

Waterfront Waregem achevé

6.10.2023

Lotissement vertical en tant que point de repère

Communiqué de presse

Au cours des dernières années, l'environnement autour de l'Elindus Arena, situé entre le Regenboogpark et le boulevard intérieur sud de Waregem, a subi une transformation spectaculaire. Sous le nom de Waterfront, B2Ai architects et Wielfaert architecten ont métamorphosé cette zone indéfinie en un nouveau quartier animé qui rassemble diverses fonctions. Le point culminant de cette transformation est marqué par deux tours d'habitation se présentant comme une sculpture abstraite en forme de Y. Avec leurs façades irrégulières en pierre naturelle et leurs balcons en dents de scie, ce duo symbolise la nouvelle porte de Waregem. Associées à un hôtel en forme de pavillon et à un immeuble de bureaux, ces nouvelles tours forment le pont emblématique entre la périphérie sud et le centre de Waregem.

La demande de logements en milieu urbain ne cesse de croître. Même en périphérie, il existe des opportunités pour accueillir de nouveaux résidents. En réorganisant les structures obsolètes, il est possible de transformer les zones inutilisées en quartiers urbains captivants qui s'intègrent de manière qualitative dans le tissu urbain existant. Avec Waterfront, cette évolution est également en cours à Waregem.

Le site est situé autour de l'Elindus Arena, à la périphérie sud et à distance de marche du centre-ville. L'arrière-cour est constitué par le Regenboogpark, qui offre un accès direct au centre-ville, et en face se trouvent l'Expo et divers terrains de sport, avec le boulevard intérieur comme séparation. Pendant longtemps, la zone a principalement été utilisée comme parking et lieu de rassemblement pour les supporters de football.

Après que la ville a vendu trois terrains à ION, Steenoven et Alheembouw, un plan directeur a été mis en œuvre pour redessiner le site en un quartier attrayant où le logement, le travail et les loisirs coexistent harmonieusement. La ville de Waregem a lancé un concours d'architecture pour la conception des nouvelles installations : deux tours d'habitation, un immeuble de bureaux et un hôtel avec un bar, le tout ancré dans un espace public généreux et verdoyant intégré de manière organique avec le centre-ville.

“En réorganisant les structures obsolètes, il est possible de transformer les zones inutilisées en quartiers urbains captivants qui s'intègrent de manière qualitative dans le tissu urbain existant.”
Tim Wielfaert, Architecte, Gérant – Wielfaert Architecten

Trinité sculpturale dans un espace urbain vert

Avec Waterfront, les architectes de B2Ai et Wielfaert ont créé un concept global stratifié qui équilibre les espaces public et privé. Une première intervention importante a consisté à transformer le boulevard en un boulevard urbain vert et convivial, assurant une circulation fluide. Les places de parking à côté du stade ont disparu. À leur place, un parking a été aménagé de l'autre côté du boulevard, niché entre l'Expo et les terrains de sport. De là, de larges passages surélevés, bordés d'arbres, mènent désormais à une place urbaine qui relie tous les bâtiments et fonctions entre eux de manière fluide.

La synergie est ensuite renforcée par la conception spécifique et l'emplacement des nouveaux volumes. L'immeuble de bureaux, l'hôtel et les tours d'habitation forment un triptyque architectural, chaque bâtiment interagissant de manière unique avec son environnement.

En termes de rythme, de volumétrie et de matérialité, ils se rejoignent, mais au sein de cette unité, il y a aussi une diversité prononcée. L'hôtel et l'immeuble de bureaux sont des pavillons arrondis avec des bordures horizontales caractéristiques en béton architectural, faisant référence au stade de football qu'ils flanquent de part et d'autre.

En face, les tours d'habitation en forme de Y, positionnées à côté de l'hôtel, au bord de l'étang, comptent chacune treize étages et se distinguent par leurs façades en pierre naturelle et leurs saillies irrégulières aux étages supérieurs. Comme elles s'élargissent en hauteur, leurs empreintes au sol restent limitées et le niveau du sol reste ouvert, préservant ainsi au maximum les vues filtrées entre les bâtiments. Sur la place se crée un jeu entre densité et ouverture, entre bâti et non bâti, entre privé et public. Une dynamique encore renforcée par l'orientation à 360 degrés des bâtiments. Aucun volume n'a de façade avant ou arrière. Ce sont des bâtiments sans orientation.

“L'immeuble de bureaux, l'hôtel et les tours d'habitation forment un triptyque architectural, chaque bâtiment interagissant de manière unique avec son environnement.”

Stijn Colpaert, Ingénieur-Architecte – B2Ai

Cité résidentielle verticale

Les deux tours d'habitation constituent le point culminant emblématique du développement. Bien qu'elles se distinguent par leur volumétrie affirmée, elles dégagent une certaine légèreté. Leur stratification irrégulière est nuancée par une palette de matériaux sobre, comprenant du verre, de la pierre naturelle de couleur sable et de l'aluminium couleur bronze. Cette nuance rend les bâtiments, qui semblent abstraits au premier abord, soudain tangibles et accessibles. La force de l'architecture réside donc non seulement dans le langage visuel expressif, mais aussi dans l'humanisation du gratte-ciel typique et anonyme. Comme une porterie chaleureuse et accueillante, ce duo imposant marque l'entrée de Waregem.

Les balcons en dents de scie confèrent aux bâtiments une qualité sculpturale. Ils encouragent en même temps le dialogue avec l'environnement et extériorisent la vie qui se déroule à l'intérieur. La diversité des façades reflète la variété des tours elles-mêmes, qui semblent prendre la forme d'un lotissement empilé. Aucun balcon n'est identique. Des parapets en verre encastrés offrent des vues infinies et sont entrecoupés de murs de pierre qui apportent abri et variation dans l'image de la façade. Parfois, il s'étend comme une grande surface, parfois il joue avec différentes zones. Dans certains cas, des jardins d'hiver sont prévues, entièrement vitrées du sol au plafond, pour pouvoir être utilisées comme une extension de la maison tout au long de l'année.

De plus, cette variation se poursuit également à l'intérieur. Tout comme les balcons diffèrent, toutes les unités résidentielles offrent une expérience unique en raison de la diversité des orientations, des vues et des aménagements. Chaque appartement est un univers de vie unique avec sa propre identité et personnalité, qui ne fera que fusionner davantage avec ses habitants à l'avenir. Les tours deviennent des

lotissements verticaux, réclamant leur place en tant que repères pour le quartier, avec les balcons comme symbole de la diversité.

“La diversité des façades reflète la variété des tours elles-mêmes, qui semblent prendre la forme d'un lotissement empilé.”

Xavier Callens, Architecte, CCD, Associé – B2Ai

La flexibilité comme principe durable

La grande variété de balcons et d'appartements n'est pas seulement le résultat d'une histoire conceptuelle forte. La construction contemporaine consiste surtout à réfléchir à des structures qui dépassent les générations et qui s'ouvrent aux opportunités futures. Un nouveau résident, un résident vieillissant, une famille qui s'agrandit... Tous exigent une forme différente de flexibilité d'un bâtiment. Les tours d'habitation, ainsi que les pavillons d'hôtel et de bureau, sont des constructions adaptables dans lesquelles le temps est incorporé. L'immeuble de bureau utilise une grille flexible de colonnes en béton, dotée de planchers-champignons en béton. Un noyau central avec un escalier, des ascenseurs et des équipements fixes s'étend jusqu'au faite du bâtiment. Autour de ce noyau se trouvent des plateaux décalés que l'utilisateur peut aménager selon ses besoins.

Les tours d'habitation sont également conçues comme des coques intelligentes, construites de manière rationnelle autour d'un noyau central. À l'exception de trois axes porteurs fixes, il s'agit d'un plancher ouvert qui peut être aménagé ou divisé librement. Aux étages inférieurs, quatre unités sont tissées autour du noyau. Plus haut, il y en a cinq et tout en haut, le nombre évolue vers six. De cette manière, une gamme de types de logements avec une ou plusieurs chambres est créée. Selon le principe de la coque intelligente, les espaces peuvent facilement être regroupés pour obtenir de nouvelles configurations. La diversité des espaces extérieurs et des perforations spécifie davantage chaque unité. Les installations techniques ont également été intégrées de manière efficace, permettant ainsi d'augmenter la hauteur des plafonds, créant une spatialité particulière.

“La construction contemporaine consiste surtout à réfléchir à des structures qui dépassent les générations et qui s'ouvrent aux opportunités futures.”

Pieterjan Vermoortel, Ingénieur-Architecte, PDG – B2Ai

Utilisation intelligente et collective de l'énergie

Dans les projets à grande échelle mêlant diverses fonctions, la centralisation des installations techniques énergétiques est la solution d'avenir. Afin de limiter les déchets d'énergie et de les exploiter au maximum, les installations techniques sont centralisées autant que possible sur le site, un réseau de chauffage urbain miniature a été installé, et les habitants des appartements peuvent intelligemment utiliser diverses sources d'énergie pour minimiser leur facture énergétique.

Biotope urbain verdoyant

L'ambition du plan directeur était de créer un lieu de connexion et de rencontre, en tant que liaison entre la périphérie sud et le centre-ville. Un environnement accueillant et accessible, apportant une valeur ajoutée à la ville, aux résidents, aux visiteurs, ainsi qu'à la faune et à la flore. Tout autour des bâtiments, divers passages, zones semi-publiques et terrasses s'épanouissent, entourés de verdure. Entre l'hôtel et les tours, un étang miroir a été aménagé. Celui-ci ne crée pas seulement une image intrigante et

un élément ludique rafraîchissant, mais facilite également l'orientation et la zonification. Des bancs créent des aires de repos en continu avec les plus belles vues. Le bord sud de Waregem se transforme ainsi en un biotope urbain animé, où l'homme et la nature prospèrent ensemble, entre habitation, travail, séjour et détente.

Détails du projet

Emplacement: Zuiderlaan, Waregem

Programme: appartements, bureaux et hôtel

Superficie: 27.000 m²

Équipe

Maître d'ouvrage: ION – Steenoven

Architecte: B2Ai architects – Wielfaert architecten

Architecte paysagiste: Atelier Arne Deruyter

Entrepreneur: tours résidentielles + hôtel : BAM Interbuild,

pavillon de bureaux : Alheembouw

Photographie & vidéo: Klaas Verdu, Barte Heijens & Jami Productions

Contact presse

An De Dycker

Communication Manager

E an.dedycker@B2Ai.com

T +32 486 56 24 91

Bellevue 5

BE 9050 Ledeberg (Gand)

T +32 9 210 17 10

À propos de B2Ai

B2Ai est une équipe composée de 140 architectes, ingénieurs des structures, ingénieurs techniques, architectes d'intérieur et urbanistes à Bruxelles, Gand et Roulers qui façonnent ensemble une société durable avec une attention particulière pour l'homme et l'environnement.

Sous la devise "You challenge, we rethink, together we create", l'équipe continue à miser sur la création d'une valeur ajoutée pour l'homme, la société, la nature et le climat. Dans tout projet, peu importe l'échelle, les collaborateurs analysent les atouts et les faiblesses du contexte et du programme afin de les traduire en des concepts puissants. Ils réalisent ce travail ensemble, en partant d'une passion partagée, au moyen d'un dialogue ouvert avec les autorités, les spécialistes, les fabricants et les chercheurs. En étroite collaboration avec les utilisateurs et les riverains.

Le cabinet s'appuie sur son expertise et une multitude de références, notamment des centres de santé, des centres sportifs & culturels, des écoles, des bureaux, des projets d'urbanisme et des projets commerciaux et résidentiels partout en Belgique et ailleurs.