

La performance énergétique des bâtiments : bientôt prise en compte dans les permis d'urbanisme

A partir du mois de juillet 2008, les bâtiments neufs et certains bâtiments rénovés devront satisfaire à de nouveaux critères de performance énergétique. En 2009, un système de certification des bâtiments mis en vente ou en location sera mis sur pied.

Kyoto mais pas seulement

Notre Région a récemment transposé la directive européenne relative à la performance énergétique des bâtiments¹. On sait combien celle-ci est importante pour respecter les engagements de réduction des émissions de CO₂ résultant du protocole de Kyoto². En effet, au niveau de l'Union européenne, les bâtiments, secteurs résidentiel et tertiaire confondus, représentent plus de 40 % de la consommation finale d'énergie. En Région de Bruxelles-Capitale, cette proportion s'élève à plus de 70 %, en raison du caractère urbain de notre ville-région. Les mêmes secteurs sont responsables à eux seuls d'environ 67 % des émissions directes de CO₂, dont 40 % pour le logement. Actuellement, l'isolation des bâtiments étant insuffisante³, elle est compensée par une consommation importante des énergies fossiles nécessaire à leur chauffage.

L'entrée en vigueur de l'ordonnance PEB devrait également contribuer à améliorer la qualité de l'air, ce qui n'est pas rien quand l'on songe que notre région figure parmi les zones géographiques les plus polluées du continent européen, que ce soit en oxyde d'azote ou en dioxyde de carbone (CO₂)⁴.

Lutter contre les changements climatiques, c'est aussi diminuer sa facture énergétique en réponse à l'augmentation structurelle du prix de l'énergie : le développement des économies émergentes entraîne une augmentation de la demande d'énergie au niveau mondial, tandis que l'épuisement des ressources énergétiques non renouvelables risque, à terme, de contracter l'offre.

Enfin, les nouvelles normes ont également pour objectif d'améliorer le confort des bâtiments grâce à une amélioration de la qualité de l'aération et donc de l'air ambiant de ceux-ci.

¹ La date ultime de transposition était fixée au 4 janvier 2006.

² Pour rappel, la Belgique s'est engagée à réduire ses émissions de CO₂ de 7,5 %, par rapport à l'année de référence 1990. On estime qu'une diminution de 50 % des émissions directes de CO₂ pour le chauffage des bâtiments permettrait de réduire de 35 % les émissions de CO₂ de l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale par rapport à 1990.

³ D'après l'enquête réalisée par EURIMA citée dans « *L'isolation n'est pas performante en Belgique* », Conférence de presse d'Evelyne Uytendaele concernant l'ordonnance sur la performance énergétique des bâtiments, 2 mars 2007.

⁴ « Les concentrations de CO₂ vues par le satellite européen Envisat », *Le Soir*, 19 mars 2008, p. 21.

L'amélioration des performances énergétiques et l'utilisation rationnelle de l'énergie sont désormais visées explicitement parmi les objectifs du Code bruxellois de l'aménagement du territoire (article 2 du CoBAT) et de l'ordonnance du 5 juin 1997 relative aux permis d'environnement (article 2 de l'OPE).

La mort annoncée du Titre V

C'était annoncé dès l'adoption du nouveau règlement régional d'urbanisme (RRU), la nouvelle ordonnance abroge le Titre V du RRU relatif à l'isolation thermique des bâtiments. Le Titre V était relativement sommaire et se limitait à prescrire un indice global d'isolation calculé sur base de l'isolation des parois du bâtiment.

De nouvelles exigences

Les nouvelles normes PEB (dénommées « exigences PEB ») seront bien plus contraignantes. Sans entrer dans le détail de ces prescriptions techniques, l'Arrêté du Gouvernement déterminant les exigences en matière de performance énergétique et de climat intérieur fixe, en fonction du type de travaux et de la destination du bâtiment :

- Un niveau E de performance énergétique maximum : Il s'agit d'un indice global de la consommation primaire.
- Un indice de surchauffe maximum (I overh) : Il s'agit de la limite au-delà de laquelle, la surchauffe provoque des températures supérieures à 26 °C pendant environ 10 % du temps.
- Un niveau d'isolation thermique globale (valeur K), des valeurs de résistance thermique minimale (valeur Rmin) et de coefficient maximum de transmission thermique globale (valeur Umax).

L'Arrêté détermine également de nouvelles prescriptions concernant :

- La ventilation des bâtiments.
- La modulation de puissance des brûleurs et le calorifugeage des conduites et accessoires.
- La gestion de la température ambiante grâce au partitionnement des réseaux hydrauliques et aérauliques.
- La gestion du chauffage intermittent.
- Le placement de compteurs permettant la comptabilisation distincte de l'énergie consommée et de l'énergie utile produite.

Les demandes de permis

L'ordonnance intègre la procédure PEB dans les procédures existantes de demande de certificat et de permis d'urbanisme et d'environnement.

Les demandes de permis d'urbanisme et d'environnement devront être accompagnées d'une **proposition PEB**. Celle-ci contient un aperçu des mesures prévues pour répondre aux exigences PEB. En ce qui concerne les permis d'urbanisme, l'autorité compétente vérifie la

conformité de la proposition PEB par rapport aux exigences énergétiques qui concernent la physique du bâtiment. Le contrôle, proprement dit, du respect des exigences énergétiques est effectué par l'IBGE à l'issue du chantier. La nouvelle procédure est d'application pour les demandes de permis introduites après l'entrée en vigueur de l'ordonnance PEB.

La procédure à suivre dépend du type de travaux.

Les bâtiments neufs et les rénovations lourdes

Pour les bâtiments neufs de plus de 1000 m² et les rénovations lourdes de plus de 5000 m², la proposition PEB contient une étude de faisabilité technique, environnementale et économique. Lorsque la demande est soumise à évaluation des incidences, l'étude de faisabilité est intégrée dans le rapport d'incidence ou dans la note préparatoire à l'étude d'incidence.

Le maître de l'ouvrage effectue une **notification PEB** de début des travaux auprès de l'IBGE.

Préalablement à la réalisation des travaux, le déclarant désigne un **conseiller PEB**. Il peut s'agir de son architecte ou d'un conseiller PEB agréé. Pendant toute la durée du chantier, le conseiller vérifie la conformité de la performance énergétique par rapport au niveau requis.

Le conseiller PEB établit un **dossier technique PEB** avant le début du chantier. Le dossier contient la description des caractéristiques techniques et de la mise en œuvre des travaux relatifs aux exigences PEB. Ce dossier est tenu à disposition de l'autorité délivrante et de l'IBGE. A l'issue du chantier, le conseiller PEB rédige une **déclaration PEB**. Ce document décrit les mesures prises en vue du respect des exigences PEB et détermine par calcul si ces exigences sont respectées.

Lorsqu'il s'agit d'un bâtiment neuf, l'IBGE établit un **certificat PEB** sur base de la déclaration PEB. Ce certificat permet de vérifier le respect des exigences PEB.

Les rénovations simples

Les rénovations simples (par exemple les changements d'affectation) seront soumises à une procédure simplifiée tant au niveau de la proposition PEB que de la déclaration PEB.

La certification des bâtiments existants

Un certificat de performance énergétique devra être affiché sur les **bâtiments publics** d'une superficie totale de plus de 1000 m². La liste des pouvoirs publics concernés sera arrêtée par le Gouvernement.

A terme, un certificat de performance énergétique devra être établi préalablement à toute transaction immobilière : mise en location, vente, leasing immobilier, ... Le certificat est établi par un « certificateur PEB » et a une durée de validité de 10 ans. Un arrêté est annoncé pour 2009.

Le contrôle des installations techniques

Le placement et le remplacement des installations de production de chaud et de froid devront également respecter des exigences PEB. En outre, le Gouvernement déterminera par arrêté la nature et la fréquence du contrôle et de l'entretien des installations de chauffage et de climatisation. Il s'agit ici encore d'une obligation résultant de la directive européenne.

Les sanctions

L'ordonnance PEB prévoit deux types de sanctions :

D'une part, l'IBGE inflige des **amendes administratives** en cas de non respect des exigences PEB.

D'autre part, des **sanctions pénales** peuvent être prononcées pour certaines infractions telles que l'absence de déclaration PEB, l'absence de désignation d'un conseiller PEB, les manquements du conseiller PEB dans l'exercice de sa mission, le refus de faire contrôler des installations techniques...

Les règles relatives à la recherche, la constatation, la poursuite et la répression de ces infractions sont déterminées par l'ordonnance du 25 mars 1999 relative aux infractions environnementales.

Base légale

Directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments, *J.O.*, 4 janvier 2003, n° L 01, pp. 65 et s.

Ordonnance du 7 juin 2007 relative à la performance énergétique et au climat intérieur des bâtiments, *M.B.*, 11 juillet 2007, pp. 37880 et s. L'ordonnance entrera en vigueur à une date qui n'a pas encore été fixée par le Gouvernement.

Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-capitale du 21 décembre 2007 déterminant les exigences en matière de performance et de climat intérieur des bâtiments, *M.B.*, 5 février 2008, pp. 6084 et s. Cet arrêté entre en vigueur le 2 juillet 2008.

Une description complète de la nouvelle réglementation est disponible sur le site de l'IBGE – Bruxelles Environnement : <http://www.ibgebim.be/>