

LOGEMENTS PASSIFS PROJET

Un immeuble "vert"

Il produira lui-même une grande partie de son énergie

Le projet Green Immo sera le premier immeuble passif de logements édifié par le secteur privé à Bruxelles. Il a cherché aussi à tirer le meilleur parti d'une localisation difficile, un site en forme de trapèze près d'un coin de rue.

Green Immo achève actuellement un ensemble de 13 logements avec un espace professionnel à l'angle de la chaussée d'Alseberg et de la rue Bernaerts à Uccle. Il se présente comme le premier projet privé d'édification de logements passifs à Bruxelles.

Un projet original de logements est en voie d'achèvement au Globe à Uccle.

Le promoteur Green Immo construit un immeuble comprenant 13 appartements et un espace pour profession libérale à l'emplacement d'une ancienne station d'essence, près du coin de la rue Charles Bernaerts et de la chaussée d'Alseberg. "C'était un challenge", explique l'architecte Madeline Demoustier (bureau FHW). "Car le site est fortement en forme de trapèze. Il a fallu prévoir des retraits pour les vues et éviter trop de profondeur pour avoir le moins d'ombrage possible."

Le chantier a débuté en mai 2009 et devrait se terminer en mars 2011. Comme le bâtiment est situé sur un coin, les accès aux logements seront répartis à front

des deux artères.

En arrivant par la chaussée d'Alseberg, on trouvera au rez-de-chaussée un espace commun (65m²) et un jardin de 71m². Le premier étage accueillera la surface professionnelle (161m²) tandis que les deux niveaux supérieurs sont réservés aux logements. Deux appartements d'une chambre au deuxième étage, dont un avec vaste terrasse tandis que le dernier étage est occupé par un penthouse d'une chambre (90m²)

PANNEAUX ET COGÉNÉRATION PRODUIRONT LE PLUS GROS DE L'ÉNERGIE

disposant d'un jardin/terrasse de 90m².

Côté rue Bernaerts, les dix autres logements sont plus familiaux. Avec des appartements de 2 chambres, duplex de 3 chambres, un appartement de 4 chambres et un penthouse de 3 chambres. "Mais tous les logements ont aussi une vue vers l'intérieur d'îlot. Et les pièces de séjour bénéficient toutes d'une double orientation."

M.B.



Le projet Globe, du côté de la chaussée d'Alseberg. ■ L.L.



Esther Jakober (Green Immo) et l'architecte Madeline Demoustier. ■ L.L.

ENVIRONNEMENT PREMIÈRE

Énergie: facture 8 à 10 fois plus basse

Le projet Globe avec ses 13 appartements sera une construction passive zéro énergie. On s'en doute, ce n'est pas sans incidence sur la manière dont il est construit.

Les logements du projet Globe seront passifs. En clair, les besoins de chauffage seront "8 à 10 fois inférieurs que dans un logement classique", assure l'architecte Madeline Demoustier.

Cela passe par la réalisation d'une enveloppe du bâtiment la plus étanche possible à l'air. "On met une épaisseur de 30 cm d'isolant au lieu de 10 cm et, surtout, il faut soigner l'étanchéité à l'air."

Mais il faut aussi assurer une ventilation hygiénique. "Chaque logement disposera de son propre ventilateur, que les occupants géreront comme ils l'entendent. Maison passive ne veut pas dire qu'on ne peut pas ouvrir la fenêtre! Simple, si on laisse une fenêtre longtemps ouverte quand il fait froid, on consomme plus."

Les 13 logements seront aussi zéro énergie. "Une seule centrale de cogénération alimentée au colza produira à la fois chaleur et électri-

cité verte. Avec des boucles de distribution pour eau chaude et chauffage vers chaque appartement."

De quoi produire l'éclairage des communs, l'alimentation de l'ascenseur et l'électricité nécessaire à la ventilation. En cas de panne ou d'entretien, une chaudière d'appoint a été prévue.

"Il y aura aussi 120m² de panneaux installés sur les toitures surmontant les logements. Chacun des 14 acquéreurs achètera donc son installation photovoltaïque qui alimentera une partie de ses besoins en électricité."

Et le prix? "Il faut compter un surcoût d'environ 10 % du fait que c'est du passif." Mais l'accès à trois primes différentes devrait couvrir de 3 à 5 % du prix total. Il faut aussi compter les certificats verts pendant au moins 10 ans et l'économie d'énergie. "On estime qu'au bout de 20 ans, l'achat aura coûté moins cher qu'un logement classique et il continuera à coûter moins par après."

Sans compter une économie d'énergie pour les communs estimée à 1.230 euros par mois. «

M.B.

ORIGINAL

Espaces partagés et une passerelle

Le site du projet Globe présente une double particularité.

La forme du site, proche d'un coin, ce qui lui donne une forme de trapèze. Et une différence de niveau entre les deux rues concernées.

L'architecte Madeline Demoustier a tenté d'en tirer le meilleur parti.

"Le parking a son entrée de plain-pied, côté chaussée d'Alseberg mais, vu la différence de niveau, il n'est pas visible du côté de la rue Bernaerts."

Un plus esthétique pour les riverains.

"On a aussi voulu que chacun des futurs occupants se sente chez lui mais on a créé un lien entre les deux constructions."

Avec une passerelle qui permet de passer du rez-de-chaussée côté Alseberg au sous-sol de Bernaerts. Pour aller chercher ou quitter son vélo ou sa voiture.

"Cela fait un espace commun extérieur en plus."

En plus, car le projet prévoit aussi un local réservé à un espace commun, côté chaussée d'Alseberg. Ainsi qu'un espace fermé mais extérieur réservé aux vélos.

Côté jardin, si deux logements



Le standard passif nécessite une isolation renforcée. ■ L.LANGE

L'architecte Madeline Demoustier en bref

Madeline Demoustier a étudié l'architecture à l'institut Saint-Luc (Bruxelles). Ensuite elle a rejoint en 2004 les trois architectes associés dès 1999 et qui ont créé le bureau d'architecture FHW à Verviers en 2002.

Cette localisation n'est pas innocente car le bureau est très branché sur l'écoconstruction, ce que la proximité avec l'Allemagne, pionnière en la matière, a favorisé. À l'actif de FHW, du résidentiel familial, du résidentiel collectif, des bureaux et l'étude d'écoquartiers. Fin 2006, Madeline Demous-



Madeline Demoustier. ■ L.L.

tier s'installe à Bruxelles et y crée une antenne du bureau FHW.

Parmi les projets en cours, il y a ce bâtiment, en partie passif, destiné au CPAS de Ciney. Il abritera aussi une antenne du Forem et diverses associations.



Terrasses et façades vertes dans ce "trapèze". ■ TROISIEMEDESIGN

disposeront d'un grand jardin privatif, "on trouvera également un espace commun dont les copropriétaires pourront disposer pour organiser un barbecue, y effectuer des plantations ou aménager un potager." Mais de la verdure, il y en aura de toute façon. "On a prévu de la

végétation grimpeuse sur la partie des façades qui n'est pas en crépi. Avec des éléments de floraison qui varieront selon la période de l'année." Et des toitures (plates) vertes qui comprendront du gazon et des plantes de diverses couleurs. «

M.B.

Offre exceptionnelle POUR NOS LECTEURS

Envolez-vous jusqu'au 11 juin 2011 pour un séjour d'une semaine sur la Riviera Turque

La deuxième personne à 0€

à.p.d. 497€ pour 2 personnes

Prix en basse saison

conditions générales et particulières de vente: www.del-tour.com - Voyages Del-tour

Reservez et donnez le code «SUD PRESSE» par téléphone: 04 355 16 07 - par mail: agence.beyne@del-tour.com par Internet: www.del-tour.com

LaMeuse | LaGazette | LaProvince | Nord Eclair | LaCapitale

www.sudpresse.be