

A l'attention du
Collège des Bourgmestre et Echevins
de la Ville d'Ottignies-Louvain-la-
Neuve
Avenue des Combattants, 35
1340 Ottignies

Le 15 avril 2024

Copie au Conseil Communal

Concerne : Enquête publique - Projet de Schéma d'Orientation Local (S.O.L.) pour l'urbanisation du périmètre de la nouvelle zone d'habitat inscrite au nord de Louvain-la-Neuve, suite à la modification du plan de secteur du 2013 (S.O.L. ATHENA LAUZELLE), accompagné du rapport des incidences sur l'environnement (RIE).

Mesdames et Messieurs les Bourgmestre et Echevins,

Par la présente veuillez prendre connaissance des questions de l'Association des Habitants de Louvain-la-Neuve dans le cadre de l'enquête publique portant sur le projet susmentionné.

Nos interpellations émanent de l'analyse des documents suivants :

- D'une part l'information officielle qui sera mis au vote, à savoir les différents documents liés au projet de SOL (carnet d'objectifs, carte d'orientation, R.I.E., E.A.I), ainsi que les réunions d'information publique du 21 février et du 25 mars 2024.
- D'autre part l'information non officielle comme le texte des engagements de l'UCLouvain, ainsi que toute autre information recueillie à d'autres sources.

Table des matières

- A. Observations préalables
- B. Plan de secteur et prescription complémentaire
- C. Questions liées au schéma du SOL (article D.II.11)
 - C.1 Analyse contextuelle
 - C.2 Objectifs généraux
 - C.3 Mobilité, réseau viaire
 - C.4 Gestion des eaux usées et pluviales
 - C.5 Logement et accessibilité
 - C.6 Environnement et nature
- D. Texte d'engagement de l'UCLouvain
- E. Questions complémentaires

A. Observations préalables

L'analyse contextuelle date de mai 2019, le carnet des objectifs de décembre 2023. **Est-il normal que l'analyse contextuelle n'ait pas été adaptée et actualisée en 2023 ?**

Les citoyens participants à l'enquête publique nécessitent un accès clair et compréhensif à l'information. Dans ce cadre, **est-il normal que le SOL (Objectifs et Contextualisation) ainsi que l'EAI n'aient pas fait l'objet d'un résumé non technique (RNT) ?**

Le vote par le conseil communal portera sur un ensemble de documents prévus par la loi. Le document intitulé "Ambitions et engagements de l'UCLouvain au stade du projet de SOL" n'en fait légalement pas partie. **En quoi ce document non contraignant est-il concerné par la décision qui sera votée sur le projet de SOL ? Ne met-il pas les citoyens dans le flou quant à la décision qui sera prise ?**

B. Plan de secteur et la prescription complémentaire

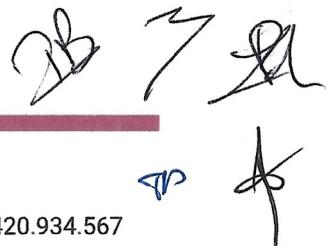
La prescription complémentaire repérée par le sigle s 44 est d'application dans la zone d'habitat inscrite au plan par le présent arrêté sur le territoire de la commune d'Ottignies Louvain la-Neuve : « *La densité de logements des espaces affectés à la résidence est au moins de 80 logements à l'hectare, à l'exclusion des espaces publics (voirie 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 relative 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 privatives.*

Nous relevons dans ce texte 3 questions importantes.

(a) *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.*

La seule définition du terme logement est reprise comme telle dans le CoDT (D.IV.4 al.1er). « *Ensemble composé d'une ou de plusieurs pièces, répondant au minimum aux fonctions de base de l'habitat à savoir cuisine, salle de bain, WC, chambre occupée à titre de résidence habituelle ou de kots et réservé en tout ou en partie à l'usage privatif et exclusif d'une ou de plusieurs personnes qui vivent ensemble, qu'elles sont unies ou non par un lien familial* ».

Par ailleurs, le Code du logement ne fournit aucune définition satisfaisante. **Sans définition précise du terme logement, comment peut-on respecter ou vérifier que le SOL prévoit une densité d'au moins 80 logements à l'hectare ? Comment l'autorité définit-elle le terme "logement" ? Un kot seul est-il compté comme un logement par exemple ?**



(b) Mettre en œuvre un projet urbain d'ensemble qui favorisera l'accès à la gare de LLN par les piétons et les cyclistes.

b.1 Les infrastructures pour les cheminements des piétons et des cyclistes dans le site Athéna aboutissent à des passages prévus sous le boulevard de Lauzelle. Les piétons et les cyclistes devraient alors parcourir des voiries du quartier de Lauzelle qui ne sont pas vraiment prévues à cet effet. **Comment réaliser les « raccords » avec des voiries existantes ? Va-t-on modifier les infrastructures dans le quartier de Lauzelle ? Comment s'y prendront-ils une fois passés sous le boulevard ? Où sont situées les infrastructures cyclistes qui mèneraient à cette gare ? Qui va en assumer les coûts et l'entretien ?**

b.2 Par ailleurs, le terrain Athena est situé en bordure du boulevard de Lauzelle, en ligne droite et équipé d'une voie cyclable directe vers la gare d'Ottignies. De plus la gare d'Ottignies, par sa position sur la ligne L161 (trains RER mais aussi IC) dispose de fréquences accrues et directes pour Bruxelles, sans rupture de charge. **Dans ce contexte, la gare de LLN est-elle toujours la plus pertinente pour promouvoir le RER ? Une étude sérieuse de mobilité en transports en commun à l'échelle du territoire plus large que le strict Louvain-la-Neuve a-t-elle été réalisée pour répondre à cette question ? Les autorités communales en ont-elles connaissance ?**

(c) Limiter l'offre de stationnement sur les parties privatives.

c.1 Cette limitation passera par la construction de parkings "silos"

La solution des silos est-elle l'assurance d'une offre adéquate ? Sont-ils la seule manière de limiter l'offre de stationnement sur les parties privatives ? Les habitants accepteront-ils de rejoindre leur domicile uniquement en mode actif ? Le fonctionnaire délégué délivrera-t-il la dérogation au plan de secteur pour le silo situé dans le parc scientifique ?

c.2 Il existe un nombre grandissant de quartiers "sans voiture individuelle" qui fonctionnent à pleine capacité. Cette option permet de réduire les coûts d'infrastructures et d'augmenter l'accessibilité au logement (objectif annoncé par le promoteur du projet).

Une option de ce quartier "sans voiture" a-t-elle été envisagée par le promoteur et les autorités communales ? Une étude financière et comparative a-t-elle été menée sur cette alternative ?

28/7/2018
TJ
VJ
SK

C. Questions liées au schéma du SOL (article D.II.11)

C.1 Analyse contextuelle

Le CoDT nous rapporte ceci : "Le schéma est établi sur la base d'une analyse contextuelle à l'échelle du territoire concerné, comportant les principaux enjeux territoriaux, les potentialités et les contraintes du territoire.

Pour rappel, faire une analyse contextuelle (connue parfois sous le nom d'analyse situationnelle) assure la prise en compte de tous les facteurs contextuels qui pourraient influer sur la mise en œuvre et la viabilité d'une initiative. Il faut la réaliser au début du processus de planification.

L'analyse contextuelle comporte les principaux enjeux territoriaux, les perspectives et les besoins en termes sociaux, économiques, démographiques, énergétiques, patrimoniaux, environnementaux et de mobilité ainsi que les potentialités et les contraintes du territoire.

(a) Pour établir la pertinence du choix du terrain Athena Lauzelle, le SOL dans le cadre de la contextualisation, doit en préambule étudier des alternatives à ce choix. Il en va également d'un des principes essentiels du Codt qui préconise l'utilisation parcimonieuse du sol pour éviter l'envahissement anarchique du territoire.

Dans ce cadre, le SOL a-t-il fait l'objet d'une étude détaillée d'alternatives de localisation qui permette d'argumenter le choix de ce site pour atteindre les objectifs annoncés plutôt qu'un autre situé à l'intérieur des murs de Louvain-la-Neuve ou dans le centre d'Ottignies ?

(b) SOL met en exergue que le site de Athena Lauzelle formera un ensemble en connexion directe avec la Ville et qu'à ce titre, le nouveau quartier devra être relié au restant de la Ville. Pour ce faire, des travaux de modifications très importants du boulevard de Lauzelle, influençant sa mobilité, devront être réalisés. **Une étude technique et financière a-t-elle été menée pour analyser les répercussions qu'entraînera la construction de ce quartier sur l'ensemble contextuel de la ville de Louvain-la-Neuve ?**

(c) La contextualisation comme explicité ci-avant doit prendre en compte l'ensemble de la Ville et entre autres, l'aspect démographique de toute l'entité puisque l'un des objectifs majeurs est celui de rajeunir la population existante. **Quels sont les chiffres tels que le nombre d'habitants existants sur le site par rapport aux utilisateurs (résidents, nomades ou non c'est à dire les étudiants) ? Quel est l'objectif final de population à atteindre ainsi que l'évocation des moyens pour y parvenir à moyen et plus long terme?**

(d) Le SOL évoque une mobilité douce (ou plutôt sans voiture) au profit de vélos, trottinettes etc... **Quel est l'impact de tous ces modes de trafic dit-léger (en ce compris les modes assistés) sur les cheminement urbains et périphériques comme les quartiers limitrophes.**

C.2 Objectifs généraux du SOL

1. Développer une extension de ville en continuité des quartiers existants

Le site Athéna est bien une extension et constitue en fait un nouveau quartier. La structure initiale du plan directeur se composait bien de 4 quartiers et d'un centre. **Comment assurer dès lors une continuité de ce nouveau quartier, essentiellement avec le quartier de Lauzelle ?**

Il est certain que le boulevard de Lauzelle (voirie régionale) est un obstacle pour assurer cette continuité. Le SOL préconise de réduire sa largeur à 2 bandes de circulation et d'assurer le passage des modes alternatifs à la voiture sous le boulevard. Canaliser la circulation sur 2 bandes sur le boulevard n'est certes pas aisément possible car il comporte une proportion non négligeable de trafic de transit. On a mentionné qu'une étude vise à éliminer ce trafic de transit en empruntant d'autres voiries.

Actuellement cette voirie est régionale, la transformer dépendra du bon vouloir du ministre compétent. Aucune garantie à l'heure actuelle. **Cette étude est-elle en cours ? L'avenue de Lauzelle ne constitue-t-elle pas justement une barrière dans la structure de Louvain-la Neuve ? Quelle seront les solutions pour l'"effacer" ?**

Dans cette optique la Région wallonne devra accepter une modification de l'avenue de Lauzelle. **Est-elle disposée à prendre cette décision et à financer les travaux ? Sinon, qui en supportera les coûts d'aménagement ? Est-il par ailleurs nécessaire de faire une extension de la ville ?**

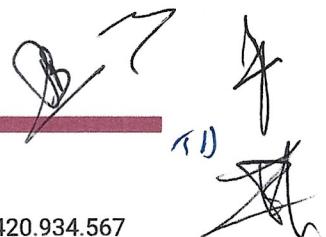
2. Créer un quartier exemplaire à faible empreinte carbone en agissant sur la mobilité, le bâti, l'énergie et l'environnement

Le RIE ne fournit pas d'évaluation claire de l'impact du projet en termes d'émissions de gaz à effet de serre et n'examine notamment pas les incidences en termes de report du trafic à distance du site. **Sur quelle base objective estimez-vous alors que ce quartier pourra être à faible empreinte carbone ?**

Le carnet des objectifs déclare que "l'objectif est de diminuer au mieux l'empreinte carbone". **Comment faire en sorte que le quartier prévu soit plus performant que les règles déjà d'application aujourd'hui (neutralité carbone obligatoire) ?**

Il est également question d'une contribution du maillage bleu à cet objectif. **En quoi ce dernier est-il susceptible de modifier l'empreinte carbone ?**

3. *Créer un quartier mixte privilégiant les équipements, services et commerces de proximité en synergie avec un pôle ferme universitaire et le parc scientifique Athéna*
4. *Créer une trame verte et une trame bleue pour structurer le quartier et renforcer le maillage écologique*



Handwritten signatures and initials are present in the bottom right corner of the page.

5. *Protéger le bois de Lauzelle par la création d'une lisière d'une zone de recul et d'un espace naturel ouvert et par la limitation des accès au bois*

La formulation de cet objectif paraît ambiguë. Que signifie "créer une lisière d'une zone de recul" ? Quelle est la taille recommandée sachant que l'avis du CWEDD en 2013 était de 100m minimum ? Que signifie limiter "des accès au bois" ? Pouvez-vous détailler cette affirmation ? Par exemple les chemins et sentiers sont-ils inclus dans cette limitation ? L'option "ne rien construire" a-t-elle été envisagée comme mesure pour "protéger le bois de Lauzelle" ?

6. *Développer le quartier dans le temps sur base de 3 phases*

Le quartier sera développé en 3 phases. Avec un tel étalement dans le temps n'y a-t-il pas un risque d'absence d'identité et de cohérence globale du quartier Athena ?

Remarque importante : quid de l'accessibilité au logement ?

Il est à constater que "l'accessibilité financière au logement au plus grand nombre" ne fait pas partie des objectifs généraux. Or la communication du promoteur évoque des "prix doux" et un "accès aux jeunes familles". **Qu'en est-il de l'objectif de ce SOL à propos de cette question ? Pouvez-vous la développer ?**

C.3 Mobilité, réseau viaire

Infrastructures

A ce jour les aménagements requis pour la mobilité automobile (aménagement du boulevard de Lauzelle) et cycliste (pistes jusqu'à la gare RER de LLN) n'ont pas encore fait l'objet d'études complètes. **Est-il acceptable que ces questions soient reportées sur les futurs permis d'urbanisation (PUR) ? L'autorité communale peut-elle statuer sur ces questions sans connaître les solutions techniques recommandées par les auteurs des études ni les estimations des coûts à prendre en compte par les finances publiques communales ou autres ?**

Le fait de vouloir modifier la configuration du boulevard de Lauzelle et de prévoir 2 entrées depuis la N4,(voies régionales) nécessite des accords de la Région, des travaux et des finances.

Des accords ont-ils été obtenus pour réaliser ces modifications de voiries et les payer ?

Parkings Silo

Pour le parage des véhicules, des parkings silos ont été prévus. Ce sont des pièces maîtresses. **A combien s'élèveraient les coûts d'investissement et d'entretien par place ? Qui va réaliser ces silos, les financer, les gérer, les entretenir ?**

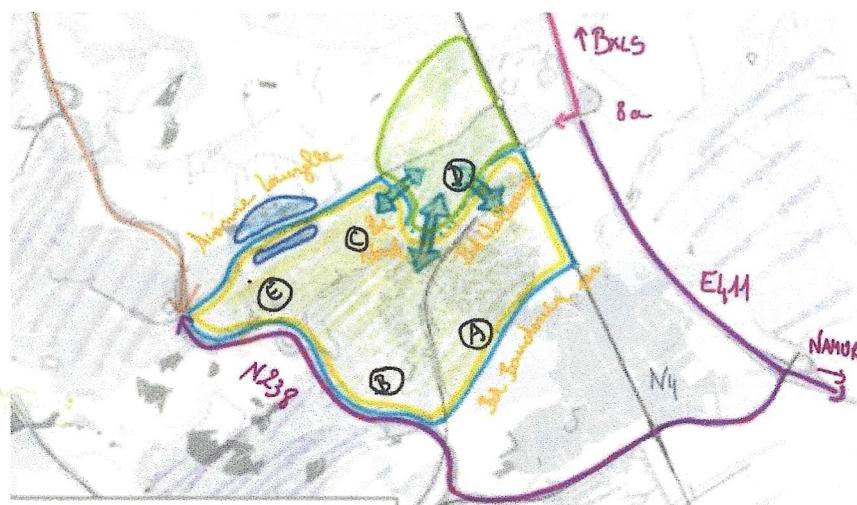
Le stationnement est limité à des parkings collectifs à proximité des entrées. **L'impact de cette disposition sur l'actuel quartier de Lauzelle a-t-il été évalué ?**



Report de trafic sur d'autres quartiers de la ville

Avec l'apaisement projeté du boulevard de Lauzelle sur sa partie Nord-Est une nouvelle "rocade" autour de LLN se profile à l'horizon (tracé jaune (A)). Le bureau d'études d'incidence le confirme en p93 du RNT : "Les itinéraires E411/ N238 ou N25/N238 constituent des alternatives réalistes pour l'accueil du trafic de transit. Les travaux projetés par la direction des routes du BW amélioreront encore d'avantage leur capacité". Or le long de cette rocade actualisée sont situés une série de lotissements sociaux : ceux du Biéreau situés le long du boulevard Baudouin 1er (A), ceux en construction le long de la N238 (B), puis ceux de Lauzelle le long du boulevard de Wallonie (C) ou encore ceux de l'Hocaille le long du boulevard du Nord (D). A ceux-là s'ajoutent les quartiers du haut de la vallée surplombant la N238 : Hocaille et Blocry (E).

Quel sera l'impact de cette délocalisation de trafic sur les habitants existants ? Pour ces habitants la dégradation de la qualité de l'air et de l'ambiance sonore seront-elles prises en considération ? Est-il éthiquement acceptable de reporter de tels impacts environnementaux sur d'autres habitants existants avant la requalification de ce boulevard ? N'est-il pas primordial d'attendre les résultats de l'étude de mobilité menée actuellement par le ministère de la Mobilité avant l'adoption du SOL ?



La nouvelle rocade (en jaune et bleu) envisagée suite à la requalification du boulevard de Lauzelle

C.4 Gestion des eaux pluviales et usées

Suivant différentes sources et les constatations de terrain, il semble bien que l'infrastructure d'égouttage actuelle qui recueillera les eaux usées provenant du site Athéna sera insuffisante. C'est à vérifier très sérieusement. Si cela se confirme, il faudra procéder à de gros travaux d'égouttage dont les coûts sont importants. Si le réseau actuel est en incapacité de prendre en charge les eaux usées du site Athéna, qui réalisera les travaux et qui les financera ?

A ce jour les aménagements requis pour la gestion des eaux usées et de ruissellement font encore l'objet d'études et d'alternatives à venir lors de la demande de permis ultérieurs. N'est-il pas impératif de mener une étude sur ces travaux à réaliser avant l'approbation du SOL afin d'évaluer sa faisabilité technique et financière avant ? Est-il acceptable que ces questions importantes soient reportées sur le PUR ? L'autorité communale peut-elle statuer sur ces questions sans connaître les solutions techniques recommandées par les auteurs des études ni les estimations des coûts pris en compte par les finances publiques communales ou autres ?

C.5 Logement et accessibilité

Emphytéose et gestion publique

La recommandation R54 renvoie vers le permis d'urbanisation. Or une fois le SOL approuvé il sera impossible de revenir en arrière. Est-il acceptable de ne pas avoir de réponse aujourd'hui dans le SOL sur un élément aussi important d'attribution ?

Par ailleurs, les questions suivantes devraient être élucidées avant toute approbation du SOL :

- Les conditions d'accès seront elles différentes en fonction du type de logement : CLT, logements sociaux ... ? Si oui, quelles sont-elles ?
- N'y a-t-il pas d'alternatives au bail dit "emphytéotique" permettant d'atteindre l'objectif de répondre aux besoins des familles et des plus précaires, tout en contrôlant l'évolution des coûts du logement sur ce projet ? Une étude sur ces différents leviers d'action peut-elle être menée ?
- N'a-t-il pas été question dans le passé de créer une régie foncière communale et de créer ou développer une agence immobilière sociale ?
- Ces logements se développant sur un terrain acquis avec l'aide de l'Etat belge, n'est-il pas venu le moment de remettre cette promotion immobilière aux mains du public ?
- Quel sera le contenu du bail emphytéotique (notamment les charges financières prévues) et sera-t-il identique pour tous les baux ? Si oui l'absence de canon annuel sera-t-il d'application ?

Densité et plan en trois dimensions

En absence de densités et de facteur P/S il est impossible aux habitants de se projeter et d'exprimer un avis sur ce projet. Afin de communiquer une information correcte aux citoyens et d'éviter des visions erronées de ce futur quartier l'autorité communale peut-elle demander au promoteur du projet de réaliser un plan masse en trois dimensions, et ce au préalable à l'adoption du SOL ? Afin de compléter et encadrer l'information pouvez-vous définir également une densité maximum, ainsi que les rapports P/S envisagés sur chaque zone du projet ?

Typologie des logements

La programmation est annoncée comme suit

- Logements acquisitifs sous forme de "Community Land Trust", principalement des logements à destination des familles ;
- Logements sociaux de la SLSP "Notre Maison" ;
- Logements acquisitifs à développer par l'Agence de Promotion immobilière du Brabant wallon et la Société Wallonne du Logement.
- Solde à programmer par l'UCLouvain en tenant compte d'engagements antérieurs.

Nos questions :

- De quels engagements antérieurs s'agit-il ? Quelle est leur valeur contraignante ?
- Quel est le pourcentage exact par catégorie ?
- Comment prévoyez-vous l'attribution des parcelles aux différents acteurs ? Quel type de logement par acteur ? Comment éviter la formation de ghetto ?
- Les typologies proposées sont des immeubles collectifs et des maisons mitoyennes (unifamiliales, bi-familiales). Dans quelles proportions ?

Accessibilité aux familles

L'université souhaite sélectionner les personnes qu'elle souhaiterait voir habiter sur le site Athéna. Tout semble indiquer qu'à la signature d'un bail emphytéotique, un certain montant devra être payé. On annonce que le coût d'acquisition de 40% de logements le sera à des « prix en-dessous du marché » ou « prix doux ».

- Que signifie "prix en-dessous du marché" et "prix doux" ? Le promoteur peut-il fournir une information chiffrée sur cet aspect de grande importance ?
- Quelles catégories de personnes l'UCLouvain veut-elle voir habiter sur le site et comment fera-t-elle pour s'assurer que ce soit les mêmes catégories après quelques années ? Comment éviter une spéculation immobilière lors de la vente d'un logement acquis à un « prix social » ? Quels sont les objectifs de plus-value financière sur le foncier pour le promoteur ?
- A propos de l'objectif de pouvoir proposer des logements pour les familles, avez-vous pu valider que des appartements répondent à cette demande ? Pouvez-vous fournir l'étude des besoins effectuée à cet égard ?
- La notion de famille évolue. N'y a-t-il pas de études sur la composition et tailles de logements pour objectiver cela ? Il n'en n'est pas fait mention.
- Quel est le niveau de salaire attendu pour une « famille-type » ? Quelle devra être sa capacité d'emprunt pour pouvoir acquérir un logement à Athena ?
- Les familles monoparentales (en augmentation) avec un salaire mensuel de 2.000eur net appartient-elles au public cible "familles" ? Pour quel pourcentage ?
- Comment atteindre l'objectif de développer l'offre pour des familles à un prix accessible en tenant compte de toutes les contraintes environnementales liées au « Référentiel Quartier durable » de la Région wallonne ?
- La typologie de maisons bi-familiale contigües pourra être difficilement réalisé par une famille et supposera l'intervention de promoteur avec forcément un surcoût. Disposez-vous d'offre témoin pour évaluer le coût total d'un logement de ce type ?
- Comment l'autorité communale et/ou le promoteur éviteront-ils la venue d'investisseurs non domiciliés ?

Adéquation démographique

La population des quartiers : Biéreau, Blocry, Baraque (dont Courbevoie), Lauzelle, Bruyères, Hocaille, Centre, est passée de 2009 à 2023 de 10.513 habitants à 10.886.

Or dans l'analyse contextuelle de 2019 p 85 nous pouvons observer que le nombre de ménages ne correspond pas avec le nombre de logements. Ainsi en 2015 il y avait 13.991 ménages et 21.359 logements. Nous supposons que viennent s'ajouter aux résidences principales occupées par des ménages, des résidences secondaires (dont les logements étudiants) et des logements vacants non comptabilisés.

N'est-il pas urgent que la Ville dispose d'un registre détaillé du parc logements (unifamilial et résidences-étudiants) et d'un recensement des résidents secondaires afin d'affiner et d'assurer les objectifs annoncés, et ce avant l'approbation du SOL ?

C.6 Environnement et nature

- Selon la législation européenne et wallonne, il revient à l'EAI (évaluation appropriée des incidences) d'évaluer le risque d'atteinte à tout site Natura 2000 susceptible d'être affecté. **Comment justifie-ton que l'EAI de l'avant-projet de SOL n'évalue que l'impact sur le bois de Lauzelle et recommande (recommandation n°107) de transférer une part des pressions sur le bois des Rêves, qui est une autre partie du même site Natura 2000 ? Est-il éthiquement acceptable de reporter un impact de cette ampleur d'une zone à l'autre ?**
- L'installation de milliers d'habitants supplémentaires en bordure du bois de Lauzelle va immanquablement augmenter la demande de fréquentation et la probabilité de comportements inappropriés. Limiter les accès aux bois nécessitera un cadre précis de mise en oeuvre et des moyens adéquats. **Comment l'UCLouvain, comme gestionnaire du bois de Lauzelle, va-t-elle s'y prendre en pratique pour contrôler ce risque ? Peut-on réellement interdire les gens d'aller dans le bois de Lauzelle ? Que dit la législation à ce sujet ? Qui fera la police dans ce bois ? Qui va gérer les entrées et la fréquentation de ce bois par une forte densité d'usagers ? Comment le seul garde-forestier, va-t-il gérer la nouvelle densité humaine qui fréquentera le bois ?**
- Le projet Athéna n'est pas le seul autour du bois. Il faut également prendre en compte l'agrandissement de William Lennox, la rénovation du château de Limelette, la cyclostrade, les changements au niveau du monastère Clerlande etc. **A-t-on étudié l'effet cumulatif de ces perturbations et comment envisage-t-on d'y remédier ?**
- Le projet met en avant le caractère important de préservation du bois mais ne parle pas de trame verte. **Le projet va compromettre certaines connexions actuelles. Comment compenser cette perte ? Y a-t-il un plan ?**
- Le pic noir est nicheur dans la zone limitrophe du quartier au vu du chantier. **L'impact sur l'espèce sera indéniable, pourtant cette espèce est protégée. Qu'allez-vous mettre en place pour la protéger ?**

- Des phénomènes de ravinement le long des chemins sont présents dans le bois et certains raccordements sont toujours sujets à de nombreux problèmes. Que se passera-t-il si des écoulements supplémentaires apparaissent, surtout au vu des espèces protégées sur le site (salamandre ...) ?
- Comment va-t-on limiter l'impact des retombées de poussières et du bruit générés par le chantier sur le long terme ?
- Certains habitants peuvent craindre que l'approbation du SOL ne déclenche l'urbanisation sans assurer pour autant une mise en oeuvre suffisamment complète, pérenne et efficace de l'ensemble des mesures préconisées pour juguler les incidences environnementales indésirables de cette urbanisation. Comment peut-on les rassurer ?
- L'EAI conclut à la nécessité de mesures de compensation pour la préservation du réseau Natura 2000. La loi prévoit que de telles mesures soient communiquées à la Commission européenne et ne soient prises qu'en cas d'absence d'alternative et sous réserve d'impératifs d'intérêt public majeur. Comment pense-t-on démontrer l'absence d'alternative et quels arguments d'intérêt public majeur compte-on évoquer ?

DB
AP
Tn
JG

D. Texte d'engagement de l'UCLouvain "Ambitions et engagements de l'UCLouvain au stade du projet de SOL" et tract UCLouvain

- Le document « Ambitions et engagements » est signé par l'administratrice générale mais non daté.

- C'est une convention entre parties (UCLouvain et Ville) qui complète le SOL pour préciser certaines modalités. Le SOL « ATHENA » étant d'initiative privée et le demandeur ayant jugé utile de joindre ce document au dossier, il est incontestable qu'il peut et doit faire l'objet de toute question jugée utile tant pour l'autorité communale que pour les citoyens.

Ce document est-il contraignant ? Toutes les études et modalités promises dans ce document seront-elles appliquées ? Quelle est la position de la ville par rapport à ces propositions émanant du promoteur ? Ce document ne met-il pas les citoyens dans le flou ? Fait-il ou non partie de la décision qui sera votée sur le projet de SOL ?

- « *L'UCLouvain et la ville se sont accordés sur certains engagements de principe. Ceux-ci se résument de la manière suivante :* »

- a) *un accord de principe pour la mise à disposition gratuite, via la constitution d'un droit d'emphytéose d'un hectare de terrain au pouvoir organisateur d'une future école*
- b) *un accord de principe pour la mise à disposition gratuite, via la constitution d'un droit d'emphytéose, d'un hectare de terrain à la Ville pour accueillir son service travaux*
- c) *un accord de principe pour la mise à disposition via la constitution d'un droit d'emphytéose d'un terrain pour y créer environ 10% de logements du quartier à destination d'un Community Land Trust (CLT) et gérer conjointement par la Ville et l'UCLouvain qui a pour objectif de neutraliser le prix du foncier et rendre l'accès au logement plus abordable ».*

La mise à disposition gratuite de ces 3 terrains (école, service travaux, CLT) repose sur un accord de principe, via la constitution d'un droit d'emphytéose. La Ville se satisfait-elle de ce type d'accord ?

- En page 2 nous lisons que "L'UCLouvain estime que ses engagements rentrent dans le cadre des charges d'urbanisme liées à ce projet". De quel projet s'agit-il ? De quelles charges d'urbanisme s'agit-il ? Comment seront-elles réparties entre les différents intervenants ?

- On notait ci-dessus qu'il y aurait un accord de principe pour la mise à disposition gratuite d'un terrain pour un CLT et il serait cédé. Cela signifie-t-il que le CLT deviendra dès lors entièrement propriétaire du foncier ?

- « *L'UCLouvain prévoit que minimum 40 % des logements seront accessibles à des prix sociaux, moyens ou déterminés et donc inférieurs au prix du marché ». « Pour ces logements accessibles, les contrats d'emphytéoses prévoiront des mécanismes pour encadrer les plus-values lors de la revente et ainsi permettre aux générations suivantes de pouvoir aussi accéder à des logements à prix correct ». Quels seront ces mécanismes inscrits dans les contrats d'emphytéoses qui permettront d'accéder à des logements à prix correct ?*

E. Questions complémentaires

Qui réalise les travaux et qui les finance ?

A l'heure actuelle, il est bien certain qu'il est impossible de répondre de manière précise à une telle question et bien évidemment à la question des montants nécessaires. Il semble cependant utile que la commune soit éclairée sur la manière dont ce nouveau quartier pourrait se réaliser tant en ce qui concerne les partenaires concernés que les modes de financement. **Quels seront les partenaires concernés par la mise en œuvre du quartier Athéna et qui interviendra financièrement ?**

Qui va gérer les infrastructures et les différentes affectations du sol ?

La question de la gestion des infrastructures publiques et des différentes occupations du sol (espaces verts, parcs) ont fait l'objet de nombreuses discussions lors du développement de Louvain-la-Neuve (exemple, les dispositifs de désenfumage du tunnel). Il paraît dès lors nécessaire de bien préciser quels seront les différents partenaires concernés, leurs interventions et les différentes affectations du sol ? **Quels seront les différents partenaires qui interviendront dans les infrastructures communes ?**

Quelles infrastructures communautaires pour l'identité du quartier ?

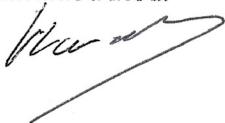
Les infrastructures publiques sont souvent sources de cohésion sociale et de rencontre entre voisins à l'instar des grands parcs de Metropole comme à Bruxelles (Bois de la Cambre) ou même à Paris (Jardin du Luxembourg). Dans ces espaces publics, on y voit bien souvent des infrastructures sportives, culturelles, de petites enfances. C'est ce que l'on observe plus près de chez nous au Biéreau (terrain de tennis, terrain d'aventure, four à pain) ou même au Bauloy (terrain omnisports). C'est bien autour de ces lieux que se forme une communauté humaine. **Y a-t-il des projets dans ce sens prévus à Athena ? Qui va les financer ?**

Modalités de réponse à l'enquête publique

Le tract distribué dans les boîtes par le promoteur mentionne en ce qui concerne l'enquête publique que « Pour clôturer : nom-prénom-adresse postale complète en guise de signature. L'avis d'enquête publique mentionne explicitement que la réponse à l'enquête doit être signée. **Ce tract comporterait-il une erreur ? La commune va-t-elle tenir compte d'une réponse à l'enquête publique qui ne comporte pas de signature ?**

Pour le Conseil d'administration de l'AHLLN

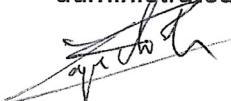
Phillipe Marchal,
administrateur



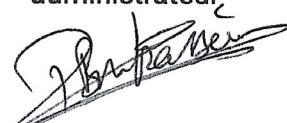
Jan Dubois
administrateur sortant



Philippe Laperche,
administrateur



Soraya Ibouakassene
administrateur



Thierry Descamps
administrateur sortant

Tb