Il est difficile de départager à ce niveau, les flux à destination des communes voisines (Wavre, Court-Saint-Etienne, Rixensart par exemple), des flux vers une destination plus lointaine (Bruxelles, Namur, Nivelles, ...).

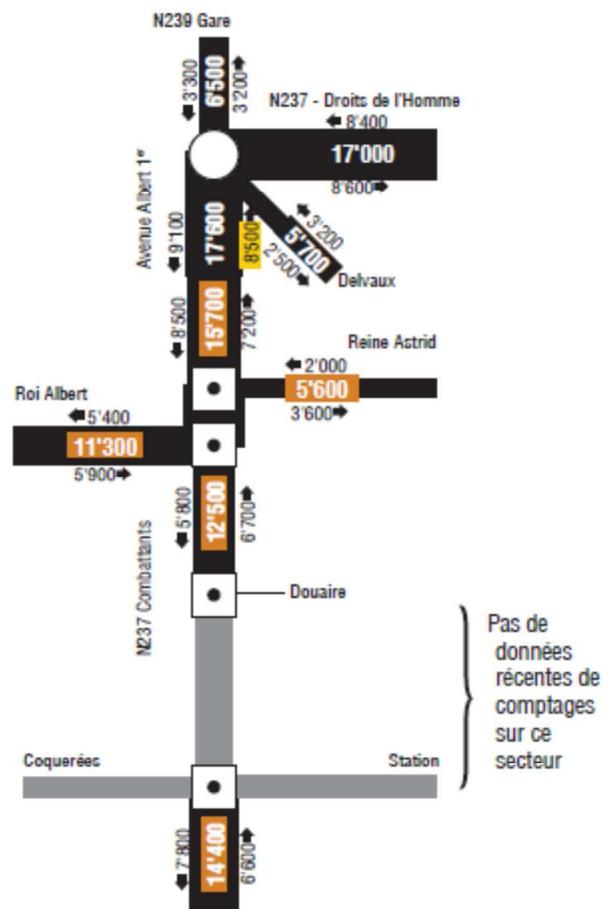
On peut remarquer que les axes transversaux Coquerées – Station et Roi Albert - Reine Astrid constituent deux charnières sur la N237 en traversée du centre : la charge de trafic entre ces deux croisements est inférieure à celles des sections au Sud du carrefour Coquerées – Station (chaussée Provinciale) et au Nord du carrefour Roi Albert - Reine Astrid (avenue des Combattants).

### Septembre 2002\* :



Sources : PCM Ottignies - Louvain-la-Neuve - Transitec/Creat 2002

### Décembre 2012



Sources : -comptages en section - SPW - décembre 2012  
 -comptages en section - SPW - février 2012  
 -valeur déduite grâce à un équilibrage des charges (comptage défectueux)

FIGURE 28 : EVOLUTION DES CHARGES DE TRAFIC SUR LA N237 ET LES RUES AVOISINANTES.

SOURCE : PLAN LOCAL DE MOBILITÉ DE LA GARE D'OTTIGNIES

### *Le site de la gare d'Ottignies (train et rapido bus) comme lieu de convergence*

---

Le site de la gare d'Ottignies, au Nord de la zone étudiée, est un point de convergence majeur pour les navetteurs ferroviaires ou en transport en commun (TEC).

Au niveau du réseau ferroviaire, la gare d'Ottignies se situe à l'intersection de la ligne 161, de la ligne 139 et de la ligne 140. La ligne 161 offre des connexions rapides vers Bruxelles, Gembloux et Namur. Les lignes 139 et 140 quant à elles relient Ottignies à Louvain et Charleroi en desservant toutes les haltes intermédiaires. Le trafic sur ces dernières est cependant nettement plus faible et vise principalement une desserte supra-locale. Louvain-la-Neuve est également connecté directement à Ottignies via la ligne 161.

Selon le plan local de mobilité du site de la gare d'Ottignies (2012), le trafic généré par la gare ottignoise en heure de pointe du matin représente près de 15% du trafic observé sur cet axe. Des comptages postérieurs effectués par Transitec, estimaient que près de 40% des usagers de la gare y accède en voiture (véhicule personnel, dépose-minute), ce qui représentait près de 2.730 voyageurs par jour ouvrable.

Au niveau des bus, la présence de deux lignes rapido-bus et d'une ligne interurbaine permet aux navetteurs de rejoindre d'Ottignies au départ de Jodoigne, Nivelles, Braine-l'Alleud et Waterloo. D'autres lignes desservent les entités à proximité (Wavre, LLN, Court-Saint-Etienne, ...).

La part des utilisateurs des bus se rendant à la gare en voiture est relativement faible. Les habitants du centre peuvent également profiter de l'arrêt, à hauteur de l'église, du Rapido n°3 en direction de Waterloo et Braine-l'Alleud.

### *Les barreaux transversaux de mobilité en réflexion*

---

La saturation de la N237 a amené les auteurs de différentes études à évaluer des solutions potentielles pour maintenir la fluidité sur cet axe et faire face à l'accroissement prévisible de trafic qui devrait être généré par l'augmentation du nombre d'habitants dans la vallée et au-delà.

Ainsi, les deux plans communaux de mobilité (d'Ottignies-LLN et de Court-Saint-Etienne) mettent en évidence l'intérêt de réaliser une connexion entre la N275 et la N25. Cette connexion concernerait directement le centre d'Ottignies, aussi bien en termes d'allègement de la charge de trafic sur l'avenue des Combattants et la chaussée Provinciale que par la proximité physique entre le centre et cette liaison potentielle.

Pour les auteurs du PCM de Court-Saint-Etienne, cette liaison permettrait de soulager le centre de Court-Saint-Etienne et de soulager l'avenue des Combattants sur Ottignies.

Le PCM d'Ottignies-LLN met en évidence différents projets structurants pour la commune dont cette liaison N275-N25. Il est ainsi estimé que cette liaison pourrait permettre « un délestage de trafic important sur les artères convergeant vers le centre d'Ottignies, avec par exemple, un soulagement de -4000 à -6000 u.v./jour ouvrable sur la N237 » (un tiers du trafic de l'époque). En outre cette liaison « permettrait de desservir les pôles industriels à développer au Sud d'Ottignies où à reconverter sur Court-Saint-Etienne. »

Enfin, au niveau du plan régional de mobilité, le projet de liaison N275-N25 est également repris dans la liste des projets potentiels par les bureaux d'études (Tritel – Espace Mobilité). Néanmoins, il est à noter que ceux-ci privilégient le contournement de Court-Saint-Etienne avec la création d'une nouvelle route entre la N275 à hauteur de Chapelle-aux-Sabots et l'échangeur déjà présent sur la N25 (intersection avec la N275).

La réalisation d'une connexion entre les N275 et N25 est néanmoins soumise à de nombreuses conditions et incertitudes dont les principales sont certainement la source de financement et la propriété des parcelles traversées. Elle aurait également un impact non négligeable pour les riverains proches de son tracé, la zone étant déjà fortement urbanisée par endroit.

De plus, une telle connexion a des conséquences pour la commune d'Ottignies mais également pour celle de Court-Saint-Etienne, voire celle de Mont-Saint-Guibert. C'est une infrastructure de mobilité qui dépasse l'échelon local et qui doit être relayée et appuyée au niveau régional.

Outre la possibilité d'un barreau de mobilité au Sud, le plan local de mobilité (Transitec, 2013) évoque également un

possible barreau Nord aussi appelé, « pont Masaya » en lien avec l'accessibilité au site de la gare d'Ottignies. Cette alternative semble aujourd'hui écartée.

Cette question de liaisons supplémentaires supra-communales/régionales permettant un désengorgement significatif de la N237 à hauteur des communes d'Ottignies et de Court-Saint-Etienne a été abordée dans le cadre d'une étude de mobilité complémentaire entre les deux communes. Cette étude conclut « *qu'étant donné la situation de mobilité actuelle, il semble évident que les réponses uniquement locales seront insuffisantes face à la croissance démographique. Le Plan Local de Mobilité de la gare d'Ottignies, identifiait qu'aux alentours des 3.600 logements supplémentaires dans la vallée et sur une partie des plateaux, la réalisation du viaduc Masaya et/ou d'un barreau Sud deviendrait nécessaire*<sup>12</sup> (Voir figure ci-dessous).»

	PCM 2002	PLM (Transitec-ICEDD 2035)	Masterplan (horizon 2050)*		
			Croissance faible	Croissance moyenne	Croissance forte
Plateau Est	150	0 (solde à déterminer)	214 (+15%)	428	850
Plateau Ouest	1'000	210 (projets déjà lancés) 0 (solde à déterminer)	745 (+40%)	1'490	2'950
Vallée Nord	300	900 avec pont Massaya 990 sans pont Massaya	900 (+100%)	900	1'200
Gare et vallée Sud	500	1'000	1'800 (+105%)	1'800	2'400
Logements	2'000	+ 2'100 (+35%)	+ 3'600 (+60%)	+ 4'600 (+75%)	+ 7'400 (+120%)

- 1 En première étape, le développement de la population ne sera pas complet (révision du plan de secteur pour le P+R des Droits de l'Homme, Béton Lemaire, ...)
- 2 L'optimisation du rond-point avenue Masaya - N238 (voir annexe 3.2.20) permet de :
  - quasiment satisfaire la demande au Sud;
  - satisfaire la demande au Nord.
- 3 Pour densifier le plateau Ouest et permettre un développement léger à l'Est, la construction du pont Masaya est indispensable pour soulager l'avenue des Combattants et le giratoire de la gare, saturés (voir figures 3.2.3 et 3.2.4).
- 4 Pour atteindre le scénario «croissance moyenne», il faudrait déniveler le rond-point Masaya - N238.
- 5 Le scénario «Croissance forte» représenterait :
  - 3,7 fois plus de développements que le scénario de base du PLM;
  - ... soit une génération de trafic Nord / Sud supérieure de 25'000 uv/jo.

Etapes

1 2 3 4 5

(\*) Hypothèse Masterplan

Augmentation  
 Croissance faible + 11'000 habitants (+ 60 %)  
 Croissance moyenne + 13'850 habitants (+ 75 %)  
 Croissance forte + 22'300 habitants (+ 120 %)

2' Un élargissement du passage inférieur à Limelette ou la construction d'un ouvrage d'art intermédiaire ne permet pas un développement complet du Sud de la vallée et du plateau Ouest

**La capacité d'une nouvelle route étant plafonnée à environ 15'000 uv/jo, ce scénario n'est pas réaliste**

FIGURE 29 : ÉVOLUTION DE LA POPULATION, DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL ET MOBILITÉ : PHASAGE DES INFRASTRUCTURES NÉCESSAIRES (PLM, TRANSITEC)

<sup>12</sup> TRANSITEC, ICEDD, Plan local de mobilité de la gare d'Ottignies, SPW/Commune d'Ottignies, Juillet 2013, p.40



La situation de la N237 a été décrite ci-avant en lien avec la mobilité à l'échelle supra-communale.

Trois autres axes routiers jouent des rôles importants dans la zone d'étude. Du Nord au Sud, nous pouvons distinguer la rue Paul Delvaux, les avenues Reine Astrid et Roi Albert et les rues de Franquénies, de la Station et des Coquerées, qui assurent des liaisons Est-Ouest depuis/vers la N237.

A l'exception de l'avenue du Roi Albert avec quelques 11.000 u.v./j.o. et de la rue de Franquénies avec 3.400 u.v./j.o., les charges de trafic observées sur ces trois axes sont relativement semblables et tournent autour des 6.000 – 7.000 u.v./j.o.. Entre 2002 et 2012, les charges de trafic ont diminué de quelques 5% pour l'avenue Paul Delvaux et l'avenue Reine Astrid. A contrario, elle a augmenté de quelques 5% pour l'avenue du Roi Albert.

La fermeture potentielle du passage à niveau au niveau de la rue de la Station doit être étudiée avec attention. Le trafic est non négligeable sur cet axe et l'urbanisation prévue sur le site des bétons Lemaire ne devrait que renforcer sa fréquentation.

Enfin, une artère importante également dans le centre est la rue du Monument.

Parallèle à la N237, la rue du Monument assure la connexion entre l'avenue Reine Astrid et la rue de la Station. Selon le scénario choisi, elle pourrait soit évoluer vers une artère automobile importante qui pourrait décharger en partie le trafic de la N237 ou, au contraire, être consacrée à un trafic de desserte locale et au développement des modes actifs. Pour le moment, elle ne remplit aucune de ces fonctions. Le trafic motorisé sur cette rue est relativement peu fluide, du fait du stationnement alternatif par quinzaine notamment, et les cheminements actifs sont peu encouragés au vu de l'état des aménagements vieillissants (trottoirs, accotements).

### Des lignes de bus, gare et arrêt

Les transports en commun (TEC) desservent principalement l'Ouest (avenue des Combattants, chaussée Provinciale) et le Nord (avenue Reine Astrid) de la zone d'étude (voir figure ci-dessous).

Les lignes 28, 29, 30, avec des arrêts sur l'avenue des Combattants et la chaussée Provinciale, rejoignent les entités de Genappe, Tangissart, Corbais et Court-Saint-Etienne entre autres. Elles viennent s'ajouter à la ligne 19 vers Nivelles. L'axe de la vallée est ainsi relativement bien connecté au site de la gare d'Ottignies. Il est néanmoins difficile de poursuivre plus au Nord à partir de ces arrêts. Ainsi, pour rejoindre Wavre (zoning Nord), il faut transiter par la gare des bus d'Ottignies.

Avec des arrêts dans l'avenue Reine Astrid, les lignes 20 et 31 desservent principalement Louvain-La-Neuve et accessoirement Wavre (ligne 20).

Enfin, la ligne 17, avec un arrêt sur l'avenue des Combattants et, devant l'église d'Ottignies, au bas de l'avenue du Roi Albert, permet de rejoindre au besoin, le quartier du Petit-Ry, la clinique Saint Pierre et l'Athénée Paul Delvaux.



FIGURE 31 : LIGNES ET ARRÊTS DE BUS À PROXIMITÉ DE LA ZONE D'ÉTUDE (SOURCE MAP.OLLN.BE)

Au niveau du transport ferroviaire, la halte de Mousty se situe quant à elle en partie Est du site d'étude. Ponctuant la ligne 140, elle permet aux navetteurs de rejoindre, vers le Nord, la gare d'Ottignies et, vers le Sud, la gare de Charleroi. Avec le développement du RER, cette halte pourrait jouer un rôle de rabattement important vers la gare d'Ottignies et offrir une solution alternative intéressante à la voiture pour les déplacements supra-communaux. Avec le développement entre autres, du site des Bétons Lemaire, l'emplacement de la halte pourrait être redéfini.

### *Les modes actifs : des modes de déplacements à privilégier dans le centre*

---

Ottignies-Louvain-La-Neuve est une commune déjà largement cyclable sur certains tronçons. La commune fut d'ailleurs précurseur et fut commune pilote pour le projet « Wallonie cyclable ». Dans le cadre de la sélection, la commune a réalisé un plan cyclable pour la période 2011-2014. Ce plan dresse un état des lieux de la situation actuelle et reprend les principaux projets pour l'avenir. Des évolutions sont encore attendues en matière de définition des réseaux structurant.

Le plan communal cyclable de la ville avait défini une série d'aménagements de pistes cyclables. Le premier axe structurant s'appuie sur le potentiel qu'offre la vallée de la Dyle. Il projette de relier le site de la gare d'Ottignies et le RAVeL de Court-Saint-Etienne (en direction de Nivelles). Dans le centre d'Ottignies, cet axe emprunterait l'avenue Paul Delvaux, la rue des Deux-Ponts et la rue du Monument. Se greffe à cet axe, l'itinéraire cyclable porté par la Province qui longera la L161.

Un deuxième axe structurant est défini entre la gare d'Ottignies et Mousty. Sur le centre d'Ottignies, il est très proche de l'axe structurant décrit ci-dessus (voies parallèles) mais dessert davantage le centre (avenue des Combattants, rue Lucas, avenue Reine Astrid, boulevard Martin, berges de la Dyle).

Ces deux axes concernent directement les aménagements des espaces publics du centre d'Ottignies. Certaines portions sont aujourd'hui aménagées.

De manière générale, il semble que les voies cyclables pour arriver au centre de la ville (depuis les quartiers environnants ou depuis Louvain-La-Neuve) se développent de manière positive mais que le centre reste un franchissement peu sécurisé, peu aisé et peu agréable pour les cyclistes en déplacements utilitaires ou de loisirs.

Au niveau de la marche à pied, le centre d'Ottignies est relativement bien pourvu en trottoirs. Les nouveaux aménagements réalisés lors de la rénovation de l'avenue des Combattants ont été bénéfiques, les piétons disposant sur cet axe de trottoirs de qualité. Ce constat vaut aussi pour les travaux du boulevard Martin. L'avenue Paul Delvaux dispose également de larges trottoirs. S'ajoutent aux trottoirs, plusieurs sentiers aménagés comme par exemple entre le Douaire et la crèche ou encore vers le parking de la rue du Monument.

Notons toutefois, que d'importants freins dissuadent la pratique piétonne :

- Tout d'abord, l'intensité du trafic sur l'avenue des Combattants peut rendre les déplacements piétons sur cet axe peu agréables. Sa traversée reste délicate même si des feux et passages pour piétons existent.
- Le cheminement le long de la rue du Monument souffre de la vétusté des trottoirs. Entre ces deux axes, la profusion de parkings au niveau du Douaire et l'organisation de la desserte de ceux-ci (principalement par l'avenue du Douaire), rend la marche difficile et peu attrayante. Comme pour le vélo, le Douaire peut être considéré comme une barrière physique pour les cheminements piétons (Est-Ouest et Nord-Sud). Cet aspect est moins prononcé dans le vieux centre.

Le résidentiel :

Selon les données présentées dans le moteur résidentiel, on peut raisonnablement s'attendre à une croissance démographique liée au développement de projets immobiliers qui devrait contrebalancer les perspectives tendanciennes. Un potentiel de croissance, dans une version maximaliste, de près de 14 000 habitants, avec une création de ~4500 logements est ainsi cité, à l'horizon 2050. Cette vision maximaliste ne peut toutefois être prise pour acquise, eu égard, entre autres, aux limites en matière de mobilité que les paragraphes précédents ont exposées.

Nonobstant la question de la mobilité automobile, il reste judicieux et cohérent vis-à-vis de la politique régionale d'intensifier les territoires centraux pourvus de services et d'une desserte multimodale efficace. C'est le cas du centre d'Ottignies. Le SDC de la Commune d'Ottignies plaide en ce sens.

L'équation de l'intensification des centralités et de la mobilité motorisée n'est pas simple et ne pourra se résoudre qu'au travers d'un panel de solutions alliant diminution des motifs de déplacement et des distances, augmentation de la multimodalité et facilitation de l'intermodalité. C'est ainsi que, mettre en avant le territoire de proximité, c'est-à-dire un territoire offrant à distance de moins de 2 km une majorité de services est un levier essentiel permettant d'entrevoir de belles perspectives d'évolution pour le centre d'Ottignies. L'offre de services doit se combiner à une politique active en matière de mobilité alternative : vélo, voiture partagée, bus et train, sécurité des infrastructures et maillage efficace du réseau.

Les commerces :

Les locomotives commerciales que sont Delhaize, Colruyt et Brico génèrent un flux non négligeable, mais, tout comme les autres commerces du centre d'Ottignies, majoritairement local (un tiers des chalands viennent d'Ottignies (code postal 1340). 10 % de Court-Saint Etienne (CP : 1490) 9,5 % de Céroux-Mousty. Selon les estimations réalisées en 2012, 70% des personnes se rendent en voiture dans le centre d'Ottignies, 18% à pied. La part de cycliste était nulle en 2012, elle aura probablement cru en une décennie, mais reste marginale. Ces chiffres pour les modes actifs sont faibles et ne peuvent être seulement expliqués par la topographie.

Selon une étude Suisse portant sur l'usage du vélo dans les villes petites et moyennes, l'usage du vélo pour les déplacements pendulaires représente près de 5% pour les villes de 15.000 à 30.000 habitants. La part modale de la marche s'élève quant à elle à 45%<sup>13</sup>. Il y est mentionné également que pour les déplacements inférieurs à 3 kilomètres, la voiture n'est plus utilisée que 2,6 fois plus que le vélo.

Dans un rayon de 1.500 mètres à vol d'oiseau du Douaire, plus de 14.500 habitants sont recensés. C'est dire le potentiel de report modal qui peut s'opérer.

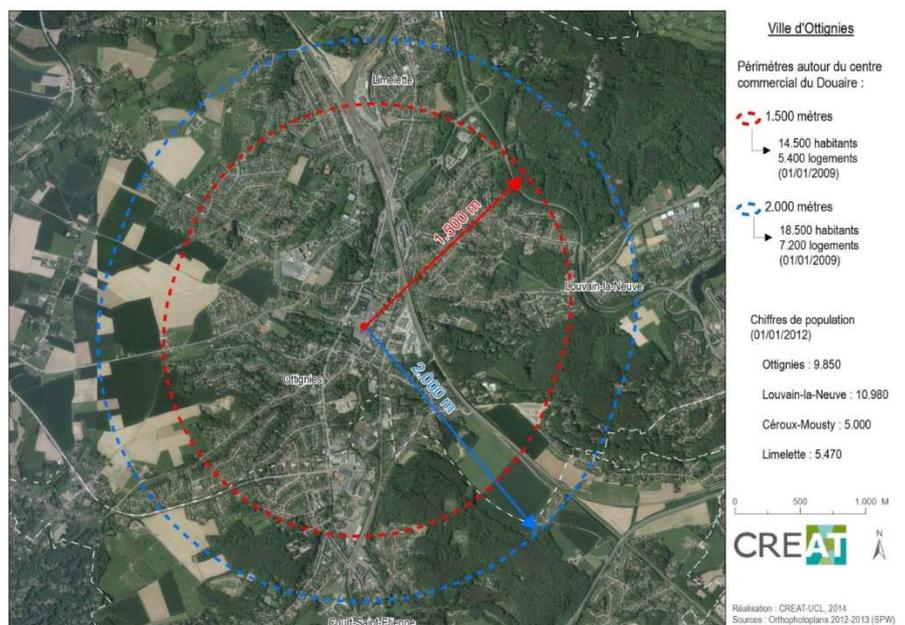
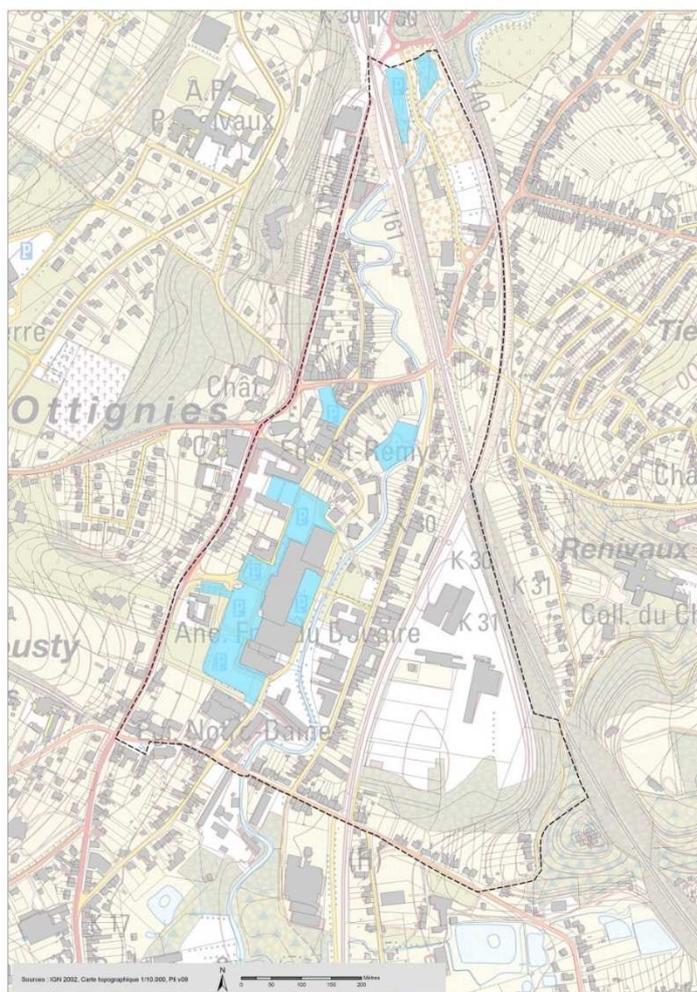


FIGURE 32 : POPULATION À 1.500 ET 2.000 MÈTRES À VOL D'OISEAU DU DOUAIRE

<sup>13</sup> Citec (2009), Le vélo dans les villes petites et moyennes



La grande majorité des parkings situés dans la zone du centre sont en zone bleue (durée de stationnement limitée à 3h). On comptabilise quelques 800 places : avenue des Combattants (70 pl.), place du Centre (50 pl.), Monument (87 pl.) et Douaire (590 pl.). Le rapport places de parking/commerce correspondrait à 8,9 places de parking pour un commerce ce qui est considéré comme suffisant pour un jour de fonctionnement normal. Par contre, en cas de développement futur de l'offre en commerces, si les parts modales pour se rendre dans le centre n'évoluent pas, le stationnement pourrait être un frein au développement commercial.

Le stationnement occupe une surface importante et impacte fortement l'imperméabilisation du sol.

#### Les emplois :

A proximité de la zone d'étude, l'hôpital Saint-Pierre est le principal employeur sur Ottignies et génère des flux de trafic importants sur la N237.

Selon les données de l'IWEPS, le ratio d'emploi intérieur est très élevé dans la commune d'Ottignies – LLN, 96,2% ; 64% en moyenne dans le Brabant wallon. Cet indicateur donne une indication des emplois offerts à la population en âge de travailler de l'entité observée. Autrement dit, la commune d'Ottignies offre un nombre important d'emplois et donc une possibilité de limiter les déplacements en véhicule personnel.

#### Les équipements culturels :

Le centre culturel, situé sur l'avenue des Combattants dispose d'une salle de plus de 500 places, des événements y sont organisés tout au long de l'année. Il draine un public local et provincial.

La ferme du Douaire abrite également des petites salles de spectacles, la ludothèque et une bibliothèque. Ces différentes activités sont principalement à destination des habitants de la commune (surtout Ottignies, Céroux, Mousty et Limelette).

### Les scolaires :

À proximité directe du périmètre d'étude sont situées des écoles primaires et deux écoles secondaires. Ces dernières sont localisées respectivement sur le plateau Ouest et sur le versant Est de la vallée. Elles sont facilement accessibles depuis le centre d'Ottignies par les modes actifs.

L'implantation principale de l'Athénée royal Paul Delvaux est située sur l'avenue des Villas (plateau Ouest). Elle dispose également d'une section fondamentale (maternelle et primaire). Les accès en modes actifs depuis le centre se font, principalement via des sentiers, depuis la gare d'Ottignies et depuis le carrefour avenue des Combattants – avenue Reine Astrid. Le collège du Christ-roi est quant à lui situé rue de Renivaux dans le versant Est. Les accès en modes actifs depuis le centre se font depuis la gare d'Ottignies, voire depuis la halte de Mousty, ainsi que depuis la rue de Franquénies et les abords du carrefour avenue Reine Astrid - rue du Monument. L'école fondamentale d'Ottignies est attenante au centre culturel. Il s'agit d'une école maternelle et primaire (deux premières années uniquement). L'école communale de Mousty se trouve dans la rue des Coquerées. L'ensemble des années maternelles et primaires sont présentes sur le site.

Les habitants du centre disposent par conséquent d'une offre importante en termes d'établissements scolaires. Les accès piétons vers les établissements de l'enseignement secondaire peuvent être encore renforcés. Pour l'enseignement fondamental et maternel des zones de déposes-reprises pourraient être organisées.

### 2.5.2 PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ET ENJEUX

La N237 est considérée comme proche de sa capacité maximale, elle est saturée aux heures de pointe. L'augmentation prévue de population suite aux différents projets immobiliers laisse présager une augmentation du trafic motorisé dans la zone. Une situation en tension qui requiert un nécessaire report modal.

Le plan local de mobilité de la gare d'Ottignies, estimait la croissance attendue de trafic sur l'avenue des Combattants à 15-20% (hypothèse « quartier de gare » et densification dans la vallée).

Outre la croissance attendue de population à Ottignies, la mise en place du RER et la volonté de renforcer le transport ferroviaire vers Bruxelles et Namur pour désengorger l'E411, devrait engendrer des flux de navetteurs d'autant plus importants vers la gare. Il est à cette heure difficile d'esti

mer si le parking-relais à Louvain-La-Neuve jouera son rôle de délestage. Il est probable qu'aucune atténuation du trafic traversant Ottignies par N237 ne soit effective. S'ajoutent à cela la croissance attendue du pôle des bus au niveau de la gare.

Le constat dressé permet de saisir l'ampleur des enjeux en termes de mobilité. **Le report modal est certainement la piste à suivre vu les atouts considérables dont dispose Ottignies**, première gare de Wallonie.

Le report modal ne peut s'effectuer que par le développement des **infrastructures cyclo-piétonnes de qualité, sécurisées et attractives**. c'est le point de départ d'une mobilité alternative. S'ajoutent à cela les actions à mener en matière de **maillage et de hiérarchie des réseaux**, notamment pour désenclaver le site des Bétons Lemaire, les priorités à donner pour la **circulation des transports collectifs**, la **multimodalité à concilier sur les espaces de circulation** ou encore les services de **mobilité partagée à mettre en place**.

La concentration des activités et des logements dans un rayon proche doit être considérée comme un levier pour cette mobilité alternative et non comme une somme infinie de flux impossible à concilier. La transformation du centre d'Ottignies passera inmanquablement par un autre paradigme en matière de déplacement : plus collectif, plus économe en espace, meilleur garant de la qualité de l'air.