



# UN QUARTIER MULTIPLE AU CŒUR DE LOUVAIN LA NEUVE

DÉBUTÉ EN 2008, LE DÉVELOPPEMENT DU QUARTIER ESPRIT COURBEVOIE À LOUVAIN LA NEUVE EST LE FRUIT D'UNE COLLABORATION ENTRE, D'UNE PART, L'UCL ET LA SNCB ET, D'AUTRE PART, LES DÉVELOPPEURS THOMAS & PIRON BÂTIMENT ET BESIX REAL ESTATE DEVELOPMENT (RED) VOULU ET CONÇU COMME UN ESPACE MULTIFONCTIONNEL INTÉGRÉ EN CŒUR DE VILLE, CE NOUVEAU QUARTIER PREND PLACE SUR UNE DALLE DE 2,5 HA COUVRANT UN PARKING SNCB ET SE PROLONGE PAR UN PARC URBAIN DE 1,5 HA.

Comme le résume **Joël Meersseman**, architecte associé au sein du bureau Syntaxe (\*), « la multifonctionnalité de ce nouvel espace urbain s'exprime autant à travers sa dimension intergénérationnelle, sa densité à taille humaine, que dans la pluralité de sa programmation. Celle-ci met en œuvre des logements classiques et étudiants, des bureaux et des commerces de proximité. A terme, Esprit Courbevoie augmentera l'offre résidentielle de la cité de plus de 500 unités, auxquelles s'ajouteront 8.500 m<sup>2</sup> de bureaux/coworking.

Ce développement, répond en effet à l'attractivité d'une ville aux atouts multiples : une position géographique au centre du Brabant wallon, une université de renommée nationale, des parcs scientifiques, des espaces culturels (Musée L et Musée Hergé, Théâtre Jean Vilar, Ferme du Biéreau, Aula Magma)

ou encore un centre commercial (l'Esplanade) et des équipements sportifs de premier plan. Autant de facteurs qui, associés à la dimension essentiellement piétonne de la cité, ont séduit une population qui rassemble aujourd'hui plus de 35.000 résidents, étudiants et travailleurs. »

## Accessibilité fluide et mobilité douce

« Les autorités régionales wallonnes ont décidé de créer, via la sortie 8A, une liaison directe sans carrefour ni feu entre l'autoroute E411 et le parking SNCB. Les navetteurs du futur RER accèdent ainsi au parking de la gare et, quelques dizaines de mètres plus loin, aux quais et aux trains » expliquent **Thierry de le Court**, Gestionnaire de Projets Thomas & Piron Bâtiment et **Laurent Graas**, Regional Manager Brussels chez BESIX Real Estate Development.



« Les habitants et les employés du quartier Esprit Courbevoie, dont les emplacements de stationnement privés sont situés aux deux niveaux supérieurs du parking, disposent des mêmes facilités de connexion avec l'autoroute et la gare. Des entrées et sorties secondaires permettent également une mobilité automobile locale vers la ville.

Greffé au concept piétonnier de Louvain-la-Neuve, le quartier priorise naturellement la mobilité douce. Un réseau de voiries cyclo-piétonnes permet de connecter les immeubles entre eux, mais aussi avec les différents espaces et équipements urbains (parc public, Esplanade, établissements scolaires, ...), ainsi qu'avec les quartiers voisins du Centre-ville, Lauzelle et de La Baraque. Une élégante passerelle surplombant le boulevard de Wallonie, complétée par une seconde qui enjambe un des plans d'eau du parc public, permettent de compléter et terminer le réseau de liaisons douces inter-quartiers de la ville. »

## Urbanisme et architecture : intégration et durabilité

Ainsi que le rappelle **Jean-Luc Son**, CEO de REIM et Directeur du projet Esprit Courbevoie : « Travail des bureaux d'architecture Syntaxe, Montois, R2D2, CÉRAU et Atelier d'Arbre d'Or, le développement du Quartier Courbevoie a été pensé selon le principe d'une

intégration globale, créant une prolongation du centre-ville depuis les Halles universitaires jusqu'à la N4. La réponse logique à cette vision urbanistique fut de construire sur une dalle relativement dense à côté d'un parc.

Quant à l'architecture - très différenciée selon les immeubles - elle relève d'un double aspect :

- Un langage contemporain respectueux des « classiques » de Louvain-la-Neuve, notamment avec des parements de briques.
- Un caractère durable axé sur 4 éléments majeurs :
  - Sept « tours solaires » érigées le long du boulevard de Wallonie et de la rue Courbevoie, et les toitures des immeubles équipées de panneaux solaires thermiques et/ou photovoltaïques alimentent les immeubles en eau chaude et électricité ;
  - un nouveau parc public en bordure du quartier de La Baraque fait face aux immeubles résidentiels d'Esprit Courbevoie. Ce parc récolte et stocke les eaux pluviales du quartier via des pièces d'eau et des bassins d'orage. Il offre en outre aux logements qui lui font face une vue sur la verdure ;
  - La mise en œuvre de toitures végétalisées ;
  - Dès sa genèse le programme a anticipé les normes environnementales. Les bâtiments recourent à des systèmes de chauffage, d'isolation et de ventilation performants, réduisant considérablement les besoins en énergies fossiles. Les derniers immeubles en cours de conception seront Q-Zen (Quasi zéro énergie).

## Un investissement prisé

Esprit Courbevoie, quartier mixte de logements et de bureaux se révèle comme un investissement prisé – tant par les investisseurs (60%) que par les propriétaires occupants (\*\*).

Dans un contexte immobilier favorable, ce développement au cœur de Louvain-la-Neuve est proche de tous les loisirs (natation, fitness, bowling, golf...), des divertissements (cinéma, théâtre, spectacles...), des moments culturels (musée L, musée Hergé, Aula Magna...) et de la vie quotidienne (services, commerces, enseignement...).

(\*) Syntaxe est l'un des 5 bureaux d'architecture qui participent au développement du programme Esprit Courbevoie. Les quatre autres bureaux sont : Montois & Partners, R2D2, CÉRAU et Atelier de l'Arbre d'Or

(\*\*) Grille des prix :  
Studio : à partir de 175.000€  
Appartement 1 ch : à partir de 235.000€  
Appartement 2 ch : à partir de 344.000€  
Appartement 3 ch : à partir de 415.000€

esprit  
COURBEVOIE  
LOUVAIN-LA-NEUVE

