

NL / FR

# Dossier Mixing & Stacking

BEL €20 - INT €25  
Bureau de dépôt Bruges - Revue bimestrielle



1010au, Binst - ORG, Bovenbouw, Bulk - Jan Vermeulen, Felt, FVWW, MSA - Ney, Plusoffice, SNCDA - Richard Venlet, Suède 36 - Base, UAU Collectiv, Wim Goes, XDGA

JUNG

## REPENSER. RECYCLER. RÉUTILISER.

Les enjoliveurs et cadres design en plastique des gammes A 550, A FLOW et A CREATION en anthracite mat sont fabriqués à partir de 95 % de matériaux recyclés\*. L'énergie nécessaire à la production provient de l'énergie hydraulique.

\*Recyclage conforme à la norme DIN EN ISO 14021 – durable et économique

JUNG partners for Belgium and the Netherlands:

Stagobel

Hateha B.V.

**STAGOBEL.BE**

**HATEHA.NL**

[JUNG.GROUP/RECYCLATE](https://www.jung.group/recyclate)



<b>DOSSIER: MIXING &amp; STACKING</b>	6	Plusoffice, Hi! Site, Grimbergen	Projet
		« Tout le monde en parle, nous le faisons ! » <i>Joeri De Bruyn</i>	
	15	« Le lieu d'habitat et de travail » <i>Pieter T'Jonck</i>	Contexte
	22	FVWW, Zilverkwartier et site Agfa Gevaert, Berchem	Projet
		« Assumer un passé industriel » <i>Bart Tritsmans</i>	
	29	« Empiler, mélanger, mutualiser » <i>Guillaume Vanneste</i>	Table ronde
	34	Binst – ORG, City Campus, Anderlecht	Projet
		« Un lieu qui ne demande qu'à s'animer » <i>Eline Dehullu</i>	
41	« L'entrelacement valorisé » <i>Liesbeth Huybrechts</i>	Contexte	
46	Team Vlaams Bouwmeester	Contribution	
	Open Oproep Bâtiment de DDS et Verko, Termonde <i>Pieter T'Jonck</i>		
52	Essai photographique <i>Jeroen Verrecht</i>	Opinion	
<hr/>			
PROJETS RÉCENTS	60	Bovenbouw – Caruso St John – DDS+, Royale belge, Bruxelles	Projet
		« Cocktail couleur whisky » <i>Christophe Van Gerrewey</i>	
	67	Felt, Care Villa, Merksplas	Projet
		« Blanc sur vert » <i>Tim Peeters</i>	
	72	Studio SNCDA – Richard Venlet, Musée royal de Mariemont, Morlanwelz	Projet
		« Ceci n'est pas une villa » <i>Eloïse Perrillon</i>	
79	Suède 36 – Base, Porte de Ninove, Molenbeek-Saint-Jean	Projet	
	« Le calme, au cœur de la tempête » <i>Victoire Chancel</i>		
82	Wim Goes, Gallery House, Landegem	Projet	
	« Architecture en tempera » <i>Dominique Pieters</i>		
<hr/>			
CONCOURS	90	Fédération Wallonie-Bruxelles, Cellule architecture La passerelle de l'Arche, Tournai « Une passerelle à vivre sur l'Escaut » <i>Sophie Dawance</i>	Contribution
<hr/>			
LABEL	94	Bouwmeester Maître Architecte « La ville fait-elle fuir les bébés ? » <i>Pauline Cabrit et Aurélien Ramos</i>	Contribution
<hr/>			
PRODUCT NEWS	100	<i>Viviane Eeman</i>	
<hr/>			
PORTRAIT	106	V+, Bruxelles <i>Amaryllis Jacobs</i>	Bureau
	108	51N4E, Bruxelles <i>Eline Dehullu</i>	Bureau
<hr/>			
ÉTUDIANTS	110	UGent « De Club » <i>Eline Dehullu</i>	Atelier
	112	École polytechnique fédérale de Lausanne, EPFL « Studio Baukunst » <i>Amaryllis Jacobs</i>	Atelier
<hr/>			
ACTUALITÉ	114	EM2N City Factory « Une autre architecture urbaine » <i>Pieter T'Jonck</i>	Livre
	116	ICA Ouvrir l'espace, Namur « Espace ouvert régénérateur » <i>Eline Dehullu</i>	Expo
	118	La Biennale d'art de Venise 2024 « L'autre, c'est nous » <i>Eline Dehullu</i>	Expo
	120	Triennale de Bruges 2024 « Spaces of Possibility » <i>Hera Van Sande</i>	Expo

RÉDACTION ET ÉQUIPE

Directrice artistique  
Amaryllis Jacobs  
Responsable des publications  
Éline Dehullu  
Responsable de la programmation  
Lara Molino  
Chargée de projet  
Céline Van de Velde  
Chargé de production  
Grégoire Maus  
Responsable communication et presse  
Louise Van Laethem  
Guilliana Venlet

Office manager et responsable des abonnements  
Deborah Schwarzbaum  
office@a-plus.be  
abonnement@a-plus.be  
Responsables des publicités et du sponsoring  
Rita Minissi  
rita.minissi@mima.be  
+32 497 500 292  
Président Conseil d'administration  
Philémon Wachtelaer  
Vice-président  
Anne Sophie Nottebaert

Secrétaire  
Geert De Groote  
Trésorier  
Stéphanie Lorfèvre  
Membres  
Petra Decouttere  
Paul Dujardin  
Christiane Gerlach  
Ruben Goots  
Nicolas Hemeleers  
Jo Huygh  
Anne Ledroit  
Isabelle Vanhoonacker

Comité de rédaction  
Gilles Debrun  
Elodie Degavre  
Nicolas Hemeleers  
Kelly Hendriks  
Hera Van Sande  
Guillaume Vanneste  
Ward Verbakel

PERSONNEL EXTERNE

Graphisme  
Terry Kritis  
Graphisme des  
Bernardo Berga  
Traductions  
Eva Van Walle<sup>NL</sup>  
Alain Kinsella<sup>FR</sup>  
Antoon Wouters<sup>Product News</sup>  
Copy-writing  
Charlotte Bonduel<sup>NL</sup>  
Copy-editing  
controltaaldelete.be<sup>NL</sup>  
Benoît Francès<sup>FR</sup>

Imprimerie  
Die Keure, Bruges  
A+ est une publication de  
CIAUD Centre d'information de l'architecture et du design.  
Éditeur responsable  
Philémon Wachtelaer  
Rue Ernest Allard 21/3  
1000 Bruxelles  
www.a-plus.be  
Copyrights

Tous droits réservés. Aucune partie de cette publication ne peut être reproduite, archivée ou transmise sous quelque forme ou par quelque moyen que ce soit sans l'autorisation écrite préalable de l'éditeur. Chaque auteur est responsable de sa contribution.

Image de couverture  
Plusoffice, Hi! Site, Grimbergen © Pieter Rabijns

AUTEURS

Colonhon

Pauline Cabrit  
est architecte paysagiste et urbaniste. Elle travaille en Belgique depuis plus de dix ans, principalement pour des institutions publiques (Charleroi Bouwmeester, citydev.brussels) où elle se concentre sur les espaces publics, la participation citoyenne et l'occupation temporaire.

Victoire Chancel  
est diplômée en études cinématographiques (Paris 7) et architecte (ULB). Depuis 2015, elle mène des recherches doctorales, sous mandat d'aspirant du FNRS, sur les structures du projet et ses relations paradoxales à l'édifice.

Sophie Dawance  
est architecte et urbaniste. Elle enseigne le projet à la Faculté d'architecture de l'ULiège et développe une pratique professionnelle au sein du Collectif ipé avec lequel elle mène des projets d'urbanisme axés sur le développement social de la ville.

Joeri De Bruyn  
a étudié la philosophie à Anvers et à Louvain. De 2001 à 2008, il a travaillé comme rédacteur en chef chez A+. Il a ensuite fondé Public Space, une maison d'édition et de production.

Liesbeth Huybrechts  
est maître de conférences à la Faculté d'architecture et d'art de l'UHasselt. Elle fait également partie du groupe de recherche ArcK. Elle est vice-directrice de la Doctoral School Behavioral Sciences and Humanities.

Tim Peeters  
est un architecte néerlandais qui vit à Bruxelles. Il travaille actuellement pour le groupe de design Org en tant qu'architecte de projet et designer urbain. En 2022, il a cofondé Falsework, un bureau de recherche et de design basé à Rotterdam et à Bruxelles.

Eloïse Perrillon  
est architecte, diplômée de l'ENSA Saint-Étienne et de La Cambre-Horta. En parallèle de sa propre pratique, elle collabore avec le bureau bruxellois Bauclub.

Dominique Pieters  
travaille comme journaliste d'architecture. Elle enseigne à TU Delft (NL) et à KU Leuven (Bruxelles et Gand). Guide expérimentée de visites d'architecture, elle a fondé l'organisation de voyages d'architecture Planopli en 2017.

Aurélien Ramos  
est architecte paysagiste et docteur en urbanisme. Il est maître de conférences en urbanisme à l'Université Paris 1 Panthéon-Sorbonne. Ses travaux et recherches portent sur la production et la gestion des espaces publics.

Bart Tritsmans  
enseigne à l'Université d'Anvers. En 2014, il obtient un doctorat en histoire (Université d'Anvers) et en architecture (Université libre de Bruxelles). Ses recherches portent sur l'évolution historique de la verdure urbaine.

Pieter T'Jonck  
est architecte. Il écrit sur l'architecture, les arts visuels et les arts du spectacle pour plusieurs journaux et magazines belges et étrangers. Il travaille pour la station de radio Klara.

Christophe Van Gerrewey  
est un théoricien de l'architecture et de la littérature. En 2014, il a obtenu son doctorat à l'Université de Gand, avec une étude des écrits du critique d'architecture Geert Bekaert. Il travaille comme professeur de théorie architecturale à l'École polytechnique fédérale de Lausanne en Suisse.

Hera Van Sande  
est ingénieur-architecte. Elle a obtenu son diplôme à l'université de Gand en 1991. Elle est actuellement directrice artistique d'Archipel vzw. Elle enseigne à la Vrije Universiteit Brussel et à la KU Leuven. Depuis 2014, elle est partenaire de Juno Architects, aujourd'hui MOP+JUNO.

Guillaume Vanneste  
est ingénieur-architecte et docteur en urbanisme. Il est architecte fondateur du bureau vvv architecture urbanisme. Il enseigne à la Faculté d'architecture de LOCI-UCLouvain et à l'Université de Liège (FA-ULiège). Il poursuit une recherche sur la production de la ville-territoire contemporaine en Belgique.

ANNONCEURS

Aliplast  
Architect@Work  
Beal International  
Bega  
Caparol  
Deceuninck  
Febe  
Geberit  
Ital Trade  
Jung  
Niko

Renson  
Reynaers  
Rockfon  
Stone  
Viessmann  
Vola  
Wienerberger  
Zuurv



ERRATA

- Le projet Belgian Beer World est une réalisation de Robbrecht en Daem architecten, Bureau d'études en architectures urbaines et Popoff architectes. (A+306, p. 22)
- Le projet de BC Architects en Ardenne n'est pas réalisé en schiste, mais en grès. (A+306, p. 80)

# Dossier **Mixing & Stacking**



▸ « De Stapel », Courtrai: un bâtiment industriel circulaire vertical pour la production empilée. Une étude réalisée par l'équipe de conception transdisciplinaire composée de Trans, Fallow, BC et Arcadis, commandée par l'intercommunale Leiedal.

# Empiler, mélanger, mutualiser



**Usages mixtes, stratégies d'empilement, hybridation dans les zones d'entreprises, dans les business parks et les zones industrielles, de quoi parle-t-on ? Quels sont les enjeux derrière cette question de mélange et de densité ? Quelles sont les visions et stratégies actuellement développées ?** Guillaume Vanneste s'est entretenu avec trois acteurs pour A+ : le Bouwmeester Maître Architecte bruxellois Kristiaan Borret (BMA), l'architecte et urbaniste Xaveer De Geyter, ainsi que Filip Vanhaverbeke, Steven Vanassche et Griet Lannoo de l'intercommunale Leiedal de Courtrai.

*Guillaume Vanneste*

**Kristiaan Borret** La question devrait être précisée selon le contexte dans lequel on se trouve. À Bruxelles, l'équipe du BMA a porté une vision qui a été appliquée dans plusieurs projets de ville productive. On parle alors de ramener la production dans des lieux habités, avec du logement, notamment dans des zones qui le permettent, les ZEMU (zones d'entreprises en milieu urbain). En Flandre ou en Wallonie, dans les parcs d'activités et d'entreprises, c'est un peu différent. La question de la mixité dans ces zones demande de préciser le programme avec lequel on hybride ces zones d'activités. Les programmes récréatifs sont particulièrement complémentaires aux espaces et temporalités de la production. En revanche, si la question du logement est bien abordée à Bruxelles dans les projets denses, elle est moins réaliste ou moins facile à développer hors de la « ville dense ».

**Leiedal** Quand on observe les dynamiques de mixité actuelles, on voit déjà un nombre d'entreprises qui s'adaptent, se transforment. Elles accueillent d'autres entreprises sur leur site, il y a des transformations, des expérimentations déjà en cours, que nous les encadrions ou pas. Au sein de l'intercommunale, nous veillons à faciliter ou à susciter ce type de mixité dans les terrains d'entreprises que nous gérons. Cette mixité n'existe pas qu'entre les entreprises ; des alliances avec la recherche, l'éducation ou les loisirs sont souvent fructueuses. Par exemple, un laboratoire faisant partie d'un parc d'activités lié à un collège ou à une université. Il peut également s'agir d'installations qui contribuent au bien-être des employés. Avec l'étude « De Stapel », réalisée pour le compte de Leiedal, nous avons pu dresser les enjeux, les visions, et surtout les outils pour construire cette mixité.

**Xaveer De Geyter** Il n'y a pas tellement de vision d'ensemble sur ce qu'il faut faire. Comme architecte, on a été confronté à plusieurs reprises à des cas spécifiques qui permettent d'expérimenter. Pour répondre, je pourrais prendre l'exemple de projets que nous développons actuellement au bureau. Au parc Thor, à Genk, le projet superpose des ateliers, des labos et des bureaux. C'est assez grand et le tout est distribué par une allée centrale. Des interactions se font entre les couches : des vues via des doubles hauteurs, des patios, des circulations. Ce sont des lieux disponibles pour des entreprises en recherche de développement et d'échanges. Pour le projet Mobilis à Bruxelles, un espace de commerce de véhicules de mobilité, l'approche est différente. On envisage que le projet puisse s'hybrider, changer de fonctions au fil du temps.

**A+** **Quelles sont les raisons, les logiques qui poussent aujourd'hui à urbaniser les zones d'entreprises de cette façon ? Est-ce la rareté de l'espace qui pousse à mélanger pour mieux densifier ? Ou la recherche de rencontres fructueuses entre programmes complémentaires ?**

**LD** Partout en Flandre, l'espace se raréfie. Pour l'eau, la biodiversité, les sols, il faut conserver au maximum les espaces ouverts. Dans nos projets, nous mettons en place une « stratégie de neutralité de l'espace » pour sauvegarder ces espaces ouverts. Concrètement, dans les parcs d'activités, il nous faut être très intelligents avec l'espace. Cela signifie qu'il faut le partager. Dans tous les domaines.

**KB** À Bruxelles, la question de la rareté se pose différemment. J'aime bien dire que le carcan institutionnel aboutit à une sorte de volonté de maintien des fonctions au sein de la Région : c'est cela qui nous pousse à chercher la complexité, à trouver des solutions d'empilement, de mixité. Plus qu'un choix face à la rareté de l'espace, c'est une volonté politique. La ZEMU par exemple, au niveau urbanistique, est le résultat d'un compromis entre les besoins de logement et d'activité productive en ville.

**« C'est un paysage urbain qui ne nous est pas familier. Nous devons donc inventer de nouvelles images de la ville qui correspondent à cette mixité. »**

(Kristiaan Borret)

1. Hub de transport

Le centre de transport est plus qu'un parking, car il intègre des unités de PME.

2. Kiosque

Le kiosque offre un espace pour la restauration et l'animation.

3. Mât

Le mât offre un espace pour les studios et les bureaux dans un immeuble de grande hauteur.

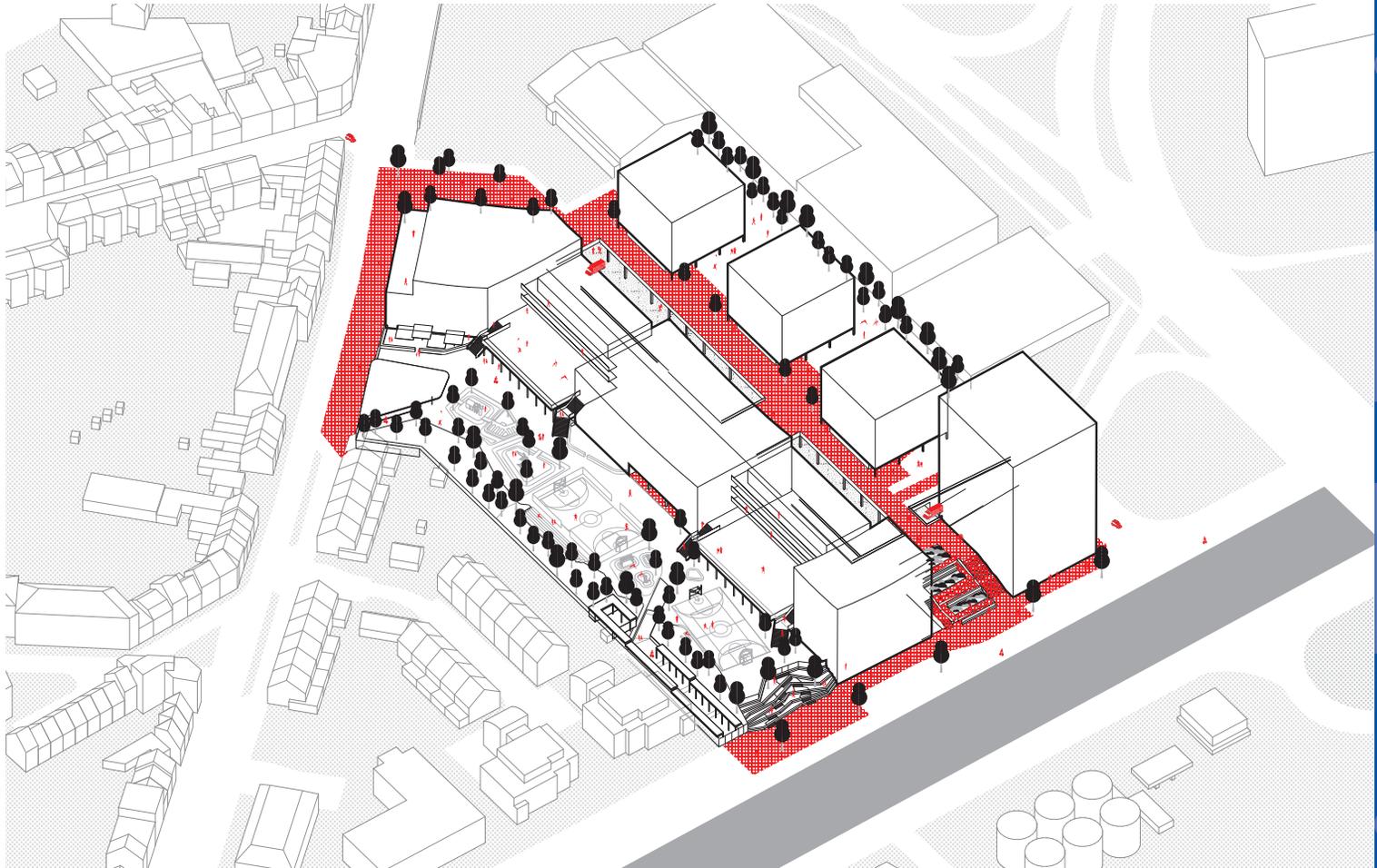
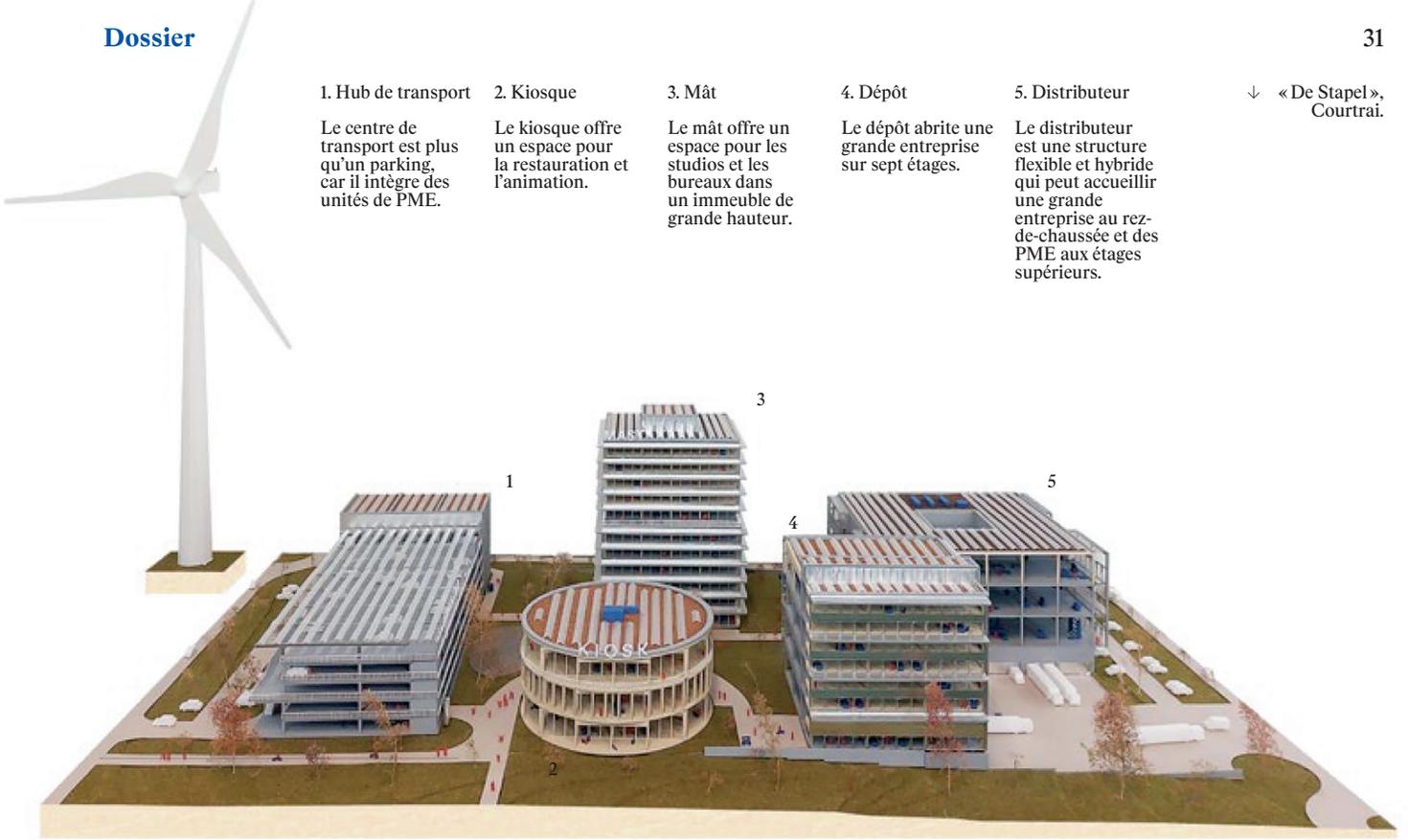
4. Dépôt

Le dépôt abrite une grande entreprise sur sept étages.

5. Distributeur

Le distributeur est une structure flexible et hybride qui peut accueillir une grande entreprise au rez-de-chaussée et des PME aux étages supérieurs.

↓ « De Stapel », Courtrai.



© SMAK Architects

➤ Le site Deleers à Anderlecht, une « zone d'entreprises en milieu urbain » (ZEMU) destinée à accueillir des fonctions mixtes: activités de production, différents types de logement et un complexe scolaire. SMAK Architects a élaboré le plan directeur.

**A+** **Quelles alliances génère l'empilement de fonctions mélangées? Quels sont les gains spatiaux ou techniques? Et comment s'assurer que tout fonctionne malgré l'empilement de fonctions aussi spécifiques que les activités productives?**

**KB** Il y a bien sûr des avantages de durabilité. La mixité, c'est la durabilité. D'abord pour une question de mobilité ; par la proximité des activités diverses, on réduit les distances entre clients, lieux de travail, lieux de logements. Ensuite, techniquement, c'est plus complexe. La difficulté vient du fait que les projets sont construits pour des entreprises de manière neutre, générique: on ne sait pas à quel genre d'entreprise ils sont voués, et même on veut laisser cela ouvert pour mieux les commercialiser. Ne connaissant pas le type d'activité, la production de chaleur ou les besoins de réemploi futur sont durs à prévoir. Pour être franc, au début, l'obsession ne se situait pas au niveau des gains mutuels, mais plutôt dans la réduction des nuisances mutuelles. Nous avons réussi à convaincre sur ce point : que les activités productives n'allaient pas être réduites au profit du logement ou du récréatif, en l'occurrence – ou vice versa.

**XDG** Avec City Dox, dans un contexte plus urbain, nous avons un cas concret de gestion des fonctions et des nuisances respectives. Le parking, situé entre les espaces productifs et les logements, sert d'isolation acoustique.

**LD** Dans les projets développés par l'intercommunale, nous plaçons surtout pour des espaces spécifiques plutôt que génériques. En matière d'urbanisme et de concepts architecturaux pour les espaces génériques, on développe plus volontiers le modèle du campus, qui combine des espaces de différentes typologies et donc une offre plus large. Des stratégies pour les espaces génériques existent quand même: un équipement de base, type « plug and play », ou même parfois des gaines techniques surdimensionnées, qui permettent malgré l'empilement des fonctions de faire passer dans le futur des techniques plus larges si l'activité de l'entreprise le nécessite.

**A+** **En tant qu'architecte, maître d'ouvrage ou acteur public, quel est le cadre dans lequel vous évoluez pour le développement d'un projet? Qu'est-ce qui rend possible ou impossible la mise en œuvre de projets ambitieux et innovants dans le mélange des fonctions?**

**LD** La problématique est différente pour nous selon que l'on est dans le cadre de rénovations ou de nouveaux développements. Sur un nouveau site, nous agissons comme développeur public et nous pouvons déployer des stratégies très ambitieuses. Pour les rénovations, il faut souvent faire avec la situation existante. Parfois même, on agit comme coach, pour des groupements d'entreprises que nous ne gérons pas. Les logiques de planification vertueuses rencontrent parfois difficilement les logiques économiques. Notre région autour de Courtrai est dense, métropolitaine. Si l'espace est rare, on empile et on densifie, mais cela coûte plus cher pour un développeur, alors qu'il existe d'autres lieux où le terrain est moins cher pour des entreprises. La culture de la mixité n'est pas si évidente quand elle se confronte à la logique économique.

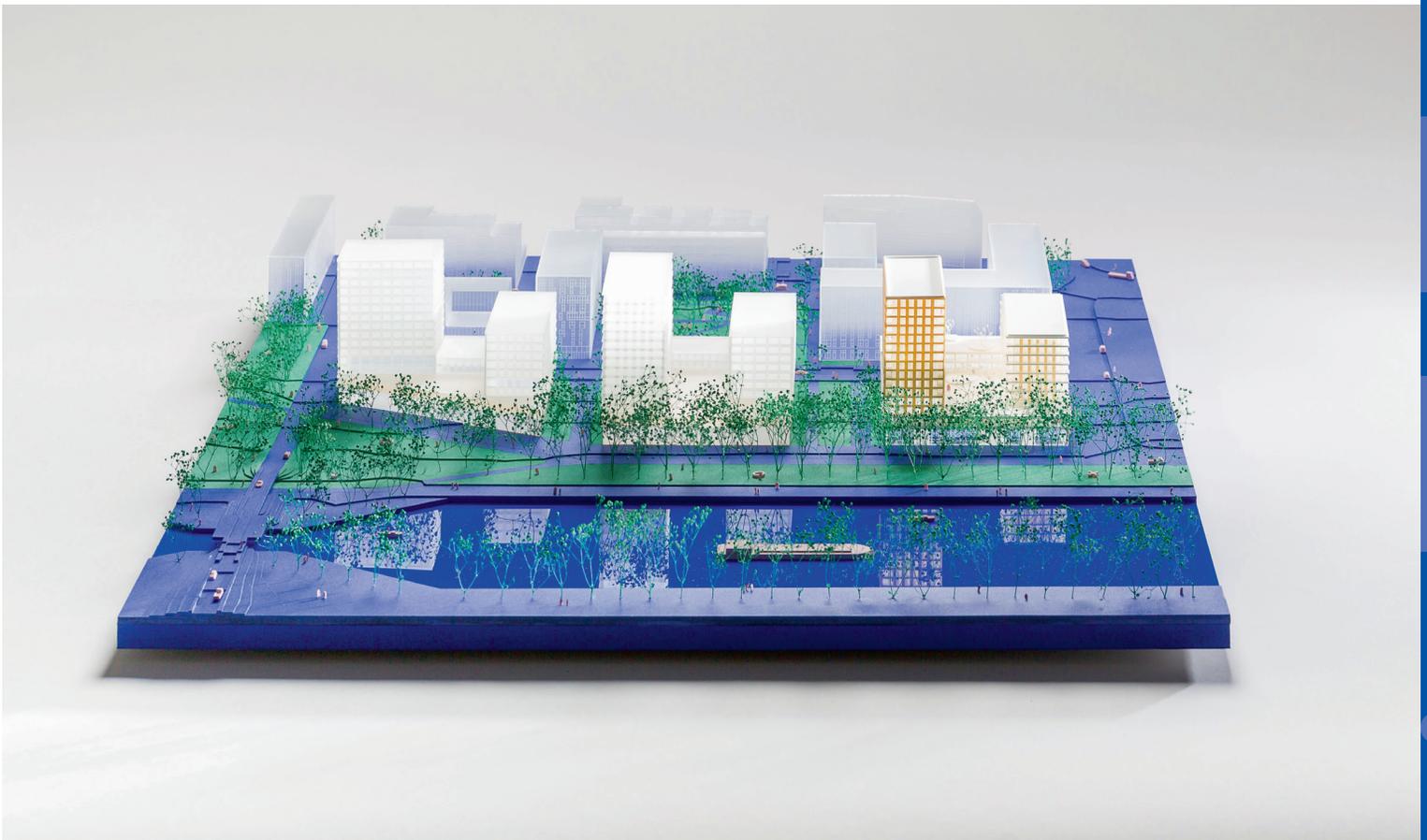
**XDG** En tant qu'architecte, vu qu'il s'agit essentiellement d'une question programmatique, je pense que beaucoup se trouve entre les mains du client ou du maître d'ouvrage. Comme concepteur, nous nous appliquons alors à concevoir des espaces qui pourront traverser le temps. C'est le cas du quartier où se trouve mon bureau à Bruxelles. Des espaces très mixtes et très denses, liés à la fonction portuaire et ferroviaire historique du quartier, mais qui trouvent aujourd'hui encore des usages très divers. C'est une possibilité de réinterprétation.

**KB** La première difficulté est de construire un imaginaire de la ville qu'on peut porter politiquement. C'est un paysage urbain qu'on n'a pas l'habitude de voir ; il faut dès lors inventer de nouvelles images de la ville qui vont avec cette mixité. Et donc, accepter que ce paysage urbain intense et nouveau puisse être composé, d'un côté de la rue, des batteries de portes sectionnelles, puis au-dessus de logement, avec des édifices parfois plus hauts, etc. Ma crainte vis-à-vis de ce modèle de superposition est la grande quantité de rez-de-chaussée peu actifs. Il faut alors chercher une diversité morphologique qui n'impose pas trop largement la répétition de ces situations. Ensuite, en termes opérationnels, derrière les initiatives de *soft power*, un projet ambitieux comme celui des zones mixtes nécessite aussi des outils forts, de bons plans urbanistiques et d'aménagement qui donnent des lignes de conduite et assurent le développement du projet. ▲ ■ ●



© XDGA

↕ XDGA – Citytools, City Dox, Anderlecht : développement d'un nouveau quartier socialement et fonctionnellement mixte sur le quai Biestebroek.



© XDGA