

Louvain-la-Neuve va s'agrandir de 1.400 écologements

- **Exclusif : un accord** est intervenu entre l'UCLouvain et la Ville pour lancer la procédure de Schéma d'orientation local sur trente hectares.
- La vision pour Athéna-Lauzelle est celle d'un écoquartier, avec un accent pour les jeunes ménages qui disposent de moins de moyens.
- Une nouvelle école fondamentale est prévue, ainsi que de l'agriculture éco-marâchère.

L'endroit est livré à la promenade ou aux jeux des scouts. Trente hectares de champs entre la nationale 4, la drève du Golf, le boulevard de Lauzelle, l'avenue Athéna et le bois de Lauzelle. Un lieu qui va devenir la dernière grande zone à bâtir de Louvain-la-Neuve. Un accord est enfin intervenu entre l'UCLouvain, propriétaire, et la Ville d'Ottignies-Louvain-la-Neuve pour que l'on puisse y aménager 1.400 logements dans ce qui doit devenir un écoquartier. Reste à en déterminer la manière. Dans une cité où la concertation avec la population est la règle, les choix seront déterminés à l'occasion d'un Schéma d'orientation local (SOL).

Adieu donc le projet d'héliport de 1992 ou celui d'un zoning classique lancé en 2000 : le projet qui démarre se base sur le plan directeur de la ville, qui remonte à près de cinquante ans et respecte le projet d'écoquartier lancé par la Région wallonne en 2011 suite au retrait du projet Chaumont-le-Neuf.

« On ne peut plus imaginer que l'on puisse lotir une telle zone, sise non loin de la gare RER, sans recourir à la concertation », se félicite Nicolas Cordier, le coordinateur de la Coordination du développement urbain et régional de l'UCLouvain. Il nous faut entendre les attentes des différents acteurs de la ville que sont les habitants et les étudiants. Car la volonté de l'université est de réaliser ici un quartier ambitieux sur le plan de l'aménagement des espaces

publics, de la conception même des logements, des économies d'énergie, de la promotion des modes de déplacements doux ou de la gestion de l'eau et des déchets. »

C'est que la demande de nouveaux logements est importante à Louvain-la-Neuve. Ce que l'on ne sait peut-être pas, c'est que l'université tient une liste d'attente, forte aujourd'hui de 708 demandes pour un terrain. Le tout est cependant de permettre aux jeunes familles d'y trouver leur compte.

« On n'est plus dans la situation d'autrefois où personne ne voulait investir à Louvain-la-Neuve, analyse Nicolas Cordier.

A l'époque, certaines personnes ont ainsi pu acquérir des terrains pour 30.000 euros et les revendre des années plus tard à 600.000 euros. On ne sait plus revenir en arrière, mais nous ne voulons plus de cela aujourd'hui. On va donc profiter de ce dernier quartier pour mener une politique volontariste permettant aux ménages à revenus moyens de pouvoir encore se loger sur le site universitaire. Et ce sous forme de bail emphytéotique à des prix significativement plus bas que ceux du marché. Et nous ferons tout pour éviter que les futures plus-values liées à la revente ne servent qu'au primo-acquéreur. De manière à ce que d'autres jeunes ménages puissent bénéficier de cette offre immobilière aux mêmes conditions. »

Dans les 1.400 logements an-

« Mener une politique permettant aux ménages à revenus moyens de pouvoir encore se loger » NICOLAS CORDIER

noncés, il est aussi question de réserver 10 % pour le logement social et 10 autres pour la création d'un Community Land Trust (CLT). C'est ce qui bloquait le dossier jusqu'ici (voir par ailleurs). Mais quoi qu'il en soit, plus de 50 % des logements consisteront en des maisons unifamiliales (semi-)passives, avec toitures vertes, panneaux photovoltaïques, récupération des eaux de pluies. Le reste sera composé de maisons bifamiliales, des appartements, des kots, des habitats groupés et intergénérationnels.

« Nous tenons à cette diversité », prévient Nicolas Cordier. *Laquelle devra aussi se faire via des espaces communautaires - la ferme de Lauzelle pourrait être affectée à cet usage - et des espaces récréatifs (plaines de jeux) et verts. Une nouvelle école fondamentale verra également le jour sur cette zone ainsi que des crèches et des commerces de proximité. Enfin, une zone de trois hectares sera réservée à l'agriculture éco-marâchère urbaine où seront privilégiés les circuits courts (voir par ailleurs). »*

C'est qu'il est déjà question que la voiture soit exclue de ce nouveau quartier de Lauzelle. Selon la bourgmestre Julie Chantry (Ecolo), « nous parlons bien d'écoquartier où il ne sera

pas question de voirie transversante. Le stationnement devra se faire en périphérie tandis que la majeure partie de la circulation dans le quartier se fera à pied ou à vélo. Des passerelles et des circuits pédestres seront ainsi réalisés pour permettre de rejoindre le centre-ville, les gares de train et de bus, ou le bois de Lauzelle ».

Voilà qui impliquera une autre vision de la mobilité dans le quartier. Faudra-t-il déplacer la rocade pour l'inclure ? Faudra-t-il déplacer le rond-point à l'intersection de la N4 et du boulevard de Lauzelle à hauteur de l'entrée du golf ?

Voilà l'utilité de la mise en œuvre du SOL, une procédure d'environ 2,5 ans qui débutera ce samedi 27 avril (1) par trois balades urbaines, fortes de trente personnes chacune. Les participants seront sélectionnés selon l'échantillonnage suivant : 45 habitants de Louvain-la-Neuve, 25 habitants hors Louvain-la-Neuve, 10 représentants d'association, 6 étudiants, 2 représentants de l'Association des habitants et 2 représentants de la Commission consultative communale d'aménagement du territoire et de mobilité.

Quatre ateliers de concertation suivront et seront axés sur la préservation de l'environnement, le cadre de vie, la mobilité, les usagers... Enfin une séance plénière se déroulera à la fin de cette année et permettra de présenter le SOL. ■

JEAN-PHILIPPE DE VOGELAERE

LE CLT, MODE D'EMPLOI**Les acquéreurs ne paieront que le bâti**

Community land trust (CLT). Le procédé est familier aux États-Unis depuis les années septante, mais commence à arriver sur le Vieux Continent avec la crise du logement. C'est qu'il permet de dissocier la propriété foncière et celle du bâti. Un exemple privé existe déjà à Mousty avec Alodji, un habitant groupé solidaire pour l'accueil de personnes souffrant d'une pathologie psychiatrique chronique. La Ville d'Ottignies-LLN s'en est inspirée, ainsi que de l'expérience menée à Etter-

beek, pour lancer son propre CLT au travers d'une fondation détentrice de terrains et capable de les rendre accessibles à des conditions plus favorables que les prix du marché. Et ce, par la cession du terrain à titre gratuit (ou presque) sous la forme d'une emphytéose ou d'un droit de superficie.

140 logements concernés

« La Fondation a été lancée l'an passé, nous explique la bourgmestre Julie Chantray (Ecolo). Il nous reste maintenant à passer les actes pour l'achat des trois premiers terrains. Alors quand l'UCLouvain nous a expliqué qu'elle était prête à se lancer dans cette aventure pour 10 % du

quartier Athéna-Lauzelle (140 logements), cela nous a ravis. D'autant plus que l'université insistait sur la nécessité de créer ce CLT ensemble. » C'était l'une des trois conditions pour lancer le SOL, avec la création d'une école et le déplacement du service des Travaux. Ce dernier ira finalement s'installer derrière les terrains de hockey, à côté de la Ciaco. Reste à savoir si l'UCLouvain va intégrer la Fondation mise en place par la Ville ou si une nouvelle structure sera mise en place pour le quartier Athéna-Lauzelle. Quoi qu'il en soit, un contrôle du prix de revente d'une maison construite sur

un CLT pourra être réalisé, avec une captation possible d'une plus-value afin de pérenniser le dispositif.

J.-P. D.V.

Lauzelle

La ferme sera aussi universitaire

Près d'un millénaire d'activité, quelques années de léthargie et puis soudain une renaissance sous l'égide de l'UCLouvain. Alors que va sortir de terre le nouveau quartier de Lauzelle, la ferme du même nom est occupée à retrouver des couleurs. Non, comme pour les autres bâtiments ruraux du site, dans un projet culturel ou horeca, mais par une remise en valeur de son activité ancestrale. Ainsi la ferme de Lauzelle redevient petit à petit une véritable exploitation agricole. À ce détail près : la vocation grande culture laisse la place, sur trois hectares, à une production maraîchère. « Ce sera, explique Philippe Baret, doyen de la faculté de bio ingénieurs de l'UCLouvain, bien plus qu'une parcelle expérimentale. Nous allons aménager

une ferme universitaire répondant à trois principes : enseignement, recherche et service à la société. Sur ce dernier point, nous prônons l'exemplarité : nous allons tester des techniques qui anticipent les trajectoires futures assimilables par les maraîchers professionnels. »

Un label bio

Pour lancer l'affaire, l'université s'est attelée depuis deux ans à « caractériser » le site : les équipes de recherche ont réalisé une centaine d'analyses de sol, ils ont inventorié les insectes, répertorié les haies, les arbres, les plantes... « L'objectif est de mesurer à terme l'impact d'une ferme de maraîchage sur l'écosystème. » Cette opération terminée, la mise en culture progressive a débuté en novembre dernier sur une cinquantaine d'ares. On est loin ici d'une rentabilité à tout prix, d'abord parce que la faculté vise un label bio (prévu pour juin), ensuite, précise le professeur Baret, « parce qu'on applique les principes universitaires et de développement durable : on mesure énormément de données avec l'objectif de restituer les résultats au secteur ». Notons que les centaines de m² de feuilles d'arbres récol-

tées à Louvain-la-Neuve sont désormais utilisées en paillis pour la couverture des sols. Notons aussi que la production de légumes alimentera avant tout le restaurant Louvain House (accessible au personnel de l'UCLouvain), histoire de ne pas concurrencer les producteurs locaux.

Par ailleurs, des doctorants utilisent la ferme comme lieu vivant d'expérimentation. On y étudie par exemple l'impact de différentes techniques d'irrigation ou on essaie d'objectiver certaines lois de l'agriculture biologique, comme l'association entre légumes. « On réalise aussi des recherches sur le "système ferme" : quel est l'impact d'une telle exploitation sur le carbone, sur le cycle de l'eau, sur l'organisation pratique... On mesure les interactions entre l'activité agricole et l'activité humaine. »

Détail important : sans devenir un jardin citoyen (peu comptable avec une activité de recherche), le site sera en connexion avec l'écoquartier voisin. « Nous voulons, a minima, être un lieu d'information sur l'agriculture, la forêt - et un lieu de démonstration dans le maraîchage. » ■

E.B.

architecture Du « climatique » au « durable »

ENTRETIEN ■

Diplômé ingénieur civil architecte en 1972, à l'heure où Louvain-la-Neuve accueillait ses premiers étudiants, André De Herde a accompagné et la naissance de la ville et les changements de paradigmes architecturaux. Assistant puis professeur à la faculté des ingénieurs civils architecture il est un des pères, en 1980, de ce qu'on appelait « l'architecture climatique ». Quatre décennies plus tard, alors qu'on parle désormais d'architecture durable, c'est sur la base de ses travaux qu'ont été établies les lignes de forces du nouveau quartier.

Pourquoi avoir lancé le projet « architecture et climat » ?

Le concept « d'architecture climatique » a pris naissance alors qu'on sortait de la grande crise pétrolière des années 70. L'idée était de tenir compte des aspects positifs du climat dans lequel on menait un projet de construction. Nous avons d'ailleurs réalisé, une décennie plus tard, la maison modèle « Pléiade » sur le site de Louvain-la-Neuve. Le tout a évolué jusqu'à la fin des années 90 quand on est passés du concept d'architecture climatique à celui d'architecture durable. Nous nous sommes positionnés pour qu'il couvre les aspects sociaux, économiques et environnementaux. Il fallait arrêter de considérer le bâtiment seul pour le replacer au cœur de ces différents aspects. D'où l'idée de tra-

vailer à l'échelle d'un quartier.

Ce qui suppose ?

Qu'on y développe des notions comme la multiplicité des fonctions. On sort des ghettos « logements sociaux » ou « immeubles de bureaux » pour marier les genres. On crée également des espaces publics où les gens peuvent se rencontrer, sachant qu'ils peuvent être utilisés différemment le matin, l'après-midi ou le soir. Dans la foulée se posent d'autres questions comme la mobilité, la biodiversité, la gestion des eaux de pluie... Dans un quartier durable, les eaux de pluie doivent retourner dès que possible vers la nappe phréatique, ce qui suppose qu'on n'imperméabilise pas les sols et qu'on crée des bassins d'orage. Pour la biodiversité, on la caractérise dès le départ, on voit comment la préserver le mieux possible, en la protégeant notamment des plantes invasives.

Le concept de quartier durable suppose des prix abordables pour chacun, particulièrement pour les 25-35 ans. Il suppose également l'usage de matériaux de récupération, la rénovation de l'existant ou de possibles changements d'affectation du bâti. Il suppose enfin de s'interroger sur le positionnement de services collectifs comme les crèches, les écoles, les administrations...

Quand on parle environnement, on parle énergie...

Et quand on parle énergie il faut, malheureusement, réglementer son usage car ce n'est qu'à partir du moment où on réglemente qu'on obtient des économies d'énergie. Il faut aussi tenir compte de la pollution de l'air, des sols, de l'eau... La difficulté c'est de faire la synthèse de tout cela. Nous avons longuement travaillé tous ces aspects pour créer le cahier des charges type d'un quartier durable, c'est sur la base de cette épure qu'a été écrit le cahier des charges de Lauzelle.

Avec quelles lignes de forces spécifiques ?

La multiplicité des fonctions, l'attention aux ménages à bas revenus, la mise en place de garde-fous pour éviter la spéculation, la préservation du bois de Lauzelle tout proche, l'aspect exclusivement piétonnier, le double réseau eaux usées/eaux de pluie, les matériaux respectueux de l'environnement...

Et la liaison avec le centre-ville ?

C'est une des difficultés du projet puisqu'il se situe au-delà du ring de Louvain-la-Neuve. C'est en quelque sorte une extension à la ville existante qui suppose de traverser l'avenue de Lauzelle pour relier ce nouveau quartier avec le centre. On a pensé redessiner le boulevard, mais aussi réaliser un pont habité, comme le Rialto à Florence... Tout cela reste à définir. ■

Propos recueillis par
ÉRIC BURGRAFF

« Le concept de quartier durable suppose des prix abordables pour chacun, particulièrement pour les 25-35 ans »

ANDRÉ DE HERDE