

## La performance énergétique des bâtiments: le régime transitoire

# Mise en œuvre pratique dans les permis d'urbanisme et les permis uniques

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2008, le Cwatup impose de nouvelles exigences en matière d'isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments neufs et les rénovations faisant l'objet d'une demande de permis d'urbanisme ou de permis unique. Ces nouvelles dispositions soulèvent de nombreuses questions quant aux exigences à appliquer selon la destination des bâtiments et le type de travaux effectués.



**Thibault Ceder**  
Conseiller - Union des Villes  
et Communes de Wallonie



**Marianne Duquesne**  
Conseiller  
Union des Villes  
et Communes de Wallonie

Ces nouvelles exigences constituent le régime transitoire préalable à l'entrée en vigueur de la législation relative à la performance énergétique des bâtiments prévue le 1<sup>er</sup> septembre 2009. Conscrites par l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 avril 2008 déterminant la méthode de calcul et les exigences, les agréments et les sanctions applicables en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments, elles sont depuis inscrites aux articles 530 et suivants du Cwatup.

Parmi les changements majeurs induits par la réglementation actuelle<sup>1</sup> figurent l'extension des exigences à de nouvelles catégories de bâtiment, l'introduction de la notion de changement d'affectation au sens de la

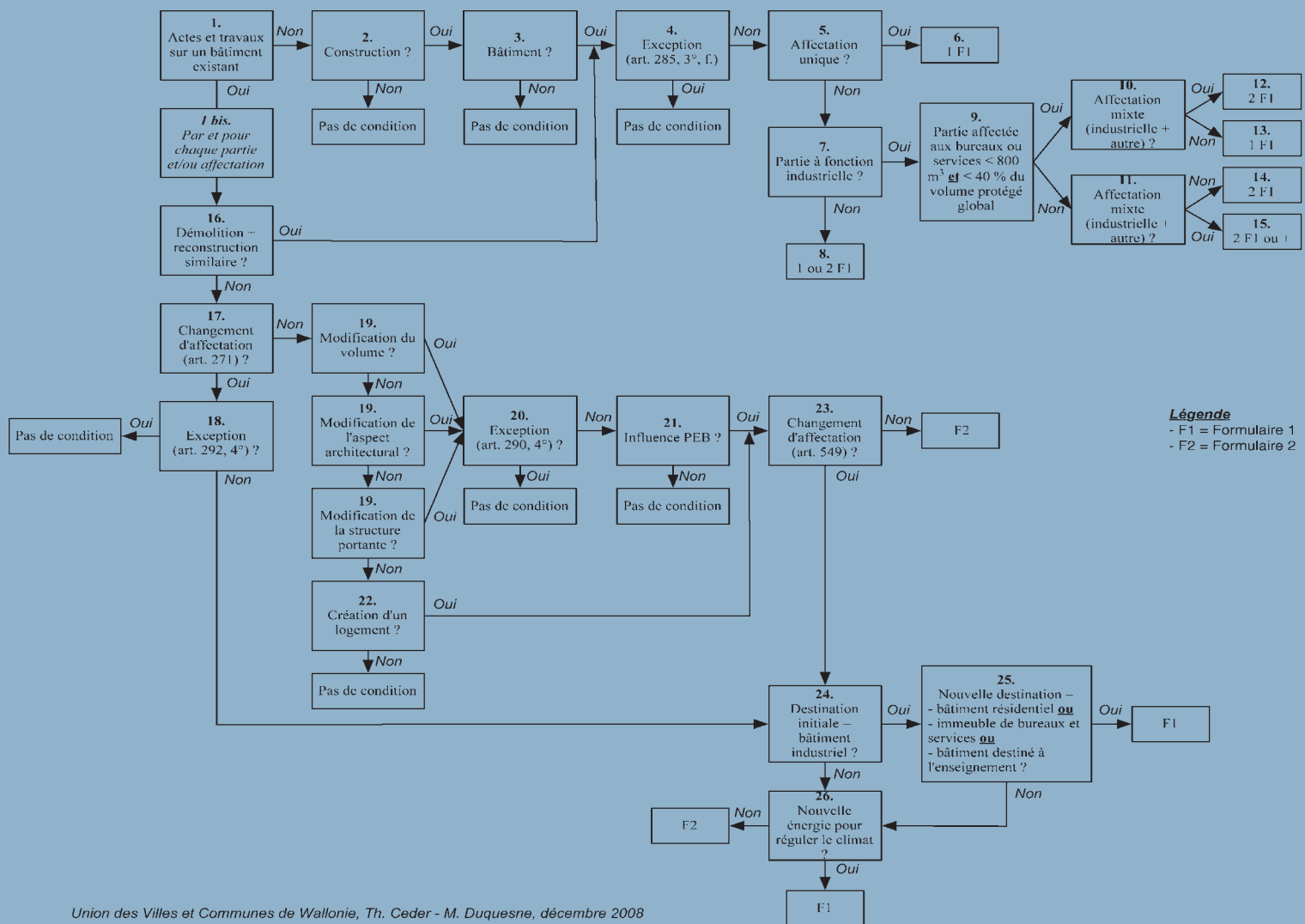
performance énergétique et l'utilisation de nouveaux formulaires à joindre à la demande de permis.

La prise en compte de catégories de bâtiments jusqu'alors non visées par les normes énergétiques et l'apparition de dispositions différenciées selon la destination des (parties de) bâtiments entraînent une multiplication des situations à considérer lorsqu'il s'agit de déterminer les exigences à appliquer lors de travaux donnés.

La présente contribution a pour objectifs de clarifier la réglementation et de proposer aux communes un outil facilitant sa mise en œuvre. Cet outil, sous forme de schéma, offre des clés d'identification successives pour situer le projet analysé au regard des dispositions de la réglementation.

Nous expliquerons, dans un premier temps, la démarche à suivre pour

<sup>1</sup> L'arrêté du 17.4.2008 abroge le Règlement régional d'urbanisme relatif à l'isolation thermique et à la ventilation des bâtiments (Cwatup, art. 406 et ss.), et lui substitue les art. 530 et ss. Sur ce point v. M. Duquesne, *Performance énergétique des bâtiments: quels changements pour les communes?*, *Mouv. comm.*, 8-9/2008, pp. 420 et ss.



Union des Villes et Communes de Wallonie, Th. Ceder - M. Duquesne, décembre 2008

assurer une lecture aisée du schéma et en comprendre sa portée avant d'aborder, dans un second temps, une analyse plus approfondie de certaines notions spécifiées dans l'arrêté et bien connues du Cwatup. Certains exemples pratiques viendront conclure l'article.

## La méthodologie

Lors d'une demande de permis d'urbanisme ou de permis unique, la question se posant, tant pour le demandeur que pour la commune, est de savoir quelles sont les exigences à respecter par le projet en termes d'isolation thermique et de ventilation et, in fine, quel(s) formulaire(s) <sup>2</sup> joindre à la demande, en la matière.

L'arbre de décision a pour objectif de balayer l'ensemble des cas pouvant se présenter, en termes de types de travaux et de destination(s) des bâtiments.

Par une suite de questions, le lecteur est ainsi amené à déterminer de quel cas de figure relève le projet envisagé et quelles sont les exigences qui s'y rapportent.

Les paragraphes suivants décrivent le cheminement dans l'arbre et en

commentent les différentes étapes. Pour faciliter la compréhension du lecteur, les cases du schéma ont été numérotées.

Sauf mention contraire, les articles auxquels il est fait référence dans le chapitre sont des articles du Cwatup.

L'entrée dans l'arbre se fait par la case 1 située dans le coin supérieur gauche.

Voir Schéma ci-dessus.

### Case 1

La case 1 permet d'opérer, d'emblée, une distinction entre des travaux sur un bâtiment existant et les constructions neuves.

Nous envisagerons d'abord le cas où il ne s'agit pas de travaux sur un bâtiment existant et nous nous déplacerons horizontalement dans l'arbre, depuis la case 1, vers la droite. Il s'agit donc de "neuf".

<sup>2</sup> Les art. 285, 290 et 292 du Cwatup, relatifs à la composition du dossier de demande de permis d'urbanisme, précisent que le formulaire, à joindre en trois exemplaires, est rédigé selon le modèle établi par l'Administration de l'Énergie. Deux types de formulaires existent, selon le type de travaux effectués:

- formulaire 1 - Exigences d'isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à construire ou à transformer avec changement d'affectation (visé à l'art. 549);

### Case 2

Le projet consiste-t-il en une construction ou en une installation fixe? Ces deux termes sont définis au point ci-dessous relatif aux définitions (définition 2). Les installations fixes, comme un "module" friterie déposé sur des blocs sans fondations, ne sont pas soumises aux exigences thermiques et de ventilation et ne doivent par conséquent rencontrer aucune condition en la matière.

### Case 3

S'agissant d'une construction, seuls les bâtiments (tels que définis au point ci-dessous (définition 1)) sont soumis aux exigences thermiques et de ventilation. Tel est le cas, par exemple, des habitations et des immeubles à appartements, de l'hébergement collectif,

- formulaire 2 - Exigences d'isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments à transformer (rénovation importante ou simple) ou à transformer avec changement d'affectation (non visé à l'art. 549).

Ces formulaires peuvent être téléchargés sur le portail énergie de la Région wallonne à l'adresse <http://energie.wallonie.be/fr/la-reglementation-peb.html?IDC=6232>



© MRW – Dircom – Jean-Louis Carpentier 5721

des immeubles de bureaux et de services, des établissements scolaires, des commerces, des installations sportives, des établissements horeca, des bâtiments industriels, d'un musée, d'une salle des fêtes, d'une maison de jeunes, d'une buvette, d'un local de pêche ou de chasse, d'une prison, etc.

## Case 4

Une série d'exceptions à l'application des exigences d'isolation thermique et de ventilation pour le "neuf" est listée dans l'article 1<sup>er</sup> de l'arrêté du 26 juin 2008<sup>3</sup>. Cette liste est reprise dans l'article 285, 3<sup>e</sup>, f. du Cwatup; elle concerne:

- un bâtiment servant de lieu de culte;
- un bâtiment repris à l'inventaire du patrimoine visé à l'article 192 ou un bâtiment visé à l'article 185, al. 2, a. et b., qui est classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde, lorsque les exigences PEB sont de nature à modifier son caractère ou son apparence de manière incompatible avec les objectifs poursuivis par les mesures de protection visées<sup>4</sup>;
- un bâtiment industriel, un atelier ou un bâtiment agricole non résidentiel, dans lequel de l'énergie n'est pas utilisée pour réguler le climat;
- une construction provisoire prévue

pour une durée d'utilisation de deux ans ou moins;

- un bâtiment d'une superficie utile totale inférieure à 50 m<sup>2</sup> <sup>5</sup>.

Si la demande relève d'une de ces catégories, par exemple une église neuve ou une nouvelle étable non chauffée ou une buvette de moins de 50 m<sup>2</sup>, il n'y a pas de condition à respecter en matière d'isolation thermique et de ventilation.

## Case 5

Le bâtiment concerné a-t-il une "affectation unique" (à ne pas confondre avec sa fonction principale)? Par ces termes sont visés les bâtiments qui abritent une seule fonction: maison

<sup>3</sup> A.G.W. 26.6.2008 modifiant les art. 285, 290 et 292 du Cwatup.

<sup>4</sup> En pratique il s'agira, dans cette hypothèse, plus vraisemblablement de la transformation, et donc de la rénovation, d'un bâtiment existant et non de la construction d'un bâtiment neuf. Cependant, il importe de noter que l'art. 543 de l'arrêté du 17.4.2008, non encore entré en vigueur, assimile 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 m<sup>3</sup>". Cette assimilation qui pourrait trouver à s'appliquer pour des bâtiments classés, impose l'inscription de cette exception dans les demandes de permis relatives aux "constructions".

ou immeuble d'habitation servant uniquement au logement, immeuble dédié exclusivement à des surfaces de bureaux,...

Un bâtiment dont la fonction principale est industrielle mais comprenant une partie affectée à des bureaux ou services n'est pas considéré comme ayant une "affectation unique", pas plus qu'un bâtiment scolaire contenant des locaux affectés à l'hébergement (internat, etc.) ou qu'une habitation comprenant une partie professionnelle (bureaux, cabinet médical, etc.).

## Case 6

Si le bâtiment a une "affectation unique", la demande de permis devra être accompagnée d'un seul formulaire 1 et remplir les exigences imposées par l'article 534 ou 535.

A noter que dans le cas d'un immeuble à appartements, ce formulaire 1 devra inclure un tableau 6 (ventilation d'un bâtiment résidentiel) par type d'appartement. Si le bâtiment comprend des appartements à une, deux et trois chambres, trois tableaux "6. Ventilation" devront donc être complétés.

## Case 7

Le bâtiment n'ayant pas une "affectation unique", celui-ci présente-t-il une affectation industrielle telle que définie à l'article 530 13)<sup>6</sup>? Dans l'affirmative, on se dirige vers la case 9 de l'arbre; dans le cas contraire, vers la case 8.

## Case 8

Le bâtiment a une affectation mixte, sans affectation industrielle. Actuellement, les exigences fixées en termes d'isolation thermique sont les mêmes pour toutes les destinations de bâtiment non industriel (à savoir un niveau d'isolation thermique globale K45 en

<sup>5</sup> Il s'agit ici de construction et non de transformation. Un bâtiment existant transformé pour ajouter une véranda de 40 m<sup>2</sup> entre a priori dans le champ d'application de la rénovation simple et ne peut donc bénéficier de cette exception. Par contre, si l'annexe construite est indépendante du bâtiment existant, par exemple la construction d'un bureau à quelques mètres de la maison, alors l'exception trouve à s'appliquer. Sur ces notions v. infra les définitions 1 et 5.

<sup>6</sup> Soulignons que la portée de la notion de bâtiment industriel ici visée est plus large que la notion d'activité à caractère industriel reprise dans le Cwatup. Selon l'art. 530, 13), le bâtiment industriel peut être "affecté à la production, au traitement, au stockage ou à la manipulation de marchandises" alors que les activités à caractère industriel ne concernent que les entreprises mettant en œuvre des matières premières. Pour une approche de cette définition, v. F. Haumont, *L'urbanisme en Région wallonne*, Larcier, Bruxelles, 2006, pp. 163 et ss.



# ÉNERGIE

sus du respect des valeurs maximales de coefficients de transmission thermique des éléments de construction - art. 534). L'Administration wallonne laisse le choix au demandeur de rentrer un formulaire 1 pour l'ensemble du volume protégé du bâtiment ou de rentrer plusieurs formulaires 1 correspondant aux parties du bâtiment présentant des affectations différentes.

Le commentaire de la case 6 concernant le nombre de tableaux "ventilation" à joindre pour les immeubles comprenant des appartements s'applique également ici.

## Case 9

Dans le cas d'un bâtiment industriel, des exigences différentes s'appliquent suivant l'importance spatiale de la partie réservée aux bureaux et services (Cwatup, art. 535). Deux cas peuvent se présenter.

- L'espace dévolu aux bureaux ou services est considéré comme limité au regard de la fonction industrielle. Dans ce cas, les exigences fixées pour les bâtiments industriels, moins strictes que celles imposées aux immeubles de bureaux, s'appliquent au bâtiment industriel y compris à sa partie affectée aux bureaux et services. Pour bénéficier de ce régime, les conditions suivantes doivent être réunies (art. 535, par. 2):

1° le volume protégé de la partie du bâtiment affectée aux bureaux ou services est inférieur à 800 m<sup>3</sup>;

2° la partie du bâtiment réservée aux bureaux ou services est inférieure ou égale à 40 % du volume protégé global.

- La partie du bâtiment industriel affectée aux bureaux ou services est considérée comme significative (une des deux conditions présentes à l'art. 535, par. 2 n'est pas remplie). Dans ce cas, les exigences de l'article 534 (notamment le niveau K45) s'appliquent à la partie réservée aux bureaux ou services, et celles de l'article 535 (notamment le niveau K55) à l'affectation industrielle proprement dite.

## Cases 10 à 15

Outre une partie réservée aux bureaux et services, un bâtiment industriel peut également comprendre d'autres fonctions (cases 10 et 11) telles qu'une

conciergerie ou un espace commercial. Ces affectations sont soumises à des exigences particulières et influenceront donc le nombre de formulaires 1 à rentrer.

**Case 12:** deux formulaires 1 sont à rentrer

- un pour la fonction industrielle (y compris sa partie affectée aux bureaux et services) respectant l'exigence K55;

- un autre pour la fonction supplémentaire (logement, commerce...) respectant l'exigence K45.

**Case 13:** un seul formulaire est requis pour le bâtiment industriel. L'exigence à atteindre pour le niveau d'isolation thermique global est K55.

**Case 14:** deux formulaires 1 sont à rentrer

- un pour la partie affectée à la fonction industrielle, respectant l'exigence K55;

- un pour la partie du bâtiment industriel affectée aux bureaux ou services, respectant l'exigence K45.

**Case 15:** deux formulaires 1 ou plus doivent être rentrés

- un pour la partie affectée à la fonction industrielle, respectant l'exigence K55;

- un pour la partie du bâtiment industriel affectée aux bureaux ou services et aux autres destinations (logement, commerce...) si ces dernières sont adjacentes à la partie bureaux ou services. Le niveau d'isolation thermique global à atteindre pour ces parties du bâtiment est K45;

- un par partie affectée à une autre fonction (logement, commerce...) soumise à l'exigence K45, si l'espace qui y est dévolu est disjoint des autres parties du bâtiment soumises à la même exigence.

Notons, comme pour la case 8, que l'Administration wallonne laisse le choix au demandeur de rentrer un formulaire 1 pour l'ensemble des espaces du bâtiment soumis au K45, pour autant qu'ils soient adjacents, ou de rentrer plusieurs formulaires 1 correspondant aux parties du bâtiment présentant des affectations différentes.

## Case 1

Nous envisagerons maintenant le cas d'actes et travaux sur un bâtiment existant et nous nous déplacerons

verticalement dans l'arbre depuis la case 1. Le point relatif aux définitions analyse la portée de la notion de "bâtiment" (définition 1).

## Case 1 bis

Dans la suite du cheminement dans l'arbre, on gardera à l'esprit que, dans le cas d'un bâtiment existant, les exigences en matière d'isolation thermique et de ventilation s'appliquent *par et pour chaque partie et/ou affectation du bâtiment faisant l'objet d'actes et travaux*<sup>7</sup> pour autant que ces derniers soient soumis à permis d'urbanisme.

Les cases 16, 17, 19 et 22 de l'arbre permettent de balayer les actes et travaux soumis à permis d'urbanisme.

## Case 16

Lorsqu'il s'agit d'une démolition suivie d'une reconstruction (v. la définition 3 ci-après), les travaux sont soumis à permis d'urbanisme (art. 84, par. 1<sup>er</sup>, 4<sup>o</sup>) et le bâtiment est considéré comme neuf en ce qui concerne les exigences d'isolation thermique et de ventilation, en vertu de l'art. 530 2). Le lecteur est donc renvoyé à cette partie de l'arbre décrite plus haut.

## Cases 17 et 18

**Case 17:** l'article 84, par. 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup> soumet à permis d'urbanisme certains changements de destination qu'il définit à son article 271. Il s'agit par exemple de l'établissement d'une école ou d'une piscine dans un bâtiment situé en dehors d'une zone de services publics et d'équipements communautaires.

Cette notion de changement de destination au sens de l'article 271 a une portée plus restrictive que celle qui lui est donnée dans le cadre de la performance énergétique des bâtiments à l'article 549. La définition 4 ci-après traite de cette notion.

Si le projet ne relève pas d'un tel changement d'affectation, le lecteur passe directement aux cases 19 et suivantes.

<sup>7</sup> Cette obligation se déduit des définitions de rénovation et de changement d'affectation. Ainsi, l'art. 548 précise que les travaux de rénovations simples sont soumis aux exigences "pour la partie rénovée". L'art. 545 applique les exigences thermiques et de ventilation aux "éléments de construction faisant l'objet de travaux de rénovation importants". Enfin, l'art. 549 vise "les bâtiments ou parties de bâtiments" qui, par changement d'affectation, acquièrent une nouvelle destination.

# ÉNERGIE

**Case 18:** lorsque le projet est visé par la notion de changement de destination définie à l'article 271, l'article 292, 4° prévoit une série d'exceptions à l'application des exigences d'isolation thermique et de ventilation. À celles déjà listées en commentaires de la case 4 (et reprises à l'art. 285, 3°, f.) s'ajoute:

- un bâtiment non résidentiel utilisé par une entreprise qui adhère à une convention environnementale sectorielle au sens des articles D.82 et suivants du Code de l'environnement visant à améliorer son efficacité énergétique à court, à moyen et à long termes.

Si la demande relève d'une de ces catégories, il n'y a pas de condition à respecter en matière d'isolation thermique et de ventilation.

## Cases 19, 20 et 21

**Cases 19:** les cases portant le numéro 19 se rapportent à d'autres actes et travaux soumis à permis d'urbanisme. Ces actes et travaux sont définis au chapitre 2 (définition 5).

**Case 20:** l'article 290, 4° prévoit une série d'exceptions à l'application des exigences énergétiques lors de la réalisation de travaux décrits en case 19. Aux exceptions déjà listées en commentaires des cases 4 et 18, s'ajoute:

- un bâtiment qui fait l'objet de travaux de rénovation importants lorsque les exigences PEB ne peuvent pas techniquement, fonctionnellement ou économiquement être respectées<sup>8</sup>.

Si la demande relève d'une de ces catégories, il n'y a pas de condition à respecter en matière d'isolation thermique et de ventilation.

A l'instar des exceptions prévues pour les constructions, l'article 290 4° prévoit notamment que les exigences ne sont pas applicables et le formulaire n'est pas requis lorsque la demande concerne "4° un bâtiment d'une superficie utile totale inférieure à 50 m<sup>2</sup>". Dans ce cadre, la question qui se pose est de savoir s'il est possible de transformer le bâtiment existant en augmentant son volume et donc sa superficie, sans être soumis aux exigences précitées<sup>9</sup>. A notre sens, dans cette hypothèse, si les travaux envisagés ont pour objectifs d'augmenter la surface totale, en ce compris la surface du bâtiment existant, au-delà des

50 m<sup>2</sup> prévus, les exigences doivent pouvoir trouver à s'appliquer pour la partie rénovée<sup>10</sup>.

**Case 21:** l'article 530, 4) définit la notion de "bâtiment existant faisant l'objet de rénovation simple" et précise que seuls les travaux qui sont de nature à influencer la performance énergétique des bâtiments sont soumis aux exigences d'isolation thermique et de ventilation (art. 548). Tel est le cas, par exemple, du percement d'une baie ou du remplacement de châssis. Par contre, la mise en peinture ou la pose d'un enduit de façade n'influence pas la performance énergétique du bâtiment; par conséquent, il n'y a pas de condition à respecter en la matière<sup>11</sup>.

Par définition<sup>12</sup>, les travaux de rénovation importants sont en principe de nature à influencer la performance énergétique du bâtiment. Ce ne sera cependant pas le cas lors du remplacement de la toiture du bâtiment si celle-ci ne délimite pas le volume protégé du bâtiment, l'isolation thermique étant réalisée au niveau du plancher des combles.

## Case 22

La création d'un nouveau logement dans une construction existante est également soumise à permis d'urbanisme (art. 84, art. 1<sup>er</sup>, 6°) et est donc soumise aux exigences de performance énergétique.

## Case 23

L'article 549 impose des exigences plus strictes en matière d'isolation thermique et de ventilation pour les bâtiments ou parties de bâtiment qui, par changement d'affectation, acquièrent une nouvelle destination, "lorsque, contrairement à la situation

antérieure, de l'énergie est consommée pour les besoins des personnes, en vue d'obtenir une température intérieure spécifique"<sup>13</sup>.

## Cases 24 à 26

**Case 24:** lorsqu'un bâtiment subit un changement d'affectation, soit au sens de l'article 271, soit de l'article 549 dont la portée est plus large, plusieurs cas doivent être distingués selon les destinations initiales et finales des bâtiments ou partie de bâtiment faisant l'objet de la demande de permis.

**Case 25:** dans le cas d'un bâtiment industriel qui acquiert la destination de bâtiment résidentiel, d'immeubles de bureaux et de services ou de bâtiments destinés à l'enseignement, le demandeur doit rentrer le formulaire 1 et le niveau d'isolation thermique global à atteindre est K65 (art. 549, par. 2).

**Case 26:** lorsque le bâtiment initial n'est pas industriel, des exigences différentes s'appliqueront suivant que de l'énergie était utilisée ou pas pour réguler le climat intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment considérée avant la demande de permis:

- si de l'énergie n'était pas consommée pour les besoins de l'homme, le demandeur doit rentrer le formulaire 1 et le niveau d'isolation thermique globale à atteindre est K65.
- si de l'énergie était déjà consommée pour les besoins de l'homme, le formulaire 2 doit être rentré. Nous remarquerons que s'il n'y a pas de travaux effectués sur les parois du volume protégé du bâtiment, le tableau des valeurs  $U_{max}$ , reprenant les coefficients de transmission thermique des éléments de construction faisant l'objet de modification, sera vide<sup>14</sup>.

<sup>8</sup> L'imprécision de ces notions impose de rester prudent sur leur portée. En effet, à partir de quand une technologie existante, et fonctionnellement envisageable, peut être qualifiée d'économiquement intéressante sachant que sa rentabilité et son amortissement s'effectue sur plusieurs années? Une étude au cas par cas, dans le respect du principe de proportionnalité, devra dans toutes les hypothèses être effectuée.

<sup>9</sup> Si on modifie l'aspect architectural d'un bâtiment de moins de 50 m<sup>2</sup> ou si on touche à ses structures portantes, la superficie du bâtiment reste identique et, partant, les exigences ne trouvent pas à s'appliquer.

<sup>10</sup> Du moins, si aucune autre exception n'est rencontrée.

<sup>11</sup> V. infra, définition 5 relative à la transformation.

<sup>12</sup> V. art. 530, 3): "Bâtiment existant faisant l'objet de travaux de rénovation importants: tout bâti-

ment, 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 pour cent de la valeur du bâtiment; la valeur du bâtiment ne comprend pas la valeur du terrain sur lequel le bâtiment est sis".

<sup>13</sup> Sur ces notions, v. infra point 2, définition 4 relative au changement d'affectation.

<sup>14</sup> Le formulaire doit cependant être rentré, même vide, conformément à la composition du dossier de demande de permis, et ce que l'on se trouve dans le cas de l'art. 271 ou dans le cas de la création d'un nouveau logement et qu'aucune transformation soumise à permis n'est réalisée.



# ÉNERGIE

À noter enfin que l'Administration wallonne considère qu'une extension ne présentant pas la même affectation que le bâtiment initial est à considérer comme du neuf avec application des exigences imposées aux bâtiments neufs (notamment le niveau K45). Selon cette interprétation, l'ajout d'un bureau d'architecte, d'un cabinet médical ou d'un salon de coiffure, sous forme d'une extension attenante et liée à une habitation existante, est à considérer comme un bâtiment neuf pour l'application des exigences relatives à l'isolation thermique et à la ventilation.

## Les définitions

L'article 531 du Cwatup définit le champ d'application de l'arrêté du Gouvernement wallon déterminant la méthode de calcul et les exigences, les agréments et les sanctions applicables en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments. Ce dernier s'applique exclusivement:

- aux bâtiments neufs;
- aux bâtiments existants faisant l'objet de travaux de rénovation importants;
- aux bâtiments existants faisant l'objet de travaux de rénovation simples;
- aux changements d'affectation.

Pour autant qu'un permis d'urbanisme ou qu'un permis unique préalable soit requis<sup>15</sup>.

L'ensemble de ces notions sont définies à l'article 530 du Cwatup, nous n'y reviendrons pas dans le cadre de cette contribution<sup>16</sup>. A la lecture de ces définitions, de nombreuses références sont cependant faites à des concepts bien connus du Cwatup mais aux portées plus incertaines.

Une baraque à frites est-elle une construction? Un agrandissement équivalent au double de la superficie existante d'un bâtiment est-il une transformation? Change-t-on d'affectation lorsqu'on crée un cabinet de dentisterie ou un logement dans les combles d'une habitation existante? Autant de questions qui nous sont souvent posées et qu'il s'avère essentiel de pouvoir définir pour en cerner au mieux les contours et appliquer ainsi plus aisément les nouvelles exigences énergétiques.

## Notion de bâtiment (Définition 1)

L'article 532 précise que les exigences thermiques et de ventilation s'appliquent aux bâtiments neufs, aux bâtiments existants et aux bâtiments changeant d'affectation.

Contrairement à bon nombre d'autres législations, le Cwatup pâtit d'une lacune souvent source de discussion: son absence chronique de définition. La notion de "bâtiment" n'échappe pas à ce constat. Pour en cerner la portée, il est généralement fait référence au sens usuel du terme qui se comprend comme "*une construction destinée à accueillir des hommes, des animaux ou des choses*"<sup>17</sup>.

Peuvent ainsi être considérés comme constituant un "bâtiment": une maison, un hangar, un hall, une annexe à un bâtiment existant, un drive-in, un fast-food ou tout type d'horeca, etc.<sup>18</sup>. Un champ de tir n'est par contre pas un bâtiment<sup>19</sup>.

Le décret-cadre du 19 avril 2007 modifiant le Cwatup en vue de promouvoir la performance énergétique des bâtiments, qui entrera normalement en vigueur le 1<sup>er</sup> septembre 2009, procède à une définition de cette notion. Le fait est suffisamment rare pour être relevé.

Selon le futur article 237/1, 2<sup>o</sup> du Cwatup<sup>20</sup>, par bâtiment on entend: "*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*".

Si cette définition est plus restrictive que le sens usuel du terme utilisé par le Conseil d'Etat, elle rencontre plus

opportunément l'objectif du régime transitoire actuellement en vigueur. Dans ce cadre, il nous semblerait justifié, sans dénaturer l'esprit de la loi, de faire application de cette définition pour l'interprétation du champ d'application des articles 530 et suivants.

La mise ne œuvre de cette définition emporte deux remarques.

D'une part, la notion de bâtiment, même au sens de la PEB, s'entend au sens large, sans référence à sa destination. En conséquence, tout bâtiment, qu'il soit destiné à des activités humaines ou non (par ex. à l'entreposage de matériel ou à l'élevage d'animaux) pourra se voir imposer des exigences énergétiques dès que de l'énergie est utilisée pour réguler le climat.

D'autre part, le futur article 237/1 exclut de son champ d'application les bâtiments qui ne sont pas équipés "*d'un système indépendant de chauffage ou de climatisation*". Une lecture large de ce critère impliquerait notamment que toute maison qui serait raccordée à un système de chauffage urbain, et qui partant, ne serait pas "*équipée d'un système indépendant de chauffage ou de climatisation*" pourrait se voir dispensée du respect des exigences de la performance énergétique. Cette interprétation ne semble pas correspondre à l'esprit de la législation et pourrait même s'avérer contraire à la directive européenne qui ne prévoit pas de telles exceptions<sup>21</sup>. A notre sens, les bâtiments raccordés à un chauffage urbain disposent d'une régulation leur permettant de gérer l'apport de chaleur et, de ce fait, de maîtriser leurs consommations de chauffage. Ils peuvent, par exemple, ne pas puiser d'énergie sur le réseau et par conséquent ne pas être chauffés alors que le réseau distribue de la chaleur. De même, les températures

<sup>15</sup> Les actes et travaux dispensés de permis ou soumis à déclarations urbanistiques conformément aux art. 262 et 263 ne devront pas se conformer aux exigences de cet arrêté. Etant soumis à permis, les permis communaux (art. 264) et les permis dispensés du concours d'un architecte (art. 265) entrent dans le champ d'application de l'arrêté.

<sup>16</sup> Sur ce point, v. la partie relative à la méthodologie pour l'explication de certaines définitions et sur les exigences imposées au regard des actes et travaux envisagés et de la destination des bâtiments, v. M. Duquesne, op. cit., pp. 420 et ss.

<sup>17</sup> Le Conseil d'Etat a eu l'occasion de confirmer cette interprétation. V. not. C.E., 22.7.2003, n° 121.829, Plus et consorts ou C.E., 26.1.2006, n° 154.194, Commune de Marche-en-Famenne. "*Un bâtiment est une construction destinée à servir d'abri soit*

*à des personnes soit à des biens*". Cette notion s'étend bien entendu aux animaux, v. not. C.E., 16.7.1998, n° 75.271, Graulich et Colson (arrêt qui considère comme bâtiment un hall pour l'élevage de poules pondeuses).

<sup>18</sup> V. not., C.E., 2.9.2008, n° 185.991, asbl Centre Culturel d'Arenberg et Consorts; C.E., 28.2.2008, n° 180.238, Lequeux et Deladrière; C.E., 17.1.2008, n° 178.661, Manil; C.E., 13.2.2007, n° 177.863, Nguyen Thi et Cauderlier; C.E., 31.8.2007, n° 174.202, SA Cocktail World.

<sup>19</sup> Au regard de l'art. 111 du Cwatup, C.E., 26.1.2006, n° 154.194, Commune de Marche-en-Famenne.

<sup>20</sup> Décr.-cadre 19.4.2007, art. 10.

<sup>21</sup> V. sur ce point l'art. 4 de la dir. 2002/91/CE sur la performance énergétique des bâtiments.



# ÉNERGIE

de consigne de chauffage dans chacun des bâtiments raccordés au réseau sont fixées au niveau de chacun de ces bâtiments, et non pas uniformément pour l'ensemble des bâtiments reliés au réseau. Ce type de raisonnement peut également s'appliquer aux appartements alimentés par une chaufferie commune.

Notons enfin que l'application de cette définition ne pourrait trouver à s'appliquer en dehors des hypothèses relatives à la performance énergétique des bâtiments (actuellement les art. 530 et ss.). Les autres articles du Cwatup faisant référence à la notion de "bâtiment" (pour ex., l'art. 84, par. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup>, 5<sup>o</sup>, 7<sup>o</sup> ou 111) restent guidés par le sens usuel de ce terme tel que repris par le Conseil d'Etat. Il se peut en effet que des transformations soient apportées à une grange, constituant à l'évidence un bâtiment au sens usuel du terme, mais que le régime transitoire de la PEB ne s'y applique pas car aucune énergie n'y est utilisée pour réguler le climat.

Dès l'entrée en vigueur du décret PEB, la notion de bâtiment aura donc, à notre sens et en l'absence de jurisprudence contraire, deux définitions distinctes, l'une propre au Cwatup, l'autre propre au E du Cwatup, c'est-à-dire au champ d'application de l'article la PEB. Cette dichotomie pourrait dès à présent trouver à s'appliquer.

## Notion de "construire" (Définition 2)

La notion de "bâtiment neuf", se comprend comme tout "bâtiment à construire ou à reconstruire"<sup>22</sup>. Nous analyserons successivement ces deux notions<sup>23</sup>.

Par "construire (ou placer une installation fixe)", l'article 84, par. 1<sup>er</sup>, 1<sup>o</sup> du Cwatup précise qu' "on entend le fait d'ériger un bâtiment ou un ouvrage (ou de placer une installation), même en matériaux non durables, qui est incorporé au sol, ancré à celui-ci ou dont l'appui assure la stabilité, destiné à rester en place alors même qu'il peut être démonté ou déplacé".

La doctrine<sup>24</sup> retient généralement trois critères pour définir plus concrètement le champ d'application de cette notion:

- le rapport avec le sol: il faut une incorporation dans le sol, un ancrage

dans celui-ci ou un simple appui au sol qui assure la stabilité;

- le rapport avec le temps: la construction ou l'installation peut n'être qu'en matériaux non durables;
- le rapport avec l'espace: la construction ou l'installation doit être destinée à rester sur place alors même qu'elle peut être démontée ou déplacée.

Cet article contient deux notions - "construire" et "placer une installation fixe" - auxquelles est appliquée la même définition<sup>25</sup>. Cette distinction n'est pourtant pas dénuée de tout intérêt pratique.

D'une part, elle permet de bien distinguer les installations fixes des installations mobiles<sup>26</sup>. Ces dernières sont aussi soumises à permis d'urbanisme dans certains cas mais la composition de la demande de permis d'urbanisme est différente.

D'autre part, il faut constater que les articles 530 et suivants du Cwatup ne s'appliquent qu'aux "bâtiments", c'est-à-dire aux "constructions"<sup>27</sup>. En visant expressément les "constructions", l'ensemble des installations - fixes ou mobiles - qui, par définition, nous le verrons, sont placées sur le sol sans y être produites ou construites, sont écartées.

Il importe donc, à notre sens, de bien distinguer la portée concrète de ces deux notions qui conditionnent l'application des exigences relatives à la performance énergétique des bâtiments.

La notion de construction recouvre la notion de bâtiment, telle que définie dans le point précédent, et la notion d'ouvrage qui doit être distinguée de celle de bâtiment et qui peut viser la construction non destinée au logement,

placée et produite sur place par l'ouvrier comme un mur, une route, un pont, un barrage, etc.<sup>28</sup>. Concrètement, les articles 530 et suivants ne s'appliquent qu'aux constructions de bâtiments et non d'ouvrages, peu enclins, il est vrai, à se voir appliquer des impératifs de performance énergétique.

La notion d'installation fixe est plus floue et n'a fait l'objet que de peu d'exemples concrets dans la jurisprudence. Selon les travaux préparatoires de la loi de 22 décembre 1970<sup>29</sup>, ces installations "visent précisément les objets ou abris qui sont placés à l'endroit où ils doivent rester, mais n'y sont pas produits: pompe à essence<sup>30</sup>, palissades, objets ou abris préfabriqués<sup>31</sup>, etc.". Il peut aussi s'agir - pour autant qu'elles ne puissent être qualifiées d'"installations mobiles" - de roulottes ou de caravanes.

A notre sens, une friterie installée dans une caravane, posée sur des pierres et agrémentée de chaises de jardin et de parasols pourrait ainsi constituer une installation fixe. Par contre, selon l'Administration régionale, pour se conformer à l'esprit de la législation, des containers assemblés et aménagés en salle de classe en attendant la réparation du bâtiment principal, dans lesquels sont placés des modules de chauffage permettant de réguler le climat, sont considérés comme des constructions et peuvent dès lors être soumises au régime transitoire de la PEB<sup>32</sup>. Un raisonnement similaire pourrait être appliqué aux containers assemblés et aménagés en espace d'accueil, de commerce et de guichet, dans l'attente de la construction d'une gare. De même, une "bulle de tennis" qui doit être gonflée et qui nécessite certains assemblages, est considérée comme une construction et non une installation. Elle pourrait

<sup>22</sup> Cwatup, art. 530 2).

<sup>23</sup> V. définition 3 pour la notion de "reconstruction".

<sup>24</sup> V. not, P. Nihoul et D. Lagasse, *Les permis de bâtir et d'urbanisme, L'urbanisme dans les actes*, Bruylant, Bruxelles, pp. 342 et ss. et F. Haumont, *Urbanisme en Région wallonne*, 1996, pp. 509 et ss.

<sup>25</sup> Cette distinction est issue de la L. 22.12.1970 modifiant la L. 29.3.1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Avant cette date, la notion d'installation fixe était comprise dans celle de construction. pour une analyse de ces deux notions v. Liège, 4.7.1989, *amèn*, 1989/4 pp. 146 et ss., *obs.*, M. Pâques, Construire et placer des installations fixes ou mobiles dans le droit de l'urbanisme.

<sup>26</sup> Art. 84, par. 1<sup>er</sup>, 13<sup>o</sup> qui soumet à permis le fait d'utiliser habituellement un terrain pour placer une ou

plusieurs installations mobiles. L'article procède à une définition exemplative de cette notion: roulottes, caravanes, véhicules désaffectés et tentes. Sur un aperçu des faisceaux d'indices permettant de distinguer ces deux notions, v. M. Delnoy, *Le Cwatup expliqué*, 2007, Edipro, Liège, pp. 156 et ss.

<sup>27</sup> Et ce, que l'on se réfère à la définition usuelle comme à la définition issue de la législation PEB.

<sup>28</sup> V. les travaux préparatoires de la L. 22.12.1970, *Pas.*, 1970, pp. 1990 et ss.

<sup>29</sup> *Pas.*, 1970, pp. 1990 et ss.

<sup>30</sup> Sur ce point, C.E., 2.7.1974, 16.526, Gulf Oil Belgium.

<sup>31</sup> Sur ce point Cass., 19.9.1978, *Pas.*, 1979, I, 89.

<sup>32</sup> V. aussi l'exemple cité supra dans l'explication méthodologique (case 2).



se voir appliquer certaines exigences énergétiques<sup>33</sup>.

En conclusion, les exigences énergétiques ne trouvent à s'appliquer qu'aux constructions destinées à la réalisation de bâtiments neufs. Les demandes de permis relatives au placement d'une installation (de manière fixe ou même mobile) ne devront pas contenir le volet lié aux exigences thermiques et de ventilation.

### Notion de “reconstruire” (Définition 3)

La reconstruction d'un bâtiment est, conformément à l'article 530, 2), soumise aux exigences énergétiques imposées par l'arrêté.

De nouveau, le Cwatup ne définit pas cette notion. Selon la doctrine<sup>34</sup>, 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 égale<sup>35</sup>.

Ainsi, une maison incendiée ou menaçant ruine pourra être démolie et reconstruite. Les exigences mentionnées à l'article 534 ou 535 devront alors être respectées. Le permis d'urbanisme contiendra les informations nécessaires<sup>36</sup>.

### Notion de “changement d'affectation” (Définition 4)

L'article 549 du Cwatup stipule que les exigences thermiques et de ventilation trouvent à s'appliquer lorsque, par changement d'affectation, le bâtiment ou la partie de ce bâtiment acquiert une nouvelle destination<sup>37</sup>.

Pour bien cerner la portée de cet article, il convient de s'entendre sur les notions "d'affectation" et de "destination" et de bien les distinguer. En effet, l'article 549 ne s'applique que si "*par changement d'affectation, le bâtiment ou la partie de ce bâtiment acquiert une nouvelle destination*". Il faut dès lors envisager que certains bâtiments peuvent changer d'affectation sans pour autant acquérir une

nouvelle destination et qu'ils sortent dans ce cas de son champ d'application. Affectation et destination ont donc bien une portée différente qu'il importe de distinguer.

*La notion d'affectation* est sans doute la plus floue. Elle ne connaît pas de définition précise dans le Cwatup<sup>38</sup>. En son sens usuel, elle se comprend comme "l'usage déterminé d'un bien". Il s'agit donc de *l'usage concret qui est fait d'un bien*, de l'activité qui y est implantée. Cette définition semble rencontrer l'esprit de la réglementation. L'article 530, 11) mentionne par exemple que l'immeuble de bureaux et de services vise "*tout bâtiment ou partie de bâtiment affecté, à titre principal, à une des activités*

<sup>33</sup> Outre le nécessaire "assemblage", cette interprétation se justifie en raison notamment de la consommation et de la déperdition énergétique de telles "installations" et de l'objectif poursuivi par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments.

<sup>34</sup> V. not. V. Letellier, *Permis de lotir, d'urbanisme et d'environnement, en Région de Bruxelles-Capitale et en Région wallonne*, 2003, Larcier, Bruxelles, p. 20.

<sup>35</sup> 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 démolé 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*, Larcier, Bruxelles, 2006, p. 428.

<sup>36</sup> Sur la différence avec la transformation, v. point suivant.

<sup>37</sup> Si, bien entendu, cette modification est soumise à permis d'urbanisme et pour autant que, contrairement à la situation antérieure, de l'énergie nouvelle est consommée pour les besoins des personnes en vue d'obtenir une température intérieure spécifique (v. infra).

<sup>38</sup> Il est souvent fait référence aux différentes affectations du plan de secteur (à savoir les différentes zones d'habitats, d'habitats à caractère rural, agricole, parcs, etc.).



# ÉNERGIE

*suivantes: les travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant, l'exercice d'une profession libérale ou les activités des entreprises de services". En d'autres termes, et pratiquement, le terme affectation semble ici faire référence à la notion "d'utilisation" d'un bien<sup>39</sup>. Cette interprétation de la notion d'affectation reste propre aux articles 530 et suivants et ne peut s'appliquer à d'autres parties du Cwatup<sup>40</sup>.*

Un bâtiment peut ainsi être affecté à un service public déterminé (comme La Poste), à un commerce déterminé (comme une boucherie ou un magasin de vêtements), à un logement, etc. Un bâtiment change donc d'affectation dès que son usage s'en trouve modifié; le passage d'une poste à un commerce ou d'un logement à une profession libérale.

**La notion de destination** au sens du Cwatup fait généralement référence à *l'usage en vue duquel le bâtiment a été conçu*. Lorsque le bâtiment concerné acquiert après travaux une autre destination que celle initialement prévue, les exigences thermiques et de ventilation pourraient trouver à s'appliquer.

Pour mieux cerner les "destinations" et leur modification, il peut être fait référence aux différentes destinations des zones aux plans de secteur<sup>41</sup> mais, dans le cadre de l'application du régime transitoire, il semble plus opportun de se référer aux différentes destinations mentionnées à l'article 530<sup>42</sup>, à savoir, notamment, les bâtiments résidentiels, les bâtiments destinés à l'enseignement, les bâtiments industriels ou les immeubles de bureaux et de services.

Chacun de ces bâtiments, à la destination bien précise, peut recevoir une ou plusieurs affectations. Le changement d'affectation n'entraîne cependant pas nécessairement un changement de destination du bâtiment. Le bâtiment affecté à une boucherie, une boulangerie ou une épicerie, reste avant tout un bâtiment destiné au commerce. Après avoir regardé si le bâtiment change d'affectation, il importe donc de regarder s'il change effectivement de destination.

On le voit, pour être soumis aux exigences thermiques et de ventilation, il faut que le bâtiment change d'affectation, que ce changement entraîne une

modification de la destination, mais de surcroît il faut que ce changement soit **soumis à permis d'urbanisme**. Il peut s'avérer que certains changements d'affectation n'entraînent pas nécessairement de travaux de transformation<sup>43</sup> soumis à autorisation préalable.

Dans ce cadre, il convient de souligner que le Cwatup, en ses articles 84, par. 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup> et 271, définit exhaustivement les cas dans lesquels la modification de destination de toute ou partie d'un bien, nécessite un permis d'urbanisme, et ce même si aucune transformation ou construction préalable n'est nécessaire.

Selon l'article 271, la modification d'utilisation<sup>44</sup> de bâtiments soumise à permis est celle qui en affecte la *"fonction principale"* telle qu'elle résulte de leur conception et de leur aménagement et qui consiste selon le cas en la mise en œuvre:

- d'une offre en vente ou en échange de biens et services dans un espace supérieur à 300 m<sup>2</sup>, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone de services;
- d'un équipement communautaire ou de service public, en ce compris les établissements d'enseignement, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone d'équipement communautaire et d'utilité publique;
- d'un équipement à usage culturel ou récréatif, dans la mesure où le bâtiment ne se situe ni dans une zone de services ni dans une zone d'équipement communautaire et d'utilité publique;
- d'une activité artisanale, de moyenne

et petite entreprise ou de dépôt, dans la mesure où le bâtiment ne se situe pas dans une zone artisanale ou de moyennes et petites entreprises.

Un permis sera donc nécessaire lorsqu'on modifie la destination principale d'un bâtiment existant pour y placer une de ces quatre activités en dehors des zones qui leur sont spécialement réservées. Pour les autres hypothèses, non listées, aucun permis préalable ne sera requis.

Ainsi, sera soumise à permis la modification d'une maison dans un lotissement situé en zone d'habitat pour y placer une crèche<sup>45</sup>. Par contre, transformer sa maison, ou une partie de celle-ci, pour y placer son activité d'indépendant n'entre pas dans le champ d'application de l'article 271.

L'article 549 ne limite cependant pas les changements d'affectation et de destination à ceux mentionnés à l'article 271; la réglementation semble avoir voulu soumettre à des exigences thermiques et de ventilation spécifiques tout "changement d'affectation" pour autant qu'un permis soit demandé. En effet, certaines transformations soumises à permis d'urbanisme peuvent impliquer dans les faits une modification de la destination et de l'affectation du bâtiment concerné.

Dans ce cas, selon nous, par exemple, lorsqu'une ferme ou le rez-de-chaussée d'un immeuble d'habitation est structurellement aménagé pour accueillir un commerce ou qu'une usine est transformée en loft, il existe un changement d'affectation qui fait acquérir au bâtiment, ou à une partie de celui-ci, une nouvelle destination.

<sup>39</sup> Par "utilisation", le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) vise: "*L'utilisation existante de fait d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti*" (art. 98, par. 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, a). Cette notion est à distinguer de la notion de "destination" qui vise la "*destination d'un bien non bâti ou d'un ou de plusieurs locaux d'un bien bâti, indiquée dans le permis de bâtir ou d'urbanisme, ou à défaut d'un tel permis ou de précision dans ce permis, l'affectation indiquée dans les plans d'affectation du sol*" (art. 98, par. 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>, b). Pour une analyse de ces notions v. not. J. Van Ypersele et B. Louveaux, op. cit., pp. 430 et ss.

<sup>40</sup> Pour ex. aux "affectations" du plan de secteur.

<sup>41</sup> Ainsi, par ex., la zone d'habitat est principalement destinée à la résidence; la zone d'activité économique mixte est destinée aux activités d'artisanat, de service, de distribution, de recherche ou de petite industrie; la zone de loisirs est destinée à recevoir les équipements récréatifs ou touristiques, en ce compris les équipements de séjour, etc.

<sup>42</sup> Il nous semble ici plus opportun de faire référence à l'art. 530 et non au plan de secteur. Comme nous l'avons vu, la portée de certains termes est en effet propre à l'arrêté du 17.4.2008 (v. par ex. infra, la notion d'"industrie").

<sup>43</sup> V. point suivant pour une définition de cette notion.

<sup>44</sup> Sur la notion d'utilisation mentionnée à l'art. 271 et sa relation avec la notion de destination consacrée à l'art. 84, 1<sup>er</sup>, 7<sup>o</sup>, v. M. Delnoy, *Le Cwatup expliqué*, 2007, Edipro, Liège, pp. 162 et ss. Comme le mentionne l'auteur, il est légitime de se demander si la modification d'utilisation telle qu'exigée à l'art. 271 entraîne nécessairement une modification de la destination du bâtiment. Ce questionnement est d'autant plus pertinent que, conformément à l'art. 549, une destination nouvelle doit nécessairement exister pour que les exigences thermiques et de ventilation trouvent à s'appliquer.

<sup>45</sup> Pour autant bien entendu que celle-ci puisse être qualifiée d'équipement communautaire. Sur cette notion, v. T. Ceder, *Les permis publics: première partie*, Mouv. comm., 10/2006.

# ÉNERGIE

Les exigences thermiques et de ventilation visées à l'article 549 devraient pouvoir trouver à s'appliquer.

Enfin, il convient de souligner que les exigences ne s'appliquent que *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*. En conséquence, les bâtiments consommant à l'heure actuelle de l'énergie pour les besoins des personnes n'entreront pas dans le champ d'application de l'article 549, et ce même si le changement d'affectation nécessite un permis d'urbanisme préalable.

A notre sens, les cas les plus fréquents qui peuvent être rencontrés dans l'application de l'article 549 concernent la transformation structurelle d'anciens bâtiments industriels ou d'anciennes granges agricoles (qui n'étaient pas chauffés pour les besoins de l'homme) en immeubles destinés à l'habitation ou aux bureaux.

## Notion de "transformation" (Définition 5)

Des impératifs énergétiques doivent être respectés lorsque les actes et travaux envisagés visent à rénover, de manière simple ou importante<sup>46</sup>, un bâtiment existant.

Ni l'arrêté ni le Cwatup ne définissent la notion de "rénovation". Au vu notamment de la définition de "rénovation simple" inscrite à l'article 530 4), il semble ici opportun de considérer cette notion comme synonyme de celle de "transformation" mentionnée à l'article 84, par. 1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup> du Cwatup.

L'article 530 précise que par "*bâtiment existant faisant l'objet de travaux de rénovation simple*", on entend "*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*". La rénovation a donc, selon nous, une portée plus large que son sens usuel qui vise simplement le rétablissement dans l'état premier. En assimilant rénovation à transformation, les modifications architecturales ou les modifications de volume pourraient ainsi être

directement visées sans pour autant que ces travaux constituent "une remise à neuf". Cette interprétation rencontre la volonté du législateur et semble partagée par l'Administration wallonne<sup>47</sup>.

Par transformer une construction existante, il faut comprendre "*les travaux d'aménagement intérieur ou extérieur d'un bâtiment ou d'un ouvrage*<sup>48</sup>, en ce compris les travaux de conservation et d'entretien, qui portent atteinte à ses structures portantes ou qui impliquent une modification de son volume construit ou de son aspect architectural".

Un permis d'urbanisme préalable à la transformation est donc nécessaire dans trois hypothèses distinctes, qui peuvent bien entendu être cumulées.

*Soit, les actes et travaux concernent une modification du volume construit du bâtiment*. Il s'agit, par exemple, de l'agrandissement du rez-de-chaussée d'une maison, l'exhaussement d'un étage, l'ajout d'une véranda, etc.

Au vu des objectifs poursuivis par la législation relative à la PEB, il est opportun de se demander si, dans certains cas, un agrandissement ou une extension équivalant par exemple au double du bâtiment existant, ne devrait être assimilé à un bâtiment neuf. Pratiquement, cette analyse doit essentiellement être réalisée au cas par cas lors de l'introduction de la demande de permis, la jurisprudence contient certains faisceaux d'indices qui permettent de guider les communes dans leur examen.

Pour être qualifiée de transformation, la modification du volume construit *doit nécessairement avoir un lien avec le bâtiment*. Ainsi, le Conseil d'Etat a considéré que la construction d'un bâtiment relativement important, qui est indépendant du bâtiment initial, et qui ne touche celui-ci que par un angle sans qu'il existe un passage entre les deux, constitue une nouvelle construction et non une transformation<sup>49</sup>. Cependant, la construction ne doit pas simplement être attenante au bâtiment existant, un lien direct entre les deux semble nécessaire. Ainsi, la démolition d'un petit bâtiment qui ne jouxte pas le bâtiment principal et son remplacement par un nouveau bâtiment attenant au bâtiment principal, est une construction

nouvelle<sup>50</sup>. Ce lien n'est cependant pas toujours suffisant: ainsi, une extension à une maison de repos, consistant en la construction d'un bâtiment distant de 6 m du bâtiment principal mais relié par un couloir souterrain, ne constitue pas un agrandissement du bâtiment existant<sup>51</sup>.

En l'absence de définition claire, et au vu de l'objectif sous-tendu par le régime transitoire de la PEB, l'Administration wallonne considère, pour sa part, que tout agrandissement d'un bâtiment existant qui est envisagé pour accueillir une affectation différente de celle présente dans ledit bâtiment est assimilé à un "bâtiment neuf", et ce même si l'extension a un lien direct avec ce bâtiment. Ainsi, l'ouverture d'un cabinet de dentiste dans un garage existant après transformation de ce dernier, et alors qu'un passage existe entre la maison et le cabinet, doit être assimilée, selon l'Administration, à un "bâtiment neuf". En l'absence de jurisprudence, nous ne pouvons confirmer cette interprétation "extensive" de la notion de "bâtiment neuf". Notons cependant que le Conseil d'Etat a déjà considéré qu'un "*agrandissement peut porter sur une partie de la construction ainsi modifiée mais ayant un objet différent de la construction existant initialement tout en conservant un lien avec celle-ci (...) qu'ainsi, une maison d'habitation peut être agrandie par l'ajout d'une piscine qui, comme telle, a un objet différent*". Il n'est donc pas sûr que l'interprétation résiste à l'épreuve du temps et des contestations.

*A priori, la taille du volume construit importe peu*. Selon le Conseil d'Etat, la notion de transformation n'exclut nullement ni des travaux importants ni l'augmentation du volume construit, fut-elle considérable<sup>52</sup>. En l'espèce

<sup>46</sup> Cwatup, art. 530, 545 à 548.

<sup>47</sup> Selon nous, la notion de "rénovation importante" devrait aussi viser toute "transformation" pour autant que celle-ci rencontre les conditions fixées à l'art. 530, 3).

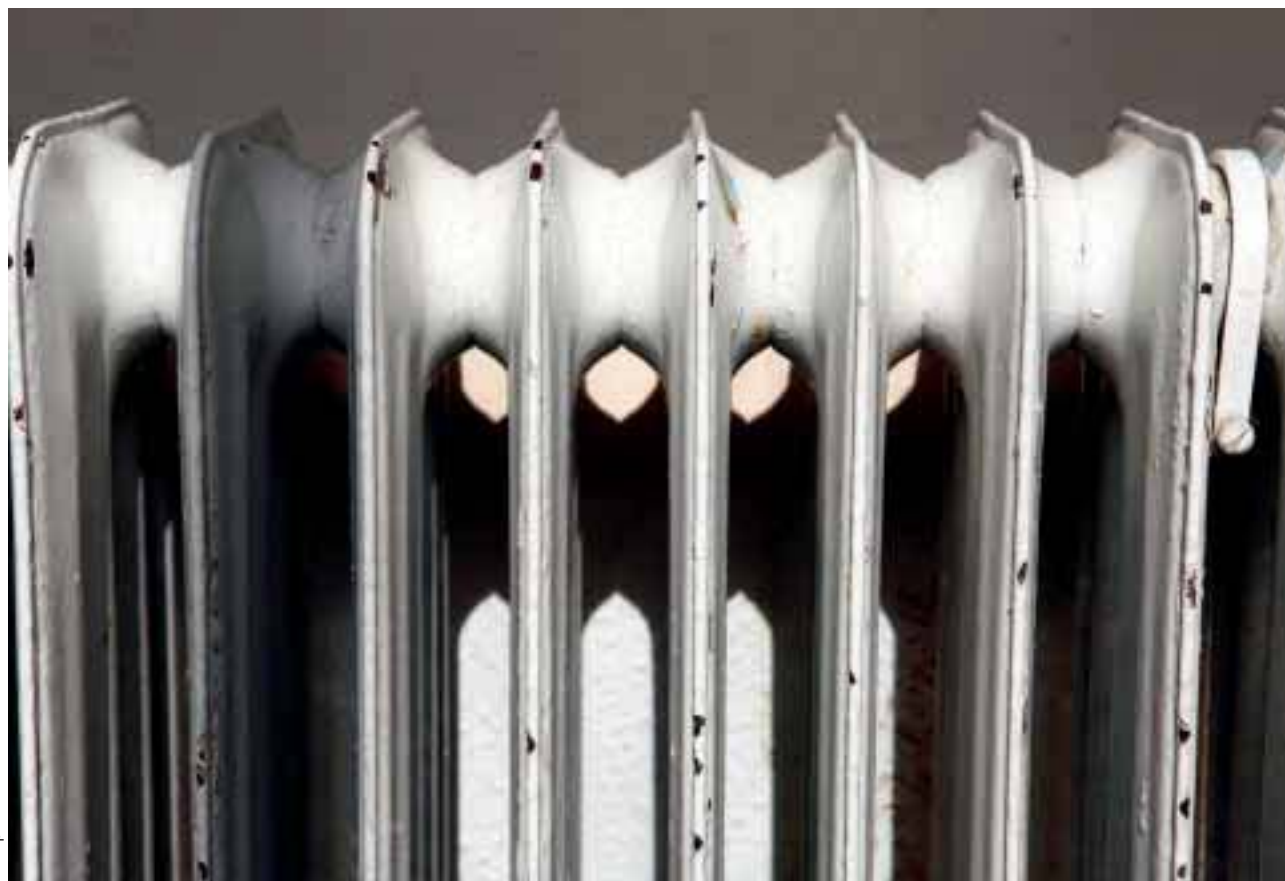
<sup>48</sup> La transformation d'une installation fixe, qui consiste par ex. à peindre l'extérieur d'une caravane, n'est donc pas soumise à permis car non visée par l'art. 84, par.1<sup>er</sup>, 5<sup>o</sup>.

<sup>49</sup> C.E., 12.6.1997, n° 66.771, Scheiff.

<sup>50</sup> C.E., 15.3.1966, n° 11.700, Valkaert.

<sup>51</sup> Arrêt rendu en raison de l'existence d'un PCA détaillant l'implantation des constructions. C.E., 27.06.2007, n° 172.786, Thoreau et Pitti.

<sup>52</sup> C.E., 3.2.1995, n° 51.524, Baudhuin.



© belpress.com

il s'agissait de l'élargissement d'un immeuble et de son exhaussement. Cependant, la construction d'un hangar de 250 m<sup>2</sup> de superficie et d'une hauteur moyenne de 5,7 m ne peut raisonnablement être considérée comme la transformation d'un mur de clôture de 3,25 m<sup>53</sup>.

L'article 543 de l'arrêté du 17 avril 2008 confirme indirectement cette interprétation puisqu'il assimile 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 m<sup>3</sup>". Cet article n'est cependant pas encore entré en vigueur et ne trouve donc pas à s'appliquer dans ce régime transitoire.

Soit, les actes et travaux concernent une modification de l'aspect architectural du bâtiment. Par exemple, le placement d'un nouveau parement, de nouveaux châssis de teinte différente de ceux existant, etc. Notons dans ce cas que les exigences du régime transitoire ne s'appliqueront pas si la modification envisagée n'influence pas la performance énergétique du bâtiment<sup>54</sup>. Ainsi la simple pose d'un

enduit de teinte différent du parement existant et donc soumis à permis n'entrera pas dans le champ d'application des articles 530 et suivants.

Soit, les actes et travaux portent atteinte à ses structures portantes. Cette notion n'est pas non plus définie clairement dans le Cwatup ni dans les travaux préparatoires. Selon l'Administration régionale<sup>55</sup>, il convient dès lors de se référer au sens usuel, c'est-à-dire, tout élément horizontal ou vertical participant à la stabilité d'un bâtiment et de sa couverture. Par exemple: des éléments de plancher, de la charpente, des murs porteurs, etc.

Notons enfin qu'un nombre important d'actes et travaux qui pourraient être qualifiés de "transformation" sont dispensés de permis en raison de leur "minime importance". Entreront par exemple dans cette catégorie, et pour autant qu'elles respectent les conditions fixées aux articles 262 ou 263, "l'ouverture ou la modification

de baies, pour autant qu'elles soient caractérisées par une dominante verticale et exécutées dans les mêmes matériaux que ceux de l'élévation où elles sont pratiquées"<sup>56</sup> ou "la construction ou le remplacement d'un volume secondaire existant par un volume secondaire, sans étage, destiné ou non à l'habitat, érigé en contiguïté avec un bâtiment existant, à l'arrière de ce bâtiment ou en recul d'au moins 4,00 m de l'alignement ou raccordé à ce bâtiment par un volume à toiture plate"<sup>57</sup>.

Ces actes et travaux, dispensés de permis mais soumis à déclarations, sortent du champ d'application des articles 530 et suivants, et ce même s'ils peuvent influencer (négativement) la performance énergétique des bâtiments.

## Application concrète

Les quelques exemples suivants permettent d'illustrer comment s'applique la réglementation.

<sup>53</sup> C.E., 19.10.1977, n° 18.489, Van Den Berghe et Roemers.

<sup>54</sup> Art. 530, 4) qui prévoit que les actes et travaux ne peuvent être qualifiés de rénovation simple que s'ils sont de nature à influencer la performance énergétique du bâtiment.

<sup>55</sup> V. note interprétative du 8.9.2006.

<sup>56</sup> Dans le respect des conditions fixées à l'art. 263, par. 1<sup>er</sup>, 1°.

<sup>57</sup> Dans le respect des conditions fixées à l'art. 263, par. 1<sup>er</sup>, 2° a.



## ÉNERGIE

- Construction d'un gîte de plus de 50 m<sup>2</sup>: il s'agit de la construction d'un bâtiment neuf, non exempté des exigences en matière d'isolation thermique et de ventilation, à destination unique (résidentielle). On aboutit en case 6 de l'arbre: un formulaire 1 doit être rentré et le niveau K45 doit être atteint.
- Construction d'une habitation comprenant une partie professionnelle (bureaux): cela concerne la construction d'un bâtiment neuf, non exempté des exigences en matière d'isolation thermique et de ventilation. Son affectation est mixte mais sans fonction industrielle. On aboutit en case 8 de l'arbre: les exigences d'isolation thermique sont actuellement les mêmes pour la partie bureau et la partie habitation, il est donc permis de ne rentrer qu'un seul formulaire 1. Le niveau d'isolation à atteindre est K45.
- Construction d'un bâtiment industriel chauffé et de sa conciergerie: il s'agit de la construction d'un bâtiment neuf, non exempté des exigences en matière d'isolation thermique et de ventilation. Son affectation est mixte avec fonction industrielle. Le bâtiment industriel ne comportant

pas de partie affectée aux bureaux, on aboutit en case 10 puis 12 de l'arbre: 2 formulaires doivent être complétés, la partie conciergerie (fonction résidentielle) devant respecter un K45 et la partie industrielle un K55.

- Création d'un appartement dans un comble non protégé d'un immeuble d'habitation: il s'agit d'un acte sur un bâtiment existant soumis à permis d'urbanisme (case 22). Il n'y a pas de changement d'affectation. Un formulaire 2 doit être rentré. S'il n'y a pas de travaux ou si les travaux en eux-mêmes ne sont pas soumis à permis d'urbanisme mais à simple déclaration urbanistique (art. 263), le tableau des valeurs  $U_{max}$  reste vide (en effet, dans le premier cas, aucune paroi du volume protégé n'est modifiée; dans le deuxième cas, les travaux proprement dits ne sont pas soumis à permis d'urbanisme).
- Transformation d'une grange non classée en une banque et en logements: il s'agit d'actes et travaux sur un bâtiment existant. Du logement est créé. Il y a changement d'affectation, non au sens de l'article 271, mais bien de l'article 549 car, contrairement à la situation antérieure,

le bâtiment va être chauffé pour le besoin des personnes. On aboutit en case 26 de l'arbre: les exigences d'isolation thermique sont actuellement les mêmes pour la partie bureau et la partie habitation, il est donc permis de ne rentrer qu'un seul formulaire 1 (le niveau K65 doit être respecté).

- Ajout d'un salon de coiffure, adossé à une habitation existante et en lien direct avec celle-ci: il s'agit d'une extension d'un bâtiment existant soumise à permis d'urbanisme (case 19: modification du volume construit), non exemptée des exigences en matière d'isolation thermique et de ventilation, et ayant une influence sur la performance énergétique du bâtiment. L'extension ne présente pas la même affectation que le bâtiment initial. L'Administration wallonne la considère dans ce cas comme bâtiment neuf (v. commentaires de la case 26 au point 1 relatif à la méthodologie). L'extension devra notamment atteindre le niveau K45.

Inorum 230342

CDN 874.191



**Société Publique  
de Gestion de l'Eau**

**SPGE**

*La SPGE, un organisme d'utilité publique pour  
l'assainissement des eaux usées domestiques et  
la protection de nos ressources en eau*

10  
ANS

L'année 2009 est une année anniversaire pour la SPGE. Cela fait en effet 10 ans que la SPGE a été créée. La contribution à l'environnement est devenue une priorité. La SPGE, est une société anonyme de droit public mise en place par la Région wallonne en 1999. Son rôle essentiel est d'assurer la coordination et le financement du secteur de l'eau en Wallonie. A ce jour, un peu moins de 2 milliards d'investissements ont déjà été réalisés.

Siège social: rue Laoureux, 46 - 4800 Verviers - Tél. 087.32.44.00 - Fax 087.32.44.01  
Siège administratif: rue de Stassart, 14-16 - 5000 Namur - Tél. 081.25.19.30 - Fax 081.25.19.48  
courriel: [info@spge.be](mailto:info@spge.be) - Site internet: [www.spge.be](http://www.spge.be)