

Définitions

Pour mémoire, en Région wallonne, les exigences en matière de performance énergétique s'appliquent pour les actes et travaux qui se rapportent à un bâtiment et qui sont soumis à permis¹.

Nous allons d'abord revenir sur cette notion de "bâtiment" et ensuite rappeler les définitions des différents actes et travaux visés par la réglementation PEB.

Les définitions données ci-dessous reposent sur la coordination officielle du Cwatupe du 19 juillet 2010. Le lecteur est invité à vérifier l'actualité du contenu des articles auxquels il est fait référence et, le cas échéant, de se référer aux nouveaux textes légaux en vigueur.

1. Bâtiment

La notion de bâtiment est définie à l'article 237/1, 2° du livre IV du Cwatupe, dédié à la PEB:

Art. 237/1. Pour l'application du présent Livre, on entend par:

2° bâtiment:

- soit toute construction dotée d'un toit, d'un plancher et de murs ou parois séparant le volume intérieur de l'air et du sol extérieurs, dans laquelle de l'énergie est utilisée pour réguler le climat et qui est équipée d'un système indépendant de chauffage ou de climatisation;*
- soit, lorsqu'il s'agit d'un immeuble à appartements ou composé de plusieurs unités avec des destinations différentes, toute construction dotée d'un toit, d'un plancher et de murs ou parois séparant le volume intérieur de l'air et du sol extérieurs, dans laquelle de l'énergie est utilisée pour réguler le climat et qui est équipée d'au moins un système indépendant de chauffage ou de climatisation.*

Pour répondre à la notion de bâtiment au sens de la PEB, l'ouvrage considéré doit répondre à l'ensemble des conditions suivantes:

1°) Être une construction

La portée de ce terme a été largement développée dans un précédent article intitulé "la performance énergétique des bâtiments: le régime transitoire. Mise en œuvre pratique dans les permis d'urbanisme et les permis uniques"².

En synthèse, nous retiendrons que la notion de construction implique l'assemblage de plusieurs éléments à l'endroit où ceux-ci doivent rester et leur appui au sol afin d'en assurer la stabilité.

Pour exemple, plusieurs containers assemblés et aménagés en bureaux, en salles de classe ou en espace d'accueil constituent une construction selon l'administration régionale. Un raisonnement similaire peut être appliqué à une "bulle de tennis" qui doit être gonflée et nécessite certains assemblages.

¹ Les permis d'urbanisme, uniques et de constructions groupées sont ici concernés.

² Thibault Ceder, Marianne Duquesne, Mouv. comm., 1/2009, p. 28 et ss. Cet article est téléchargeable sur notre site internet (http://www.uvcw.be/no_index/articles-pdf/2751.pdf).

Par contre une friterie installée dans une caravane posée sur des blocs et agrémentée de chaises de jardin et de parasols pourrait rentrer dans la catégorie des installations fixes et non dans celle de "construction".

2°) Séparer physiquement un espace intérieur de l'ambiance extérieure (air et sol)

Par conséquent, un car-port ou une pergola ne constituent pas un bâtiment au sens de la PEB.

3°) Utiliser de l'énergie pour réguler le climat et être équipé d'un système indépendant de chauffage ou de climatisation

A ce titre, un abri de jardin, par exemple, ne répond pas à la définition de bâtiment au sens de la PEB.

La notion de "système indépendant de chauffage ou de climatisation" a également été discutée dans l'article du *Mouvement communal* cité plus haut.

Nous pouvons en retenir que la référence "à un système indépendant de chauffage ou de climatisation" trouve également à s'appliquer lorsque le bâtiment dispose d'une régulation lui permettant de gérer l'apport de chaleur ou de froid fourni, par exemple, par un système de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif et, de ce fait, de maîtriser ses consommations d'énergie.

Par ailleurs, le législateur a prévu une série de **bâtiments exemptés des exigences PEB**. Cette liste figure à l'article 237/2 du Cwatupe. Nous la reprenons ici en commentant certaines notions.

Art. 237/2. *Le présent Livre s'applique à tout bâtiment visé à l'article 237/1, 2°, à l'exception:*

1° des bâtiments servant de lieu de culte;

⇒ **Commentaire:** cette exception s'applique à la partie réservée au culte (pas à des classes, des bureaux, ...)

2° des bâtiments repris à l'inventaire du patrimoine visé à l'article 192 ainsi que des bâtiments visés à l'article 185, alinéa 2, a. et b., qui sont classés ou inscrits sur la liste de sauvegarde, lorsque les exigences PEB sont de nature à modifier leur caractère ou leur apparence de manière incompatible avec les objectifs poursuivis par les mesures de protection visées ;

⇒ **Commentaire:** la deuxième partie du libellé est importante. L'exemption des exigences PEB ne s'applique dès lors pas d'office à tous les bâtiments classés mais bien au cas par cas et est à justifier.

3° des bâtiments industriels, des ateliers et des bâtiments agricoles non résidentiels, faibles consommateurs d'énergie;

⇒ **Commentaire:** la définition de "faibles consommateurs d'énergie" est donnée par l'article 532³. Cette disposition exempte par exemple les serres agricoles ou horticoles du respect des exigences PEB car elles ne sont pas chauffées pour les besoins de l'homme.

³ **Art. 532.** *(Pour l'application de l'article 237/2, 3°, on entend par bâtiments faibles consommateurs d'énergie, les bâtiments industriels, ateliers ou bâtiments agricoles non résidentiels: - lorsqu'ils ne sont pas chauffés ou climatisés pour le besoins de l'homme ou,*

4° des constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de deux ans ou moins;

5° des bâtiments neufs d'une superficie utile totale⁴ inférieure à 50 m²;

⇒ **Commentaire:** Cette exception concerne uniquement les bâtiments neufs d'une superficie utile totale inférieure à 50 m²; elle ne s'applique pas à l'extension d'un bâtiment existant (annexe, véranda, etc.).

6° des bâtiments existants non résidentiels utilisés par des entreprises qui adhèrent à une convention environnementale sectorielle au sens des articles D.82 et suivants du Code de l'environnement visant à améliorer leur efficacité énergétique à court, à moyen et à long terme;

⇒ **Commentaire:** cette exception vise notamment les entreprises qui ont signé des accords de branche.

7° des bâtiments existants qui font l'objet de travaux de rénovation importants lorsque les exigences PEB ne peuvent pas techniquement, fonctionnellement ou économiquement être respectées.

⇒ **Commentaire:** cette disposition est sujette à interprétation...

2. Bâtiment neuf

La notion de bâtiment neuf est définie à l'article 530, 2) du Cwatupe:

Art. 530.

2) *bâtiment neuf*: tout bâtiment à construire ou à reconstruire, pour autant qu'il soit soumis à permis;

La notion de reconstruire a également été développée dans l'article du *Mouvement communal* précédemment cité. Nous en retiendrons que: "*Selon la doctrine*⁵, la reconstruction se comprend comme la substitution, après démolition, d'un bien (dans le cas présent, un bâtiment) par un autre d'une importance similaire ou égale⁶. "

- lorsque la puissance totale des émetteurs thermiques destinés au chauffage des locaux pour assurer le confort thermique des personnes divisée par le volume, chauffé est inférieure à 15 W/m³ et/ou la puissance totale des émetteurs thermiques destinés à la climatisation des locaux pour assurer le confort thermiques des personnes, divisée par le volume climatisé, est inférieure à 15 W/m³.

⁴ Article 237/1, 3 °: *superficie utile totale* : somme des surfaces des différents niveaux du bâtiment calculées entre les murs ou parois extérieurs; l'épaisseur de ces murs ou parois n'est pas prise en compte dans cette somme;

⁵ V. not. V. Letellier, *Permis de lotir, d'urbanisme et d'environnement, en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne*, 2003, Bruxelles, Larcier, p. 20.

⁶ La Cour de Cassation considère qu' "il y a lieu d'entendre par reconstruire, le fait de construire à nouveau un bâtiment d'un volume équivalent à celui du bâtiment qui a été démoli entièrement ou en grande partie". Cass., 11.5. 2000, *Pas.*, 2000, I, p. 290 cité par J. Van Ypersele et B. Louveaux, *Le droit de l'urbanisme en Belgique et dans ses trois régions*, Bruxelles, Larcier, 2006, p. 428.

3. Bâtiments assimilés

Les articles 543 et 544 définissent les bâtiments qui sont assimilés à des bâtiments neufs pour l'application des exigences constructives relatives à la PEB.

Art. 543. *Pour l'application des exigences prévues aux articles 534 à 542, sont assimilés à des bâtiments neufs, selon leur destination, tous les bâtiments faisant l'objet d'actes et travaux de reconstruction ou d'extension soumis à permis, et qui consistent à créer une unité d'habitation ou un volume protégé supérieur à 800 mètres cube.*

Art. 544. *Les exigences prévues aux articles 534 à 542 s'appliquent également, selon leur destination, à tous les bâtiments existants de plus de mille mètres carrés, lorsque leur structure portante est conservée mais que les installations visées par la méthode de calcul déterminée à l'article 533 et au moins 75 % de l'enveloppe sont remplacés.*

L'article 543 trouve à s'appliquer dans deux cas distincts pour chacun desquels une double condition doit être remplie:

- soit des travaux d'extension ou de reconstruction consistant à créer un nouveau logement (selon l'administration régionale, le nouveau volume doit abriter entièrement l'unité d'habitation créée pour que cet article trouve à s'appliquer; dans le cas contraire, elle considère qu'il s'agit de simples travaux d'extension d'un bâtiment existant).
- soit des travaux d'extension ou de reconstruction conduisant à la création d'un volume protégé supplémentaire supérieur à 800 m³ (quelle qu'en soit la destination).

Pour exemple, la création d'un logement dans les combles d'une habitation existante ou la division d'une maison d'habitation en plusieurs appartements ne rencontrent pas la condition d'extension physique du bâtiment et ne sont dès lors pas visés par l'article 543.

Par contre, l'extension de plus de 800 m³ d'une villa est assimilée à du neuf.

Le rehaussement d'un étage d'une habitation, s'il est destiné à abriter un logement supplémentaire, sera également assimilé à du neuf, quel que soit le volume de cette extension.

L'article 544 ne concerne que les bâtiments d'une superficie utile totale supérieure à 1.000 m². Il vise plus particulièrement les grands bâtiments presque entièrement "déshabillés" et vidés lors des travaux de rénovation: on en conserve quasi que la structure portante (généralement un assemblage colonnes-poutres).

4. Travaux de rénovation importants

La notion de travaux de rénovation importants est définie à l'article 530, 3) du Cwatupe:

Art. 530.

3) bâtiment existant faisant l'objet de travaux de rénovation importants: tout bâtiment, pour autant qu'il soit soumis à permis, d'une superficie utile totale supérieure à mille mètres carrés, qui fait l'objet de travaux de rénovation importants, c'est-à-dire:

- soit, lorsqu'il fait l'objet de travaux portant sur au moins un quart de son enveloppe;
- soit, lorsque le coût total de la rénovation portant sur l'enveloppe ou sur les installations énergétiques est supérieure à vingt-cinq pourcents de la valeur du bâtiment; la valeur du bâtiment ne comprend pas la valeur du terrain sur lequel le bâtiment est sis;

A l'instar de l'article 544, les travaux de rénovation importants ne visent donc que les bâtiments d'une superficie utile totale supérieure à 1.000 m².

En outre, pour être qualifiés d'importants, les travaux de rénovation projetés sur ce type de bâtiment doivent remplir l'une des deux conditions énumérées à l'article 530, 3). Autant la première est mesurable, autant la seconde est sujette à appréciation.

Notons que si les travaux projetés correspondent à la fois à la définition de bâtiments assimilés et de travaux de rénovation importants, ce sont les exigences les plus contraignantes qui l'emportent. Les dispositions imposées à un bâtiment assimilé devront dès lors être respectées.

Enfin, le cas où des travaux de rénovation importants consistent également en un changement d'affectation visé à l'article 549 (voir le point 5. ci-dessous) a été explicitement prévu par le Cwatupe. Sur base de l'article 545, c'est le changement d'affectation visé à l'article 549 qui prime. Par conséquent, c'est la procédure simplifiée (formulaire 1) qui est d'application et non pas la procédure PEB complète (engagement, déclaration initiale, déclaration finale).

5. Changement d'affectation visé à l'article 549

Le décret sur la performance énergétique des bâtiments a introduit dans le Cwatupe la notion de changement d'affectation au sens de la PEB. Elle est définie à son article 549.

Art. 549.

Par. 1^{er}. Les bâtiments ou parties de bâtiments qui, par changement d'affectation, acquièrent une nouvelle destination, sont soumis aux exigences suivantes, pour la partie du bâtiment subissant un changement d'affectation, lorsque, contrairement à la situation antérieure, de l'énergie est consommée pour les besoins des personnes, en vue d'obtenir une température intérieure spécifique:

- *le niveau d'isolation thermique global de la partie concernée est inférieur ou égal à K65;*
- *les éléments de construction faisant l'objet de modifications respectent les valeurs maximales de coefficients de transmission thermique ou les valeurs minimales de résistance thermique telles que déterminées à l'annexe III;*
- *les exigences de ventilation déterminées aux annexes V ou VI s'appliquent, respectivement, selon que la partie concernée du bâtiment acquiert soit une destination résidentielle, soit une destination d'immeuble de bureaux et de services, de bâtiment destiné à l'enseignement ou ayant une autre destination.*

Par. 2. Les bâtiments industriels qui, par changement d'affectation, acquièrent la destination de bâtiment résidentiel, d'immeuble de bureaux et de services ou de bâtiment destiné à l'enseignement, sont soumis aux exigences du par. 1^{er}.

Cet article 549 trouve à s'appliquer dans deux cas distincts, pour chacun desquels une double condition doit être remplie:

- soit un bâtiment qui change d'affectation et dans lequel de l'énergie va être consommée pour les besoins de l'homme alors que tel n'était pas le cas auparavant (pour exemple, une grange agricole transformée en habitation ou en restaurant ou en bureaux ou en atelier de menuiserie, etc.);
- soit un bâtiment industriel transformé en logement, en bureaux ou en école (peu importe dans ce cas que le bâtiment industriel ait été chauffé ou pas pour les besoins de l'homme).

A noter que la définition s'applique par partie de bâtiment.

Selon l'administration régionale, la création d'un nouveau logement dans les combles non chauffés d'un immeuble d'habitation existant ne consiste pas en un changement d'affectation car ce local était déjà lié à une affectation résidentielle. Il en est de même pour la transformation du garage inclut au volume d'une habitation en salle de jeux, etc.

Par ailleurs, l'administration régionale considère également que l'extension d'une habitation existante dans une grange attenante appartenant à l'habitation ne relève pas du changement d'affectation mais bien de l'extension. Par contre, si un nouveau logement est créé dans cette grange, alors l'article 549 trouvera à s'appliquer.

Les changements d'affectation ne répondant pas à la définition de l'article 549 tombent dans une autre catégorie d'exigences selon la nature des travaux qui accompagnent le changement d'affectation.

6. Travaux de rénovation simples

La notion de travaux de rénovation simples est définie à l'article 530, 4) du Cwatupe:

Art. 530.

4) bâtiment existant faisant l'objet de travaux de rénovation simple: tout bâtiment existant faisant l'objet d'actes ou travaux de transformation soumis à permis autres que des travaux de rénovation importants, qui sont de nature à influencer la performance énergétique du bâtiment;

Dans les faits, les travaux de rénovation simple recouvrent tous les types d'actes et travaux soumis à permis et ne rentrant pas dans une des catégories définies ci-dessus: la division d'une habitation en plusieurs logements, la création d'un logement dans les combles d'une habitation, les petits travaux de transformation (les petites extensions, les remplacements de châssis, la construction d'une véranda, la rénovation de façades pour les bâtiments d'une superficie utile totale inférieure à 1.000 m², etc.).

En outre, l'article 530, 4) stipule que ces travaux doivent avoir une influence sur la performance énergétique du bâtiment. Pour exemple, repeindre une façade ou y poser un simple enduit ne modifiera pas la performance énergétique du bâtiment et ne sera dès lors soumis à aucune exigence. Par contre, l'isolation d'une façade ou le remplacement d'un châssis a une influence énergétique significative et devra dès lors respecter les exigences PEB.

Enfin, en vertu de l'article 548, les exigences ne s'appliquent qu'aux éléments de construction modifiés (ou neufs, implicitement).

7. Superficie utile totale

La notion de superficie utile totale d'un bâtiment est définie à l'article 237/1, 3° du Cwatupe:

Article 237/1,

3° superficie utile totale: somme des surfaces des différents niveaux du bâtiment calculées entre les murs ou parois extérieurs; l'épaisseur de ces murs ou parois n'est pas prise en compte dans cette somme;

Conformément à cette définition, pour obtenir la superficie utile totale du bâtiment, il convient d'additionner la surface de tous les niveaux du bâtiment (y compris les caves, parking, greniers, etc.).

8. Unités PEB

La performance énergétique concerne souvent un sous-volume du bâtiment, selon, par exemple, que les espaces sont chauffés (et/ou refroidis) ou non, selon la destination des différentes parties et la présence éventuelle de plusieurs unités d'habitation. C'est pourquoi, on subdivise *par convention* le bâtiment en différentes parties ou "**unités PEB**", chacun de ces sous-volumes devant satisfaire en soi à une exigence de performance énergétique:

- partie du bâtiment destinée au logement dont chaque unité d'habitation individuelle est soumise aux exigences en matière de performance énergétique pour les bâtiments résidentiels;
- destinations non résidentielles pour lesquelles des exigences en matière de performance énergétique sont d'application;
- autres destinations.

Cette subdivision est décrite aux annexes I.5 et II.3 de l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 avril 2008 (M.B. 30.7.2008).

Marianne Duquesne, UVCW, 19 juillet 2010