

## Vers de nouveaux types d'habitat en milieu rural

### Recueil d'expériences

Commune de Bierbeek

**LOVENJOEL**

(Belgique, Région flamande)

« Wonewei »

Préservation d'une prairie humide  
Mixité sociale, densité  
Liaisons douces

Mars 2010

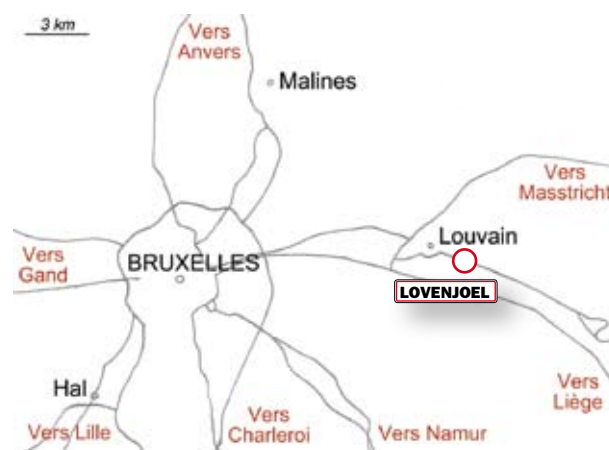
### Le choix de la commune

Le terrain privé appartenait à une grande famille locale, comme d'autres dans les environs. La famille a fait réaliser plusieurs projets par des architectes, et, pour ce dernier terrain, a laissé l'architecte réaliser son projet. Le bureau d'étude a souhaité conserver la prairie humide et la mettre en valeur grâce à un habitat dense et des espaces libérés de la voiture par un garage collectif en sous-sol. Le projet, d'architecture contemporaine, a été accueilli avec enthousiasme par la commission d'urbanisme locale, et également par le représentant de l'administration centrale. Il a ainsi pu s'élaborer rapidement, et participe au maintien du paysage rural en zone périurbaine de Louvain.



### Portrait de la commune

- Population : environ 1 000 hab. (2008)
- Superficie : 666 ha
- Contexte : commune en milieu rural, à 6 km de Louvain (92 700 hab.)
- Bourgmestre : Mark Cardoen



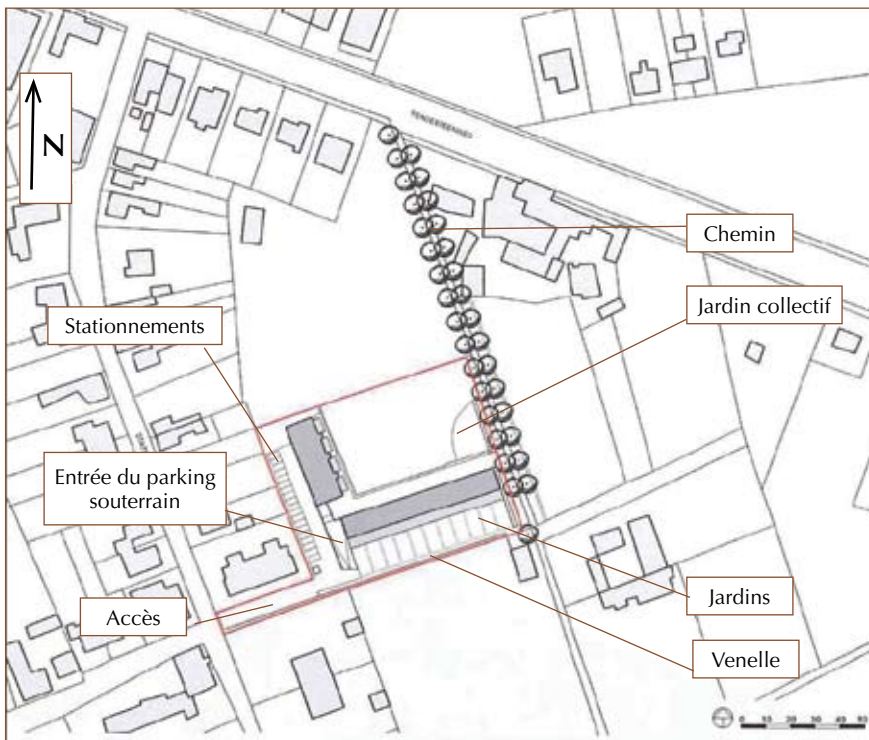
### Le type de projet

- Titre de l'opération : Wonewei (habitat dans la prairie)
- 19 logements (11 maisons individuelles accolées de 180 m<sup>2</sup> destinées à la vente et 8 appartements collectifs de 96 m<sup>2</sup> en location), répartis en 2 groupes d'habitations.
- Site : prairie humide entre des zones agricoles et bâties.
- Superficie de l'opération : environ 6 000 m<sup>2</sup>.
- Densité : environ 33 logements / ha.
- Projet achevé : études réalisées de 2004 à 2006, réalisation en 2007.
- Maîtres d'ouvrage et d'œuvres : Atelier 33, architecte Johan Cokelaere
- Coût des maisons : de 160 000 à 200 000 €

Quantité

Architecture

## Le contenu détaillé du projet



Plan masse du projet.

Les éléments structurants du projet sont un chemin avec des arbres remarquables, un mur d'un ancien couvent, et une venelle piétonne préservée le long du mur du couvent.

Les bâtiments sont organisés en L en deux bâtiments le long de ces éléments. Les constructions s'organisent autour d'une prairie humide, dont la topographie a été conservée pour recueillir les eaux pluviales.

Les jardins individuels des maisons accolées sont au sud.

Une partie des garages (184 m<sup>2</sup>) est située en sous-sol, sous le bâtiment. Les stationnements pour les visiteurs se situent à l'arrière des bâtiments.

## Site et parti pris architectural

- Un bâtiment est composé de maisons accolées, l'autre d'appartements de plain-pied au rez-de-chaussée (accessible aux personnes âgées) ou à l'étage, ce qui permet une certaine mixité sociale. La forme compacte, en deux bâtiments, permet de réduire les coûts et les déperditions thermiques.
- Une terrasse allongée (qui sert de chemin privé) et quelques marches marquent la séparation entre la plaine de jeux et les habitations.
- Choix de parkings en sous-sol pour dégager l'espace public de la voiture ; les fondations devaient de toute manière être profondes et cela n'a pas coûté beaucoup plus cher. Une dalle en béton imperméabilise les garages.
- Du côté de la terrasse, qui est une voie piétonne privée, les ouvertures sont hautes pour préserver l'intimité des habitants.
- Le parti pris architectural allie des briques traditionnelles et du zinc, avec des menuiseries de couleur vive.



## Orientation nord-sud des maisons



Façade sud avec baies vitrées.



Façade nord avec balcons.

- La lumière naturelle est traversante dans tous les logements. Des mezzanines augmentent la luminosité intérieure.
- Les ouvertures sont plus importantes au sud, pour laisser pénétrer la chaleur. Le coût en chauffage d'un habitat est de 800 € / an.
- Le recul du dernier étage au nord, aménagé en balcons, offre une très belle vue.

## Gestion des eaux pluviales

- La topographie de la prairie humide a été conservée ; l'eau de la prairie s'écoule naturellement vers une dépression légère, occupée par des végétaux de milieu humide.
- Un récupérateur collectif d'eau de pluie alimente l'arrosage des jardins et les toilettes.
- L'imperméabilisation des sols est limitée au maximum. Les revêtements sont en gravier clair, sauf pour la descente vers le garage en sous-sol (béton).



## Qualité des espaces publics et déplacements doux

- Préservation des arbres d'alignement existants (frênes) ; préservation de la prairie humide. Le chemin arboré permet de circuler en vélo dans un cadre agréable. La circulation reste faible, l'accès au garage collectif se faisant par l'est.
- Le choix de barrières d'aspect rural (de forme très simple, en métal, avec une hauteur d'environ 1,60m) contribue à la préservation de l'identité locale.



- La liaison douce longe un ancien mur de couvent en brique, du XIXème siècle.
- Les jardins privés ont fait l'objet d'un pré-verdissement (charmille) et de règles pour des portails en bois donnant sur la venelle. L'entretien des haies est collectif.
- L'espace collectif, privé, est équipé de jeux pour enfants. L'emplacement des jeux se situe à l'écart des habitations, pour que le bruit des jeux ne perturbe pas les résidents.



## Intégration dans l'environnement rural proche



- Le projet participe à la qualité du paysage, composé de prairies, d'anciens bâtiments, avec des arbres remarquables et des fossés anciens.



### Les points forts

- Gestion des eaux pluviales et préservation de la biodiversité de la prairie humide
- Densité du projet
- Conservation d'éléments patrimoniaux (mur du couvent, arbres d'alignement remarquables)
- Qualité intérieure des logements (travail sur les ouvertures), bioclimatisme
- Intégration paysagère par les choix d'organisation, de matériaux traditionnels, le pré-verdissement des haies en limite séparative de jardin
- Gestion de l'interface public - privé

### Remarques

- On peut imaginer un tel projet avec un espace commun public et non privé.
- L'agglomération met en place une politique de préservation des espaces agricoles périurbains, avec une étude de l'ensemble des terres agricoles du territoire. L'objectif est d'analyser leur potentialité, les terres à urbaniser et les exploitations susceptibles de réaliser une agriculture périurbaine de proximité et, pourquoi pas, biologique.

### Contacts

#### Pour plus d'informations,

##### • contacter

- l'Atelier 33 architecten – <http://www.a33.be/a33.aspx?tabid=342&site=a33&culture=nl-be> (site web en flamand).

- Marc Martens, architecte et président de la commission urbanisme de Lovenjoel ([marc.martens@ba-p.be](mailto:marc.martens@ba-p.be)).

• consulter le programme "habitats au pluriel" (site web en flamand).

[http://www.woneninmeervoud.be/index.php/wim/project/lovenjoel\\_wonewei\\_2008/](http://www.woneninmeervoud.be/index.php/wim/project/lovenjoel_wonewei_2008/)

