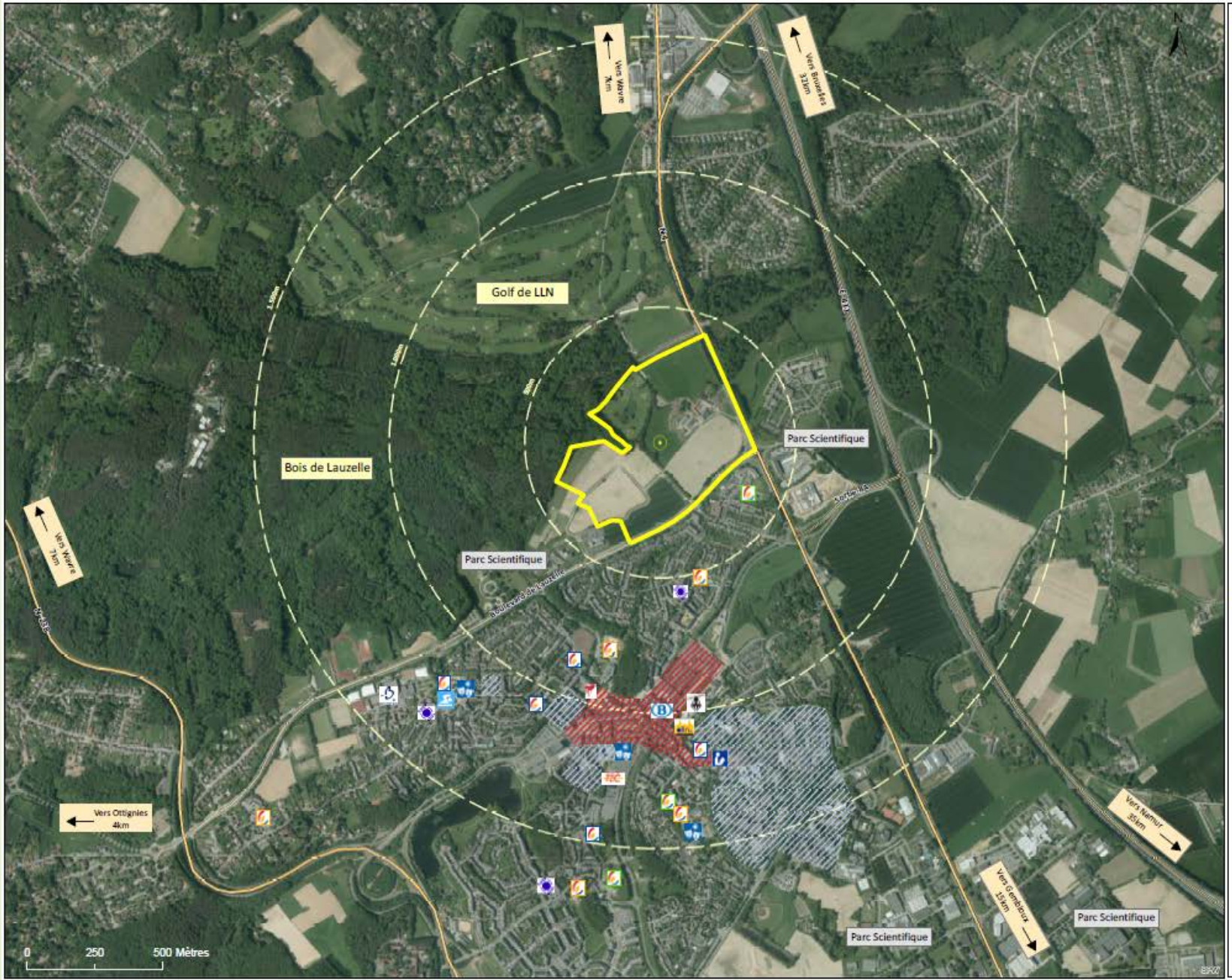
Le projet Athena – Ferme de Lauzelle

Philippe BARRAS – Administrateur délégué INESU-IMMO safs
philippe.barras@uclouvain.be

- Un quartier nouveau dans une ville nouvelle
- LLN victime de son succès
- RW modifie le plan de secteur : 26/09/2013
- Athena-Ferme de Lauzelle : ZH > 30 ha avec densité nette > 80 log/ha
- Ecoquartier durable ⟶ quartier nouveau
- Un seul propriétaire foncier : l'UCL

Quartiers Nouveaux - Appel à manifestation d'intérêt
"Quartier de l'Ornoi" à Louvain-la-Neuve

Plan 1 - Localisation du terrain - 1/10.000e



"Quartier de l'Ornoi"
Centre de quartier
Zone de rayonnement (500m - 1km - 1,5km)
Centre urbain de LLN
Zones académiques UCL

Principaux équipements et services

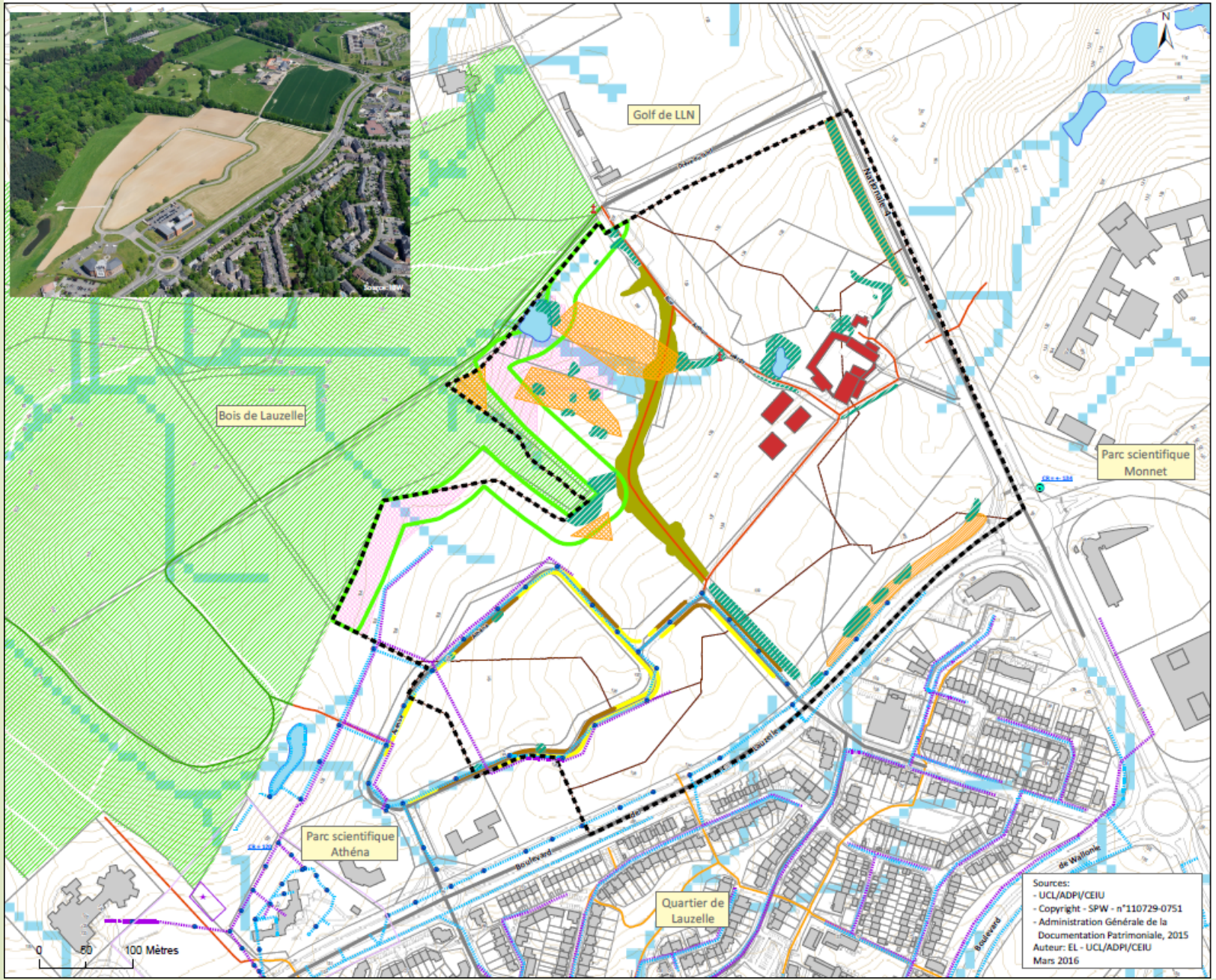
Gare des trains
Gare des bus
Antenne communale
Ecole fondamentale
Ecole secondaire
Haute école
Centre de quartier
Centre sportif du Blocry
Piscines du Blocry
Bibliothèque - Médiathèque - Ludothèque
Théâtre - Cinéma - Musique
Maison des Jeunes
Polyclinique

Réseau routier structurant

E411
Nationale
Boulevard de Lauzelle

Sources:
- UCL/ADPI/CEIU
- Copyright - SPW - n°110729-0751
Auteur: EL - UCL/ADPI/CEIU
Mars 2016

Quartiers Nouveaux - Appel 2015 à manifestation d'intérêt
"Quartier de l'Ornoi" à Louvain-la-Neuve
Plan 2 - Principales caractéristiques physiques du terrain - 1/2.000e



Périmètre du Quartier Nouveau

Bâti

- Chapelle
- Ferme de Lauzelle
- Bâtiments existants

Cheminements existants

- Axe doux existant du site
- Cheminement piéton dans LLN
- Sentier du bois
- Entrée carrossable de la ferme
- Route existante

Nature

- Bois de Lauzelle
- Zone tampon du bois (30m)
- Eléments boisés
- Scavée

Relief

- Courbe de niveau (1m)
- Pente supérieure à 10% (MNT)
- Talus du boulevard et de la N4

Talus de l'avenue Athéna

- 50 à 100cm
- 100 à 150cm

Captage

- Captage 4 UCL
- Zone de prévention IIa
- Zone de prévention IIb

Ruissellement

- Sous-bassin versant
- Concentration du ruissellement (ERRUISSOL)
- Point d'eau existant

Egouttage

Hors parc Monnet

- Eaux pluviales (EP)
- Eaux usées (EU)
- Chambre de visite
- Zone difficilement égouttable

Parc Monnet

- Chambre de visite - raccord potentiel

Fond de plan

- Relevé des géomètres UCL
- Parcellaire cadastral

Les grands principes directeurs

Garder le concept originel de la ville universitaire (conviviale – mixte – inclusive) en optimisant le développement durable et les nouvelles tendances (circuits courts – accessibilité et nouvelles formes de logement)

Une identité forte spécifique

- *Activité scientifique éco-maraîchère autour de la ferme de Lauzelle (3 ha)*
- *Distribution en circuit court de produits locaux*
- *Approche bio favorisée*

Mixité de logements

- *Construction suivant les normes les plus avancées du développement durable et de la basse énergie*
- *Densité : 1500 logements diversifiés (unifamiliales, bifamiliales, appartements)*
- *Logements sociaux et moyens (Régie foncière provinciale)*
- *Possibilités d'habitats groupés, intergénérationnels, PMR*

Accès au logement

- *Favoriser un mix de population (âge et social)*
- *Prioriser les familles et la tranche 30-45 ans*
- *Contrat d'emphytéose avec critères de sélection évitant la spéculation*
- *Expériences type Abbeyfield ou CLT*
- *10% logements sociaux (Notre Maison)*
- *160 logements moyens (Régie provinciale)*

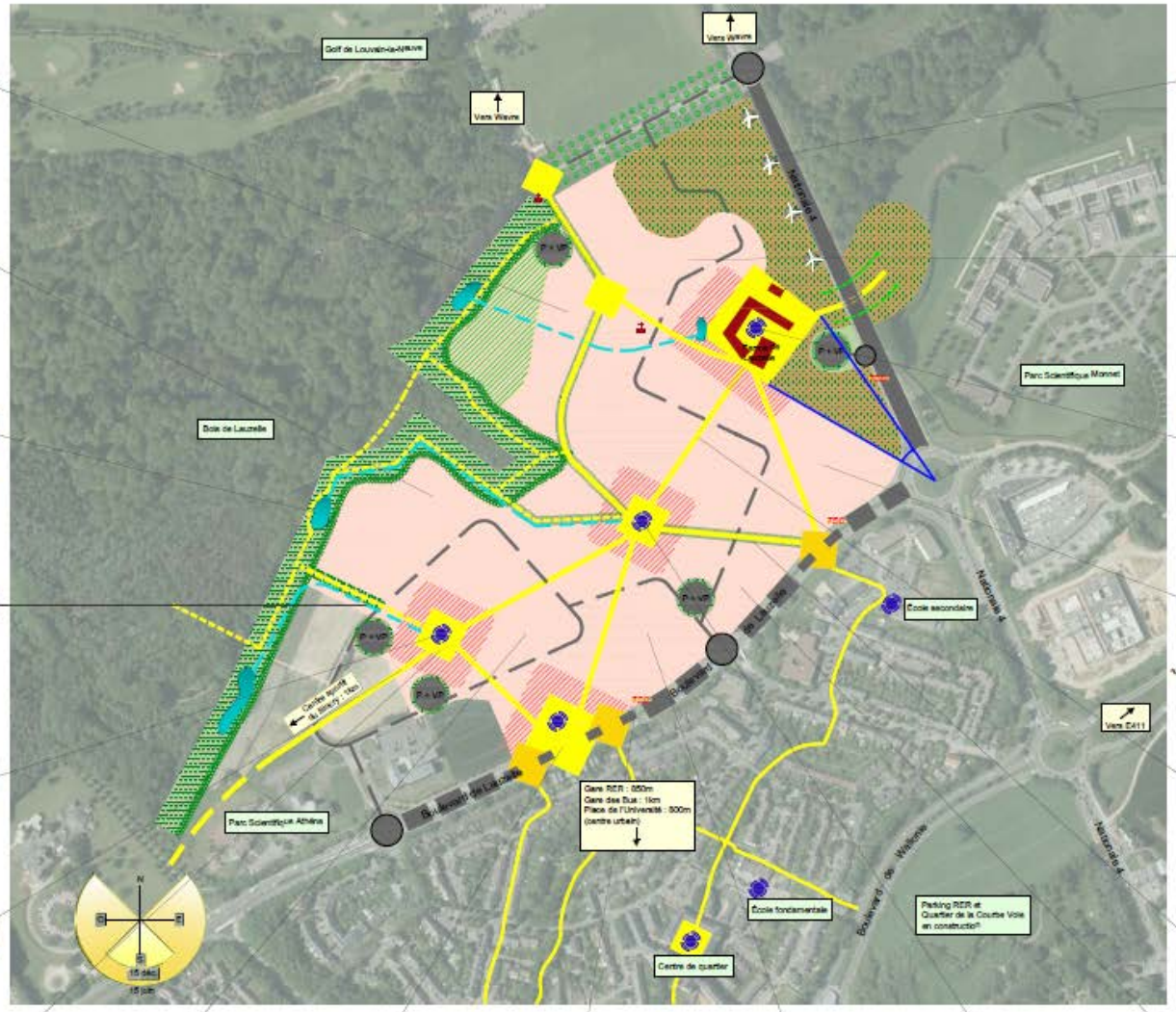
Cadre de vie exceptionnel

- *Bois de Lauzelle (231 ha) – Natura 2000*
- *Equipements de proximité (crèche, commerces, petits espaces publics/aires de jeux, (para)médical, services collectifs)*
- *Ecoles à 500 m*
- *ZAEM à 500 m*
- *Centre sportif de Blocry à 1000 m*
- *Centre-ville de LLN à 1000 m (shopping, offre culturelle, loisirs/restauration)*

Une autre façon de se déplacer

- *Quartier piétonnier et cyclable*
- *Desserte bus, gare RER SNCB à 800 m, gare bus à 1200 m*
- *Voitures partagées*
- *Offre de stationnement limitée, aux abords du quartier*
- *Circulation automobile minimale*
- *Nombreux cheminements piétons*

Quartiers Nouveaux - Appel 2015 à manifestation d'intérêt
Quartier de l'Ornoi à Louvain-la-Neuve
Plan 4 - Schéma de principe structurant - 1/2.000e



Identité forte - Activité d'éco-maraîchage

- Ferme - Centre névralgique - Economie locale et durable
- Espace de maraîchage urbain, scientifique, éco-compatible
- Valorisation paysagère de la ferme

Espaces bâtis

- Densité forte - Mixité fonctionnelle
- Densité variable (moy.80 log./ha) principalement résidentiel
- Commerces, équipements et services
- Petit patrimoine à valoriser

Maillage doux (piétons, vélos) structurant

- Cheminement principal
- Cheminement en lien avec le bois de Lauzelle
- Place - Espace de rencontre
- Traversée sécurisée du boulevard

Maillage carrossable structurant

- Entrée de quartier
- Principe de voirie
- Parking paysager en entrée de quartier Espace réservé aux voitures partagées
- Arrêt de bus

Maillage mixte

- Requalification du boulevard de Lauzelle en vue du ralentissement de la circulation et de la sécurisation pour les modes doux

Maillage vert

- Aménagement de la lisière du bois (paysager, promenade, détente, verger, jeux...)
- Cheminement arboré
- Elément arboré structurant (cheminement, espace de transition)
- Espace paysager - Affectation à définir

Maillage bleu - Gestion séparative de l'eau

- Bassin paysager
- Ecoulement pluvial

Production d'énergie renouvelable locale

- Valorisation du potentiel éolien
- Valorisation du solaire

Le plan illustre les principales intentions au travers d'un schéma de principe structurant du "quartier de l'Ornoi". Cette esquisse de master plan constitue une base amenée à évoluer lors de l'élaboration du RUE et des différents permis qui en découleront.

Les illustrations sont données à titre exemplatif.