

Fiche de Projet des Quartiers Durables

Vaartkom, Louvain

CAS (INTER)NATIONAL CAS BRUXELLOIS

Lieu:

Louvain, Belgique

Date de publication:

Octobre 2019

RÉDIGÉ PAR LE SERVICE FACILITATEUR
QUARTIERS DURABLES

EN COPRODUCTION AVEC

- BUUR

info@besustainable.brussels

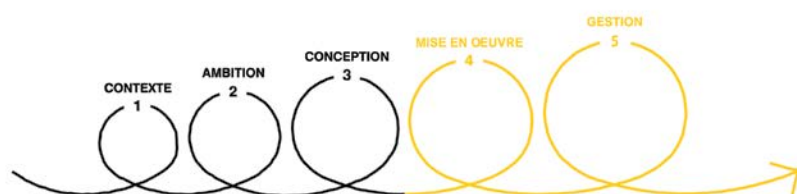
Bruxelles Environnement - division Qualité de
l'environnement, Économie circulaire et Ville
durable - département accompagnements ville
durable



Vaartkom, Louvain

Du quartier industriel historique au quartier animé et vert de la ville

Description



Étape(s) dans le processus

Introduction générale

Le redéploiement de Vaartkom Leuven est un projet de renouvellement urbain de grande envergure, dans lequel quelques 40 ha d'ancienne zone portuaire industrielle, situés à l'intérieur du périphérique, sont transformés en nouveau quartier urbain mixte. Le long de l'ancien port intérieur, on assiste progressivement à l'apparition d'une mixité de logements, de bureaux et d'autres fonctions urbaines, dirigée vers le waterfront et les berges verdurisées de la Dyle, sous le signe du patrimoine industriel. Le processus de réaffectation a commencé dans les années 1990 mais ce n'est que récemment que le quartier a acquis une certaine attractivité grâce au réaménagement du domaine public en parc (Sluispark), et à l'arrivée de quelques fonctions publiques et quelques cafés.

L'ensemble du Vaartkom se compose de quatre zones. Quatre RUP ont été approuvés en 2010, lesquels forment depuis lors le cadre réglementaire du redéploiement: Premièrement, les abords de l'Engels Plein, un ancien emplacement ferroviaire, et les grandes unités de construction autour du waterfront. Deuxièmement, les abords de la Sluisstraat, un nouveau quartier résidentiel avec un parc et des fonctions commerciales. Troisièmement, le quartier urbain Tweewaters, un quartier nouvellement construit, ciblé sur le logement, où l'on a opté résolument pour des formes contemporaines. Et enfin, le Keizersberg, des vestiges naturels ayant une valeur archéologique.

Acteurs

Publics : Stad Leuven, AG Stad-ontwikkeling Leuven, VMSW

Privés : SHM Dijledal, Ghelamco, Openbaar entropot voor de Kunsten, De Hoorn, Virix, Ertzberg

Site web

<https://www.leuven.be/vaartkom>

Pertinent pour les indicateurs

MAN

HUM

SPA

NAT

WAT



© Sanne Claeys

de Vaart, à Louvain

Programme :

- Logements
- Commerces (magasins + horeca)
- Activités et équipements culturels
- Bureaux
- Parc

Ambitions de projet

- Maintien et renforcement du waterfront et du patrimoine industriel au Vaartkom
- Un nouveau paysage urbain avec des bâtiments hauts
- Aménager un espace vert public en vue d'améliorer la qualité de l'habitat: les berges de la Dyle, le Sluispark et le Keizersberg
- Dévoiler la Dyle avec un sentier ininterrompu
- Connexions pour la mobilité douce
- Accessibilité multimodale

Fiche d'identité

D'un quartier industriel à un quartier urbain vert et animé



Vue aérienne Vaartkom

Lieu: Centre de Louvain

Périmètre: Mechelsestraat, Halfmaartstraat, Sluisstraat, Dijle, Vaartstraat, Kardinnaalstraat, JP Minckelerstraat, JB Van Monsstraat, JM Artoisplein, Vaart, Vaartvest, Talud Keizersberg, Wolvengang, Achter de Latten, Burchtstraat.

Dates: 1990 - 2019

Echelle: Quartier, plusieurs unités de construction

Superficie: ca. 40 ha

Outils : Plan de développement Vaartkom (1990), RUP Vaartkom (2009)

Subsides: Stadsvernieuwingsfonds Vlaanderen, EFRO fonds (pour la rénovation urbaine), programme Interreg IVA (pour la revitalisation d'anciens ports industriels)

Projets réalisés:

- Réaffectation de l'entrepôt douanier en Openbaar Entrepot voor Kunsten (OPEK - Entrepôt public pour les Arts)
- Centre d'affaire De Hoorn
- Aménagement du domaine public: parc de quartier Sluispark et Dijledelta, aménagement de l'Engels Plein, Burchtstraat, J.P. Minckelerstraat
- Connexions cyclables et piétonnes
- Parking
- Pont au-dessus du Vaart
- Plusieurs bâtiments de logements. Logements près du parc de quartier et bâtiments résidentiels avec fonctions commerciales au rez-de-chaussée du Vaart. (Ghelamco, Ertzberg, SHM Dijledal, AGSL)
- Accès au Keizersberg

Exemplarités

MAN

MAN 01 - Le processus de gestion de projet est résilient ?

Le développement du Vaartkom a été un processus de longue haleine et il a fallu trouver pas mal de consensus entre les nombreuses parties prenantes. Le management du projet est exemplaire en raison du rôle de chef d'orchestre assuré par la ville de Leuven dans un grand groupe d'acteurs et de propriétaires terriens, dans le but de contrer, lorsque c'était nécessaire, la tendance du marché orientée sur le résidentiel, pour obtenir la mixité de fonctions souhaitée.

Il a fallu près de 20 ans pour que la ville puisse mettre quelques plans de développement sur la table. Le premier plan de développement du Vaartkom a été réalisé par Projectteam Stadsontwerp en 1990. En 1997, ce plan a été converti en quatre Plans particuliers d'Aménagement (PPA) qui ont permis, d'une part, la réaffectation d'unités de constructions industrielles et, d'autre part, la poursuite de l'activité industrielle de Stella Artois tout en créant de l'espace pour des PME. Cependant, les conditions contextuelles avaient déjà tellement changé en 1999 suite au déménagement de Stella Artois, notamment, que le cadre juridique était déjà obsolète. Le départ de l'activité industrielle et l'état d'abandon qui s'en est suivi ont rendus les investisseurs frileux par rapport au marché immobilier.

Plusieurs autres études urbanistiques ont suivi. Le consensus a final eu un coup de pouce en 2008, lorsque le développeur de projet Ertzberg a racheté un terrain de 11ha à InBev et a proposé une vision urbanistique radicalement différente par rapport à la vision de la ville. Suite à cela, on a assisté à une accélération du cadre réglementaire pour pouvoir initier les développements et appliquer une gestion ciblée.

En 2009, les anciens PPA ont été remplacés par quatre nouveaux Plans d'Implantation spatiale (PIS), basés sur tous les projets existants, lesquels servent de cadre au développement. L'important, ce sont les accords de coopération que la ville a conclus avec plusieurs partenaires privés en 2010, notamment au sujet du domaine public, de la part de logements sociaux, des places de parking publiques et du suivi d'un 'plan de qualité de l'image' que la ville a fait élaborer.

HUM

HUM 02 - Le quartier stimule la vitalité sociale ?

HUM 05 - Le quartier stimule la vitalité économique ?

Depuis le début du processus de redéploiement en 1990, le quartier autour du Vaartkom est passé d'un endroit purement industriel à un quartier urbain, durable et mixte. En raison de la demande du marché et des ambitions des développeurs, le redéploiement risquait d'être très axé sur le résidentiel. Trois développements envoyés par la ville, ont orienté le projet vers un quartier urbain mixte, avec une mixité de fonctions saine:

L'une des premières actions à avoir eu un effet de levier fut la rénovation et la mise en service de l'ancienne brasserie De Hoorn en tant que centre d'affaires et d'incubateur. C'était avant que les PPA n'aient été revus. Grâce à l'activation de cet endroit, la ville a pu offrir une place à de jeunes entreprises créatives qui, autrement, se seraient implantées dans une autre ville. Le bâtiment accueille une agence publicitaire, un bureau d'urbanisme et un 'incubateur', tout en laissant la place à de nombreuses petites entreprises actives dans le domaine de la technologie, de la communication et de la conception. Le bâtiment comporte également des salles qui peuvent être louées pour des fêtes, des événements d'entreprise et des congrès. Et dans le sous-sol du bâtiment, tout près du nouveau Sluispark, se trouve un café.

Plus d'infos: www.dehoorn.eu

L'ancien entrepôt douanier à la tête du Vaart s'appelle maintenant OPEK. C'est un bâtiment consacré à plusieurs organisations éducatives, artistiques et théâtrales, qui étaient à la recherche de locaux. £

Plus d'infos: www.opek.be

Les six unités de construction le long du quai Nord du Vaart, en revanche, avaient une affectation résidentielle, alors qu'initialement, l'objectif du PPA était d'y développer une mixité de fonctions. En réaction, la ville a proposé le projet 'Vaartopia', pour attirer davantage de fonctions telles que De Hoorn et l'OPEK, et profiler le Vaartkom comme un 'incubateur créatif offrant plus d'espace au secteur créatif et culturel.' Ils espèrent ainsi préserver certains lieux au passé industriel d'une affectation purement résidentielle et proposer une offre d'espaces pour des ateliers et des bureaux aux profits d'entreprises créatives, de startups et d'artistes.

Plus d'infos: <https://www.agsl.be/nl/vaartopia>

SPA

SPA 02 - Les espaces ouverts forment l'épine dorsale du quartier ?

Le Vaartkom fut jadis une enclave industrielle, une fracture morphologique et fonctionnelle avec le reste du tissu urbain. Pour insuffler une nouvelle vie au quartier, il fallait privilégier un réaménagement du domaine public avec de nouvelles connexions douces. Aujourd'hui, les connexions piétonnes et cyclables sont choses faites, et le quartier accueille plusieurs nouveaux espaces ouverts spécifiques. L'occupation de ces espaces via un programme spécifique et la création d'un réseau reliant ces espaces ouverts ont permis d'augmenter la qualité de vie dans l'espace public, conférant du même coup une nouvelle attractivité au quartier:

- Les quais du waterfront et la Douaneplein ont été réaménagés en zone urbaine minérale avec des terrasses.
- Les berges de la Dyle sont verdurisées, intégrées dans le nouveau parc de quartier (Sluispark) et aménagées en lieu de résidence. Le Sluispark est en réalité une vaste pelouse avec un espace central minéralisé permettant des activités de nature diverse.
- Le Keizersberg est maintenant accessible via un nouvel escalier, ce qui permet de faire la liaison avec la commune de Wilsele.

SPA 03 - Le quartier est appropriable par ses usagers?

Le passé industriel détermine le caractère du Vaartkom, tant au niveau de l'espace public que de l'architecture. Des bâtiments importants tels que la brasserie de Hoorn et l'ancien entrepôt douanier ont été rénovés et réaffectés. L'espace public, tel que le Sluispark, a été aménagé de manière à créer un paysage attractif dans le cadre résidentiel, avec la présence de végétation et de nature. La ville a lancé récemment le projet 'Vaartopia', qui entend attirer une activité plus artistique dans le patrimoine industriel autour du Vaartkom (dont le développement reste compliqué).

NAT

NAT 03 – Le quartier développe une plus-value sociale liée aux espaces verts ?

Depuis l'ouverture du Sluispark en 2018, le Vaartkom jouit d'un nouvel espace vert, écologique, accessible au public et contribuant à la cohésion sociale au sein du quartier. Le Sluispark faisait anciennement partie de la brasserie Stella Artois. Lorsque la brasserie a déménagé quelques mètres plus loin, le site a été abandonné et s'est dégradé. La construction du parc, qui a duré deux ans, s'est accompagnée de projets temporaires. La conception du parc est simple mais efficace: la pelouse avec son espace central minéralisé permettent toutes sortes d'activités, et l'aire de jeu aquatique attire des enfants des quatre coins de la ville. Le parc, qui constitue la liaison physique avec le centre-ville, n'a donc pas uniquement une fonction d'espace vert mais aussi une fonction de levier, pour attirer les visiteurs extérieurs au quartier vers la nouvelle partie de la ville. Il y a par ailleurs le Keizersberg, proche du Vaartkom, un vestige archéologique important, qui a été rendu accessible.

WAT

WAT 04 – L'aménagement du quartier valorise la présence de l'eau auprès des usagers ?

L'élément de l'eau est exploité au maximum pour servir de base à un paysage résidentiel attractif. Pour revaloriser le domaine public, on a joué sur la présence du Vaart et de la rivière (la Dyle), et, à ce titre, la qualité résidentielle au niveau des différents waterfronts devait être mise en évidence. Les deux waterfronts ont été aménagés à leur manière en espaces récréatifs. Les berges de la Dyle ont bénéficié d'un aménagement verdurisé et écologique, et ont été intégrées dans le Sluispark. Les quais du waterfront et la Douaneplein ont été réaménagés en un lieu plus minéral, avec une dynamique urbaine et des terrasses.



© Samme Claeys

Centre d'affaires de Hoorn



© Samme Claeys

La Victor Broosplein (pour OPEK)



© Samme Claeys

Les berges verdurisées de la Dyle



© Samme Claeys

Le Sluispark et sa connexion douce vers le centre-ville



be sustainable.brussels
Réalisons les quartiers durables
Werk maken van de duurzame wijken