

Procédure PEB en cas de régularisation

Compte tenu que plusieurs d'entre vous m'ont interrogé sur la manière de gérer, du point de vue de la PEB, une demande de permis de régularisation, veuillez trouver ci-joint un résumé de cette problématique :

- 1) En matière de demande de régularisation, c'est l'article 155 §6 1^{ier} aliéna qui s'applique : *Lorsque les actes et travaux exécutés ou maintenus en infraction sont susceptibles de recevoir le permis d'urbanisme requis, sur la base*
 - *soit de la réglementation en vigueur lors de l'accomplissement des actes et travaux,*
 - *soit de la réglementation en vigueur au moment du dépôt de la demande, ...*

Dans la pratique PEB, on applique la législation en vigueur au moment de l'infraction. L'actuelle législation peut aussi s'appliquer, toutefois, il faut bien reconnaître que techniquement cela s'avère extrêmement difficile.

Cela implique donc que les travaux effectués en infraction soient **clairement identifiés et que la date de ces travaux soit connue**. Pour cela, tous les éléments de preuve doivent figurer au dossier : photos, extrait cadastral, fonds de plans (de secteur, cadastre, ...), photos aériennes, ...

Ensuite, vous appliquez la législation en vigueur, à ce moment, procédures et exigences.

- 2) Les dates-clés de l'évolution de la réglementation énergétique wallonne sont les suivantes :
 - **Avant le 1^{ier} mai 1985 : aucune exigence.**
 - **Du 1^{ier} mai 1985 au 30 novembre 1996 : première réglementation thermique** portant sur l'isolation thermique des logements. Elle visait uniquement la **construction de logements** soumis à permis de bâtir et prévoyait certaines exceptions pour les logements "de vacances ou de week-end". Les exigences et le formulaire sont accessibles via notre site au : [ici](#)
 - **Du 1^{ier} décembre 1996 au 31 août 2008 : deuxième réglementation** portant sur l'isolation thermique et la ventilation des bâtiments. Elle s'applique aux **immeubles de logements, aux immeubles de bureaux et aux bâtiments scolaires** ainsi qu'aux bâtiments qui, à la suite d'une modification de leur utilisation, sont affectés à l'une ou l'autre de ces destinations. Elle vise **tous les actes et travaux de construction, de reconstruction et de transformation nécessitant l'obtention d'un permis**. Les exigences et les formulaires (1 et 2) sont accessibles via notre site au : [ici](#)
 - **Du 1^{ier} septembre 2008 au 30 avril 2010 : phase transitoire de la PEB**, comportant des **exigences d'isolation thermique et de ventilation**. Le champ d'application de la réglementation énergétique s'étend à **toutes les catégories de bâtiments** (y compris les commerces, établissements sportifs, hôpitaux, bâtiments industriels, etc.). Elle vise les **bâtiments neufs, les travaux de rénovation importants ou simples et les changements d'affectation**, pour autant que les actes et travaux soient **soumis à permis**. Une liste d'exceptions, reprises aux articles 285 3° f, 290 4° et 292 4° du Cwatup (composition de dossiers), exclut certains types de bâtiments du champ d'application de la réglementation. Les exigences et les formulaires (1 et 2) sont accessibles via notre site au : [ici](#)
 - **Du 1^{ier} mai 2010 au 31 août 2011 : exigences PEB complètes** résultant de l'entrée en vigueur du décret PEB. Ces exigences sont **différenciées selon les catégories de bâtiments et les types de travaux**. La notion de "bâtiments assimilés à des bâtiments neufs" pour l'application des exigences apparaît en complément des types de travaux distingués depuis le 1er septembre 2008. Des exceptions à l'application de la PEB sont listées à l'article 237/2. Les exigences et les formulaires sont accessibles via notre site au : [ici](#)

- **Du 1^{er} septembre 2011 au 31 mai 2012 : renforcement des exigences PEB** (niveaux Ew et Espec pour les catégories de bâtiments neufs et assimilés soumis au respect de ces critères). La procédure utilisant la déclaration PEB simplifiée (anciennement formulaires 1 et 2) est identique à celle en vigueur avant le 1er mai, mis à part le contenu du formulaire. Les exigences et les formulaires de l'époque sont accessibles via notre site au : [ici](#)
- **Du 1^{er} juin 2012 au 31 décembre 2013 : prise en compte des nœuds constructifs et renforcement des exigences PEB** (valeurs U_{max}). Les bâtiments neufs dont la superficie utile totale > 1000 m² requièrent une étude de faisabilité technique, environnementale et économique. Les exigences et les formulaires de l'époque sont accessibles via notre site au : [ici](#)
- **Du 1^{er} janvier 2014 au 30 avril 2015 : renforcement des exigences PEB** (K35 et réduction de toutes les valeurs U_{max}/R_{min}, hormis la paroi mitoyenne) et **modification de la méthode de calcul pour la surchauffe**. Les exigences et les formulaires de l'époque sont accessibles via notre site au : [ici](#)
- **Du 1^{er} mai au 31 décembre 2015 : modifications essentiellement procédurales** : suppression de l'Engagement PEB au profit de la **Déclaration Initiale au stade de la demande de permis. Généralisation de l'EF** pour toutes les constructions neuves et tous les travaux assimilés à du neuf. Certification pour le résidentiel neuf effectuée par le Responsable PEB. Les exigences et les formulaires de l'époque sont accessibles via notre site au : [ici](#)
- **Du 1^{er} janvier 2016 au 31 décembre 2016 : modifications de la méthode de calcul pour le résidentiel** : Ventilation par ouverture des fenêtres (portes et coulissants admis), fourniture de chaleur externe (application de rendement par défaut) rendement de production pour l'ECS (prise en compte d'EcoDesign), consommation d'électricité des ventilateurs (évolution de la méthode de calcul détaillée). Les exigences et les formulaires de l'époque sont accessibles via notre site au : [ici](#)
- **A partir du 1^{er} janvier 2017 : renforcement des exigences PEB** (valeurs U_{max} - niveaux Ew et Espec pour les catégories de bâtiments neufs et assimilés soumis au respect de ces critères) et **nouvelle méthode de calcul pour le non résidentiel dite méthode PEN**. Modification de la méthode PER (logements individuels), des nœuds constructifs et des pertes par transmission.

3) Les formulaires

Pour assurer la complétude du dossier, le formulaire "énergie" doit être joint à la demande de régularisation. Deux cas de figure peuvent se présenter:

- La demande de régularisation comporte un volet relatif au respect de la réglementation énergétique. Dans ce cas, le demandeur remplit le formulaire de l'époque.
- La demande de régularisation ne porte pas sur l'aspect énergétique (l'infraction n'a pas d'impact en la matière, les travaux sont antérieurs à la première réglementation thermique ou non visés par la réglementation en vigueur à l'époque où a été commise l'infraction, etc.). Dans ce cas, il est conseillé, pour mémoire, d'annexer un formulaire vierge au dossier ou un document signé mentionnant que la demande de régularisation n'est pas soumise à la législation sur la performance énergétique des bâtiments.

À noter déjà qu'au-delà de 2017 et durant les prochaines années, la méthode de calcul continue d'évoluer et les exigences PEB vont être renforcées sur base d'objectifs fixés au niveau européen