

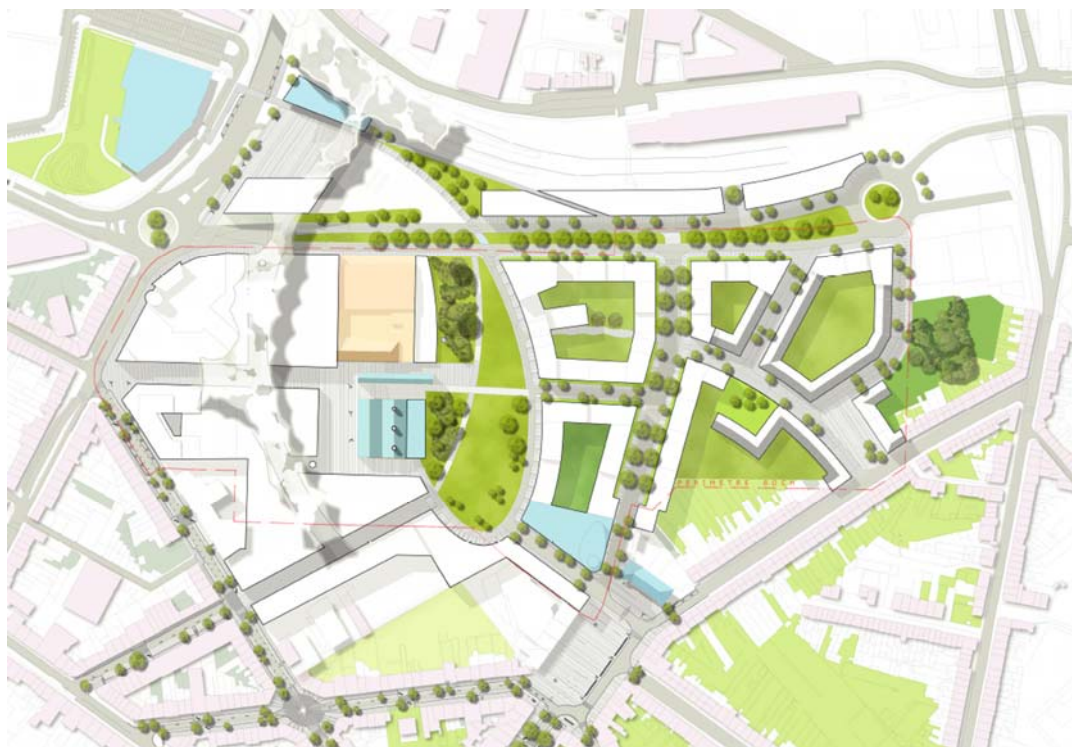
Rénovation urbaine – Site BOCH

Commune de La Louvière (Province de Hainaut)

Commanditaire du projet : Ville de La Louvière

Auteur de projet : Promoteur Wilhelm&Co

Partenaires du projet : SPAQUE-IPW-Communauté Française-IDEA -SNCB- SRWT-MET
Région wallonne – FEDER



Les objectifs du projet sont : améliorer la qualité de vie des habitants, attirer de nouveaux habitants et moderniser l'image du Centre-ville afin de promouvoir son développement économique, social, environnemental et culturel le réaménagement du chancre urbain BOCH Kéramis (10 Ha) situé en centre-ville.

Présentation du projet

Ce site est composé actuellement d'une juxtaposition hybride de bâtiments abandonnés, de bâtiments vétustes encore en activités et de terrains en friche et constitue à la fois une entrave et un potentiel pour le centre-ville ; son implantation empêche la réalisation des connexions "naturelles" entre le centre commerçant et la gare et est une nuisance visuelle d'impact dans la lecture du centre-ville. En outre, il s'agit d'un site pollué et son assainissement doit précéder tout autre projet de réaffectation. Le projet de reconversion du site Boch entend ériger un nouveau quartier urbain sur les assises d'une activité industrielle à l'origine de la création de la Ville et toujours présente sur le site. L'association de l'ancien et du nouveau reste le leitmotiv de cette opération et se manifeste tant dans l'architecture avec la conservation de bâtiments témoins de l'activité de faïencerie traditionnelle et la construction de nouveaux bâtiments résolument contemporains, que dans les activités qu'ils abritent.

Il s'agit également de développer une mixité urbaine où les nouveaux logements, commerces et services s'articulent autour de l'ancienne manufacture réaménagée et des anciens fours-bouteilles classés, réaffectés en Centre de la Faïence et de la Céramique. Ils complètent le réseau des voiries et s'organisent en liaison avec un parc public jusqu'à ce jour inexistant en centre-ville.

Rénovation urbaine – Site BOCH

Commune de La Louvière (Province de Hainaut)

➤ Etapes du projet

- * Avant-projet de PCA lancé en 1999 et relancé en 2004;
- * Demandes de reconnaissance SAR et SRPE obtenues en 2005;
- * Reconnaissance d'un périmètre de rénovation urbaine en mars 2007 et obtention d'un droit d'expropriation et de préemption en juillet 2007 ;
- * Lancement d'une procédure d'expropriation de 8 ha du site par la ville en septembre 2007
- * Proposition du portefeuille Boch Kéramis au cofinancement européen en septembre 2008 ;
- * Désignation du partenaire : la société Wilhelm et Co en décembre 2008.
- * Démolition et dépollution : mars 2009 – juin 2010
- * Demandes des permis d'urbanisme pour les projets publics et privés de janvier 2008 à juin 2010
- * Début des travaux publics et privés : juin 2010
- * Fin des travaux : fin 2012

➤ Montage financier du projet

Les projets suivants font l'objet d'un financement dans le cadre du FEDER .

- * Projet 1 : Réhabilitation du site et mise en compatibilité d'usage : bénéficiaire SPAQUE pour un montant de 5.850.000 €
- * Projet 2 : Acquisition de terrains: bénéficiaire ville de La Louvière pour un montant de 2.360.937 €
- * Projet 3 : Création d'une place publique: bénéficiaire ville de La Louvière pour un montant de 1.442.237 €
- * Projet 4 : Création de voiries publiques: bénéficiaire ville de La Louvière pour un montant de 6.403.721€
- * Projet 5 : Création du Centre de la Faïence : Bénéficiaire IPW pour un montant de 5.962.500€
- * Projet 6: Mise en place de dispositifs économes en énergie pour la cité administrative: bénéficiaire ville de La Louvière pour un montant de 1.528.000 €

Le projet de construction d'une nouvelle cité administrative fait l'objet d'un financement dans le cadre du financement alternatif pour un montant de 11.000.000€

Les projets suivants sont financés par un partenaire privé pour un montant de +/- 200.000.000 €

- * A. Construction d'une surface commerciale de 30.000m²
- * B. Réaffectation de bâtiments industriels en logements (type lofts) et commerces
- * C. Réaménagement d'un bâtiment industriel pour accueillir la Manufacture Royal Boch
- * E. Construction de logements (type immeuble à appartements)
- * F. Construction de logements (type maisons individuelles)
- * G. Construction d'une nouvelle gare Bus et train et d'un parking à niveaux
- * H. Construction d'un jardin public de 12.000 m²

Intérêt du projet en matière développement territorial pour la Wallonie

- * Enjeux résidentiels : le projet propose des logements adaptés à une demande diversifiée tant du point de vue social que de la taille et de l'âge des ménages (immeubles à appartements, maisons unifamiliales)
- * Enjeux économiques : l'amélioration de l'attractivité du quartier et l'augmentation de l'offre en termes de commerces, culture, loisirs et logements va créer un effet de levier sur le centre ville: - selon les projections, les nouvelles surfaces commerciales devront amener 5.000.000 de chaland par an et permettront la création d'environ 800 emplois. Les nouveaux projets immobiliers permettront la création d'environ 400 logements supplémentaires au centre-ville, soit une augmentation de la population de ± 1.000 habitants qui consommeront en centre-ville, utiliseront les équipements communautaires et participeront au redéploiement économique de celui-ci.

Rénovation urbaine – Site BOCH

Commune de La Louvière (Province de Hainaut)

- × Enjeux patrimoniaux : créer un nouveau quartier contemporain mais que s'inscrit dans l'histoire du lieu. Certains bâtiments seront conservés, le bâtiment classé abritant les fours bouteilles sera transformé en un musée de la Céramique.
- × Enjeux environnementaux : il s'agit de créer un véritable éco-quartier, certifié 100% Breeam. cette norme a été retenue pour être la base d'une nouvelle directive européenne en préparation et qui concerne les quartiers durables
- × Enjeux de mobilité : le projet privilégie la hiérarchie suivante des flux : piéton-cyclistes, transports publics, voitures. Une attention particulière est portée à la gestion des flux liés à la gare et l'interconnexion entre la gare, le nouveau quartier et la piscine. La gestion des parkings se fait d'une manière conjointe entre les différentes fonctions

Atouts de votre projet

La requalification de ce quartier regroupant les problématiques les plus complexes conduit à des solutions urbanistiques, juridiques et économiques uniques. La ville a utilisé de nombreux outils d'aménagement du territoire (périmètre de rénovation urbaine, SAR, SRPE, plan d'expropriation, de préemption) ainsi que des demandes de subsides (FEDER, financement alternatif) pour obtenir la maîtrise foncière du site et réaliser un aménagement conforme à sa stratégie de développement territorial. La démarche innovante est complétée par le montage d'un partenariat public-privé associant le(s) investisseur(s) en amont du processus d'aménagement du site tout en imposant des exigences quantitatives et qualitatives par rapport aux résultats obtenus.

Cette démarche permet à la Ville de garder la maîtrise de l'urbanisation et au privé de faire valoir sa connaissance du marché immobilier.

Faiblesses de votre projet

Le nombre d'intervenants privés et publics (SPAQUE, IPW, Ville, SNCB, MET, Communauté Française, ...) et les problèmes de coordination des différents projets aux niveaux des phases études et travaux qui pourraient en résulter.

CONTACTS

<p>Commanditaire</p> <p>ville de La Louvière 1, place communale 7100 La Louvière Téléphone : 064/27.80.07</p>	<p>Auteur de projet</p> <p>Ville de La Louvière 1, place communale 7100 La Louvière Téléphone : 064/ 27.80.07</p>
	<p>Personne de contact</p> <p>Russo Silvana 26, rue Kéramis 7100 La Louvière Téléphone : 064/ 27.80.07 ou 09 Mail : silvana.russo@lalouviere.be</p>