
PU & PEB

Gestion des demandes de permis d'urbanisme (PU) en regard de la nouvelle réglementation sur la performance énergétique des bâtiments (PEB)

1. Destination et objectif du document	1
2. Le contexte est à l'utilisation rationnelle de l'énergie.....	1
3. La base légale est le CWATUPE	2
4. La nouvelle réglementation comporte deux volets.....	2
5. Détermination des documents à fournir sur base de la nature des travaux.....	4
6. L'obligation d'utiliser le logiciel PEB.....	7
7. Régularisations	8
8. J'ai un problème. Où trouver de l'information ?	8
9. Sources	8

1. Destination et objectif du document

Ce document est un document interne aux communes de Beauvechain et Grez-Doiceau. Son objectif est de clarifier certains points de la nouvelle réglementation sur la PEB en vue de faciliter la gestion des demandes de permis d'urbanisme. Ce document peut être transmis aux architectes et maîtres d'ouvrage mais seulement à titre informatif ; il n'engage en rien la responsabilité des communes précitées. Les remarques et questions concernant ce document peuvent être communiquées au conseiller en énergie (energie@beauvechain.be, 010 86 83 15 ; energie@grez-doiceau.be, 010 84 83 57). Ce document, qui évolue en permanence, a été modifié pour la dernière fois le : 11/08/2011.

2. Le contexte est à l'utilisation rationnelle de l'énergie

- Les ressources non-renouvelables d'énergie se raréfient, puisqu'on y puise massivement, ce qui provoque une diminution de l'offre ;
- la consommation d'énergie s'amplifie, tant pour le renouvelable que le non-renouvelable, ce qui se traduit par une augmentation de la demande ;
- ces deux phénomènes engendrent conjointement une **augmentation du prix de l'énergie** et une **dépendance vis-à-vis des producteurs** (parties pour durer) ;
- en parallèle, la production des gaz à effet de serre provoque un **réchauffement climatique** ;
- la promotion de l'utilisation rationnelle de l'énergie se marie aisément avec celle de mesures permettant d'**augmenter le confort** et le niveau de vie des êtres humains.

Devant ces faits, l'Union européenne a décidé d'imposer de nouvelles réglementations à ses pays-membres, dont la directive européenne « 2002/91/CE sur la performance énergétique des bâtiments¹ » ([EUR-Lex](#)). En effet, les bâtiments consomment beaucoup d'énergie. Cette directive

¹ La performance énergétique d'un bâtiment peut se traduire par la quantité d'énergie primaire qu'il consomme lors d'une utilisation standardisée. Moins le bâtiment consomme ou gaspille de l'énergie lors de cette utilisation, plus il est dit

européenne vise tous les bâtiments qui sont soumis à permis d'urbanisme. Par conséquent, ces bâtiments, déjà soumis à des règles liées à l'urbanisme, sont à présent soumis à des règles supplémentaires, en matière d'énergie.

Cette nouvelle réglementation demandera un peu de temps pour être perçue comme une chance. En attendant, afin d'aider les mentalités à changer et de pousser les différents acteurs concernés (architectes, maîtres d'ouvrage, etc.) à aller plus loin que le simple respect des exigences légales, de nombreux incitants financiers ont été mis sur pied (réduction d'impôt, prêts verts, primes, certificat PEB conférant une plus-value au bâtiment sur le marché, etc.).

La réglementation actuelle est appelée à se durcir, les nouveaux bâtiments devant sans doute être passifs ou quasi-passifs à l'horizon 2020. Voir à ce sujet la directive européenne « 2010/31/UE sur la performance énergétique des bâtiments » ([EUR-Lex](#)).

3. La base légale est le CWATUPE

La directive européenne « 2002/91/CE sur la performance énergétique des bâtiments » a été transposée, en Région wallonne, dans le Code Wallon de l'Aménagement du Territoire, de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Énergie (CWATUPE).

La coordination officielle la plus récente de ce code peut être téléchargée au format .pdf sur le site de la DGO4 à l'adresse <http://mrw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/default.asp>, un accès direct lui est dédié sur la droite de la page. L'ensemble des décrets qui ont modifié successivement ce code peuvent être consultés par exemple sur la base de données juridique de la Région wallonne (<http://wallex.wallonie.be/>) ou encore au Moniteur belge (http://www.just.fgov.be/index_fr.htm), mais il faut dans ce dernier cas connaître la date de promulgation de l'arrêté recherché.

Les annexes techniques de l'AGW 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* » sont facilement téléchargeables via Wallex.

4. La nouvelle réglementation comporte deux volets

La nouvelle réglementation s'applique uniquement pour les actes et travaux qui (i) se rapportent à un bâtiment au sens de cette même réglementation et (ii) qui sont soumis à permis². **Elle comporte deux volets.**

Elle ne s'applique par exemple pas aux projets simplement soumis à déclaration urbanistique ou encore aux projets qui n'impliquent pas de bâtiment au sens de la nouvelle réglementation (abri de jardin, car-port, pergola, etc.). De plus, certaines exceptions sont prévues³ : lieux de culte, serres agricoles, bâtiments neufs de moins de 50m², les bâtiments classés si et seulement si les exigences en matière de PEB sont incompatibles avec leur caractère classé, etc.

Le premier volet est destiné « aux actes et travaux de rénovation simple portant sur des bâtiments existants, ainsi qu'à certains changements d'affectation ». Il implique le respect d'exigences en matière d'isolation thermique et de ventilation, via **une procédure simplifiée** (voir tableau ci-

performant.

² Art. 237/1.

³ Art. 237/2.

dessous).

Le second volet est destiné « aux actes et travaux de construction ou de reconstruction de bâtiments neufs ou assimilés ainsi qu'aux travaux de rénovation qualifiés d'importants ». Il implique le respect des exigences relatives à la performance énergétique des bâtiments, via **une procédure complète** (voir tableau ci-dessous).

Les différentes exigences peuvent être consultées sur [cette page](#) du portail de l'énergie de la Région wallonne.

Tableau 1 : Comparaison entre les deux procédures

Procédure simplifiée	Procédure complète
Dans le cadre d'une procédure simplifiée, le service Urbanisme reçoit un document : - le <u>formulaire de déclaration PEB simplifiée</u> (lors de l'introduction de la demande de permis), <u>en 3 exemplaires</u> ⁴ .	Dans le cadre d'une procédure complète, le service Urbanisme reçoit trois documents : - le <u>formulaire d'engagement PEB</u> (lors de l'introduction de la demande de permis) - la <u>déclaration initiale</u> (au plus tard 15 jours avant le début des travaux) - la <u>déclaration finale</u> (dans les 6 mois après réception des travaux ou dans les 18 mois après occupation du bâtiment ou achèvement du chantier ; le premier événement lance le délai)
Aucun autre document relatif à la PEB n'intervient dans la suite de la procédure.	Un quatrième document, une <u>étude de faisabilité</u> , est transmis en même temps que le formulaire d'engagement PEB si ce dernier porte sur un bâtiment neuf (!\ pas assimilé, neuf uniquement) dont la surface utile totale ⁵ est supérieure à 1000m ² .
Ce document est communiqué à l'administration par le « maître d'ouvrage ».	Ces documents sont communiqués à l'administration par le « déclarant PEB ».
Le conseiller en énergie traite ce document, en version papier uniquement car il ne le reçoit pas sur un site Internet spécifique.	Le conseiller en énergie traite ces documents, en version papier ET sur un site Internet spécifique où une copie lui est envoyée (base de données PEB de la Région wallonne).
Cette procédure est la plus simple. Il suffit de remettre un document correctement complété en 3 exemplaires lors de la demande de permis et c'est fini.	Cette procédure est plus lourde : (i) ajout de deux rôles (déclarant PEB et responsable PEB) (ii) trois documents, dont la remise est étalée sur une certaine période

Attention : Il faut sensibiliser les architectes et maîtres d'ouvrage : il faut encoder assez tôt le projet dans le logiciel PEB, afin de pouvoir vérifier que la construction finale rencontrera effectivement les exigences réglementaires (il existe des amendes) et les souhaits du maître d'ouvrage en ce qui

⁴ Art. 576.

⁵ La surface utile totale du bâtiment est la somme des surfaces des différents niveaux du bâtiment neuf. Le calcul ne tient pas compte de l'épaisseur des murs ou parois extérieurs. Cette définition implique donc la prise en compte de la superficie de chaque niveau du bâtiment (y compris les niveaux de cave et de parking en sous-sol, les greniers et combles) ainsi que la déduction des « vides » éventuels (niveau en mezzanine, etc.) puisque la définition fait référence à la surface des différents niveaux.

concerne la PEB. Si l'on n'encode le projet dans le logiciel qu'en fin de chantier, il sera par exemple trop tard pour modifier l'épaisseur des murs !

5. Détermination des documents à fournir sur base de la nature des travaux

Tableau 2 : Détermination des documents à fournir sur base de la nature des travaux

Nature des travaux		Procédure	Documents à fournir
Changement d'affectation	Non-chauffé → chauffé *	Simplifiée	Déclaration PEB simplifiée
	Chauffé → chauffé		
Rénovation	simple	Complète	Formulaire d'engagement PEB Déclaration initiale Déclaration finale
	importante		
Bâtiment	neuf	Complète	Formulaire d'engagement PEB Déclaration initiale Déclaration finale
	assimilé		

Attention : La législation doit parfois être interprétée par la Région wallonne. Certaines précisions ci-dessous font référence à ces interprétations. Ont valeur réglementaire le CWATUPE et les écrits des facilitateurs PEB.

a. Changement d'affectation⁶ (non chauffé → chauffé)

Définition : Modification de l'utilisation du bâtiment impliquant, contrairement à la situation antérieure, la consommation d'énergie pour les besoins d'êtres humains.

Exemples : Transformation d'une grange en logements, en bureaux ou encore en atelier de menuiserie.

Précisions : Affectations possibles :

- Résidentiel (maisons, appartements, logements collectifs (internat, maison de repos, etc.))
- Immeubles pour bureaux & services
- Enseignement
- Industriel (fabriques, entrepôts, ateliers)
- Autre (magasins, hôpitaux, HORECA, sport, etc.)

L'aménagement de combles ou d'un garage en salle de jeux ne relève pas d'un changement d'affectation, si la pièce était déjà comprise dans le volume isolé de l'extérieur (volume dit *protégé*⁷ ; *isolé de l'extérieur* mais pas nécessairement *chauffé*).

Aménager une grange qui est à côté d'une maison (grange attenante à l'habitation,

⁶ Art. 549.

⁷ Volume protégé : volume de tous les espaces d'un bâtiment qui est protégé, du point de vue thermique, de l'environnement extérieur (air ou eau), du sol et de tous les espaces contigus qui ne font pas partie du volume protégé (définition de l'Annexe I). Ne font parfois pas partie du volume protégé : cave, grenier, véranda, etc. De manière générale, ce sont les couches d'isolant qui déterminent le volume protégé, ce volume ne devant pas nécessairement être chauffé. Les espaces contigus sont parfois nommés espaces adjacents non chauffés (EANC) (n'en font pas partie les caves et vides ventilés) (formation des conseillers en énergie, R. Gilot ; FAQ PEB avril 2010).

avec porte entre les deux) en une pièce relève de l'extension (cf. ci-dessous), mais aménager cette grange en nouveau logement complet relève du changement d'affectation.

Si le changement d'affectation concerne aussi des travaux importants, c'est tout de même la procédure concernant le changement d'affectation qui est d'application⁸. Le changement d'affectation n'est ainsi pas rendu trop pénible.

* Une exception concerne les bâtiments industriels⁹ : un bâtiment industriel transformé (i) en logement, (ii) en bureaux ou (iii) en école, qu'il ait été chauffé ou non pour les besoins de l'homme, est toujours soumis au formulaire 1. On en sait davantage avec un formulaire 1 qu'un formulaire 2...

b. Changement d'affectation (chauffé → chauffé)

Définition : Modification de l'utilisation du bâtiment non visée à l'Art. 549.

Exemples : Transformation d'une école en habitation ou en immeuble de bureaux.

c. Rénovation simple¹⁰

Définition : Rénovation qui influence la performance énergétique du bâtiment sans toutefois pouvoir être qualifiée d'importante.

Exemples : Extension du rez-de-chaussée par une petite pièce possédant un lien avec le volume protégé (porte, etc.), division d'une habitation en plusieurs logements, création d'un logement dans des combles, construction d'une véranda, remplacement de châssis, percement de murs pour créer des fenêtres.

Précisions : Repeindre ou enduire une façade n'a pas d'influence sur la performance énergétique du bâtiment. Remplacer une membrane d'étanchéité non plus. Isoler un mur ou remplacer un châssis, oui.

Cas de la création d'un garage non-chauffé (ou encore d'une grange) contre une maison, avec lien entre les deux : le lien implique le percement d'une paroi du volume protégé ! Donc, soit la porte respecte la valeur U_{max} , soit le nouveau volume possède des parois respectant U_{max} (et est alors considéré comme une extension du volume protégé). Par ailleurs, isoler le garage le rendra plus confortable lors d'un aménagement ultérieur, et permettra un meilleur certificat PEB lors de la revente.

La rénovation simple ou importante d'un bâtiment industriel n'est soumise à aucune condition concernant la PEB (cf. FAQ juillet 2010 UVCW et [ce lien](#)).

d. Rénovation importante¹¹

Définition : Rénovation d'un bâtiment d'une surface utile totale supérieure à 1000m² :
- soit portant sur au moins 25% de l'enveloppe ;

⁸ Art. 545.

⁹ Art. 549.

¹⁰ Art. 548.

¹¹ Art. 530 3).

- soit dont le coût total (coût de la rénovation de l'enveloppe ou des installations énergétiques) est supérieur à 25% de la valeur du bâtiment (valeur calculée sans la valeur du terrain). Ce deuxième point reste assez subjectif.

e. Bâtiment neuf¹²

Définition : Bâtiment à nouvellement construire ou reconstruire.

Exemples : Habitation, école, commerce, hall industriel chauffé.

f. Bâtiment assimilé¹³

Définition : Bâtiment faisant l'objet de travaux de reconstruction ou d'extension qui consistent à :

- soit créer une unité d'habitation (ex. : nouveau logement/nouvelle unité d'habitation dans un étage supplémentaire) ou un volume protégé supérieur à 800 m³ (ex. : extension de 801 m³ d'une villa) ;
- soit modifier un bâtiment existant, dont la structure portante est conservée, mais dont la surface est de plus de 1000 m² et qu'au moins 75% de l'enveloppe est remplacée, avec remplacement complet des installations visées à l'Art. 533 (ex. : bâtiment « déshabillé » dont il ne subsiste qu'un assemblage colonnes-poutres).

Précisions : La création d'un logement dans les combles d'une habitation existante ou la division d'une maison en plusieurs appartements, sans toucher au volume du bâtiment, ne relèvent pas d'une extension physique et ne sont donc pas assimilées à du neuf.

Si le nouveau volume ne contient pas entièrement une nouvelle unité d'habitation, alors cela reste une simple extension (ex. : exhaussement d'1 m d'un toit pour créer un nouveau logement dans des combles, sans réellement construire un nouvel étage).

Si des travaux correspondent à la fois à la définition des bâtiments assimilés et celle des travaux de rénovation importants, ce sont les conditions les plus exigeantes qui l'emportent, à savoir celles liées aux bâtiments assimilés.

La lecture du Tableau 2 peut être complétée par l'utilisation de l'arbre d'aide à la décision ci-dessous.

¹² Art. 530 2).

¹³ Art. 543 et Art. 544.

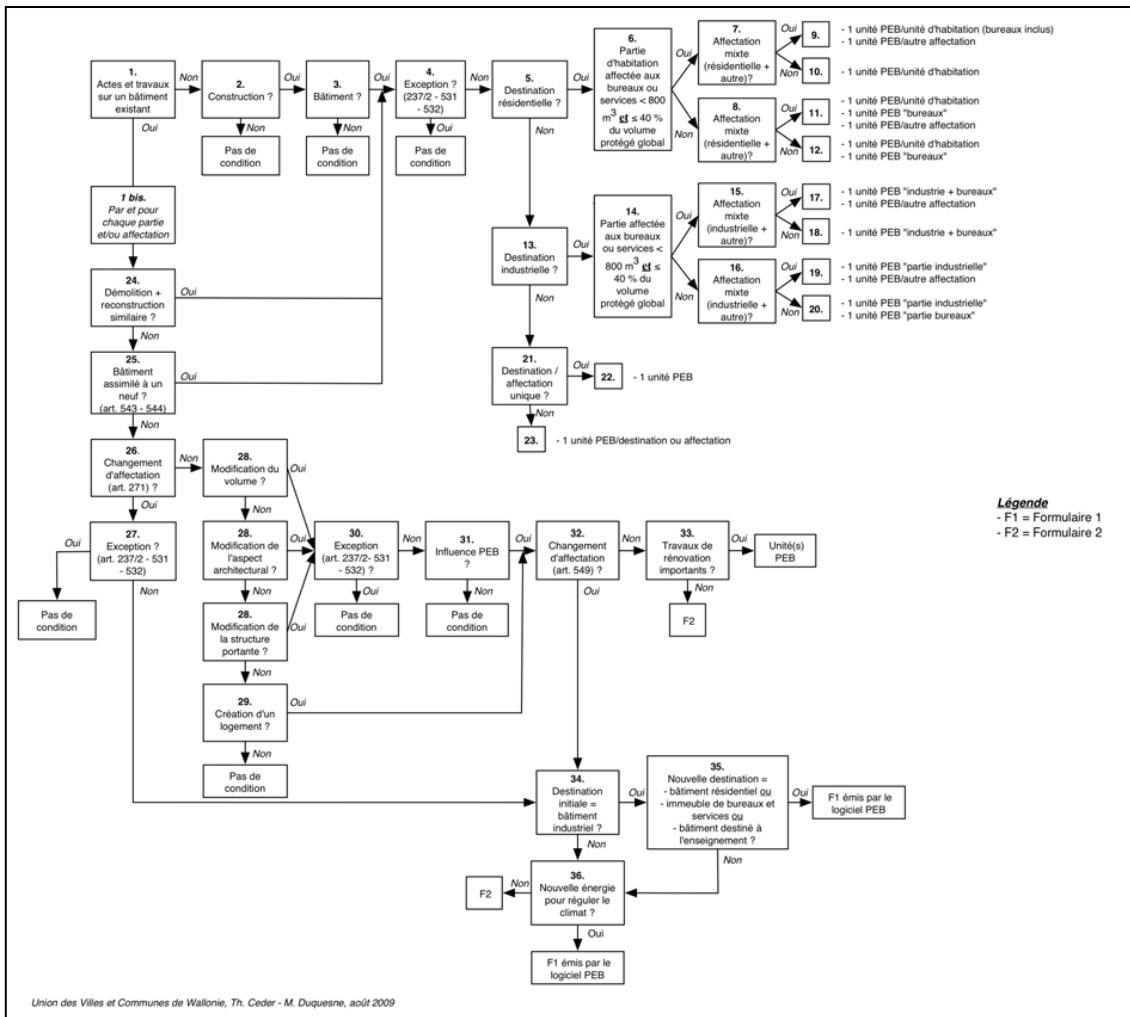


Figure 1 : Arbre d'aide à la décision (UVCW, août 2009, page 103 du manuel téléchargeable à [cette adresse](#)) (note au 10/08/2011 : la déclaration PEB simplifiée remplace au 01/09/2011 les formulaires 1 et 2)

6. L'obligation d'utiliser le logiciel PEB

Les calculs à effectuer pour remplir les différents formulaires, calculs explicités dans les annexes de l'AGW du 17 avril 2008, ne devraient l'être que par le logiciel PEB de la Région wallonne (propriétaire, gratuit, multiplateforme)¹⁴. Cela (i) en raison de leur complexité, (ii) pour délivrer des permis d'urbanisme conformes à la législation et (iii) pour ne pas ralentir par des calculs d'origines multiples une procédure déjà assez imposante.

¹⁴ Cf. notamment la FAQ de l'UVCW sur la délivrance des permis et la PEB, pg 6 ([téléchargeable ici](#))

7. Régularisations

De l'Art. 155 du CWATUPE, on peut déduire qu'en cas de régularisation d'une infraction urbanistique, on applique la législation la plus favorable au demandeur (l'actuelle ou celle de l'époque).

- La première réglementation thermique date du 1^{er} mai 1985. Elle porte sur l'isolation thermique des logements neufs soumis à la demande de permis de bâtir.
- La deuxième réglementation thermique date du 1^{er} décembre 1996. Elle porte sur l'isolation thermique et la ventilation des bâtiments et s'applique aux immeubles de logement, aux immeubles de bureaux et de services ainsi qu'aux établissements d'enseignement, lors de leur construction mais également de leur rénovation et en cas de changement d'affectation
- La réglementation sur la PEB date du 1^{er} septembre 2008.

Les exigences des deux premières réglementations peuvent être trouvées à l'annexe 1 du manuel PEB de l'UVCW.

8. J'ai un problème. Où trouver de l'information ?

Si vous découvrez la PEB :

- *) Si c'est urgent, sous-traiter, typiquement à un « responsable PEB » (liste complète sur le site energie.wallonie.be)
- 1) Voir le guide PEB du CIFIUL
- 2) Voir le manuel PEB de l'UVCW
- 3) Suivre une formation agréée de la Région wallonne

Si vous avez une question précise sur la PEB :

- 1) Voir la « Foire Aux Questions » des facilitateurs PEB sur le site energie.wallonie.be
- 2) Prendre contact avec le conseiller en énergie de la commune concernée par le projet
- 3) Prendre contact avec les facilitateurs PEB

Si vous avez une question sur le logiciel PEB :

- 1) Voir le manuel du logiciel
- 2) Voir les deux petits manuels d'aide ([Logiciel PEB pas-à-pas](#) et [Apprentissage du logiciel via encodage d'un bâtiment exemple](#))
- 3) Prendre contact avec le conseiller en énergie de la commune concernée par le projet
- 4) Prendre contact avec les facilitateurs PEB
- 5) Prendre contact avec les concepteurs du logiciel (Ronald Gilot pour le SPW)

9. Sources

Articles de l'UVCW, Portail de l'énergie de la Région wallonne, Portail de l'Union européenne, Réseau des conseillers en énergie, Etc.

Les sources seront prochainement mentionnées pour les morceaux de texte qui ne sont pas libres de droit.