



Mont-Saint-Guibert – Schéma de Développement Communal
Synthèse des échanges avec les habitants de Mont-Saint-Guibert lors de la balade
urbaine du samedi 17 mai 2025

« Quel développement pour le territoire de Mont-Saint-Guibert ? »

Contexte

En février 2025, le Collège communal de Mont-Saint-Guibert s'est lancé dans l'élaboration de son Schéma de Développement Communal (SDC), un document stratégique pour le développement de la commune. Ce dernier vient en effet décliner à l'échelon communal le Schéma de Développement Territorial (SDT) qui fixe les grandes orientations à donner au développement des territoires wallons et qui est entré en vigueur le 1^{er} août 2024.

Dans le cadre de la première phase (analyse contextuelle) de son SDC, la commune de Mont-Saint-Guibert a souhaité recueillir l'avis de ses citoyens à travers différentes modalités de concertation. Après la réunion d'information publique du 8 avril 2025, un questionnaire en ligne a été lancé et ensuite, une balade urbaine a été organisée sur l'ensemble du territoire ce 17 mai 2025.

Le présent rapport ne concerne que les échanges ayant eu lieu lors de cette balade.



Table des matières

« Quel développement pour le territoire de Mont-Saint-Guibert ? »	1
Contexte	1
Déroulement et objectifs de la balade urbaine	3
Equipe	3
Parcours	4
Les attentes des habitants de Mont-Saint-Guibert	6
Synthèse des attentes	6
Détail des propos évoqués par les habitants	7
. Une perte de confiance vis-à-vis des engagements politiques	7
. Les participants relèvent un besoin d'améliorer l'harmonie et le cadre de vie.....	8
. Une crainte du risque d'inondation et de son intensification.....	12
. A propos des logements.....	13
. A propos de l'économie	15
. A propos des équipements et du mobilier publics	18
. A propos de la mobilité	19



Déroulement et objectifs de la balade urbaine

La balade urbaine s'est déroulée le samedi 17 mai 2025. Ouverte à l'ensemble des habitants de Mont-Saint-Guibert (y compris Corbais et Héவில்), elle donnait la possibilité de participer le matin ou l'après-midi. Chacune des balades reprenait le même itinéraire. 25 places étaient disponibles par balade ; un temps (1h) à pied puis un autre en bus (1h30). Les habitants volontaires étaient invités à s'inscrire en ligne, sur un site dédié. Une communication s'est faite dans le Bulletin Communal, ainsi que sur les réseaux sociaux de la Commune.

Un itinéraire traversant l'ensemble du territoire a permis des arrêts sur des lieux emblématiques d'un thème propre au SDC (économie, mobilité, équipement, logement...). Le départ et l'arrivée se sont faits à la Maison Communale.

L'objectif de ces balades était d'entendre les habitants sur leurs attentes, leur vision de l'évolution et du développement du territoire, sur les points forts et les points de vigilance à apporter à la stratégie territoriale.

Au total, 12 personnes (avec une parité à 50/50) étaient présentes à la balade du matin, comme à celle de l'après-midi. Un couple a rejoint en cours de route les participants de l'après-midi.

Ce rapport présente l'analyse et la synthèse des idées et verbatims exprimés par les habitants, en toute transparence et objectivité, sur l'ensemble de la journée.

Equipe

La participation citoyenne de la mission du SDC est menée par Anne-Solange Muis (ASM). Cette dernière était accompagnée de Laurent Pinon et Margot Liebel (MU) et de Catherine Vilquin (XMU).



Parcours

Le trajet à pied de la balade est représenté sur la carte ci-dessous.





Le trajet en bus de la balade est représenté sur la carte ci-dessous.





Les attentes des habitants de Mont-Saint-Guibert

Synthèse des attentes

Les habitants ont révélé un territoire contrasté par sa géographie, son histoire et ses usages. Mont-Saint-Guibert (en tant que tel), Corbais et Hévíllers sont trois entités différentes qui montrent des usages contrastés. Les habitants ont des attentes qui varient selon leur lieu d'habitation.

Les points de convergence des propos mettent en évidence un souhait **d'harmoniser** l'ensemble pour apporter davantage de cohérence au territoire, tant en termes d'architecture et de paysage, que de centralités et d'activités.

De même, l'ensemble des participants a relevé l'enjeu fort des **inondations** comme devant être un sujet prioritaire à traiter dans la stratégie territoriale.

Les participants ont salué les efforts faits pour les **modes doux** et notamment les pistes cyclables et piétonnes le long de l'Orne (Coulée verte) mais également pour les **équipements sportifs** (plaine de jeux, terrains sportifs, etc.), souhaitant que ces initiatives et/ou équipements soient agrandis et développés sur le territoire.

La grande majorité dénonce cependant **l'accroissement de la population** et la **densité** nécessaire à l'installation des nouveaux venus, et questionne le devenir qualitatif du territoire au regard de la construction de nouveaux logements qui densifient les espaces ouverts et/ou paysagers.

Outre ces sujets évoqués, les participants ont réclamé une plus grande **attention** aux **attentes citoyennes**. Si les balades ont été appréciées, les habitants ont trouvé regrettable que la Commune n'ait pas été représentée et que la démocratie participative ne soit pas davantage automatisée et suivie.



Détail des propos évoqués par les habitants

. Une perte de confiance vis-à-vis des engagements politiques

Les habitants présents font d'emblée remonter le **manque de concertation et de prise en compte des remarques citoyennes** de la part du Collège. Une méfiance vis-à-vis de la démarche en cours s'instaure et vis-à-vis de l'intérêt d'une participation citoyenne en général.

Les participants ont regretté que la Commune ne soit pas représentée. Ils ont demandé à pouvoir lire le rapport de concertation et ont émis l'espoir que leurs paroles soient étudiées par les élus.

Ils ont par ailleurs posé des questions sur les choix politiques et stratégiques voulus/souhaités par le Collège.

« Je suis méfiante vis-à-vis de la concertation, de ce que pourra en faire le bourgmestre mais aussi les promoteurs ».

« Le questionnaire est tendancieux. En plus, on n'a pas pu dire ce qu'on voulait. Le type de réponses à cocher ne donnait pas envie d'y répondre ».

« Ils ne tiennent jamais compte de l'avis des riverains, ils n'écoutent que les promoteurs. Du coup, les gens commencent à déménager ».



. Les participants relèvent un besoin d'améliorer l'harmonie et le cadre de vie



. En rénovant

Les balades débutant dans le centre de Mont-Saint-Guibert, les participants font remarquer le manque d'harmonie et d'esthétique des façades. Ils souhaiteraient que soit menée une politique de rénovation (ce qui, à leurs yeux, nécessite au préalable un Atlas des bâtiments délabrés ou vacants, et des bâtiments au potentiel historique et esthétique), et que les façades, les placettes soient mieux mises en valeur par de l'espace public, des espaces verts et paysagers, de la rénovation. Une personne mentionne également le potentiel de la rénovation des bâtiments pour le tourisme.



« Il faut penser à une harmonie architecturale, beaucoup de bâtiments sont laids et abîmés ».

« Mont-Saint-Guibert, c'est moche, mais c'est lié à son histoire industrielle ».

« C'est moche, mais c'est une ville qui a du potentiel ».

« C'est sinistre, c'est moche. », ce à quoi un participant rétorque : « moche, d'accord, mais pas sinistre ».

« Le centre n'est pas du tout attirant ».

« Il faudrait être une commune touristique, et que la rénovation apporte du charme ».

. En réglementant la construction

Il en va de même pour les villages pour lesquels plusieurs participants regrettent les projets modernes, sans règlement pour atteindre une harmonie architecturale, en cohérence avec l'existant.

Ils ont également demandé à ce que les constructions soient contraintes dans le cahier des charges transmis au promoteur.

« Il faut mettre tout par terre et reconstruire en faisant quelque chose de beau, de cohérent, en mélangeant du logement avec de l'activité ».

« La qualité de vie passe par la qualité architecturale : la couleur des façades, de la brique, il faut avoir quelque chose d'harmonieux ».

« Si on aménage, c'est pour du long terme, il faut donc réfléchir avant d'agir ».

. En empêchant la densification urbaine

Les participants sont une large majorité à dénoncer la densité urbaine qui transforme à la fois l'esthétique du paysage urbain mais également la qualité de vie en place.

« Il faut une politique plus volontariste sur l'esthétique ».

La grande majorité s'oppose à la densité, la considérant à l'opposé de la qualité de vie. Les participants apprécient le caractère de village des lieux, le côté pittoresque des bâtiments.

« Il faut améliorer la qualité plutôt que faire de la densité ».

« J'aime bien que ça fasse pittoresque et village ».

. En révélant le patrimoine historique

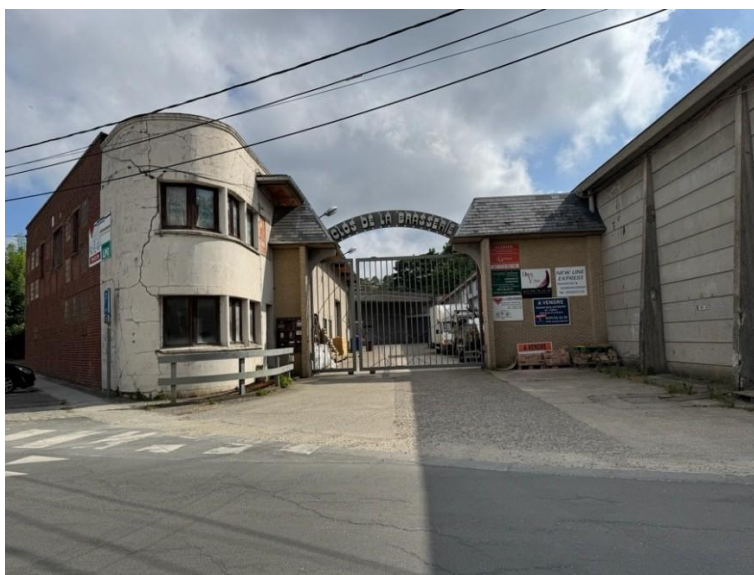
Les participants sont nombreux à apprécier les bâtiments ou façades historiques de Mont-Saint-Guibert et trouvent qu'il faudrait les mettre en valeur davantage. De plus,



le passé industriel n'est pas à gommer, mais à mettre en récit à travers quelques éléments patrimoniaux phares.

« Il faut rénover le patrimoine industriel, le transformer, mais en laissant des traces pour garder l'histoire et la mémoire ».

« Il faut garder des éléments de l'histoire qui font partie de la commune ».



. En améliorant la convivialité des espaces

Si des lieux comme le nouveau café citoyen sont très appréciés, les participants trouvent que les lieux sont plus « froids » qu'autrefois. Ils le lient au changement de mœurs et d'usages plus qu'à un manque d'initiatives comme « Faut que ça bouge » qui organise plusieurs actions et événements pour les habitants.

« Il n'y a pas tellement de lieux de rencontre ».



Les participants apprécient les lieux de nature révélés notamment par la coulée verte, les voies cyclables.

« Ce serait bien de faire un lien dans la coulée verte entre le plateau de la gare, le bois de la Pistole et le petit chemin existant ».



Les participants identifient plusieurs ruptures dans les quartiers et entre les villages, comme notamment la N4 avec le village de Corbais.

De même, le quartier des Bruyères est « un quartier super agréable » mais sans connexion avec Mont-Saint-Guibert. Ils trouvent que ce quartier est plus connecté à Louvain-La-Neuve qu'à Mont-Saint-Guibert par les usages des habitants. Certains trouvent qu'il faudrait « fusionner les frontières avec Ottignies ».





. Une crainte du risque d'inondation et de son intensification

Les habitants des deux groupes parlent des inondations qui les ont traumatisés en 2011 et 2021. Le débit et les crues importantes ont entraîné des dégâts majeurs et les habitants souhaitent que les infrastructures puissent être adaptées et résilientes ; et que les nouvelles constructions n'amplifient pas le risque d'inondation. Les participants ont conscience que l'artificialisation des sols a joué un rôle d'amplification des crues.

« Au niveau de la Brasserie, il y avait 1,40 m d'eau partout ».

« L'Orne ne sait plus retourner dans son lit, c'est problématique ».

« On a artificialisé les bassins versants et construit dans les zones inondables ».

« Il faut demander aux promoteurs de prendre en compte le risque d'inondation dans tous les projets ».

« Les canalisations ne sont pas adaptées aux crues et au débit de l'eau ».





. A propos des logements

Les habitants présents ont témoigné de la nécessité de réaliser **des logements pour les jeunes ménages** de façon à ce qu'ils puissent rester et s'installer dans la Commune. Un habitant souligne néanmoins qu'avant de créer du neuf, ce serait bien de rénover l'existant.

« Avant de construire, il faut rénover ». « Rénover coûte cher ». « Pas si on se met à plusieurs pour faire baisser les coûts. Il faut motiver les gens ».

La question de la taille des parcelles résidentielles se révèle être un choix plutôt personnel. Certaines personnes apprécient de grandes parcelles, associées à un jardin généreux ; d'autres, principalement des jeunes ménages, trouvent cohérent d'avoir des parcelles plus petites, car moins coûteuses à l'achat et à l'entretien.

« Il faut des logements accessibles pour les jeunes, et il faut qu'ils puissent avoir accès à la qualité de vie qu'offrent les villages. Une petite surface de jardin peut convenir à des jeunes ménages qui ne veulent pas passer leur samedi à tondre. 2 ares suffisent ! »

Dans ce sens, certains participants questionnent la densité de la centralité villageoise du SDT (minimum 20 logements à l'hectare) et la réalité du terrain sur la commune. Ils ne sont pas favorables à la construction en général de nouveaux logements.

« Ils ont tout coupé en pleine nidification. C'est pas normal de détruire les arbres comme ça ».

« On n'a plus d'espace pour construire, il faut laisser un peu de respiration ».

Certaines personnes regrettent que certains terrains à bâtir ne soient pas viabilisés, ce qui rend l'investissement trop coûteux pour les individuels et laisse la porte ouverte à la venue des promoteurs.

Cependant, en dehors de **l'espace de l'ancienne Brasserie** où de nouveaux logements pourraient être acceptés par les participants, la plupart ne veulent pas voir les dents creuses comblées par de nouvelles constructions dans les villages. Ils déplorent les constructions qui ont amené à couper des arbres et selon eux, à faire partir des habitants pour cause de nuisance.

« Là où il y a des vieux hangars à l'abandon, c'est pas gênant qu'on les fasse tomber pour mettre quelques petites maisons à la place, si leur hauteur reste unifiée ».



Les habitants interrogés n'envisagent **pas de logements sur la N4**. Ils considèrent que ce n'est pas du tout qualitatif de vivre le long de cet axe « bruyant » et « embouteillé ».

« Mettre des commerces le long de la N4 pourquoi pas, mais surtout pas de logements ! »

« C'est un axe très fréquenté ».

« Il faudrait être fou pour venir habiter ici. Et aimer avoir du bruit dans les oreilles toute la journée ».

« Il y a beaucoup de circulation sur cet axe parce qu'il ne sert pas seulement à desservir les commerces ».

Les logements seniors ne semblent pas être un sujet spécifique. Une participante témoigne que les maisons kangourou sont peut-être plus appropriées que les résidences seniors très chères. Il est attendu que ce type de logements se trouve à proximité des aménités pour les résidents.



. A propos de l'économie



. Les commerces de centre-ville

Les participants notent une perte et une dévitalisation des centres de villages quant aux commerces et notamment aux commerces de proximité. Ils les lient essentiellement au changement de mœurs et d'usages qui fait que les gens ne viennent plus au centre, se déplacent moins souvent et préfèrent la livraison. Par ailleurs, l'accessibilité en voiture et le stationnement au centre de Mont-Saint-Guibert sont fort limités.

« Si je vous fais l'historique de tout ce qui existait avant et qui n'existe plus aujourd'hui ! C'est simple, il n'y a plus rien ».

Néanmoins, les participants sont nombreux à dire que les commerces de proximité sont nécessaires, pas forcément dans les villages (dans lesquels le nombre d'habitants ne serait pas suffisant pour un commerce rentable), mais dans le centre de Mont-Saint-Guibert. Une bonne connexion depuis les villages vers le centre pourrait suffire à certains pour venir faire des achats dans le centre (voies douces entre Héவில் et Mont-Saint-Guibert notamment).

« Non aux commerces, sauf des commerces de proximité ».

. Les commerces de la N4

Selon les habitants présents, les commerces de la N4 ne peuvent pas être des commerces de proximité. Ils considèrent, cependant, qu'il y a trop de commerces alimentaires sur la nationale, mais ne sont pas opposés à ce que d'autres types de commerces se développent.



« La zone de la N4 est très bien pour des commerces. Dans le centre de Mont-Saint-Guibert, il faut des commerces de proximité ».

« Il faut arrêter de délivrer des permis pour du commerce alimentaire ».

. Les zones d'activités

Les zones d'activité sont saluées par les participants. Ils considèrent qu'elles doivent rester ce qu'elles sont et n'imaginent pas que des logements puissent s'y implanter. Éventuellement une offre hôtelière, si toutefois elle est pertinente au regard des besoins.

Elles pourraient accueillir de l'artisanat, tout comme le centre de Mont-Saint-Guibert dont certains locaux délabrés pourraient être rénovés dans l'objectif d'accueillir des artisans, comme un ébéniste par exemple. Des locaux dans le centre pourraient aussi proposer des loyers moins élevés que ceux de Jaurdinia.

« Les entreprises qui n'ont pas de grands semi-remorques peuvent rester dans le centre ».

Un participant énonce l'idée de favoriser les entreprises en lien avec l'énergie renouvelable sur le territoire.



. Les commerces, des lieux de convivialité

Les habitants présents perçoivent les commerces de proximité comme des lieux nécessaires à la convivialité, à la dynamique d'un village et/ou d'un quartier urbain. Plusieurs mentionnent le fait qu'aucun commerce ne survit au centre de Mont-Saint-Guibert. D'autres pensent que si les commerces sont bien orientés, comme des commerces de bouche (boulangerie, boucherie, etc.), les gens sauront venir et les fréquenter. Les commerces de proximité ne peuvent être qu'en centre-bourg et pas sur la N4.



« Il y a des commerces, comme une boulangerie par exemple, qui pourraient très bien fonctionner ».

« C'est dommage qu'il n'y ait même plus la librairie à Mont-Saint-Guibert ».

A cela s'ajoute la fonction culturelle des lieux, évoquée par quelques participants.

« Il ne faut pas oublier l'importance du culturel qui peut aussi créer des dynamiques. La salle des loisirs est à revoir ».

Par contre, les habitants ne veulent pas de pôle commercial dans les villages, ce qui impliquerait une densification résidentielle.

« A Corbais, personne ne veut de commerce à l'intérieur du village ».

. L'agriculture

Les participants ont conscience que l'agriculture est une des activités importantes du territoire et demandent à ce que des espaces soient sanctuarisés pour cette économie. Ils sont favorables à ce que la production locale puisse être vendue en direct et/ou dans des commerces présents sur la N4.

« Des fermes comme à Corbais, avec de la vente en directe, pourraient se développer davantage ».

« L'agriculture est nécessaire sur le territoire. Il faut diversifier les activités économiques ».

« L'agriculture c'est la ruralité, et la ruralité est attractive ».

« Surtout, il faut garder des terrains en zone agricole et que tout ne soit pas vendu aux promoteurs ».



. A propos des équipements et du mobilier publics



Le centre sportif Jean Moisse et ses abords sont appréciés de l'ensemble des participants qui reconnaît que c'est une centralité attractive, de sports et de loisirs. Cela étant, au regard de l'accroissement de la population, certains habitants relèvent qu'il devient trop petit pour les besoins du territoire.

« Le centre sportif est très bien, mais il est victime de son succès et devient trop petit ».

« Il faudrait l'agrandir. Il y a encore de la place sur les côtés ».

« Ce serait bien de l'agrandir pour avoir une salle polyvalente ».

Outre les équipements sportifs, les habitants montrent qu'il **manque des poubelles, des toilettes publiques ou encore des bancs** pour s'asseoir.

« Il n'y a pas beaucoup de bancs pour s'asseoir et pas de poubelles non plus, c'est un manque ».

Le **sujet des écoles**, insuffisantes au regard de la population qui ne cesse de s'accroître, est abordé.

« La population est passée de 4000 habitants à 8000 habitants, comment on intègre ces nouvelles populations ? »

« Il faut plus de crèches et d'écoles ».

Par contre, nombreux sont ceux qui ne veulent pas voir se développer plus d'équipements dans les villages.

« Pas besoin d'une salle des fêtes à Corbais, ni de plaine de jeux. Une salle des fêtes à Mont-Saint-Guibert, ça suffit ».



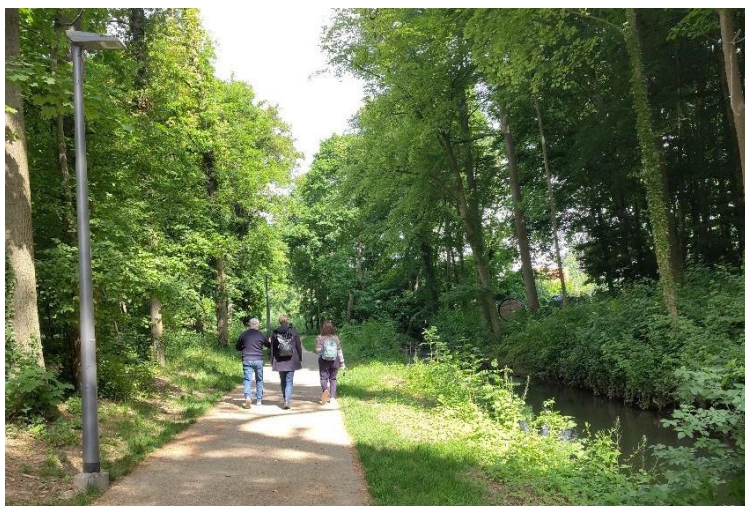
. A propos de la mobilité

En règle générale, si les habitants apprécient les efforts faits sur la mobilité douce, ils sont plusieurs à trouver que la commune manque d'un plan de circulation cohérent.

« Le plan de circulation est fait n'importe comment ».

. Les voies cyclables

De façon unanime, les habitants présents saluent les efforts faits ces dernières années pour la mobilité cyclable. Une habitante explique que cela a changé son mode de déplacement, un autre témoigne qu'il utilise plus facilement son vélo grâce à cela. Un autre encore témoigne qu'« il y a plus du triple de vélos depuis les aménagements ».



Cependant, ils demandent à ce que les efforts soient poursuivis, que les voies soient reliées et que l'ensemble des voies soient sécurisées, que ce soit dans les villages ou sur la N4. La traversée de la N4 pour relier Corbais à Mont-Saint-Guibert est jugée trop dangereuse pour les vélos.

« On a fait beaucoup pour les voies cyclables et pour sécuriser les écoles, c'est bien ».

« Ce sera vraiment bien quand on saura connecter avec le centre. »

« Depuis qu'il y a les pistes cyclables, je vais travailler à Louvain-La-Neuve en vélo depuis le centre de Mont-Saint-Guibert ».

« Il faut sécuriser les voies cyclables sur la N4 ».

« A Hévíllers, il y a un problème avec les pistes cyclables, c'est très dangereux ».



. Les voies piétonnes

Les habitants sont plusieurs également à souligner le manque de trottoirs et d'accès pour les personnes âgées, à mobilité réduite ou les parents avec poussette. Les trottoirs ne sont souvent pas adaptés. Ils sont plusieurs à demander à ce que les axes piétons soient sécurisés.

« Pour les poussettes et les seniors c'est inaccessible ».

« Il faut sécuriser les axes piétons et les pistes cyclables ».



. L'usage de la voiture et des routes

Si aucun participant ne s'est montré opposé à la voiture, certains trouvent néanmoins que le centre de Mont-Saint-Guibert devrait être plus « apaisé », avec moins de voitures. D'autres proposent que les parkings soient enterrés pour que le centre soit plus attractif aux piétons/vélos. Le manque de stationnement est ciblé comme un frein à l'accessibilité du centre de Mont-Saint-Guibert, avec ses commerces et ses équipements.

« Il faut revoir le plan de circulation pour que les voitures contournent Mont-Saint-Guibert ».

« C'est bizarre de voir autant de voitures sur une place où il y a un café et des terrasses ».

« Quand ils ferment ici pour des événements, c'est super ».

« Quand on regarde, on ne voit que des voitures ».

Des habitants trouvent également que la circulation dans Hévillers s'est intensifiée ces derniers temps, pour éviter de prendre la N4 trop embouteillée, ce qui nuit à la tranquillité et à la sécurité de ce village.

Plusieurs personnes évoquent le mauvais état de plusieurs axes routiers et souhaiteraient qu'ils soient rénovés.