

Développement du quartier Athéna-Lauzelle

Présentation du quartier exemplaire et durable – Presse

Le contexte	2
L’historique	2
1) Schéma directeur de Louvain-la-Neuve	2
2) Modification du plan de secteur	3
3) Le Schéma d’Orientation Local	3
Le projet	4
1) Une offre de logements diversifiée prioritairement à destination des familles.....	6
2) Une accessibilité financière durable	7
3) Urbanisme et paysage	7
4) La protection du bois de Lauzelle et la trame verte.....	9
5) La gestion de l’eau et la trame bleue	10
6) Mobilité et stationnement.....	11
La trame viaire cyclo-piétonne, une véritable armature du quartier.....	11
Une accessibilité limitée de la voiture à l’intérieur du quartier.	12
Une offre mutualisée et organisée de stationnement pour voitures	13
Aménagement du boulevard de Lauzelle en espace de liaison entre les quartiers	13
Offre de mobilité partagée et stationnement pour vélos	14
7) Une ambition énergétique en concevant un quartier à faible empreinte carbone	14
8) Des espaces publics et des espaces verts qualitatifs et diversifiés	15
9) Un quartier bien équipé incluant un espace destiné à l’accueil d’un établissement scolaire	16
10) La ferme de Lauzelle, un pôle ferme universitaire ouvert sur le quartier.....	16
11) Un développement planifié du quartier par phase.....	17
Le processus	18
1) Le schéma d’orientation local (SOL) et son rapport des incidences environnementales (RIE)	18
2) La concertation et la co-construction à de multiples niveaux.....	20
La Ville d’Ottignies Louvain-la-Neuve et la Région Wallonne	20
Le panel citoyen, l’Association des Habitants, la CCATM.....	20
Le comité d’accompagnement et la consultation des acteurs tiers.....	20

Le contexte

Le quartier Athéna-Lauzelle constitue le dernier grand quartier résidentiel à urbaniser.

Sa localisation à Louvain-la-Neuve est particulièrement attractive pour les ménages vu les facilités d'accès (gare des trains et des bus, accès routiers et cyclables, piétonniers), la qualité des services offerts (écoles, crèches, commerces, centre sportif, loisirs...) et le nombre important d'emplois localisés à proximité (UCLouvain, centre-ville, Parc scientifique...). Cette localisation répond aux critères de développement territorial durable soutenus par la région wallonne et s'inscrit dans le concept de la « Ville à 10 minutes ».

Depuis plus de 15 ans, après la dernière phase du quartier résidentiel des Bruyères, les développements immobiliers ont été effectués dans le centre urbain en continuité de l'infrastructure de la dalle piétonne, proposant une offre quasi exclusive de logements de type appartements. L'offre de logements pour les familles est devenue rare et par conséquent difficilement accessible financièrement.

L'urbanisation du quartier Athéna-Lauzelle devient donc incontournable et les attentes des différents acteurs (Ville, UCL, habitants, étudiants) de Louvain-la-Neuve sont élevées.

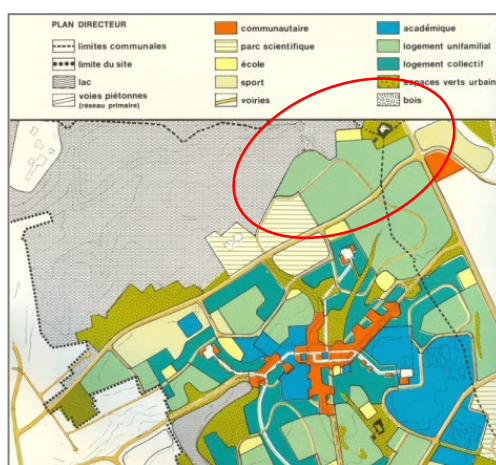
L'histoire

1) Schéma directeur de Louvain-la-Neuve

Louvain-la-Neuve, créée dans les années 70, témoigne d'un urbanisme innovant basé sur neuf piliers. Les choix posés à l'époque ont conduit à un « mode d'habiter » nouveau : ville piétonne, centre urbain dense sur dalle, maisons mitoyennes avec jardin réduit, espaces verts de qualité et espace-rue convivial incitant à la rencontre.

L'urbanisation du quartier, en continuité du quartier de Lauzelle, était préfigurée au plan directeur de LLN ; le quartier était destiné au logement. Le nouveau quartier s'inscrit donc dans la continuité du plan directeur initial dont plusieurs piliers sont retenus et orientent son aménagement :

- une ville à l'échelle humaine ;
- une ville faite d'abord pour le piéton ;
- le site, matrice de la ville ;
- nécessité d'une atmosphère urbaine ;
- une ville intégrée dans son environnement.



Extrait du schéma directeur de LLN

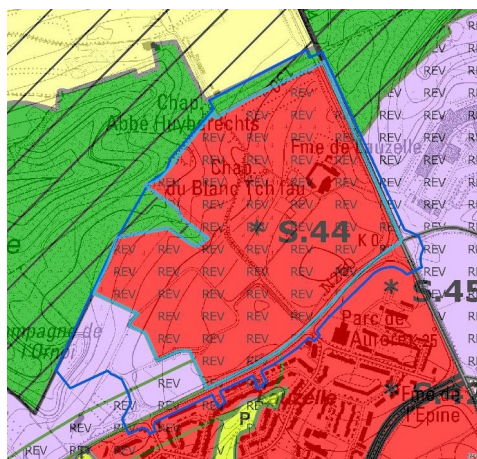
2) Modification du plan de secteur

En 2006, LLN connaît une étape importante : le gouvernement wallon décide de développer une gare terminus RER. Localisé à moins de 800 m de gare SNCB de LLN, l'urbanisation de cette partie de Louvain-la-Neuve devient incontournable. Jusqu'alors reprise en zone d'activité économique mixte et en zone agricole au plan de secteur, le gouvernement wallon décide de procéder à la modification du plan de secteur de la zone en septembre 2013 par l'inscription d'une zone d'habitat en vue de promouvoir l'usage du RER aux alentours de la gare de LLN. L'arrêté prévoit une prescription supplémentaire d'application pour cette nouvelle zone d'habitat, à savoir :

« La densité de logements des espaces affectés à la résidence est au moins de 80 logements à l'hectare, à l'exclusion des espaces publics (voiries et espaces verts).

Un rapport urbanistique et environnemental couvrant toute la zone devra être élaboré préalablement à sa mise en œuvre.

Les options d'aménagement du rapport urbanistique et environnemental relatives aux infrastructures et à l'urbanisme viseront à mettre en œuvre un projet urbain d'ensemble qui favorisera l'accès à la gare de Louvain-la-Neuve par les piétons et les cyclistes et limitera l'offre de stationnement sur les parties privées. »



Extrait du plan de secteur

3) Le Schéma d'Orientation Local

En 2018, la Ville d'OLLN et l'UCLouvain ont décidé de lancer la réalisation du Schéma d'Orientation Local (SOL), conformément à la modification du plan de secteur. L'ambition est de réaliser un quartier résidentiel, prioritairement à destination des familles ou grands ménages, présentant une exemplarité transversale : biodiversité, gestion de l'eau, mobilité, accessibilité financière, énergie, urbanisme et paysage...

Le SOL est un outil communal de planification à valeur indicative. Il détermine les objectifs d'aménagement du territoire et d'urbanisme pour le développement du quartier. Il est composé d'une carte d'orientation et d'un carnet des objectifs.

⇒ Pour en savoir plus, consultez la rubrique « Processus »

Le projet

Créée dans les années 70, la ville universitaire de Louvain-la-Neuve, se caractérise, tout au long de son histoire, par un urbanisme innovant. Les choix historiques ont présidé à des « modes d'habiter » innovants caractérisés par les éléments suivants : une ville piétonne, un centre urbain dense sur dalle, des maisons mitoyennes avec jardin réduit, des espaces verts de qualité et des rues conviviales incitant à la rencontre.

Le futur quartier Athéna-Lauzelle est la dernière extension résidentielle d'envergure de Louvain-la-Neuve. Ce projet de trente hectares, articulé autour d'une ferme universitaire, à moins d'un kilomètre d'une gare RER et jouté par le bois de Lauzelle, constitue, pour l'université, une opportunité unique pour compléter la ville de manière exemplaire en termes d'accessibilité sociale, de convivialité et de développement durable.

Vision de l'UCLouvain au stade du projet de SOL

« L'UCLouvain développera un quartier en extension de la ville, connecté aux quartiers existants.

Un quartier exemplaire en termes de durabilité, de mixité et de mobilité ; structuré par des cheminements doux ainsi que par des trames verte et bleue ; ambitieux énergétiquement et adapté au défi climatique.

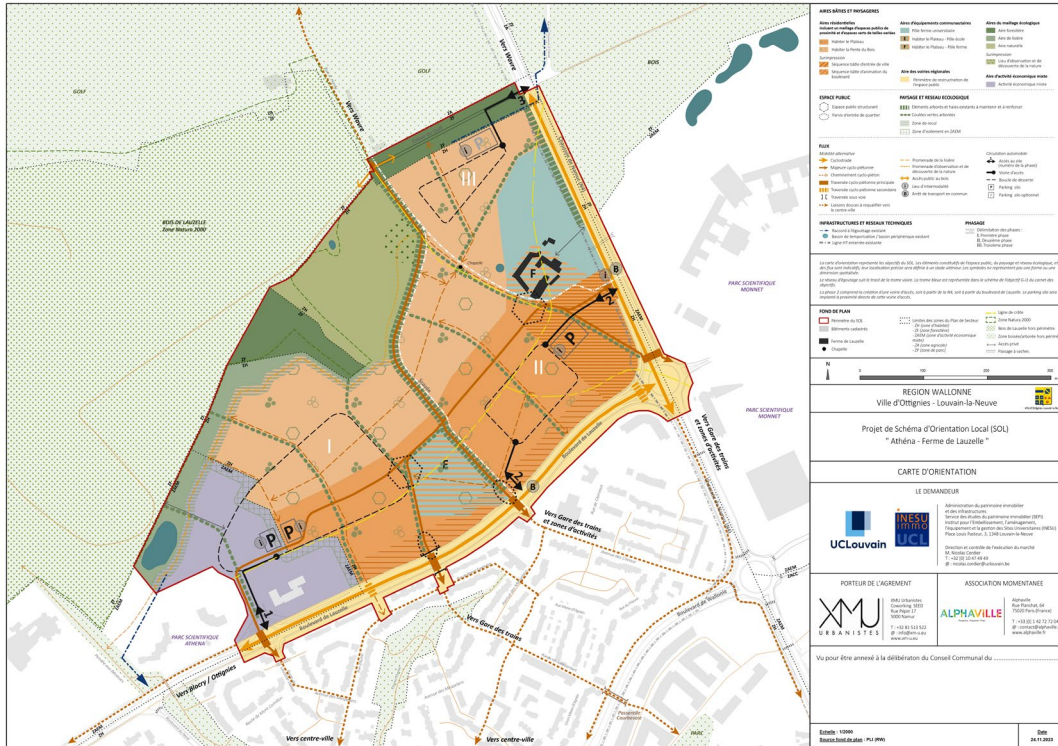
L'UCLouvain sera attentive à proposer une offre de logements diversifiée et accessible financièrement, à destination des familles prioritairement, tout en respectant les impositions de densification de la Région wallonne. »

L'ambition de l'UCLouvain

L'ambition est de réaliser un quartier exemplaire du 21^e siècle, tourné vers la transition et ayant vocation à marquer les 50 prochaines années d'une audace visionnaire.

Concrètement, l'UCLouvain poursuivra plusieurs axes pour assurer la mise en œuvre de sa vision :

- Une offre diversifiée de logements prioritairement à destination des familles proposant des typologies innovantes d'habitat
- Des leviers permettant de garantir une accessibilité financière durable dans le temps (pour une partie des logements).
- Une densité de quartier urbain et une intégration paysagère qualitative du bâti
- Une protection du bois de Lauzelle et une mise en valeur de la trame verte.
- Une gestion durable de l'eau, notamment au travers de la mise en place d'une trame bleue
- Une mobilité alternative en lien avec les quartiers de LLN, une accessibilité limitée de la voiture dans le quartier et une mutualisation du stationnement
- Une ambition énergétique via la conception d'un quartier à faible empreinte carbone
- Des espaces publics et des espaces verts qualitatifs et diversifiés
- La participation de la ferme de Lauzelle à l'identité de quartier
- Un quartier bien équipé incluant un espace destiné à l'accueil d'un établissement scolaire
- Un développement planifié du quartier par phase et planifié



La carte d'orientation du projet de Schéma d'Orientement Local

1) Une offre de logements diversifiée prioritairement à destination des familles

Face aux enjeux liés à la croissance démographique et à l'augmentation des besoins en logement, la volonté est d'inscrire le quartier dans une démarche apportant des solutions aux préoccupations actuelles et à celles de demain.

Diversifier les logements, par leur forme architecturale et leur organisation interne, permettra de répondre à la demande des différents types de ménage (familles monoparentales, colocations, personnes âgées...), de leur offrir un mode d'habiter adapté à leurs besoins et de garantir la mixité sociale au sein du quartier.

Le quartier proposera une offre diversifiée de minimum 1.250 logements.

L'UCLouvain va mettre en place une offre de logements et des critères précis permettant d'accueillir davantage de jeunes et familles.

L'objectif est de proposer ± 60% de grands logements (composés de 3 chambres ou plus) destinés à des ménages composés de plus de 2 personnes ou des unités familiales. Ces logements peuvent prendre des formes différentes :

- o maison unifamiliale : accès et espace extérieur privatif ;
- o bi-familiale : deux maisons unifamiliales superposées ;
- o grand logement composés de 3 chambres ou plus en collectif (dont habitat groupé) : avec grande terrasse, jardin privatif et/ou jardin partagé.

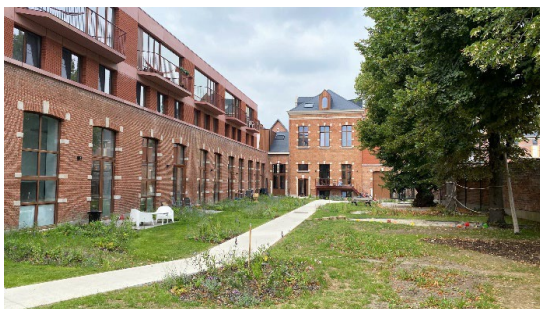
D'autres formes d'habiter seront également prévus : habitat groupé, co-housing, appartements de plus petite taille dans des immeubles collectifs ...

Les espaces extérieurs privés sont des jardins individuels ou des jardins collectifs intégrant des cheminements internes, pouvant être (semi-) publics si nécessaire.

Quelques références de modes d'habiter



L'habitat intermédiaire ou maison bi-familiales - Modulable.eu



Co-housing Botanico à Leuven - 360 architecten



Habitat groupé « Les Zurbains à Liège - Jean-Marc Schepers

2) Une accessibilité financière durable

Lors de la réalisation des dernières phases de Bruyères, le principe de liste d'attente combiné à la durée de développement des permis de lotir (5 à 10 ans) a abouti à une majorité de cessions de terrain à des personnes qui avaient entretemps déjà construit leur habitation ailleurs. Les constructions étaient dès lors majoritairement des immeubles de rapport. Dès lors, l'UCLouvain veut abandonner le principe du mode FIFO (first in first out) de la liste d'attente et appliquer de critères d'attribution des terrains.

L'UCLouvain développera un quartier mixte accessible à tous les profils.

Les montants des redevances uniques d'infrastructures (RUI) seront adaptés en fonction des contraintes/conditions prévues dans le contrat d'emphytéose. Ainsi, l'UCLouvain appliquera aux terrains cédés à des conditions tarifaires avantageuses différents critères :

- à l'accession du terrain de manière à favoriser des primo-accédants ou tout autre public cible ;
- durant la durée du bail emphytéotique avec un engagement de domiciliation pour une durée minimum (sauf cas de force majeure) ;
- à la revente avec des mesures de limitation de plus-value afin d'assurer une accessibilité aux logements durable dans le temps.

Minimum 40% des logements seront proposés à prix sociaux, moyens ou déterminés ; notamment via l'adaptation des critères d'emphytéose et l'aide de différents opérateurs (APIBW, Notre Maison...).

3) Urbanisme et paysage

Les gabarits et la diversité des formes architecturales permettent d'assurer, d'une part, **l'intégration du nouveau quartier dans le paysage et le bâti existants** et, d'autre part, des **transitions harmonieuses entre et au sein des aires**.

Le quartier offrira des **ouvertures paysagères et des percées visuelles** vers le bois de Lauzelle, la scavée, la drève, la ferme et les espaces de maraichage afin d'ancrer les nouveaux lieux de vie dans leur contexte historique et paysager. De plus, un traitement urbanistique et architectural de qualité permettra de garantir une transition qualitative entre les constructions.

Le schéma d'orientation local prévoit deux aires résidentielles :

- **« Habiter le plateau »** s'étend depuis le boulevard et englobe la ligne de crête du site ; les gabarits dominants sont de type **R+2+T à R+4+T**. Le gabarit **R+1+T** est également autorisé.
- **« Habiter la pente du bois »** localisée entre l'aire « Habiter le plateau » et le bois de Lauzelle ; les gabarits dominants sont de type **R+1+T à R+3+T**.

Une **« Séquence bâtie d'animation du boulevard »** accompagne la transformation du boulevard tout en invitant les usagers à pénétrer dans le quartier. Une attention particulière sera apportée à l'alternance de gabarits, d'alignements et d'ouvertures dans le bâti le long de celui-ci.

Deux parvis d'entrée de quartier y sont aménagés, ils animent le boulevard et guident les modes actifs dans le nouveau quartier.

La **densité nette prévue au plan de secteur** de minimum 80 logements à l'hectare (log./ha) des espaces affectés à la résidence, hors espaces publics, traduite en nombre de logements équivaut à un minimum de 1 250 unités. A titre de comparaison, cette densité nette correspond à la densité rencontrée dans les zones résidentielles tel que dans le quartier de l'Hocaille. Par contre, dans la dernière phase du quartier des Bruyères, la densité nette y est de 105 log./ha.

Le **Schéma de Développement Communal** (SDC) prévoit des **densités brutes**, incluant les voiries et autres espaces publics. Avec ses 40% d'espaces publics, les pôles ferme et école, le quartier Athéna-Lauzelle présente une densité brute d'environ 40 log./ha ; densité bien inférieure au maximum de 80 log./ha prévu par le SDC pour les quartiers de LLN.

Quelques références de logements intégrés dans le paysage et d'immeubles collectifs



I-Dyle, un quartier paysager à Genappe - JNC International



Le Bois Blanc à Lille, France - HBAAT



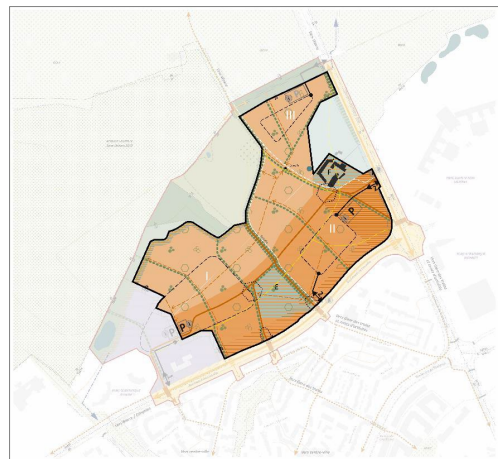
Habitat groupé Hepsilone à LLN - arch. Thierry Lamy



T'Pandreitje à Brugge - Bureau Bouwtechniek



*Ecoquartier en bois de l'Île-de-la-Marne
à Noisy-le-Grand, France
MFR architectes et Oyapock architecte*



Les aires résidentielles du projet de SOL - XMU

4) La protection du bois de Lauzelle et la trame verte

Le bois de Lauzelle, site Natura 2000, patrimoine UCLouvain géré conjointement par son administration et ses équipes de recherche, est largement réputé pour sa qualité exceptionnelle et sa biodiversité. Outre sa fonction de conservation et de développement de la biodiversité, il constitue le terrain de nombreuses études scientifiques, il accueille le public et joue un rôle d'éducation.

Ainsi, afin de garantir la protection du bois, l'UCLouvain développe le nouveau quartier en tenant compte de la proximité du bois et de ses spécificités.

Des espaces consolidants et favorisant le bon développement de la biodiversité sont aménagés dans le quartier en bordure du bois :

- ⇒ Une lisière et une zone de recul, créant une zone tampon de $\pm 40m$, pour assurer une protection pour le bois et une transition optimale entre le bois de Lauzelle et le nouveau quartier. La zone de recul accueille une promenade didactique ponctuée d'espaces de pause dédiés à la découverte de la faune et de la flore du bois de Lauzelle
- ⇒ Une aire naturelle, zone ouverte centrale, propice au nourrissage et à l'accueil de la biodiversité, pouvant être gérée sous forme de prairie maigre de fauche, d'éco-pâturage, etc. Cette aire naturelle accueille un espace d'observation et de découverte de la nature accessible aux habitants du quartier par un sentier spécifique et approprié au lieu.

Une trame verte complète le maillage écologique et joue un rôle d'élément structurant du quartier. Elle est également composée :

- ⇒ D'espaces verts publics, semi-publics ou privés : lieux de rencontre et d'échanges entre les habitants, tout en favorisant la biodiversité dans le quartier et en assurant des îlots de fraîcheurs. Ces espaces verts peuvent prendre la forme de jardins thématiques, de vergers...
- ⇒ De coulées vertes arborées percolant dans le quartier depuis le bois de Lauzelle, permettant également la diffusion de fraîcheur en été.
- ⇒ De la scavée, des haies et éléments arborés existants
- ⇒ De toitures végétales et murs végétaux...



Juxtaposition de la trame verte et de la trame bleue – XMU



Zone de lisière, bassin périphérique existant, aire naturelle - UCLouvain - ADPI

6) Mobilité et stationnement

La trame viaire du quartier est conçue dans l'esprit de la Stratégie Régionale de Mobilité selon laquelle les piétons et les cyclistes deviennent les acteurs prioritaires de la mobilité et le développement de lieux d'intermodalité favorise la transition vers les transports en commun et les déplacements doux.

Le quartier de Lauzelle privilégie donc la limitation stricte de la circulation de la voiture dans le quartier, la mobilité alternative en lien avec les quartiers de LLN et une mutualisation du stationnement.

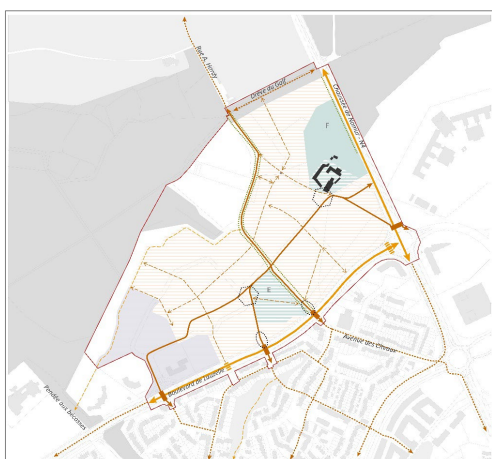
La trame viaire cyclo-piétonne, une véritable armature du quartier

En fil rouge de la construction de Louvain-la-Neuve et de son piétonnier il y a près de 50 ans, l'UCLouvain veut poursuivre une véritable politique d'alternative à la voiture individuelle en développant des liaisons douces avec le centre urbain et la gare de Louvain-la-Neuve.

La trame douce constitue le véritable squelette du quartier auquel viennent se greffer des espaces publics fédérateurs, conviviaux et créateurs de liens.

Cette trame est composée de :

- o Majeures cyclo-piétonnes qui relient de manière lisible les espaces publics structurants, les principaux équipements publics du quartier et facilitent l'accès au centre de Louvain-la-Neuve, à la gare ou aux communes voisines.
- o Chemins cyclo-piétons qui assurent la desserte fine du quartier.



La trame cyclo-piétonne structurante du quartier – XMU

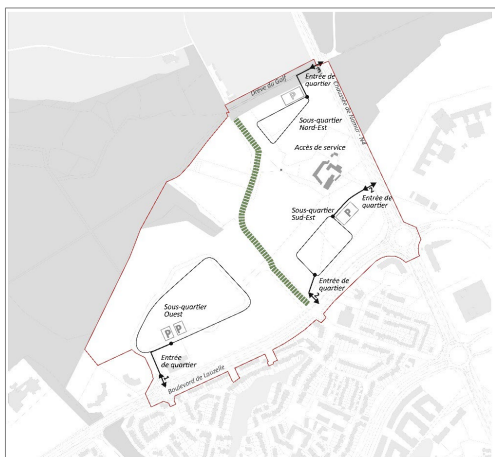


« Tuinstraten » à Anvers - Stad Antwerpen

Une accessibilité limitée de la voiture à l'intérieur du quartier.

L'accessibilité de l'intérieur du quartier aux voitures sera limitée.

Le quartier s'organise en trois sous-quartiers, chacun bénéficiant d'une voie d'accès desservant un parking-silo avant de se prolonger par une boucle de desserte locale dont l'accès est occasionnel de manière à éviter toute possibilité de transit et favoriser une circulation apaisée.



Les trois sous-quartiers et leurs entrées respectives. Deux scénarios d'entrée sont à étudier pour le sous-quartier Sud-Est : soit depuis la N4, soit depuis le boulevard de Lauzelle - XMU



Woonerf, Vijfhoek à Harlem, Pays-Bas



Rue partagée à Montréal, Canada - <https://collectivitesviables.org/>

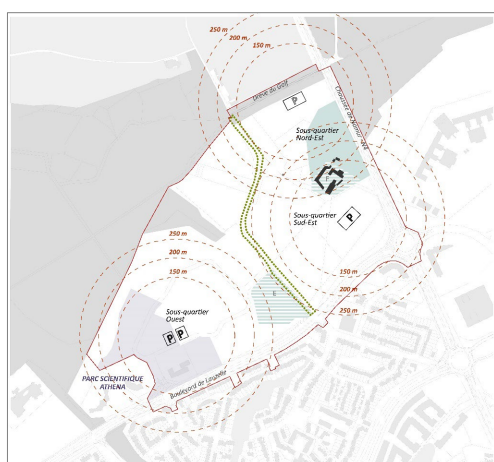
Une offre mutualisée et organisée de stationnement pour voitures

Afin de limiter la présence de la voiture au sein du quartier, d'optimiser l'espace et de limiter les surfaces imperméabilisées, le stationnement est organisé dans des parkings collectifs mutualisés.

Le projet privilégie la mutualisation de parkings collectifs via des parkings silos localisés entre 20 et maximum 300m des logements. Le stationnement dans des parkings souterrains mutualisés localisés sous les immeubles collectifs situés entre le boulevard et le sud des boucles de desserte constitue une solution complémentaire. Les deux types de parkings étant implantés à proximité des entrées de quartier, les véhicules y sont dirigés dès leur entrée dans celui-ci. Occasionnellement, le stationnement sera organisé sous d'autres formes en fonction des situations particulières.

Les parkings seront donc mutualisés entre tous les utilisateurs du quartiers (résidents et visiteurs).

Le nombre d'emplacements de parkings prévus pour la fonction résidentielle est de maximum 1 emplacement par logement.



Localisation de parkings collectifs mutualisés – XMU



Parking silo démontable à Utrecht, Pays-Bas – Universiteit Utrecht

Aménagement du boulevard de Lauzelle en espace de liaison entre les quartiers

L'aménagement du boulevard permet d'augmenter sa perméabilité, de l'apaiser, de le sécuriser pour les modes actifs et de l'imaginer comme une entité à part entière devant faire le lien entre les espaces habités existants et futurs, ainsi que les pôles communaux.

En concertation avec la Ville et le SPW-MI, le boulevard de Lauzelle sera réaménagé principalement entre les carrefours Cîteaux et Mespelliers. Les intentions sont multiples :

- Revoir la localisation des bandes carrossables destinées la circulation motorisée (max. 2 x 1 bande) et libérer de l'espace pour les modes alternatifs à la voiture
- Aménager le boulevard en zone apaisée et limiter le trafic de transit entre la N4 et la N238, tout en assurant la circulation locale vers les quartiers de Lauzelle et de l'Hocaille ainsi que vers le centre sportif du Blocry
- Supprimer l'effet barrière du boulevard entre le nouveau quartier et les quartiers existants ou le centre urbain en aménageant des traversées aériennes et sous-terraines de qualité.

Offre de mobilité partagée et stationnement pour vélos

Un large service location/mutualisation de mobilité partagée telle que des voitures partagées, des vélos (musculaires, électriques, cargos...), des trottinettes et d'autres dispositifs de micro-mobilité (électrique ou non) sera développé en collaboration avec des opérateurs spécialisés ou des initiatives citoyennes.

L'offre de mobilité partagée douce constitue un outil indispensable pour les derniers mètres à parcourir afin de créer une expérience utilisateur fluide, attractive et concurrentielle à la voiture individuelle.

Le stationnement vélo sera d'une part organisée dans l'espace public, avec une offre qualitative d'abris pour vélos aux endroits stratégiques et structurants du quartier. D'autre part, pour les fonctions privées, le nombre d'emplacement de stationnement pour vélos sera d'un emplacement par oreiller pour la fonction résidentielle.

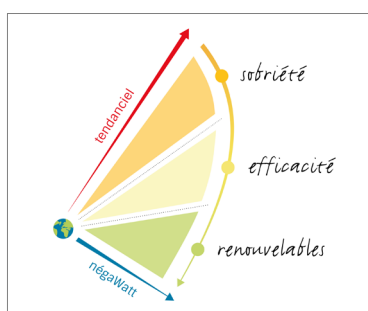
7) Une ambition énergétique en concevant un quartier à faible empreinte carbone

L'objectif poursuivi est de créer un quartier exemplaire à faible empreinte carbone en agissant sur la mobilité, le bâti, l'énergie et l'environnement.

Les émissions de CO² seront significativement réduites tant dans la construction du quartier (matériaux durables) que pour la consommation des futurs habitats (mise en réseau des productions de chaleur/énergie vertes).

Le développement du nouveau quartier s'inscrit naturellement dans la politique européenne « Green Deal » ainsi que dans une démarche qui consiste d'abord à réduire les besoins par la *sobriété* dans les usages individuels et collectifs de l'énergie. L'*efficacité* permet ensuite de diminuer la quantité d'énergie nécessaire à la satisfaction de ces besoins.

L'ambition du quartier est de faire appel au maximum à des sources d'énergie renouvelables et de s'approcher de la neutralité carbone sans toutefois viser son îlotage énergétique. En effet, d'autres sources d'énergie renouvelables externes au quartier existent à différentes échelles.



La démarche Négawatt - Association négawatt

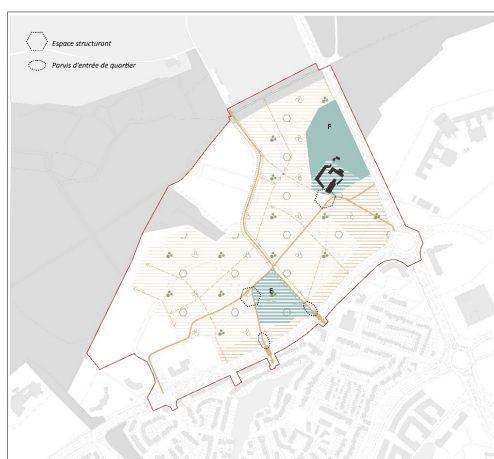
8) Des espaces publics et des espaces verts qualitatifs et diversifiés

Le nouveau quartier propose un maillage d'espaces publics structurants, véritables lieux de vie fédérateurs.

Ce maillage est développé en synergie avec la trame verte et la trame bleue, il favorise les rencontres et échanges entre les habitants et contribue à l'animation urbaine.

Ainsi, le quartier est structuré par :

- Deux parvis d'entrée de quartier, à la croisée du boulevard et des majeures cyclo-piétonnes, ils affirment le lien du nouveau quartier avec Louvain-la-Neuve. Ce sont des lieux d'animation urbaine, ils donnent le ton sur la nature « quartier sans voitures » du site et accueillent les usagers doux dans le quartier.
- Deux espaces publics structurants, jouxtant le pôle ferme universitaire et le pôle école.
- Des espaces publics de proximité et des espaces verts de dimensions variées, ces espaces (publics ou semi-publics) favorisent les rencontres et incitent à la promenade dans le quartier. Ils peuvent prendre la forme de placettes, de terrains de jeux équipés, de jardins thématiques, de potagers partagé, de vergers, des serres, etc



Maillage d'espaces publics structurants – XMU

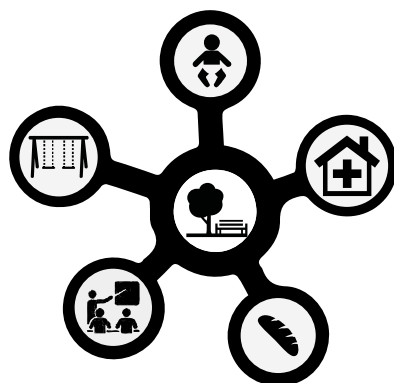


Espaces publics existants de LLN - UCLouvain

9) Un quartier bien équipé incluant un espace destiné à l'accueil d'un établissement scolaire

Afin de réussir le défi du quartier axé sur la mobilité active et alternative, il est important de pouvoir offrir un degré de services et d'équipements satisfaisant aux nouveaux habitants afin d'opérationnaliser le concept de « quartier des 10 minutes ».

D'une part, des équipements de proximité (culturels, sportifs, éducatifs, religieux, commerces...) prennent place au cœur du quartier, proche des lieux de centralité. D'autre part, le quartier sera en lien étroit et direct avec les autres équipements de Louvain-la-Neuve.



Des équipements, services et commerces à destination du quartier - XMU

10) La ferme de Lauzelle, un pôle ferme universitaire ouvert sur le quartier

La Ferme de Lauzelle, dernière ferme agricole en activité de Louvain-la-Neuve, présente un intérêt patrimonial à respecter et participe activement à l'identité du quartier.

La Ferme de Lauzelle, support d'enseignement et de recherche pour l'UCLouvain, est un espace de réflexion et d'expérimentation scientifique dédié au maraîchage biologique. Plusieurs recherches de la Ferme de Lauzelle sont menées en collaboration étroite avec des petits maraîchers wallons. Différents cours de la Faculté des Bioingénieurs et de la Faculté des Sciences y prennent également place, dans des disciplines diverses liées au maraîchage.

En complément du maraîchage biologique, les échanges entre la ferme et le reste du quartier sont encouragés. Ce lieu offre l'opportunité de développer des activités (par exemple un petit pôle de transformation et commercialisation alimentaire) ou des espaces communautaires (maison du projet, salle polyvalente).



Ferme de Lauzelle –UCLouvain



Exemple d'ambiance urbaine potentielle aux abords de la ferme - XMU

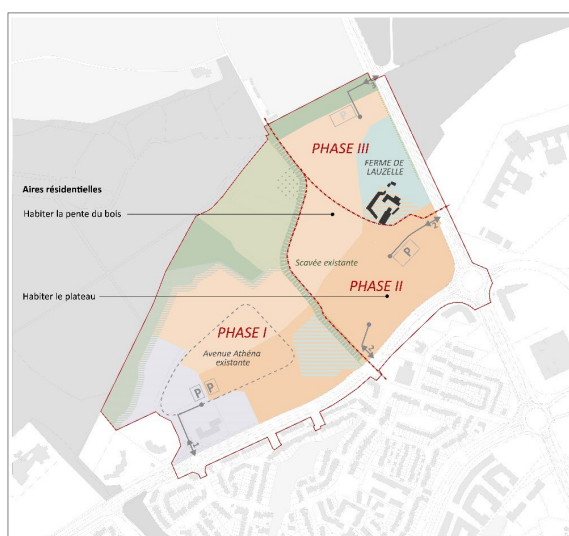
11) Un développement planifié du quartier par phase

Trois grandes phases de développement du quartier se dessinent. Les aménagements et le développement des projets en lien avec la ferme, la lisière ou l'aire naturelle peuvent démarrer dès à présent.

Après l'adoption du Schéma d'Orientation Local (SOL), des permis d'urbanisation et puis ensuite des permis d'urbanisme devront être étudiés et introduits.

La première phase, reprenant l'ensemble de la zone localisée à l'ouest de la scavée, fera l'objet d'un permis d'urbanisation qui définira la localisation exacte des voiries, des espaces publics et des futurs bâtiments. Ce permis d'urbanisation fera également l'objet d'une étude des incidences environnementales poussée.

Le SOL constitue donc la première étape du développement du quartier, il reste néanmoins encore du chemin à parcourir avant de pouvoir céder les terrains et démarrer les premières constructions.



Un développement en trois phases - XMU

Le processus

1) Le schéma d'orientation local (SOL) et son rapport des incidences environnementales (RIE)

2018 – Démarrage du Schéma d'Orientation Local (SOL)

La Ville d'OLLN et l'UCLouvain décident de lancer la réalisation du Schéma d'Orientation Local (SOL), conformément à la modification du plan de secteur. L'ambition est de réaliser un quartier résidentiel, prioritairement à destination des familles ou grands ménages, présentant une exemplarité transversale : biodiversité, gestion de l'eau, mobilité, accessibilité financière, énergie, urbanisme et paysage

2019 – Analyse du site et participation citoyenne

- L'UCLouvain mandate le bureau d'étude XMU-Urbanistes pour l'élaboration d'un Schéma d'Orientation Local (SOL) sur l'ensemble du quartier.
- XMU et ses sous-traitants analysent le site et son contexte afin de dégager les principaux enjeux pour son urbanisation.



Enjeux territoriaux du site - XMU

- Organisation de la participation citoyenne rassemblant un panel citoyen de 90 personnes invitées à participer à une balade urbaine et à des ateliers de réflexion afin d'alimenter l'avant-projet de SOL.

2020 – Elaboration de l'avant-projet de SOL

Un avant-projet de SOL est présenté en septembre 2020 à la CCATM et au Conseil communal

2021 – Démarrage du rapport des incidences environnementales (RIE)

- Avril 2021 – Approbation par le Conseil Communal de l'avant-projet de SOL et du contenu du RIE
- Elaboration du RIE par le bureau d'étude DR(EA)²M et ses partenaires (2021 – 2023)

L'analyse des incidences sur le projet concerne 9 thématiques : Socio-économie, Sol et sous-sol, Eaux, Milieu naturel, Paysage, Réseaux techniques et énergie, Santé humaine et climat, Mobilité, Urbanisme, patrimoine et biens matériels.

Les impacts du projet en lien avec les différentes thématiques sont analysés et identifiés comme faibles, moyens ou élevés. DR(EA)³M formule des recommandations et mesures

correctrices est ont formulées de manière à éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser toute incidence négative non négligeable générée par la mise en œuvre de l'avant-projet de SOL sur l'environnement.

2022 – L'étude approfondie des incidences (EAI), les autres compléments d'études, la participation citoyenne

- Afin d'assurer la protection optimale du bois de Lauzelle, l'UCLouvain décide de réaliser une Etude Appropriée des Incidences (EAI) de l'avant-projet de SOL par le bureau spécialisé et indépendant GEFEN. Cette étude n'est pas requise au stade du SOL mais permet d'avoir une vue globale des incidences de l'avant-projet sur le bois de Lauzelle, au vu de sa proximité, et d'y remédier.
- Afin de mieux appréhender les conditions de circulation et de trafic sur le boulevard de Lauzelle, l'UCLouvain demande à DR(EA)²M et à son sous-traitant AME de mener une campagne de comptage sur le boulevard de Lauzelle.
- Suite aux épisodes pluvieux de juillet 2021, la question relative aux impacts de l'urbanisation du quartier sur la gestion de l'eau de l'ensemble de Louvain-la-Neuve est régulièrement posée. L'UCLouvain en collaboration avec la Ville d'OLLN et de l'inBW mènent plusieurs analyses, monitorings et suivis: modélisation de la capacité du lac, monitoring du réseau d'égouttage des eaux usées, résolution des problèmes ponctuels rencontrés sur le réseau, analyse de la capacité de la station d'épuration de Basse-Wavre...
- Le panel des citoyens et la CCATM sont invités à une séance d'information présentant l'évolution du projet de quartier. Ils sont également invités à des ateliers afin d'avoir leur regard sur l'évolution du projet.

2023 – Finalisation du RIE et élaboration du projet de SOL sur base des recommandations du RIE

- DR(EA)³M formule des recommandations et mesures correctrices de manière à éviter, réduire et, dans la mesure du possible, compenser toute incidence négative non négligeable générée par la mise en œuvre de l'avant-projet de SOL sur l'environnement.
- Février 2023 – Les habitants du quartier de Lauzelle sont conviés à une séance d'information présentant les réflexions issues du RIE et les pistes d'évolution du projet
- XMU élabore un projet de SOL sur base des recommandations issues du RIE. Plus de 80% des recommandations relatives à l'outil sont intégrées dans le nouveau projet.
- Fin décembre 2023 – L'UCLouvain dépose officiellement le projet de SOL auprès de la Ville d'Ottignies Louvain-la-Neuve en vue de sa mise à enquête publique.

La suite ...

Plusieurs étapes sont encore nécessaires avant l'adoption définitive du projet de SOL :

- Organisation d'une enquête publique de 30 jours par la ville d'Ottignies – Louvain-la-Neuve
- Adaptation du projet de SOL sur base des retours et avis remis par les citoyens dans le cadre de l'enquête publique ainsi que des avis de la CCATM, du pôle " Environnement " et des personnes et instances que le Conseil Communal juge utile de consulter
- Adoption définitive du SOL par le Conseil Communal. L'UCLouvain espère que l'outil urbanistique pourra être adopté définitivement par le Conseil Communal durant cette législature
- Adoption du SOL par le gouvernement wallon et entrée en vigueur

Le SOL constitue la première étape du développement du quartier, des permis d'urbanisation et ensuite des permis d'urbanisme devront être étudiés et introduits. Chaque permis d'urbanisation fera l'objet d'une études incidences environnementales (EIE). D'autres études sont également menées en parallèle afin de retenir les solutions optimales dans des domaines aussi variés que l'approvisionnement en énergie

du quartier, la mise en place d'une trame verte et d'une trame bleue, la gestion des déchets, les impétrants...

Il reste donc encore du chemin à parcourir avant de pouvoir céder les terrains et démarrer les premières constructions.

2) La concertation et la co-construction à de multiples niveaux

La Ville d'Ottignies Louvain-la-Neuve et la Région Wallonne

Un comité de pilotage composé des élus et des services de la commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve ainsi que des services de la Région wallonne s'est réuni à de nombreuses reprises tout au long de l'élaboration du Schéma d'Orientation Local (SOL) et du Rapport des Incidences Environnementales (RIE).

En complément, de nombreuses réunions techniques ont été organisées avec les bureaux d'étude, les experts de la Ville d'OLLN et de la région wallonne ainsi que l'UCLouvain. Ces réunions ont permis d'analyser le quartier au travers de thématiques diverses telles que l'urbanisme, l'environnement, la mobilité, la gestion de l'eau, etc, et leur transversalité.

La conception du quartier est donc concertée et coconstruite avec les acteurs publics.

Le panel citoyen, l'Association des Habitants, la CCATM

En 2019, un panel de citoyens a été sélectionné suite à une annonce parue dans le bulletin communal. Parmi près de 400 citoyens intéressés par la démarche, 90 personnes ont été invitées à participer à une balade ainsi qu'à plusieurs ateliers de concertation dans le cadre du diagnostic et de l'élaboration de l'avant-projet de SOL du nouveau quartier. Les ateliers étaient organisés par le bureau ASM, spécialisé en participation citoyenne. L'Association des Habitants (AH) y était bien entendu représentée.

Ces ateliers visaient à mieux connaître le site et à dégager, avec la participation des citoyens, des idées, pistes d'action et de réflexions pour nourrir l'avant-projet de SOL du futur quartier.

Courant automne 2022, le panel de citoyens et les membres de la Commissions consultatives communales d'aménagement du territoire et de mobilité (CCATM) ont été invités à une séance d'information relative à l'évolution du projet. Des ateliers ont également été organisés afin d'avoir leur regard sur l'évolution du projet compte tenu des principales recommandations issues du Rapport des Incidences Environnementales (RIE).

Le comité d'accompagnement et la consultation des acteurs tiers

Un comité d'accompagnement élargi s'est réuni aux étapes clefs du processus. Il est composé de représentants issus de divers horizons : commune d'Ottignies-Louvain-la-Neuve, Région wallonne, AH, CCATM, étudiants et monde académique de l'UCLouvain, Province, inBW, ORES, SWL, Notre Maison, Maison du développement durable, TEC...

L'UCLouvain s'est également entourée d'experts académiques afin d'alimenter la réflexion au stade de la conception du quartier. Différents groupes de travail thématiques se réunissent pour challenger le projet : GT Urbanisme, Biodiversité et Mobilité, GT Energie, GT Ferme. D'autres groupes seront mis en place au moment opportun.

Enfin, de nombreuses réunions diverses se sont tenues avec les acteurs tiers.