

Tournai : des maisons passives... très actives

«L'habitat mitoyen construit en chantier groupé ouvre la voie à des modes d'habitats respectueux des enjeux écologiques et énergétiques de demain tout en offrant une variété de possibilités formelles et esthétiques.»

Quentin Wilbaux

36 maisons passives seront érigées sur un terrain de 1,8 hectare au Pic-au-Vent. Le chantier (gros-œuvre fermé passif) des 20 premières sera achevé en juin.



L'écoquartier du Pic au Vent, à Tournai, prend forme.
La première série de vingt maisons (sur un total de trente-six) sera terminée pour juin.

● GÉRY EYKERMAN

À l'heure de la pose du bouquet, les architectes Quentin Wilbaux et Éric Marchal (36-8 SPRL) ont le sourire. Ils touchent au but : leur projet d'écoquartier est en bonne voie. La première phase du chantier sera bouclée en juin. «Étant donné l'originalité du projet, nous avons décidé de ne pas vendre sur plans, mais seulement quand les constructions seront fermées. Toutefois, des gens nous ont déjà demandé de réserver. À ce stade, huit maisons pour ne pas dire dix sont retenues.» Manifestement, le «passif» était attendu. A y bien regarder, cet habitat s'avère particulièrement contrasté. Il est technologique en diable, mais renoue avec la bonne vieille mitoyenneté. Il use de méthodes traditionnelles telle la queue-d'aronde, tout en industrialisant la confection des matériaux à mettre en œuvre.

Isolation parfaite, étanchéité totale, et pourtant une ventilation permanente.

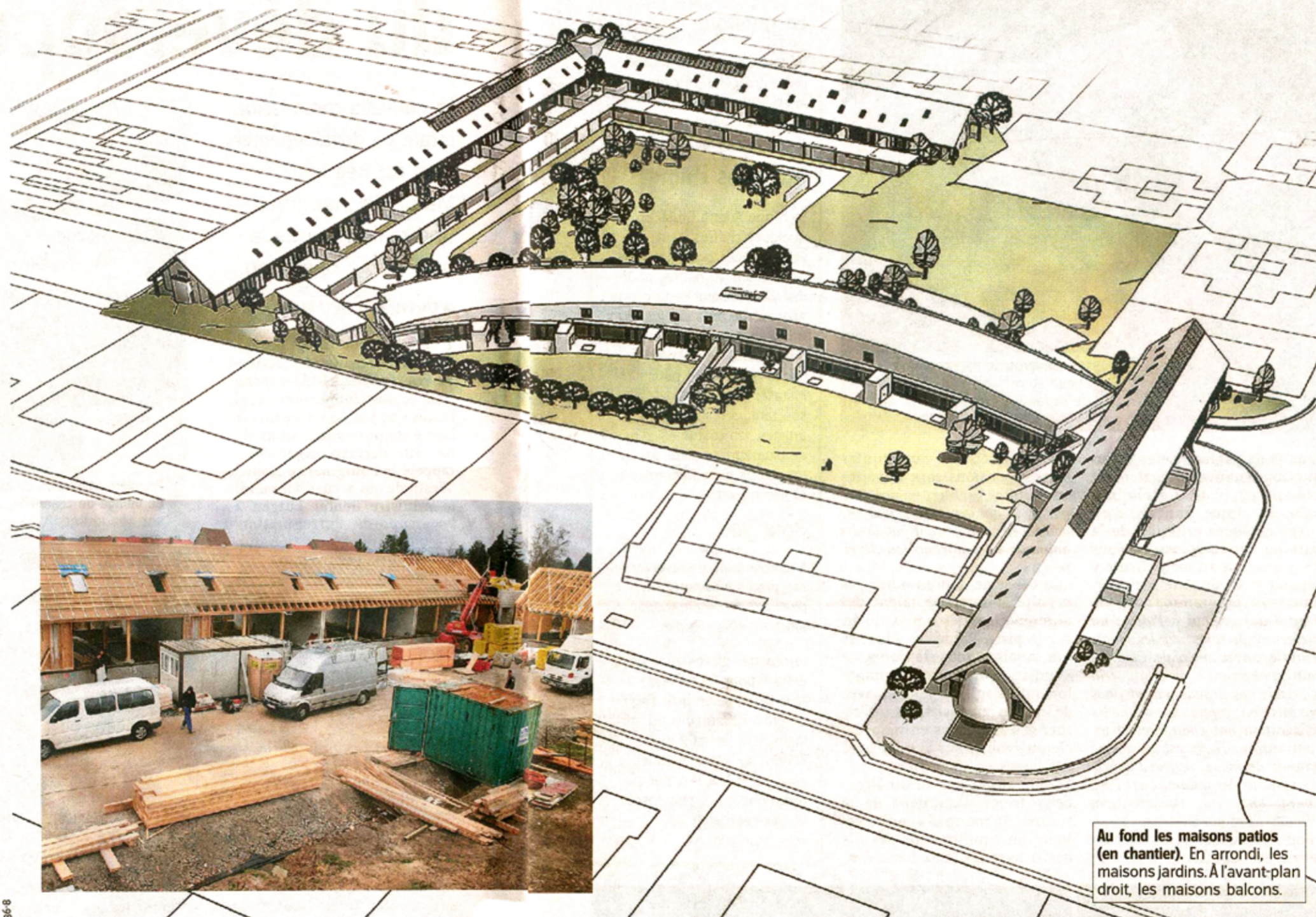
gex... Ensuite une étanchéité parfaite : les maisons seront testées sous pression. Et corollaire, de ces deux premiers éléments, une ventilation constante mais sans perte de calories. En fait, contrairement aux idées reçues, une maison passive est beaucoup plus ventilée que toute autre. Mais c'est une ventilation maîtrisée via un appareillage qui transfère les calories de l'air vicié sortant à l'air frais entrant.»

Comme des lofts

Les vingt maisons auront des tailles différentes : 100, 140, 170 et 200 m² habitables. Elles seront vendues à la manière de lofts. Salle de bain, cuisine, à gauche ou à droite, à l'avant ou à l'arrière ? Arrivées et évacuations d'eau sont prévues des deux côtés pour la plupart des maisons.

Le cas échéant, l'aménagement se fera avec d'autres architectes. C'est tellement vrai qu'Axia, société bruxelloise intéressée par le concept propose déjà des modules cuisine-sdb spécialement étudiés. ■

www.36-8.be



Au fond les maisons patios (en chantier). En arrondi, les maisons jardins. À l'avant-plan droit, les maisons balcons.



La Compagnie du Bois assemble des poutres «industrialisées à l'ancienne». Ni clou, ni vis... des queues-d'aronde.



Ça ressemble à des blocs bien connus, mais c'est du silicate dont la compacité offre des performances phoniques étonnantes.

Pas de chauffage central

«Pour faire simple, l'impératif c'est que la consommation énergétique liée au chauffage demeure inférieure à 15 kw/m²/an. Ça représente une consommation annuelle de 150 litres de mazout par 100 m².» Autant dire rien. D'ailleurs dans ces maisons, il n'y aura pas de chauffage central. Par grand froid, un petit appoint suffira.

«Pour obtenir de tels résultats, il faut une isolation maximum (36 cm de ouate de cellulose sous toiture), des châssis en triple vitrage, une dalle posée sur 50 cm de billes d'ar-

INTERVIEW ● ÉRIC MARCHAL



Éric Marchal : «Cinq pays prévoient d'imposer très prochainement le standard passif pour toute construction neuve.»

Pourquoi avoir choisi d'emblée un chantier de trente-six maisons ? Pour réduire les coûts. On admet trop facilement que le passif coûte 30 % de plus que le tra-

«Prouver que c'est possible et pas plus cher»

ditionnel. Autrement dit, le passif serait réservé à des gens qui ont vraiment de gros moyens. Ce qui est aussi une façon commode pour les pouvoirs publics de ne pas prendre leurs responsabilités par rapport aux défis climatiques. Notre pari, c'est de montrer que le passif peut être accessible à n'importe quel candidat bâtisseur. Et dès lors que, chez nous aussi, le passif peut/doit être rendu obligatoire pour toute construction neuve, comme ce sera le cas dans plusieurs pays européens dont l'Allemagne, l'Autriche, le Royaume-Uni.

Et vous y parvenez ? Tout à fait, grâce notamment à une mitoyenneté bien maîtri-

sée. C'est-à-dire sans les inconvénients habituels : on atteint une isolation phonique exceptionnelle par l'emploi de blocs de silicate entre les maisons, et l'utilisation de velux à l'étage garantit l'absence de vue plongeante dans les jardins.

La mitoyenneté en neuf ce n'est pas à la mode...
On y reviendra ! Parce que le temps du «chacun sa quatre-façades» est compté. Le morcellement de l'habitat est une aberration en termes d'aménagement du territoire. La densification au contraire permettra de développer une offre de services publics efficaces. Particulièrement en bordure de ville. Ici on est à moins d'1,5 km des boulevards.

On a beaucoup parlé d'«habitat communautaire», ça fait un peu années 70, non ?
C'est totalement exagéré. Dans notre cas, le groupement de l'habitat permet d'envisager des équipements communautaires... à la manière d'un immeuble à appartements mais cette fois à l'horizontale. Je pense à l'équipement en panneaux solaires, à la chaudière, aux citernes... Et il y aura effectivement une copropriété du parc intérieur et de certains espaces. Mais ça s'arrête là. Il n'y aura aucune obligation à fréquenter ses voisins. Cela dit nous pensons effectivement que la nature du projet facilitera la création de relations de voisinage assez riches. ■

Balcons, jardins, patios...

Le quartier est conçu comme un parc arboré. Les espaces communs extérieurs représentent plus de la moitié de la surface au sol. Ils intègrent les voiries d'accès aux différentes habitations, des cheminements piétons et vélos, une placette publique, un espace de parking arboré, de vastes espaces gazonnés, un bassin d'agrément, des arbres de rangée et isolés. On distingue trois types d'habitat.

1. Les maisons balcons sont la façade du projet sur la rue Croix de Pierre. L'ensemble comprend 8 maisons bel-étage couvrant un ensemble de locaux techniques (chaufferie, cavettes, garage à vélos, compteurs, tri sélectif de déchets), un ensemble fermé de garages individuels, ainsi qu'un passage couvert qui donne accès aux espaces communs et au reste du quartier.



«Maison balcon»

2. Les maisons jardins représentent l'âme végétale, le lien et la fantaisie du projet. Il s'agit de 8 maisons mitoyennes qui se partagent une longue toiture plate. Les 2 maisons situées aux extrémités n'ont qu'un seul niveau ; les 4 maisons qui occupent le centre disposent d'étages

complets ; Les 2 dernières profitent d'une mezzanine partielle. Les 2 maisons centrales s'écartent pour laisser passer un cheminement qui relie la place centrale du parc au chemin du Leu.

3. Les maisons patios (chantier en cours) sont le cœur du projet. Il s'agit d'un ensemble de 20 logements de différentes tailles sous une toiture unique en deux ailes qui se rejoignent à angle droit sur un volume parallélépipédique qui abrite les locaux techniques (chaufferie, compteurs, départ des boucles d'eau chaude sanitaire...) En avant-plan de ce grand ensemble, un volume bas abrite les voitures et des locaux de rangement. Protégé par ce volume et latéralement par des gabions et des haies, chaque maison dispose d'un jardin entièrement privatif dans l'esprit des «patios «andalous. ■

VITE DIT

Passive

Drôle de qualificatif pour ces maisons qui affrontent le défi climatique de manière aussi active. Alors pourquoi «passive» ? Parce qu'elles «se contentent des apports solaires, des apports métaboliques (habitants, machines), et d'une bonne isolation, ce qui relègue le rôle du chauffage à un simple appoint.» (Ekopedia).

Régionaux

La plupart des intervenants de ce chantier sont des régionaux. Hubaut, pour les terrassements, égouttage, voiries. Tradeco, gros œuvre. La Compagnie du Bois, les charpentes, façades et châssis, Messiaen, les couvertures. Speybrouck, les espaces verts. Collstrop et Hanot frères, locaux extérieurs. Mention spéciale à la Compagnie du Bois (Mouscron) Le patron Christophe Grégoire - un convaincu qui a déjà construit sa propre maison passive -, a osé adapter sa jeune société à la taille du chantier. «On n'oubliera pas non plus de mentionner la banque Triodos qui a accepté de nous suivre» soulignent les

deux architectes concepteurs et promoteurs.

Cher ou pas cher ?

Une des ambitions des concepteurs, c'est de proposer des prix comparables à ce qui se fait dans le traditionnel. Prenons donc le cas d'une maison de 142 m² (94 au sol), a priori trois chambres. Elle sera accompagnée d'un petit jardin, d'un carport et d'un abri de 4 m par 4. Elle reviendra à 260 000 €. TVAC et primes diverses déduites. Dont grosso modo un peu plus de 160 000 € pour la maison proprement dite (deux tiers pour le «fermé passif», un tiers pour les aménagements hors cuisine équipée) et un peu moins de 100 000 € pour le prix du terrain, les annexes (abri + carport), et la copropriété (chaufferie, parc, voiries). Certes, ce n'est pas donné - il n'a jamais été question de ça -, mais c'est largement comparable à des prix en traditionnel. Et on finirait par l'oublier : adieu les factures de fuel, sans même parler de la satisfaction légitime de contribuer à la sauvegarde de la planète.