



VIII. PERFORMANCE ENERGETIQUE DES BATIMENTS (PEB)

Constats et propositions relatifs au statut juridique de la réglementation, à son champ d'application, sa procédure, les niveaux d'exigence requis, son contrôle et ses sanctions ainsi que ses perspectives au regard de la transposition de la directive européenne 2010/31

Marianne Duquesne
Conseiller à la Cellule Energie

Objets	Constats	Propositions	Page
Statut juridique de la réglementation énergétique	<i>RRU jusqu'au 30 avril 2010. Législation, pour un pan depuis le 1^{er} mai 2010 et incertitude pour l'autre pan</i>	✓ Soit désigner la réglementation énergétique comme RRU ✓ Soit clarifier le statut et intégrer un système de dérogation propre	
Champ d'application	<i>Dépendance à la liste des actes et travaux soumis à permis</i>	✓ Soumettre à permis l'ensemble des actes et travaux urbanistiques et architecturaux qui peuvent être qualifiés de pérennes ✓ Imposer que les actes et travaux soient conformes aux valeurs U prévues par la législation PEB	
	<i>Complétude relative</i>	✓ Comblent le vide juridique relatif au certificat PEB	
	<i>Libellé incohérent, imprécis ou illogique des actes et travaux concernés</i>	✓ Compléter, préciser ou revoir le libellé des actes et travaux concernés ✓ Simplifier le libellé des exigences	
	<i>Persistance d'une nécessaire marge d'appréciation</i>	✓ Enrichir la FAQ publiée par la DGO4 donnant des clés d'interprétation ✓ Insérer un lexique ✓ Intégrer un système de dérogation	
Procédure	<i>Décalage temporel entre l'octroi du permis et la prise en compte effective des mesures à mettre en œuvre pour respecter la PEB</i>	✓ Soit évaluer les exigences PEB ayant des impacts sur la géométrie ou l'aspect architectural du bâtiment au stade de la demande de permis ✓ Soit créer une procédure de permis simplifiée permettant de modifier une construction en cours de réalisation (permis modificatifs)	
	<i>Envoi des documents PEB inappropriés ou confus dans certains cas</i>	✓ Clarifier les délais pour les permis en liant les délais à la construction du bâtiment ✓ Prévoir un système de dérogation ✓ Transférer aux notaires et aux agents immobiliers l'accès aux certificats PEB existants (plateforme centralisée)	
Niveaux d'exigence	<i>Différenciation selon le type de bâtiment et de travaux entraînant des tentatives d'abus</i>	✓ Revoir et préciser les seuils entre types de travaux	
	<i>Complexité au vu du nombre de cas de figures</i>	✓ Simplifier le nombre de niveaux d'exigence	
	<i>Inapplicabilité par rapport à certains bâtiments</i>	✓ Statuer clairement sur certains types de constructions énergivores	
	<i>Dispositions contraires à la PEB dans des réglementations inférieures</i>	✓ Abroger les dispositions contraires à la PEB des PCA, RCU, permis de lotir, ...	
Contrôle	<i>Manque d'informations dans la demande de permis</i>	✓ Réintégrer une échelle adaptée des plans du bâtiment (1/50) ✓ Réintégrer la composition des parois, le tracé des conduits	

TABLEAU VIII
SYNTHÈSE DES PROPOSITIONS RELATIVES À LA PEB

		✓ Réintégrer les façades latérales et arrière		
Respect	<i>Manque de certitude quant à la possibilité de refuser un permis ou de l'assortir de conditions pour des motifs liés à la PEB</i>	✓ Intégrer cette possibilité dans l'article 128 du Cwatupe		
Sanctions	<i>Régime de sanctions distinct du régime des infractions urbanistiques</i>	✓ Supprimer le dédoublement des procédures en autorisant les agents habilités à rechercher les infractions urbanistiques à constater les infractions à la PEB		
Orientation pour la révision de la réglementation PEB dans le cadre de la transposition de la Directive européenne 2010/31/UE	<i>Réaliser une analyse souple et prospective</i>	✓ Clarifier les exigences et simplifier les procédures ✓ Veiller à une bonne coordination entre la réglementation PEB et les dispositions relatives au permis d'urbanisme ✓ Valoriser la production collective d'énergie pour atteindre le standard bâtiment "zéro énergie" ✓ Maîtriser les coûts		

Constats

Avant l'entrée en vigueur complète de la PEB le 1^{er} mai 2010, la réglementation énergétique wallonne était un règlement régional d'urbanisme (RRU). Les dispositions du Cwatupe relatives aux dérogations (art. 113), aux infractions et aux sanctions urbanistiques (art. 153 et ss.) trouvaient donc à s'appliquer.

Les dispositions PEB relatives aux bâtiments neufs et assimilés ainsi qu'aux travaux de rénovation importants en vigueur depuis le 1^{er} mai 2010 relèvent du décret-cadre PEB du 19 avril 2007, lequel prévoit un régime de sanctions particulier pour le non-respect des exigences PEB. **La PEB complète n'est plus un RRU** mais une législation, **avec pour conséquence qu'aucune dérogation n'est actuellement possible.**

Le statut des **exigences d'isolation thermique et de ventilation s'appliquant aux travaux de rénovation simples et à un changement d'affectation** est quant à lui beaucoup moins clair. Ces dispositions ne relèvent pas spécifiquement du décret PEB¹; elles ont été insérées dans le Cwatupe par l'arrêté du Gouvernement wallon du 17 avril 2008 déterminant la méthode de calcul, les exigences et les sanctions applicables en matière de performance énergétique et de climat intérieur des bâtiments. Constituent-elles toujours **un RRU ou pas**? La question ne paraît pas tranchée alors qu'une réponse claire est indispensable afin de pouvoir déterminer quelles sont les procédures à appliquer.

Propositions

Dans le cadre de l'évaluation du Cwatupe et de la révision de la réglementation PEB, **le statut de cette dernière doit être clarifié. Dans la mesure où celle-ci ne redeviendrait pas un RRU** (alors que ce type de réglementation est visé par l'art. 76, 5°, relatif aux règlements régionaux d'urbanisme, v. supra partie Règlement régional d'urbanisme, point 4), **il nous semble judicieux d'y intégrer un système de dérogation propre.**

¹ L'art. 237/11 inséré par le décr.-cadre PEB du 19.4.2007 stipule cependant à son alinéa 1^{er}: "Le Gouvernement peut soumettre au respect des exigences PEB d'autres bâtiments que ceux visés au présent chapitre".

1. La dépendance aux travaux soumis à permis

a. Travaux dispensés de permis et travaux dispensés d'architecte

Constats

L'élargissement des **actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme** (art. 262 et 263) restreint fortement le champ d'application des exigences PEB lors de travaux de rénovation des bâtiments. Pour mémoire, la réglementation PEB ne s'applique qu'aux actes et travaux soumis à permis.

Pourtant, ce type d'actes et travaux est susceptible d'avoir une incidence directe sur la performance énergétique du bâtiment concerné (changement de toiture ou de parement, création de baies ou d'annexes, etc.). Dans le respect des exigences européennes et des objectifs régionaux, il nous semble donc essentiel que ces actes et travaux puissent être réalisés dans une orientation bénéfique pour la qualité énergétique du bâtiment.

L'élargissement des **actes et travaux dispensés du recours à un architecte** (art. 265, en particulier 3°, 4°, 5°) ne favorise pas l'intégration de la performance énergétique lors de la transformation des bâtiments et peut poser divers problèmes sur le terrain. En effet, le maître d'ouvrage devra joindre les documents PEB requis à sa demande de permis. S'il n'est pas capable de les remplir ou si les documents requis ne peuvent être émis que par les personnes spécialement habilitées à le faire, il devra faire appel à un responsable PEB. Qu'en est-il de la responsabilité professionnelle de ce responsable PEB, souvent un architecte, consulté (et rétribué) pour le seul aspect énergétique du projet s'il s'avère que les travaux ne respectent pas les règles de l'art et présentent un danger pour la sécurité des personnes?

Propositions

Ce constat trouverait sa solution dans d'autres propositions faites dans le cadre de l'évaluation du Cwatupe. Ainsi, ***l'obligation d'un permis préalable pour les actes et travaux impactant l'aspect architectural du bâti, ainsi que la nécessité de recourir à un architecte lorsque ces travaux concernent un bâtiment destiné à l'habitation, devraient permettre de couvrir l'ensemble des hypothèses pouvant influencer sur la performance énergétique*** (v. supra).

Par ailleurs, si certains actes et travaux impactant la performance énergétique des bâtiments devaient continuer à être dispensés de permis, il conviendrait de lier les conditions d'application aux exigences attendues. Nous pensons notamment à la notion d'éléments de construction "isolants" (visés dans l'art. 262, 8° et 11° et l'art. 263, 4°) qui n'est pas définie alors qu'elle pourrait faire référence aux normes en vigueur (v. supra et infra).

Ainsi, dans tous les cas, les actes et travaux, même dispensés de permis, devraient être conformes aux valeurs U prévues par la législation PEB. Cette disposition pourrait trouver à s'appliquer via le dossier d'intervention ultérieur (DIU) qui doit obligatoirement être transmis lors de l'acte authentique de vente ainsi que via le certificat PEB (v. supra).

b. Création de logements

La création de logements est soumise à permis d'urbanisme. Dans le cas de la transformation d'un bâtiment existant sans changement d'affectation, les exigences PEB s'appliquent aux seuls éléments de construction neufs ou faisant l'objet de modification. L'article 543 assimile en outre à des bâtiments neufs pour le respect des exigences PEB les bâtiments faisant l'objet d'actes et travaux d'extension et de reconstruction soumis à permis et qui consistent à créer une unité d'habitation.

Malgré ces dispositions, **la création de nombreux logements échappe actuellement à la réglementation PEB**. C'est par exemple le cas de la transformation des combles d'immeubles d'habitation en logements sans modification architecturale ou du volume construit.

Propositions

Compte tenu du coût croissant de l'énergie et des objectifs fixés en matière de réduction des consommations d'énergie, toute création de logements devrait selon nous atteindre une certaine performance énergétique pour assurer un confort thermique minimum aux futurs occupants (certains combles, les caves ou autres locaux non isolés et peu étanches à l'air constituent de véritables passoires énergétiques). Cette évolution nous semble des plus cohérentes alors qu'il est question de compléter les critères de salubrité du Code du logement d'une performance minimale liée à l'isolation et à l'étanchéité à l'air. En effet, c'est dès la demande de permis pour la création des logements que cette exigence doit être rencontrée et vérifiée.

2. La complétude

Constats

L'objectif du certificat PEB est d'informer l'acquéreur ou le locataire potentiel d'un bâtiment de sa performance énergétique préalablement à l'acte (vente, location) afin que ce critère puisse orienter son choix.

Actuellement, certains logements neufs peuvent être vendus sans certificat PEB. L'acheteur pourrait même, à son insu, acheter un logement neuf en infraction à la législation PEB. Cette difficulté résulte d'un vide juridique dans la législation, explicité ci-après.

L'article 237/18 identifie le déclarant PEB, tenu de respecter les exigences PEB et d'envoyer les documents PEB (engagement, déclarations initiale et finale) dans les formes et délais prévus par le Cwatupe. En outre, il établit les règles de transfert de responsabilité en cas d'opération immobilière (vente sur plan, vente d'un bâtiment en cours de construction). Il n'est cependant pas question de la vente des bâtiments neufs achevés.

L'article 237/28, par. 1^{er}, stipule: "*Pour tout bâtiment à construire ou en cours de construction, le propriétaire est tenu de disposer du certificat PEB à l'issue des actes et travaux (...)*". S'agissant d'un bâtiment neuf (demande de permis déposée à partir du 1.5.2010), le certificat PEB est établi sur base de la déclaration PEB finale (art. 237/31) et notifié au déclarant PEB par l'Administration régionale dans les 60 jours de l'envoi de la déclaration finale au collège communal (art. 606 et 607).

Cet article 237/28, par. 1^{er}, indique encore à son alinéa 2: "*Pour tout bâtiment existant, le propriétaire ou titulaire de droit réel est tenu de disposer du certificat PEB (...) lors de tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel (...)*".

Enfin, l'article 577 précise que la certification des bâtiments résidentiels existants s'applique aux bâtiments résidentiels dont la date de l'accusé de réception de la première demande de permis est antérieure au 1^{er} mai 2010.

Il résulte du libellé de ces différents articles, qu'actuellement, tout propriétaire (un promoteur par exemple) peut vendre un logement neuf dans le délai de 60 jours entre l'envoi de la déclaration finale à la commune et la réception du certificat PEB bâtiment neuf, sans qu'aucune obligation ne lui soit imposée d'informer l'acquéreur quant aux performances énergétiques atteintes par le logement et au respect de la législation PEB.

Propositions

Compte tenu de l'objectif d'information de l'acheteur visé par le certificat PEB, les articles ci-dessus devraient être complétés afin de garantir la **protection de l'acquéreur** vis-à-vis du respect des exigences PEB. Dans le cas de la vente d'un bâtiment neuf achevé encore non certifié, le non-respect des exigences PEB attesté par la délivrance ultérieure du certificat PEB pourrait être une clause suspensive à la vente.

3. Libellé incohérent, imprécis ou illogique des actes et travaux concernés

a. Incohérence à l'article 237/11

Constats

- L'article 237/11, al. 2 (décr.-cadre du 19.4.2007) stipule: "*le Gouvernement soumet au respect des exigences PEB les actes et travaux visés à l'article 84, par. 2, al. 2, 1^{er}* ;
- le libellé de l'article 84, par. 2, al. 2, 1^{er}, est le suivant: "*le Gouvernement arrête la liste des actes et travaux qui, en raison de leur nature ou de leur impact: 1^{er} ne requièrent pas de permis d'urbanisme*".

Or les articles 530 et suivants fixant les exigences PEB stipulent que celles-ci s'appliquent aux actes et travaux soumis à permis, en contradiction avec le libellé de l'article 237/11, al. 2.

Propositions

La cohérence pourrait être trouvée en modifiant le début de l'article 237/11, al. 2: "*le Gouvernement **peut soumettre** au respect des exigences PEB (...).*"

Cette proposition se comprend sans préjudice de la proposition selon laquelle tous les actes et travaux, même non soumis à permis, devraient être conformes aux valeurs U prévues par la législation PEB (v. supra).

b. Imprécision du libellé des articles 262 et 263

Constats

Les articles 262 et 263 du Cwatupe listent respectivement les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme (262) ou soumis à déclaration urbanistique préalable (263). Certaines de leurs dispositions se reportent à la notion d'isolant:

- **262. par. 1^{er}**
8^o le remplacement des portes, des châssis ou des baies, dans les parements ou en toiture, par des portes ou des châssis isolants;(...)

11° le remplacement de parements d'élévation et de couvertures de toiture par des parements et couvertures isolants de même aspect extérieur pour autant que l'accroissement d'épaisseur n'excède pas 0,30 mètre;

- **263. par. 1^{er}**

4° le remplacement de parements d'élévation et de couvertures de toiture par des parements et couvertures isolants visés à l'article 262, par. 1^{er}, 11°, qui n'en remplissent pas les conditions.

L'imprécision de la notion d'"isolant" rend difficile l'application de ces dispositions.

Proposition

Selon nous, elles devraient être complétées en faisant référence aux normes de PEB d'application en Wallonie (la mention d'une épaisseur de 30 cm laissant penser que la **volonté du législateur est le respect de la norme en vigueur**).

A cette proposition, doit être ajoutée la nécessité d'adjoindre un lexique permettant de définir l'usage des différents termes utilisés par le Cwatupe (v. supra). Notons que la législation relative à la PEB comprend déjà un ensemble de définitions permettant de faciliter la lecture et la compréhension de ses objectifs et de sa portée (Cwatupe, art. 237/1 et 530).

c. Règle d'assimilation pour les bureaux ou services

Constats

Les articles 535, par. 2 et 541, par. 3 et par. 4 du Cwatupe prévoient une règle d'assimilation à la destination principale de la partie affectée à des bureaux ou services d'un bâtiment neuf industriel, résidentiel ou ayant une autre destination lorsque deux conditions sont remplies simultanément:

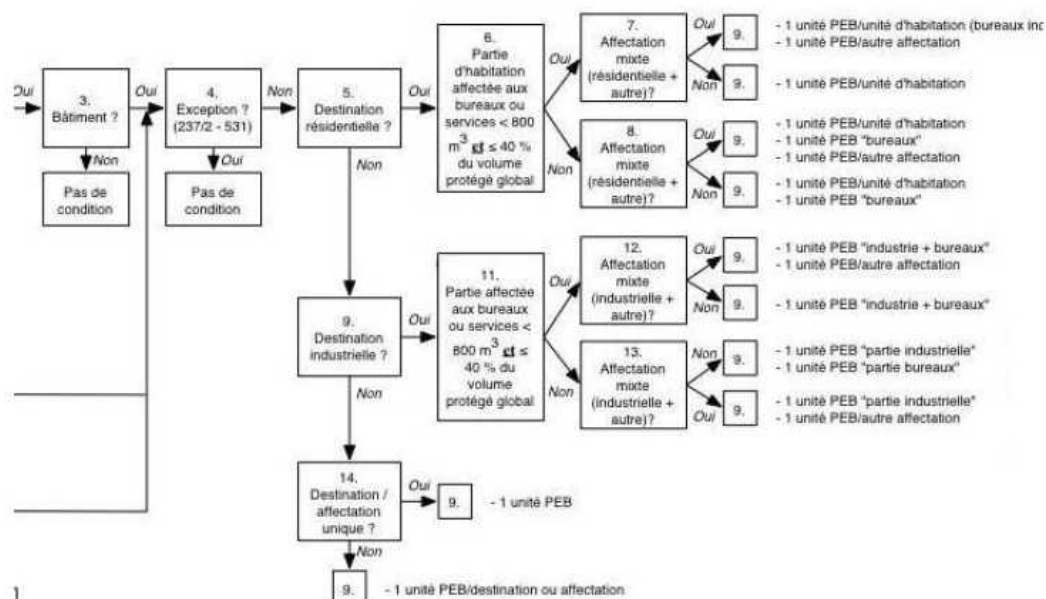
- le volume protégé de la partie du bâtiment affectée aux bureaux ou services est inférieur à 800 mètres cubes;
- la partie du bâtiment affectée aux bureaux ou services est inférieure ou égale à 40 % du volume protégé global.

Outre que cette **règle d'assimilation est difficile à lire car elle est éclatée entre plusieurs articles et paragraphes, elle pose problème pour les immeubles mixtes**. Ainsi, pour un immeuble comportant des bureaux au rez-de-chaussée et des appartements sur deux étages (ou plus), la règle d'assimilation impose que les bureaux soient rattachés aux appartements pour le calcul des exigences: ceci n'a aucun sens car il s'agit bien d'unités PEB distinctes sans rapport entre elles et occupées par des utilisateurs distincts.

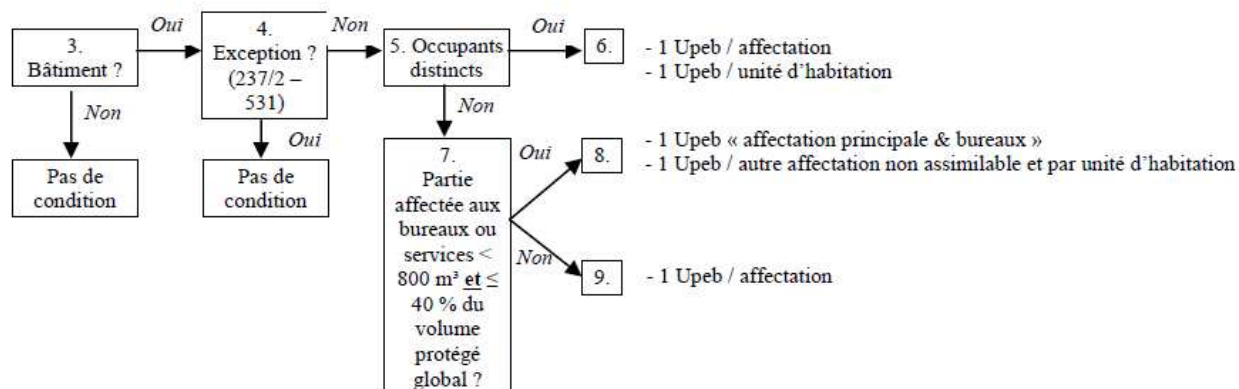
Propositions

Nous proposons de résoudre ce problème et de simplifier par là même les libellés de la règle d'assimilation en introduisant les notions de "occupation conjointe" et "occupation distincte" des espaces selon que le bâtiment est occupé par un seul utilisateur (un ménage, une entreprise ou institution, un commerce, une association, etc.) ou par des utilisateurs distincts sans liens entre eux (des ménages + une société, etc.). **La règle d'assimilation ne s'appliquerait qu'en cas d'occupation conjointe pour autant que les critères de volume actuellement en vigueur soient rencontrés.**

La partie relative aux bâtiments neufs de l'arbre de décision actuel élaboré par l'UVCW:



deviendrait :



4. La marge d'appréciation

a. Notion de "maitre d'ouvrage"

Constats

Selon l'article 237/18 du Cwatupe, le déclarant est "la personne physique ou morale tenue de respecter les exigences PEB, qui est: soit le maitre d'ouvrage, soit l'acquéreur lorsque [deux] conditions (...) sont remplies simultanément (...)". Ni le Cwatupe, ni les travaux préparatoires n'étaient ou ne précisent la portée de cette notion de "maitre d'ouvrage" qui, pourtant, s'avère fondamentale: elle conditionne la validité de la demande de permis d'urbanisme et définit les responsabilités subséquentes à la réalisation du projet.

C'est la commune² qui, dans le cadre de l'instruction des demandes de permis, vérifie que la signature est formellement présente sur le document mais surtout que le signataire est effectivement le "maitre d'ouvrage" susvisé.

² Ou le fonctionnaire délégué lorsque les actes et travaux relèvent de sa compétence conformément au Cwatupe, art.127, par. 1^{er}.

Cette analyse n'est, à l'heure actuelle, pas évidente et est, parfois, source d'incompréhension entre l'autorité et le demandeur.

Propositions

Pour assurer la sécurité juridique de ces projets sans constituer un frein à leur réalisation, il est essentiel de **définir la portée de cette notion** tout en précisant les clés d'analyse qui doivent permettre aux communes de vérifier aisément la qualité du signataire. Ces clés d'analyse pourraient notamment passer par un relevé des documents qui pourraient être produits par le demandeur pour démontrer sa qualité de "maître d'ouvrage", par exemple dans le cadre d'un contrat de promotion ou dans d'autres situations particulières.

b. Notion d'unité d'habitation

Constats

La notion d'unité d'habitation n'est pas définie dans le Cwatupe or les définitions d'"habitation individuelle" (art. 530, 8), d'"immeubles à appartements" (art. 530, 9) ainsi que les textes relatifs à la certification énergétique des bâtiments (art. 579, 608, 609, ...) s'y réfèrent.

Propositions

Il conviendrait dès lors selon nous de **définir la notion "d'unité d'habitation"**. Cette définition pourrait être calquée sur celle utilisée dans le protocole de certification PEB que doivent utiliser les certificateurs PEB.

c. Certificat PEB de bâtiment existant

Constats

En vertu de l'article 237/28, le certificat PEB est obligatoire "*lors de l'établissement d'un acte qui confère un droit personnel de jouissance*" ainsi que "*lors de l'établissement de tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque et de l'antichrèse; ne sont toutefois pas visés les actes involontaires et les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale*".

En pratique, les exceptions prévues à l'obligation de certificat PEB ne couvrent pas toutes les situations si bien que dans certains cas, la réalisation du certificat PEB constitue une mesure absurde et de plus coûteuse. Nous pensons par exemple à un immeuble résidentiel qui est acheté par un pouvoir public pour être démoli en vue de réaliser un espace public (opération de revitalisation urbaine avalisée, ...), ou encore à des bâtiments "déclassés" dont la démolition a été actée et dont les occupants (locataires sociaux par exemple) vont être relogés dans un court délai dans une nouvelle construction, etc.

Proposition

L'introduction d'un système de dérogation propre à la PEB permettrait d'apporter une réponse satisfaisante à de telles situations si la PEB ne redevenait par un règlement régional d'urbanisme (pour lequel un système de dérogation existe déjà dans le Cwatupe ou pourrait être intégré spécifiquement au RRU).

1. Le décalage temporel entre l'octroi du permis et les mesures PEB

Constats

Depuis le 1^{er} mai 2010, pour les travaux soumis à la nouvelle procédure PEB (bâtiments neufs et assimilés, travaux de rénovation importants), les **performances du projet (valeurs U_{max}, niveau K, dispositif de ventilation, ...)** ne sont plus communiquées dans l'engagement PEB remis avec la demande de permis mais bien dans la déclaration PEB initiale transmise 15 jours avant le début des travaux. Ce décalage temporel entre l'octroi du permis et la prise en compte effective des mesures à mettre en œuvre pour respecter la PEB constitue un mauvais signal pour la plupart des demandeurs et pose problème dans les faits.

En effet, **lors des études menées ultérieurement pour atteindre les exigences PEB, il peut être constaté que l'architecture envisagée lors de l'introduction de la demande de permis a des impacts négatifs sur les performances à atteindre** (par exemple, la surchauffe liée à une surface de baies vitrées trop importante) **ou que certains choix devraient apparaître dans la demande de permis** (par exemple, l'installation d'une pompe à chaleur dont l'échangeur est situé en façade ou encore des protections solaires). Dans ce cas, sous peine de ne pas pouvoir respecter les exigences PEB, il s'impose de modifier le projet. A l'heure actuelle, le demandeur n'a d'autres choix que de déposer une nouvelle demande de permis car la notion de "permis modificatif" n'existe pas en droit wallon. Aujourd'hui, sans l'introduction d'un nouveau dossier de demande de permis d'urbanisme complet, **il n'est pas possible d'envisager de "corriger", même à la marge, un permis déjà délivré mais qui n'a pas encore entièrement été mis en œuvre.**

Propositions

Il conviendrait:

- **soit d'évaluer le projet au regard des exigences PEB** qui sont **liées à la géométrie du bâtiment** (isolation, risque de surchauffe, ...) **et à son aspect architectural** (installation à l'extérieur telle que PAC, protections solaires, ...) **dès la demande de permis;**
- **soit de créer**, à l'instar des procédures relatives aux "petits permis", **une procédure particulière, simplifiée et rapide** (tant au niveau de l'instruction que de la composition de la demande) **permettant d'assurer la modification de construction en cours de réalisation** (v. supra sur les permis modificatifs).

2. Envoi des documents PEB inappropriés ou confus dans certains cas

a. Délai d'envoi des déclarations initiales et finales dans certains cas particuliers

Constats

La déclaration PEB initiale, qui décrit les mesures techniques qui seront mises en œuvre pour respecter la PEB, doit être transmise avec l'avis de début de travaux visé à l'article 134 du Cwatupe **au minimum 15 jours avant le début des travaux**³. Ce délai peut poser problème **lorsque la construction des bâtiments est précédée de longs travaux d'assainissement, de dépollution, de démolition s'étalant sur plusieurs mois.** Au vu de

³ Art. 134. "Le titulaire du permis avertit, par envoi, le collège communal et le fonctionnaire délégué du début des actes et travaux, 15 jours avant leur commencement (...)".

la durée de ceux-ci, les cahiers des charges et les études techniques PEB des bâtiments ne sont pas forcément aboutis lors du démarrage des travaux.

La question de l'envoi des déclarations PEB initiale (DI) et finale (DF) se pose également pour les **permis phasés**. Les demandeurs doivent-ils introduire une déclaration initiale pour chacune des phases? Si cela peut se concevoir aisément lorsque chaque phase correspond à la construction d'un bâtiment distinct, qu'en est-il lorsque les phases successives correspondent à différentes "tranches" d'un seul bâtiment? Pour exemple, un permis est accordé par phase pour la construction d'une maison, la première correspondant à l'essentiel de la maison et la seconde à l'adjonction d'un bureau au rez-de-chaussée et de chambres supplémentaires à l'étage. Le demandeur rentre-t-il une DI d'ensemble ou une DI pour chaque phase? Dans ce dernier cas, la première DI se rapporterait uniquement à la première phase du bâtiment. Mais la deuxième DI décrirait-elle la totalité du bâtiment ou seulement la deuxième phase? Le raisonnement est également à appliquer à la DF qui doit être rentrée dans des délais strictes⁴, avec comme contrainte supplémentaire que la DF débouche sur la délivrance du certificat PEB bâtiment neuf dans les 60 jours de son dépôt⁵.

Propositions

La procédure pourrait être clarifiée **en liant l'envoi des documents PEB au commencement et à l'avancement des travaux de construction du bâtiment**.

En outre, la mise en place d'un **système de dérogation** PEB (si la PEB ne redevient pas un RRU – v. supra) pourrait permettre d'apporter une réponse satisfaisante à des cas particuliers.

b. Contenu du certificat d'urbanisme n°1

L'article 150 bis du Cwatupe détaille le contenu du certificat d'urbanisme n°1 que les communes sont tenues de délivrer à toute personne en faisant la demande. Il doit stipuler notamment si le bien immobilier a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique.

- Art. 150 bis.

par. 1^{er}. Les communes sont tenues de délivrer à toute personne le certificat d'urbanisme n°1.

Le certificat d'urbanisme n°1 contient les informations dont la liste suit, relatives aux parcelles cadastrales ou parties de parcelles désignées dans la demande:(...)

8° si le bien immobilier a fait l'objet d'un certificat de performance énergétique au sens du titre V du Livre IV – Décret-cadre du 19 avril 2007, art. 8, al. 1^{er}.

Les communes n'ont pas accès à la base de données des certificats PEB.

Propositions

Il convient de supprimer cette disposition et de donner directement aux notaires et aux agents immobiliers l'accès aux certificats PEB existants.

Cette proposition se comprend au regard de la mise en place d'une plateforme centralisée en matière d'informations urbanistiques (v. supra CU1).

⁴ Dans les 6 mois de la réception provisoire ou, à défaut, dans les 18 mois de l'occupation du bâtiment / de la fin du chantier.

⁵ Art. 607. "Le certificat PEB de bâtiment neuf est notifié au déclarant PEB, dans les formes et modalités fixées par le Ministre, dans les 60 jours de l'envoi ou du dépôt, par le déclarant, de la déclaration finale au collège communal."

1. Différenciation selon le type de bâtiment et de travaux entraînant des abus

Constats

Sur base de l'article 543 du Cwatupe, est assimilé à un bâtiment neuf pour l'application des exigences PEB tout bâtiment faisant l'objet d'actes et travaux de reconstruction ou d'extension soumis à permis et qui consistent:

- soit à créer une unité d'habitation⁶;
- soit à créer un volume protégé supérieur à 800 mètres cubes.

Les communes sont confrontées sur le terrain à diverses tentatives pour éluder l'application de la réglementation. Par exemple, un bâtiment est démoli, en vue d'une reconstruction, mais on préserve de la démolition une petite annexe que l'on "agrandit" alors pour en faire une habitation (le volume construit d'une habitation moyenne en Wallonie est d'environ 600 mètres cubes). Dans d'autres cas, les demandeurs "agrandissent" la buanderie d'un logement existant et créent autour un nouveau logement prétendant qu'il s'agit de rénovation simple. Etc.

Propositions

Pour limiter les tentatives de contournement de la réglementation, **nous proposons de compléter, dans la réglementation, le seuil entre rénovation et assimilé à du neuf.** Serait assimilé à un bâtiment neuf pour l'application des exigences PEB tout bâtiment faisant l'objet d'actes et travaux de reconstruction ou d'extension soumis à permis et qui consistent:

- soit à créer une unité d'habitation;
- soit à créer un volume protégé supérieur à 800 mètres cubes;
- **soit à doubler au moins la surface de plancher chauffé existante;**
- **soit à doubler au moins le volume protégé existant.**

2. Complexité au vu du nombre de cas de figure

Constats

La réglementation PEB complète est entrée en vigueur le 1^{er} mai 2010. Après 17 mois de pratique, elle s'avère encore particulièrement complexe à appliquer eu égard aux nombreux cas de figure à envisager et à la singularité de chaque projet. **Les questions sont dès lors nombreuses de la part des communes mais aussi des professionnels** (architectes, responsables PEB) confrontés à des procédures multiples. La législation PEB apparaît peu lisible pour le citoyen-déclarant PEB ou "simple" maître d'ouvrage.

Propositions

Diminuer le nombre de niveaux d'exigence rendrait la réglementation plus lisible et plus claire pour l'ensemble des acteurs.

⁶ L'interprétation donnée par l'Administration wallonne à l'application de cette disposition est que le logement créé soit complètement compris dans l'extension.

3. Inapplicabilité par rapport à certains bâtiments

Constats

Une "bulle de tennis", qui doit être gonflée et qui nécessite certains assemblages, est considérée comme une construction et non une installation. Elle répond en outre à la définition donnée à l'article 237/1, 2°, du bâtiment au sens de la PEB: *"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"*. Elle pourrait donc se voir appliquer certaines exigences énergétiques. Outre le nécessaire "assemblage", cette interprétation se justifie en raison notamment de la consommation et de la déperdition énergétique de telles infrastructures sportives et de l'objectif poursuivi par la législation relative à la performance énergétique des bâtiments.

Les exigences requises ne peuvent cependant être atteintes par ce type de construction.

Propositions

À notre sens, la question devrait être tranchée au niveau politique: les dépenses énergétiques inhérentes à de telles constructions n'impliquent-elles pas d'envisager, demain, une alternative durable?

4. Dispositions contraires à la PEB dans les réglementations inférieures

Constats

Certaines dispositions contenues dans des permis de lotir, des règlements communaux d'urbanisme, des plans communaux d'aménagement, etc., sont contraires à la PEB ou peuvent empêcher l'intégration optimale de la performance énergétique des bâtiments. **Dans certains cas, le maître d'ouvrage peut se trouver confronté à des exigences contradictoires, avec l'insécurité juridique que cela fait peser sur un permis.** Nous pensons notamment à l'interdiction de pose de panneaux solaires (thermiques mais aussi photovoltaïques) ou de protections solaires mais également à des impositions quant aux caractéristiques des vitrages (facteur solaire g au moins égal à 0,65) auxquelles ne répondent aucun des doubles ou triples vitrages thermiquement performants ($U_g \leq 1,3$ W/m².K) disponibles aujourd'hui.

Propositions

Il convient d'insérer des dispositions dans le Cwatupe pour abroger facilement les prescriptions contraires à la PEB dans les réglementations inférieures et rétablir la sécurité juridique des permis délivrés.

1. Le contrôle de la réglementation énergétique

Constats

L'application de la réglementation PEB est intimement liée aux dispositions régissant les permis d'urbanisme. Des modifications portant sur un de ces deux domaines séparément et n'intégrant pas l'ensemble de la problématique créent de réelles difficultés d'application sur le terrain, voire des vides juridiques. Nous pensons en particulier aux **difficultés de contrôle des exigences PEB** rencontrées par les administrations suite à la modification de la composition des dossiers de demandes de permis (échelle des plans pas adaptée, suppression de l'obligation de joindre les compositions de parois, ...). Nous pourrions encore évoquer la suppression, durant quelques mois, des exceptions à la PEB dans le Cwatup en 2008 suite à l'entrée en vigueur non coordonnée de textes portant, d'une part, sur les aspects permis et, d'autre part, sur la PEB (cette dernière difficulté est maintenant résolue).

Propositions

Pour permettre aux administrations de contrôler le respect des exigences PEB, nous proposons de **réintégrer dans la composition des demandes de permis**:

- une échelle adaptée des plans du bâtiment (1/50);
- la composition des parois de l'enveloppe du bâtiment et des parois de séparation avec d'autres unités PEB ainsi que l'indication des conduits de fumée et de ventilation et les limites d'autres unités PEB contigües, par exemple sur les coupes longitudinales et transversales;
- les élévations des façades latérales et arrière du bâtiment.

De manière générale, v. supra sur la composition de la demande des permis.

2. Le respect de la réglementation énergétique

Constats

Le décret PEB, daté du 19 avril 2007 et donc antérieur au décret Resa ter, est cependant entré en vigueur, en ce qui concerne les articles 86 et 91 du Code, après le décret Resa ter. Il en a résulté que les articles 5 et 6 du décret PEB, modifiant lesdits articles 86 et 91, sont devenus inapplicables. Ces modifications étaient pourtant essentielles. En effet, ces dispositions précisaient que "**pour des motifs liés à la performance énergétique des bâtiments, le permis d'urbanisme [d'urbanisation] peut être refusé ou assorti de conditions que le collège communal, le fonctionnaire délégué ou le Gouvernement jugent utile d'imposer au demandeur.**"

Il existe aujourd'hui une insécurité juridique dans l'application de ces dispositions.

Propositions

Il est proposé de **rétablir ces modifications législatives indispensables** au sein du nouvel article 128 du Cwatupe.

3. La sanction en cas de non-respect de la réglementation énergétique

Constats

L'article 10 du décret PEB du 19 avril 2007 (M.B. 29.5.2007) insère un nouveau Livre IV au Cwatupe, comprenant un régime de sanctions propre à la PEB.

Son article 237/37, relatif à l'application des sanctions pour des infractions à la législation PEB, pose divers problèmes: par exemple, le fait que l'autorité qui constate soit également celle qui sanctionne est difficilement envisageable dans un Etat de droit et confère à de telles sanctions un caractère non démocratique.

Par ailleurs, l'existence de deux procédures différentes, à savoir l'article 154 du Cwatupe pour les sanctions urbanistiques et l'article 237/37 pour les sanctions liées à la PEB, augmente la charge administrative pour les communes. L'intérêt de dédoubler les procédures de sanctions liées à des infractions au Cwatupe devrait à notre sens être évalué.

Propositions

En vue d'une plus grande efficacité et dans un souci de simplification administrative, ***une seule procédure de sanctions intégrée devrait être envisagée dans le Cwatupe***. Les agents habilités à constater les infractions urbanistiques seraient également habilités à constater les infractions PEB, ce qui n'est actuellement pas le cas (v. supra infractions urbanistiques, pour plus de détails).

Orientation pour la révision de la réglementation PEB dans le cadre de la transposition de la directive européenne 2010/31/UE

La révision de la législation PEB doit selon nous être guidée par un principe général de **simplification des procédures actuelles**. Son adaptation doit la rendre plus lisible et plus claire pour les citoyens et pour l'ensemble des acteurs concernés.

Nous insistons également sur les liens étroits entre la législation PEB et l'ensemble du Cwatupe, en particulier pour ce qui concerne la délivrance des permis (composition, procédures d'octroi, recherche des infractions et sanctions, ...) et autres autorisations (travaux dispensés de permis, soumis à déclaration urbanistique, dispensés du recours à un architecte). Il convient dès lors de veiller à une bonne **adéquation et intégration entre la législation PEB révisée et la matière des permis**.

Nous attirons l'attention de la Région, dans le cadre de la transposition de la nouvelle directive européenne, sur la nécessité de faire preuve **de réalisme par rapport à la capacité économique des maîtres d'ouvrage** d'encore pouvoir construire des bâtiments dans le futur, en particulier des logements privés et sociaux, eu égard au renforcement des exigences et à leur coût de mise en œuvre. Des mécanismes spécifiques de préfinancement de ce surcoût, qui pourrait être remboursé progressivement sur base des économies d'énergie réalisées durant l'utilisation du bâtiment, sont à envisager conjointement à l'établissement d'exigences plus sévères.

Par ailleurs, l'Europe, lorsqu'elle fixe l'objectif de bâtiments neufs **"à consommation d'énergie quasi nulle"** pour la fin 2020, n'impose pas le passage par la norme de "bâtiment passif". Dès lors, cette norme, qui n'est vraisemblablement pas la mieux adaptée à tous les cas pratiques de construction de bâtiment, pourrait être conseillée mais ne devrait pas être imposée en Wallonie.

De plus, la participation financière de maîtres d'ouvrage à des projets d'éolienne citoyenne, d'unité de biométhanisation locale, de chaufferie collective alimentée en énergie renouvelable, etc., devrait pouvoir être prise en compte et valorisée pour l'atteinte de l'objectif de bâtiment "zéro énergie". Cette disposition trouverait sa justification dans la mutualisation des coûts, la mise en place de techniques de production d'énergie les plus efficaces ainsi que dans les grandes orientations suivies par la Wallonie pour augmenter la part des énergies renouvelables, lutter contre le changement climatique, réduire sa dépendance énergétique et soutenir le développement de l'économie locale.

Enfin, **le coût de la mise en œuvre** de cette législation pour les divers intervenants doit être maîtrisé, en particulier pour les communes.