

longuevue

habitat groupé



**Adresse : Rue Longue 170 Rue Longue 170
1150 Woluwe-Saint-Pierre. Belgique**

Le regard de Maxime et Franck sur projet d'habitat groupé « Longue vue »

- 1_Hier et aujourd'hui
- 2_Les performances techniques
- 3_La mobilité
- 4_Les espaces partagés
- 5_L'échelle de l'habitat
- 6_L'Aspect humain

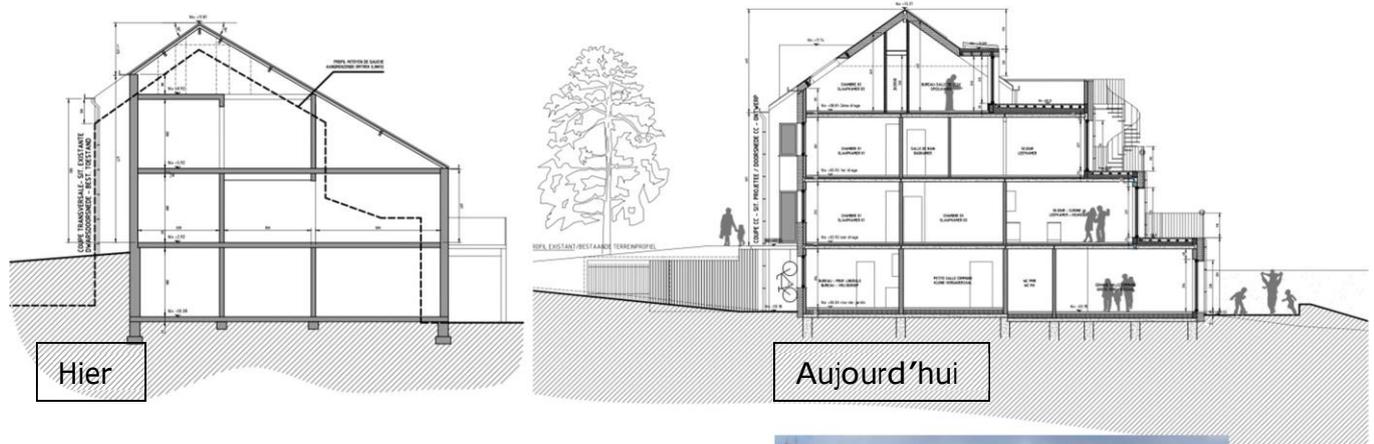
1_Hier et aujourd'hui

Hier :

Ancienne maison unifamiliale.

Aujourd'hui :

Le corps et la structure de l'ancienne maison ont été préservés et augmentés. Habitat groupé de 7 logements, des locaux communs, un bureau pour profession libérale et un jardin de 2 000m².



2_ Les performances techniques

Maison passive, presque 0 énergies.

26 cm isolation (laine de papier) des murs

30 cm isolation (laine de papier) toiture

« Label FSC » = bois replanté

Panneaux photovoltaïques (quelques chauffages...)

Ventilation double flux

Gros œuvre : Lot commun

2nd œuvre : Lot séparé

EAU

Limitation de la consommation d'eau

- limitation de la pression
- chasses d'eau à deux volumes, robinets, pommeaux mitigeur
- éviers à deux bassins et lave-vaisselles à faible consommation d'eau
- adoucisseur d'eau au CO₂
- toilettes sèches
- machines à laver économes en eau

Gestion de l'eau de pluie

- **gestion de l'eau de pluie** sur la parcelle : minimisation des surfaces imperméables
- **récupération de l'eau de pluie**
 - * usage domestique : machines à laver, sanitaires des communs, nettoyage des communs
 - * arrosage du jardin

MATIÈRE

La pérennité de la construction

Rénovation et Réutilisation

- **choix de rénover** plutôt que reconstruire
- **conservation structure et murs** : économie de béton/ bloc = équivalent CO₂ de 25 années de consommation
- **récupération appareils cuisine et sanitaires**
- **pas d'évacuation de terres**
- **partage des pièces communes** : gain surface appartements (absence d'emplacement pour séchoir/m-à-l, chambre d'amis,...) -> économie environnementale

Flexibilité

- **intergénérationnel**, utilisation flexible des logements, mixité de typologie.
- **structure CLT** permet aux habitants de facilement changer de logement
- **modularité architecturale** (appartements modulables)

Pérennité

- **récupération**
- **matériaux de qualité**
- **faciliter l'entretien**

Gestion des déchets de chantier

- limitation des quantités de déchets : récupération de la structure (300m³ béton,...), utilisation arbres abattus et terres de déblais, réutilisation de certains matériaux
- tri des déchets sur chantier

Gestion des déchets en cours d'utilisation

- moins de déchets : fruits, légumes œufs du jardin, échange seconde-main
- gestion des déchets : recyclage. poulailler, compost
- poubelles de tri : facile d'accès, centralisation des déchets parc à containers (piles usagées, ampoules ou bouteilles en verre)

ÉNERGIE

Besoins énergétiques

Besoins de chauffage

- **Isolation thermique**
 - * façade rénovée: 250mm EPS graphité + crépi. U=0,118 W/m²K
 - * façade extension : bois massif contre-cloué 160mm + 250mm EPS graphité. U=0,103 W/m²K.
 - * Dalle sur sol existante : PUR projeté 100mm. U=0,249 W/m²K
 - * Dalle sur sol extension : PUR projeté 150mm. U=0,170 W/m²K
 - * Toiture existante : cellulose 60mm+300mm. U=0,141 W/m²K
 - * Toiture extension : cellulose 300mm + sous-toiture rigides fibre de bois 60mm. U=0,124 W/m²K
 - * Toitures plates : cellulose 180mm + PIR 150mm. U=0,105 W/m²K
 - * châssis bois triple vitrage : Uf=0,72, Ug=0,6, g=0,6, Psi=0,02
- **Ponts thermiques** : hypothèses pessimistes 10 à 15 % de pertes.
- **Etanchéité à l'air** : n50 = 0,6 vol/h
- **Ventilation** : double flux individuelle - rendement 93%, SFP < 0,4 W/(m³/h)
- **Optimisation gains solaires**

Besoins de froid

- **Inertie thermique** structure existante + structure en bois massif
- **Protections solaires** : screen (EST- OUEST) ou casquette/screen (SUD)
- **Refroidissement passif** : logements tous traversants ou duplex

Consommations énergétiques

Production renouvelable

Consommations chauffage et ECS

CONFORT & SANTÉ

Acoustique

- bruits d'impacts : chape flottante
- bruits aériens entre logements : masse (plancher), masse-ressort-masse (double murs entre logements)
- bruits aériens extérieurs : ventilation à double flux , étanchéité à l'air, nouveaux châssis, triple vitrage

Lumière

- **éclairage naturel** optimisé

Qualité de l'air

- **matériaux sains** et naturels : peintures, revêtement de sols avec éco-label
- **ventilation double flux**

Température et confort thermique

Le confort thermique est assurée par :

- **hiver** : solution technique de production fiable, régulation efficace, récupération de chaleur ventilation (préchauffage air), triple vitrage (pas de radiation de froid), étanchéité à l'air (courant d'air)
- **été** : inertie thermique, protections solaires à l'Ouest, Ventilation nocturne : logements traversants

REPRODUCTIBILITÉ ET RENTABILITÉ

Community Land Trust, forme de création de logements et de morceaux de ville rendant effectifs les souhaits de ville durable

- **Economiquement**, logement accessible à de meilleurs prix
- **Socialement**
- **Ecologiquement**

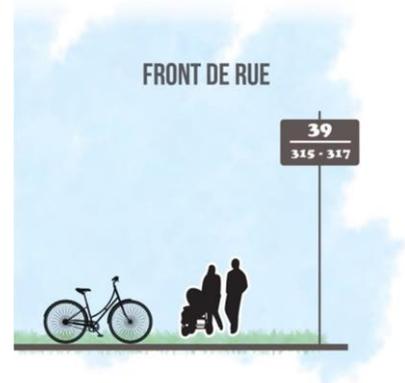
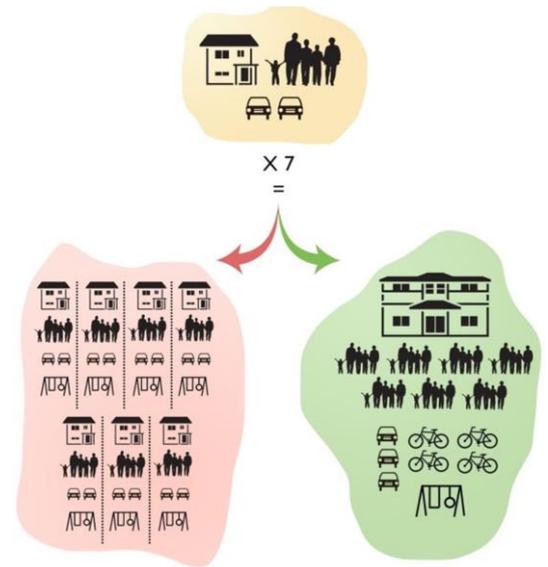
Coût limité : auto-promotion, économie d'échelle

3_La mobilité

Station de métro, « Eglantiers », au bas de l'habitat groupé

Un large garage à vélos

Une place de stationnement de véhicule par habitants

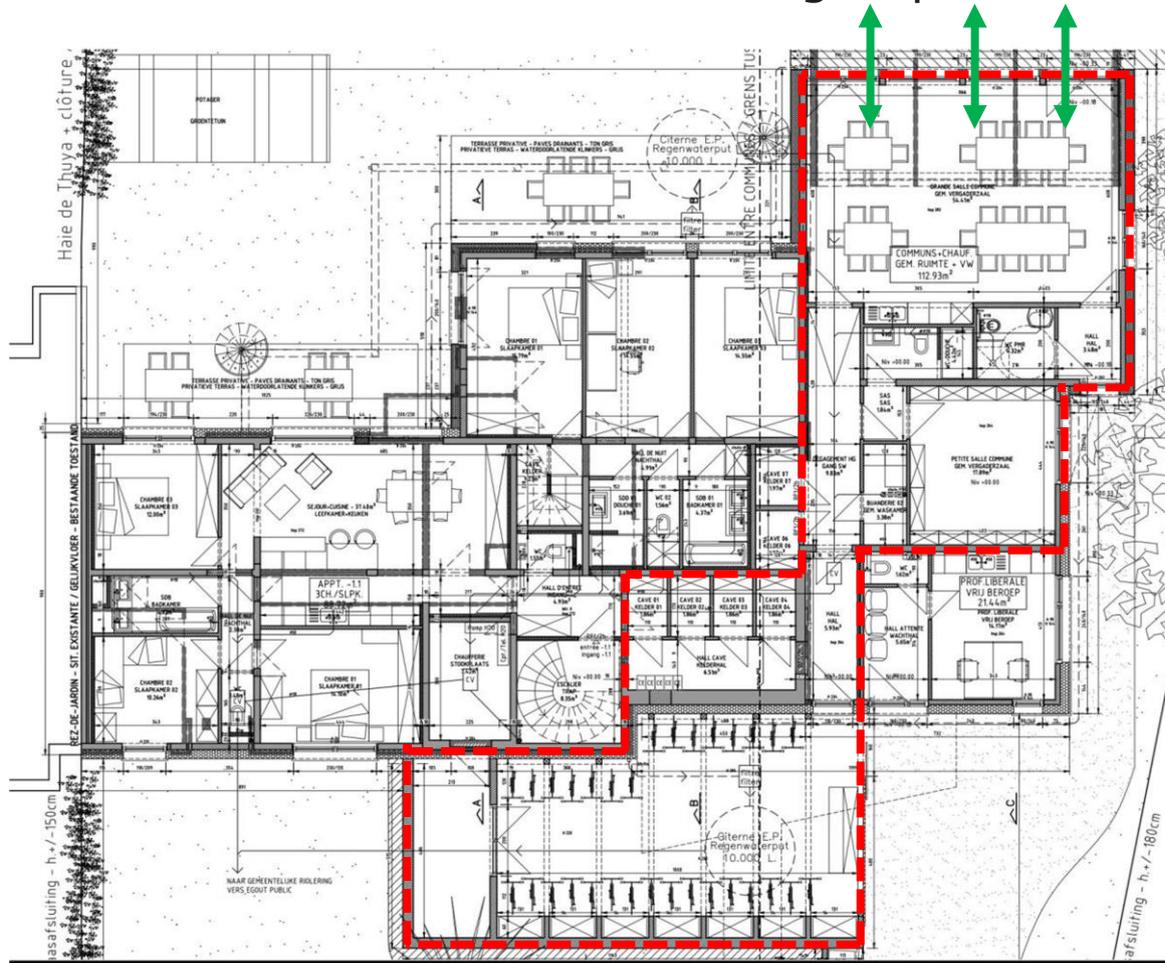


Mobilité

- **proximité urbaine**: 500m de Stockel, écoles
- **vélo** : promenade verte, pistes cyclables, 30 places vélo couvertes accessibles, atelier vélo
- **transports en commun** : Metro Stockel à 450 m, tram 39 à 10m, bus
- **co-voiturage**, voiture commune et **Cambio**
- **accessibilité** : PMR, accès jardin, 2 niveaux accessibles de plein pied

- +
- Parking pour 30 vélos
- 7 emplacements pour voiture
- Car-sharing
- Commerces à proximité
- Métro Stockel à 500 m
- Station Cambio
- Tram 39
- Bus 315 - 317
- Promenade verte (IBGE)
- Ring à 5 minutes
- ...

4_ Les espaces partagés (223m² intérieur !!) Ils sont situés au RDC de l'habitat groupé



Une salle polyvalente avec cuisine, un atelier, local vélos, une buanderie, cave. Porosité de ces espaces avec le jardin d'environ 2 000m².



5_L'échelle de l'habitat

HG de 7^e Appartement

APPARTEMENT 3 CHAMBRES : 99M²

APPARTEMENT 4 CHAMBRES : 133M²

APPARTEMENT 5 CHAMBRES : 165M²

APPARTEMENT 3 CHAMBRES : 90M²

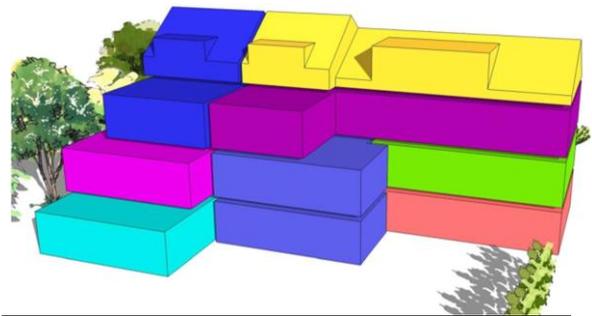
APPARTEMENT 3 CHAMBRES : 107M²

APPARTEMENT 3 CHAMBRES : 82M²

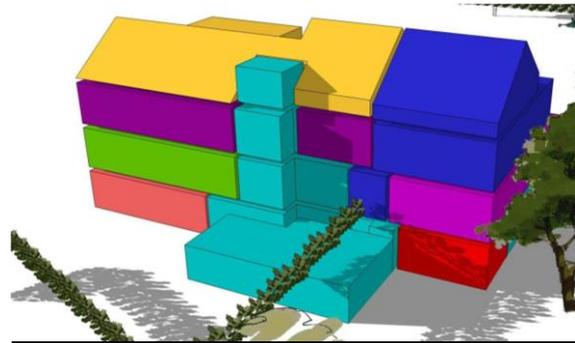
DUPLEX 4 CHAMBRES : 130M²

PROFESSION LIBERALE : 21M²

COMMUNS : 223M²



Coté jardin



Coté rue

HG à l'échelle du quartier



6_L'Aspect humain

-Au départ de ce projet il y a un couple avec enfants et un appel à projet d'habitat coopératif ce qui amène à la constitution d'un groupe d'humain qui ne se connaissent pas, de nombreuses réunions amenant à la création d'une charte et plus tardivement à la création d'une association.

-Dans cet habitat, l'âge des adultes va de 30 ans à plus de 70 ans. Tous sont propriétaires.

-Côté prise de décisions, il n'y a pas de vote, tout se décide lors de réunions jusqu'à obtenir l'unanimité, processus qui peut être long mais pleinement assumé (recours une fois à un médiateur lors de l'élaboration du projet).

Exemple : lors de la sortie d'un habitant, il y a présentation des postulants et le processus d'unanimité se met en place pour le choix de l'arrivant (choix subjectif mais assumé).

-Autoconstruction : Les habitants ont pu réaliser l'aménagement de leur habitat, la décoration des espaces communs intérieurs

Exemple : faux plafond en bois pour la salle commune, ainsi que la construction d'espace de jeux, de cabane pour enfant et en général, de l'aménagement des extérieurs. (voir photos)

