

Plan Logements

Opération conjointe Ville de Bruxelles et CPAS de Bruxelles

CHARTRE QUALITE DES LOGEMENTS NEUFS ET RENOVES

La charte traduit une démarche volontaire.

Elle engage la Ville et le CPAS de Bruxelles.

Elle s'inscrit dans une démarche éthique et une perspective de progrès collectif volontaire et négocié dans laquelle chacun doit prendre sa part par le dialogue, l'incitation, la diffusion et le partage des connaissances tout en privilégiant l'innovation, la créativité et l'adéquation permanente des réponses apportées.

Cette démarche implique naturellement de promouvoir de bonnes pratiques en visant avant tout la qualité de la performance par des réponses pertinentes, par la qualité de l'architecture, tout en respectant les exigences réglementaires ou normatives.

[OBJECTIFS DE LA CHARTE](#)

[CONTEXTE INTERNATIONAL](#)

[CONTEXTE REGIONAL](#)

[NORMES & PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR](#)

[LES CIBLES DE REFERENCE](#)

[LES DOCUMENTS DE REFERENCE](#)

[LES CHOIX CONCEPTUELS](#)

- [Paysage, environnement immédiat et mobilité](#)
- [Enjeux Architecturaux](#)
- [Habitabilité](#)
- [Enjeux sociaux - Mixité](#)
- [Energie et Ressources](#)

[LES CHOIX TECHNIQUES](#)

- [Performances et besoins énergétiques](#)
- [Isolation acoustique](#)
- [Chauffage & Sanitaire](#)
- [Ventilation](#)
- [Electricité](#)
- [Fenêtres et portes](#)

ACCOMPAGNEMENT DES LOCATAIRES

REFERENCES

OBJECTIFS DE LA CHARTE

- Inscrire la VILLE et le CPAS dans le respect des valeurs et de la politique de développement durable.
- Anticiper les évolutions réglementaires techniques à venir par une attitude proactive. La réglementation en vigueur doit donc être considérée comme une exigence minimum. Susciter une cohérence et une dynamique d'action aussi fortes que possible.
- Mettre en œuvre une véritable démarche structurée de construction, de rénovation et d'aménagement du territoire durables.
- Contribuer à la recherche d'une éco efficacité maximale de toute construction pour réduire le bilan énergétique des nouveaux logements, les consommations de ressources naturelles, la production des déchets et des rejets polluants et de tout autre impact dommageable à l'homme et à la nature.
- Contribuer à réduire significativement la consommation en énergie de chaque habitant. Concrètement : réduire les charges tant pour les parties privatives que pour les parties communes.
- Accéder à une architecture contemporaine de haut niveau associant qualité technique et esthétique, le cas échéant en créant un dialogue entre les parties rénovées et les nouvelles interventions.
- Intégrer les réalités sociales des locataires, quel que soit leur profil, pour une bonne appropriation des logements.
- Donner les outils indispensables aux locataires pour garantir leur confort dans les logements, et le bon entretien de ceux-ci, compte tenu des technologies mises en œuvre.
- Intégrer une réflexion approfondie quant aux cycles des matériaux à travers le concept « cradle to cradle ».

La charte est une grille de lecture destinée tant au Maître d'Ouvrage qu'aux concepteurs. Elle sert d'orientation à toutes les phases : programmation, conception, chantier, utilisation.

La Charte se réfère, en annexe, à son Cahier des Charges Durable.

Les outils d'évaluation sont spécifiés dans le Cahier Spécial des Charges et sont définis en fonction des projets.

CONTEXTE INTERNATIONAL

▪ PROTOCOLE DE KYOTO

Convention internationale qui impose aux pays industrialisés de réduire leurs émissions de gaz à effet de serre (GES) de 5% à l'horizon 2010 (quantité moyenne sur 5 ans : 2008-2012), par rapport à 1990.

▪ CONSEIL EUROPEEN ENVIRONNEMENT I

- Le Conseil a adopté des conclusions sur les objectifs de l'UE en vue de la poursuite de l'élaboration du régime international applicable dans le domaine du climat au-delà de 2012.
- Engagement de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 30% d'ici 2025 par rapport à 1990 (UE + d'autres pays développés).

- Engagement ferme et indépendant de l'UE de réduire les émissions de gaz à effet de serre de 20% d'ici 2020 par rapport à 1990.

CONTEXTE REGIONAL

Bruxelles passif 2015

21/02/ 2013 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale modifiant l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 décembre 2007 déterminant des exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments.

NORMES & PRESCRIPTIONS REGLEMENTAIRES EN VIGUEUR

- OOPU : Ordonnance Organique de la Planification de l'Urbanisme (29 août 1991)
ORDONNANCE régionale relative au permis d'environnement (5 juin 1997)
ORDONNANCE régionale relative à la pollution des sols (13 mai 2004)
- CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT (17 juillet 2003)
- COBAT : Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. La matière de l'urbanisme à Bruxelles était régie par des dispositions réglementaires diverses. Toutes ces dispositions ont été réunies dans un seul code, le COBAT. Il s'agit donc d'une codification des différentes ordonnances et lois qui gèrent la matière.
- Le COBAT définit quatre types de plans : le PRD, le PRAS, le PCD, le PPAS.
- PRD : Plan Régional de Développement. Cet outil d'orientation stratégique pour la Région fixe les objectifs et priorités de son développement.
- PRAS : Plan Régional d'Affectation du Sol. En vigueur depuis le 29 juin 2001, le PRAS
 - détermine l'affectation générale des différentes zones de la Région.
- RRU : Règlement régional d'urbanisme. Le RRU définit un certain nombre de règles urbanistiques pour les nouveaux bâtiments.
- PPAS : Plan Particulier d'Affectation du Sol. Cet outil de planification locale précise le PRAS et détermine de manière graphique et littérale, les implantations, gabarits et caractéristiques des constructions prévues.
- PCD : Plan communal de développement. Il s'agit, comme le PRD, mais à l'échelle communale, d'un outil qui précise dans le détail les enjeux urbanistiques.
- RCU : Règlement Communal d'Urbanisme. Il précise le RRU et porte sur les mêmes matières. Les autorités communales peuvent édicter sur leur territoire ou sur une partie de leur territoire, des règlements particuliers (ex. antennes paraboliques)
- RUZ : Règlement d'Urbanisme Zoné (régional ou communal) : il a les mêmes effets que, respectivement, le RRU ou les RCU, mais ne s'applique qu'à des parties limitées du territoire régional ou communal.
- PERMIS DE LOTIR : il détermine précisément les limites des parcelles, les caractéristiques des constructions et de leurs abords et les affectations.
- RGPT : Règlement Général pour la Protection du Travail. C'est le recueil des arrêtés d'exécution qui ont vu le jour entre 1947 et 1993.

- **CODE SUR LE BIEN-ETRE AU TRAVAIL** : les arrêtés de ce code sont élaborés selon une philosophie qui est innovatrice par rapport à celle du RGPT.
- Le RGPT a déjà été vidé en majeure partie et d'ici peu il disparaîtra complètement étant donné que les dispositions restantes du RGPT seront transférées vers le code ou lorsque cela n'est pas possible, elles seront abrogées.
- **RGIE** : Réglementation Générale sur les Installations Electriques
- **ISO** : Organisation Internationale de Normalisation. L'ISO est une association non gouvernementale dont les membres sont des organismes de normalisation nationaux à raison de un par pays. La Belgique est représentée par l'IBN.
- L'ISO élabore des normes techniques volontaires qui donnent une valeur ajoutée à tous les types d'activités économiques.
- **IBN** : Institut Belge de Normalisation
- **NBN** : Les normes belges peuvent être considérées comme des règles de l'art ou de savoir-faire. Le cas échéant, on peut y faire référence dans les réglementations. La référence aux normes peut également être utilisée dans les cahiers des charges et est même obligatoire dans les cas où la réglementation de l'Union Européenne (UE) pour l'octroi des marchés publics est d'application. Il s'agit d'une référence indicative. Toutefois, dans des cas exceptionnels, une norme homologuée peut être rendue obligatoire par simple référence explicite à son indicatif dans la réglementation.
- **BENOR** : c'est une marque déposée qui est la propriété de l'IBN. Elle signifie qu'un produit est en conformité avec une norme belge (NBN) ou avec des spécifications types approuvées par l'IBN.
- **ATG** : L'agrément technique donne un avis technique en incluant une description et des caractéristiques techniques. L'ATG est un avis favorable sur un produit de construction déterminé, d'un seul fabricant et pour une application bien définie. Il doit permettre à l'utilisateur de vérifier la conformité des produits livrés sur chantier avec l'agrément existant. Les ATG sont délivrés pour des produits pour lesquels il n'existe pas de normes produits. Il s'agit donc principalement de systèmes, produits innovants et produits faits de plusieurs composants.
- L'ATG est, le plus souvent, accompagné d'une certification.
- **ATE** : L'agrément technique européen est une évaluation technique favorable de l'aptitude à l'usage d'un produit pour un usage prévu, basé sur le respect des exigences essentielles pour les ouvrages de construction dans lesquels le produit est utilisé. C'est une spécification technique, comparable aux normes harmonisées, mais publiée par un organisme membre de l'EOTA pour un produit particulier d'un fabricant particulier.

LES CIBLES DE REFERENCE

Sustainable Action Plan (UK) : 10 cibles transversales

Ce plan comprend 10 cibles transversales, incorporant l'apport de toutes les disciplines.

1. Utilisation de matériaux durables
2. Zero Emission Carbone (le projet au global est neutre)
3. Zero déchets
4. Energies Renouvelables et efficacité des usages
5. Utilisation de ressources locales

6. Transport durable
7. Conservation de la flore et la faune
8. Conservation de l'eau
9. Qualité de la vie
10. Conservation des héritages culturels, naturels et historiques

Démarche HQE (FR Haute Qualité Environnementale des bâtiments) : 14 cibles

Eco-construction :

1. Relation harmonieuse du bâtiment avec son environnement immédiat
2. Choix intégré des produits, systèmes et procédés de construction
3. Chantier à faible impact environnemental

Eco-gestion :

4. Gestion de l'énergie
5. Gestion de l'eau
6. Gestion des déchets d'activité
7. Maintenance – pérennité des performances environnementales

Confort :

8. Confort hygrothermique
9. Confort acoustique
10. Confort visuel
11. Confort olfactif

Santé :

12. Qualité sanitaire des espaces
13. Qualité sanitaire de l'air
14. Qualité sanitaire de l'eau

Référentiel IBGE – (en cours) :

source :

<http://www.bruxellesenvironnement.be/templates/professionnels/informer.aspx?id=35679>

Structure

Le référentiel est composé de 10 thématiques :

1. Gestion
2. Mobilité
3. Développement de la nature
4. Environnement physique
5. Environnement humain, social et culturel
6. Matière
7. Energie
8. Eau
9. Confort et Santé
10. Innovation

Démarche Eco construction en détail

Elle consiste à construire en respectant notre environnement et celui des générations futures, tout en offrant un maximum de confort aux occupants.

Cette démarche volontaire implique donc :

- d'identifier les impacts environnementaux des projets tout au long de leur cycle de vie,
- de favoriser des choix urbanistiques et architecturaux qui privilégient la lumière naturelle, intègrent des principes bioclimatiques garantissant une inertie idéale, assurant une bonne isolation thermique, une bonne ventilation et une bonne étanchéité à l'air de toute l'enveloppe du bâtiment en respectant la législation en vigueur,
- d'utiliser des matériaux 'écologiques' qui consomment peu d'énergie pour leur fabrication, leur transport et leur mise en œuvre, sans perdre de vue leur durée de vie et l'aspect entretien,
- d'utiliser des techniques de construction rationnelles qui nécessitent peu de quantités d'énergie et valorisent le travail humain,
- de favoriser l'utilisation des énergies renouvelables et/ou des combustibles peu polluants,
- de favoriser le choix d'équipements 'intelligents' : éclairage, ventilation et électroménager « basse consommation », chauffage efficace et correctement dimensionné
- d'intégrer la dimension « déchets » dans les différentes étapes du projet : conception, construction, utilisation
- d'intégrer la dimension « biodiversité » dans la conception et la vie d'un site
- dans le cadre de grands projets, de favoriser la dimension « participation » dans le cadre de l'élaboration de départ du projet

Ces cibles de référence sont des éléments et pistes de réflexion proposées aux concepteurs, qui doivent guider les choix des concepteurs.

LES DOCUMENTS DE REFERENCE

Guides Pratique de l'IBGE, édités par la Région Bruxelloise, pour la conception énergétique et durable des bâtiments.

<http://www.bruxellesenvironnement.be/Templates/Professionnels/Informer.aspx?id=32555>
www.maisonpassive.be/

LES CHOIX CONCEPTUELS

Les choix conceptuels du bâtiment en vue de son intégration au site sont pensés au regard des aspects suivants :

- Intégration à la morphologie du site et à l'écosystème existant – biodiversité, maillage vert, maillage bleu...
- Géométrie du bâtiment
- Orientation du bâtiment
- Volumétrie du bâtiment

(ombrage, ensoleillement, effets dus aux vents, îlots de chaleur, accroissement du bruit ambiant...)

Tous les choix conceptuels et options retenus seront justifiés.

Toutes les possibilités de recours à l'audit énergétique doivent être prises en considération, tant au stade de la conception qu'au stade de la réalisation.

Paysage, environnement immédiat et mobilité

Les bâtiments seront implantés de manière à valoriser le site et son environnement immédiat.

L'implantation et orientation des bâtiments viseront à l'optimisation des apports solaires au regard de la conception énergétique du bâtiment en évitant les surchauffes.

L'analyse de l'environnement immédiat des constructions réalisées intégrera les infrastructures collectives existant à proximité. La création sur le site d'espaces de ce type sera fonction des carences éventuellement constatées dans le quartier. Une attention particulière portera sur ce point dans le cas de construction de grands ensembles.

MOBILITE

Les coûts de construction et de gestion des parkings sont très importants. Il convient donc de privilégier l'hypothèse la plus basse en terme de nombre de places de parking à créer, adaptable en fonction des besoins. Les parkings en intérieur d'îlot sont proscrits.

Il sera tenu compte de la densité et de la proximité de noyaux commerciaux, administratifs et culturels, des transports publics existants (dont la desserte et la fréquence peuvent aussi être améliorés).

Le local pour véhicules 2 roues est conforme au RRU et tient compte du fait que ce mode de déplacement est encouragé, contrairement à la voiture. Ce local visera à permettre plus qu'un emplacement par logement. Des emplacements (confortables et aisément accessibles) sont prévus pour les poussettes et les landaus.

Des emplacements pour motos devront être prévus en suffisance.

En fonction des projets, prévoir la possibilité d'équiper les parkings de prises électriques adaptées au rechargement des voitures électriques.