

**DOCUMENT EXPLICATIF  
POUR DIFFÉRENCIER  
LA RÉNOVATION IMPORTANTE DE  
LA RÉNOVATION SIMPLE  
« LE CALCUL DES 25% »**

(Version 2 – SEPTEMBRE 2022)



## TABLE DES MATIÈRES

<b>I. AVANT-PROPOS.....</b>	<b>3</b>
I . A.    CONTEXTE .....	3
I . B.    OBJECTIFS DU DOCUMENT .....	3
<b>II. CAS PRATIQUES .....</b>	<b>4</b>
I . A.    THÉORIE PRÉALABLE .....	4
II . A. 1.    Textes légaux et définitions.....	4
II . A. 2.    Convention .....	4
II . B.    EXEMPLES PRATIQUES 1 : REMPLACEMENT D'UNE EXTENSION .....	5
II . B. 1.    Démolition et agrandissement d'une extension .....	5
II . B. 2.    Nouvelle extension .....	6
II . B. 3.    Rénovation avec rehausse d'un bâtiment.....	7
II . B. 4.    Travaux sur l'enveloppe d'un bâtiment .....	8
<b>III. DERNIERS CONSEILS ET LIENS UTILES.....</b>	<b>9</b>

# I. AVANT-PROPOS

## I. A. CONTEXTE

Chaque mois, l'Administration, les facilitateurs et le représentant de l'UVCW se rencontrent et se concertent afin d'harmoniser les réponses aux diverses questions qui surviennent, alimenter la FAQ et préciser certains éléments de la PEB comme les définitions, des astuces d'encodage ... cela revient à créer une sorte de jurisprudence interne ou une convention permettant d'éclairer les acteurs sur certains points.

La définition de la rénovation, importante et simple, est basée sur un rapport à calculer entre l'ampleur de l'enveloppe existante et les parois de l'enveloppe rénovée, les fameux 25%. Ce calcul fait souvent l'objet de questions de la part des différents intervenants.

Quelles sont les surfaces à prendre en compte dès lors que les informations figurant dans le dossier de demande de permis diffèrent selon le degré de précision des plans ?

Les superficies de parois rénovées, mais non soumises à permis sont-elles comptabilisées ?

Par ailleurs, le détail de la composition des dossiers de demande de permis est régi par le CoDT (anciennement le CWATUP).

Dès lors, la réflexion s'est portée sur une ligne de conduite qui ne soit pas en contradiction ni en porte-à-faux avec les textes légaux et, dans le même temps, propose une égalité de traitement.

## I. B. OBJECTIFS DU DOCUMENT

Ce document a pour objectif de clarifier la manière dont on peut différencier la rénovation simple de l'importante. Il est complémentaire à la FAQ ainsi qu'au texte réglementaire, mais ne s'y substitue pas.

Il se veut pédagogique et ambitionne de produire des exemples qui permettront d'éclaircir la pratique de tous les acteurs. Ce document est à destination des responsables PEB, des architectes, mais également des agents, communaux et régionaux, responsables du contrôle des DI ainsi que des professionnels des Guichets de l'Énergie.

L'élaboration de ce document est le résultat d'échanges et de discussions au sein des réunions mensuelles avec les Facilitateurs PEB.

## II. CAS PRATIQUES

### I . A. THÉORIE PRÉALABLE

#### II . A. 1. Textes légaux et définitions

L'article 2. 9° et 10° du Décret PEB définit la rénovation simple et importante :

**9° rénovation importante** : travaux de rénovation, d'extension ou de démolition de l'enveloppe d'un bâtiment qui portent sur une surface dont l'ampleur est supérieure à 25 % de l'enveloppe existante ;

**10° rénovation simple** : rénovation qui emporte des travaux qui ne constituent pas une rénovation importante et qui sont de nature à influencer la performance énergétique du bâtiment ;

Mais aussi, le 1°, 13° et 14°

**Performance énergétique d'un bâtiment (PEB)** : quantité d'énergie effectivement consommée ou calculée pour répondre aux différents besoins énergétiques liés à une utilisation standardisée du bâtiment, qui inclut entre autres l'énergie utilisée pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire, le système de refroidissement éventuel, la ventilation et l'éclairage ;

**Enveloppe** : ensemble des parois du bâtiment qui détermine le volume protégé (y compris la dalle de sol et les mitoyens) ;

**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 adjacents;

#### II . A. 2. Convention

Pour rappel, ce document à l'instar de la foire aux questions (FAQ) et de tous les outils explicatifs accessibles sur notre site est conçu comme un outil d'accompagnement des acteurs dans les différentes étapes de conseil et de conception des projets. Ces derniers concernent la réglementation PEB2015 (projet dont la demande de permis est postérieure au 1<sup>er</sup> mai 2015).

Face aux multiples cas de figure et dans un souci d'égalité de traitement suite aux différents niveaux de détail des plans et du dossier, il a été décidé que **dans le calcul de ce rapport, les parois rénovées et/ou nouvelles ne sont comptabilisées que si ces dernières sont soumises à permis**. C'est à l'autorité compétente en matière de permis de valider ce qui est soumis à permis ou exonéré. Un tableau explicatif est accessible sur le site de la DGO4 Aménagement/Urbanisme via ce lien : [spw.wallonie.be/dgo4/CoDT\\_petits\\_permis.pdf](http://spw.wallonie.be/dgo4/CoDT_petits_permis.pdf).

À noter que cette restriction est une convention et ne s'applique que pour distinguer la rénovation simple de l'importante. **En aucun cas, elle n'intervient dans d'autres définitions comme celle de l'assimilé à du neuf ou dans la question des parois à encoder<sup>1</sup>.**

Voyons ce qu'il en est par les exemples.

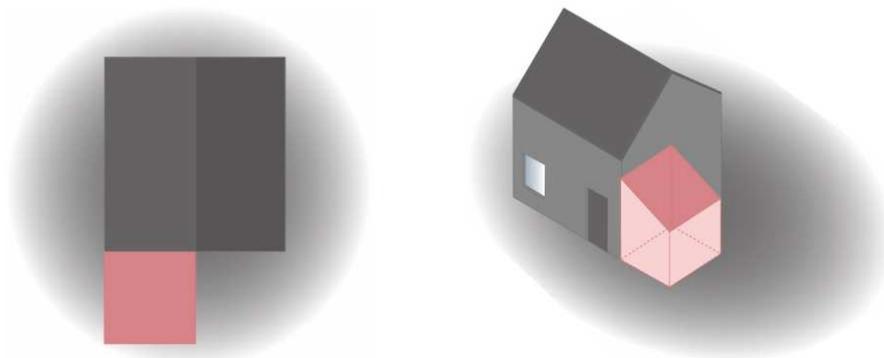
<sup>1</sup> Les parois à encoder pour l'élaboration d'une PEB simplifiée (RS) OU d'une déclaration PEB initiale (RI) sont bien toutes les parois faisant l'objet des travaux de rénovation, simple ou importante, et qui sont de nature à influencer la performance énergétique du bâtiment.

## II . B. EXEMPLES PRATIQUES 1 : REMPLACEMENT D'UNE EXTENSION

### II . B. 1. Démolition et agrandissement d'une extension

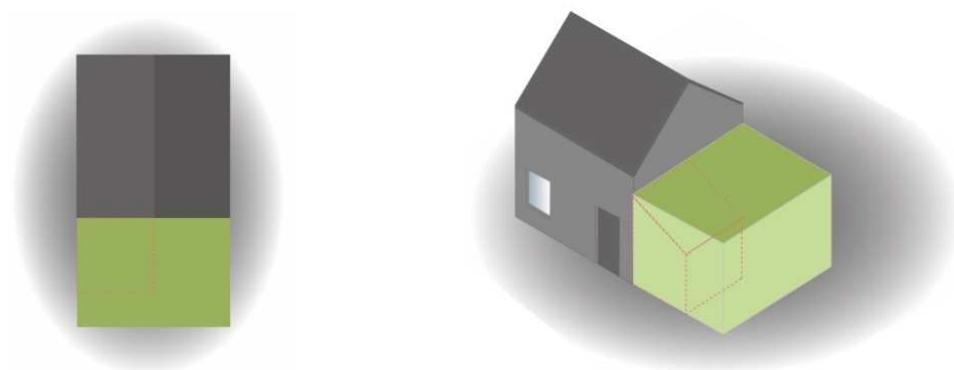
Il s'agit d'un projet de démolition d'une annexe existante et reconstruction d'une nouvelle plus grande.

#### a) AVANT TRAVAUX



Bâtiment existant (en gris foncé) avec une annexe à démolir (en rouge)

#### b) APRÈS TRAVAUX



Bâtiment existant (en gris foncé) inchangé avec une nouvelle annexe construite (en vert).

#### c) LE CALCUL

Les parois existantes (y compris celles qui seront démolies) = **X** = les parois déterminant le volume protégé (en gris **et** rouge)<sup>2</sup>.

Les parois construites/rénovées **et soumises à permis** (en vert) = **Y** = les parois de l'enveloppe de l'extension (en vert)<sup>3</sup>.

⇒ **Y/X > 25%**

**Si oui alors c'est une rénovation importante**

**Si non, c'est une rénovation simple**

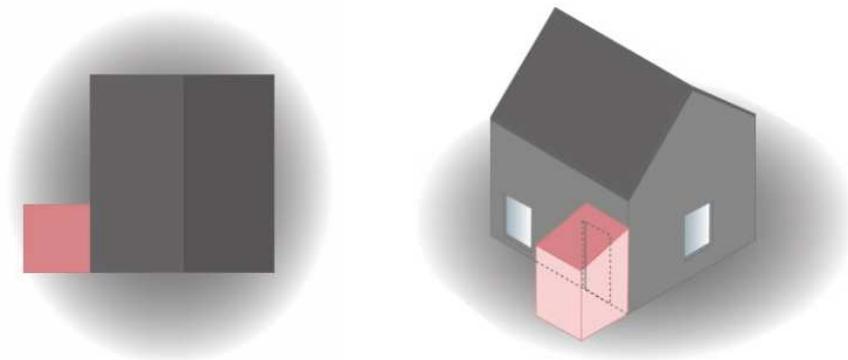
<sup>2</sup> À noter que si l'extension existante (en rouge) ne faisait pas partie du volume protégé existant, ses parois ne sont pas à comptabiliser.

<sup>3</sup> À supposer que les châssis de la maison (partie en gris) soient remplacés pour atteindre les normes énergétiques et présentent le même aspect architectural, ils ne sont pas soumis à permis et ne rentrent donc pas dans le calcul des parois rénovées, le Y, de même en ce qui concerne l'isolation par l'intérieur.

## II . B. 2. Nouvelle extension

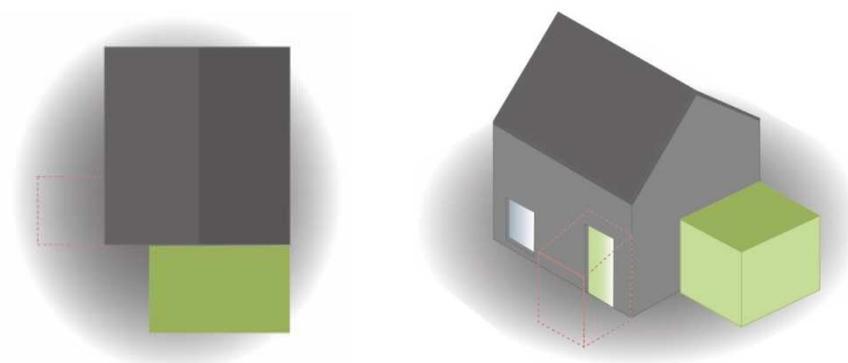
Il s'agit d'un projet de démolition d'une annexe existante et reconstruction d'une nouvelle plus grande avec le bouchage de l'ancienne baie en élévation.

### a) AVANT TRAVAUX



Bâtiment existant (en gris foncé) avec une annexe à démolir (en rouge)

### b) APRÈS TRAVAUX



Bâtiment existant (en gris foncé) avec une nouvelle annexe latérale construite et une ancienne baie rebouchée (vert clair).

### c) LE CALCUL

Les parois existantes (y compris celles qui seront démolies) = **X** = les parois déterminant le volume protégé (en gris et rouge).

Les parois construites/rénovées **et soumises à permis** (en vert) = **Y** = les parois de l'extension (en vert) et la superficie de la baie rebouchée en façade du volume principal<sup>4</sup>.

⇒ **Y/X > 25%**

**Si oui alors c'est une rénovation importante**

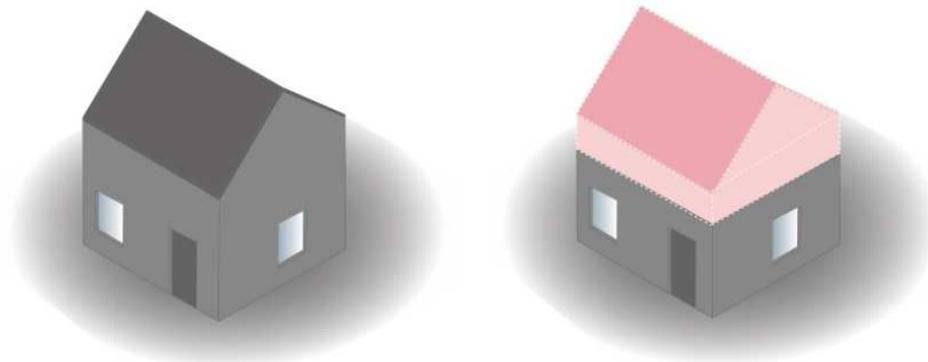
**Si non, c'est une rénovation simple**

<sup>4</sup> Une baie rebouchée en façade est soumise à permis, car l'élévation est située sur l'alignement. Il s'agit d'un permis d'impact limité, ces travaux sont donc soumis à procédure PEB et sont comptabilisés. À noter que si ce bouchage de baie était exonéré de permis, cette portion de paroi ne serait, dès lors, plus comptée dans les parois neuves ou renouvelées.

### II . B. 3. Rénovation avec rehausse d'un bâtiment

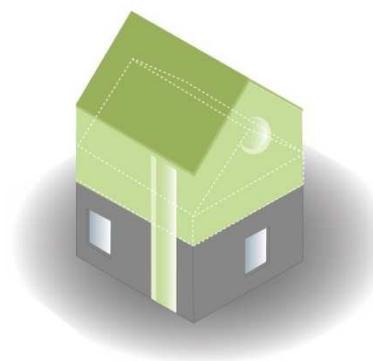
Il s'agit d'un projet de rehausse d'un bâtiment existant avec démolition de la toiture, arasement d'une partie des murs et construction d'un nouvel étage.

#### a) AVANT TRAVAUX



Bâtiment existant (en gris foncé) dont une partie des élévations et le toit sont démolis (en rouge).

#### b) APRÈS TRAVAUX



Bâtiment existant (en gris foncé) avec un nouvel étage, nouveau toit et de nouvelles baies (en vert).

#### c) LE CALCUL

Les parois existantes (y compris celles qui seront démolies) = **X** = les parois déterminant le volume protégé (en gris et rouge).

Les parois rénovées **et soumises à permis** (en vert) = **Y** = les parois de la nouvelle enveloppe<sup>5</sup> y compris la baie verticale prolongée jusqu'au rez (en vert).

⇒ **Y/X > 25%**

**Si oui alors c'est une rénovation importante**

**Si non, c'est une rénovation simple**

À noter que cet exemple vise la transformation d'une habitation.

<sup>5</sup> La paroi horizontale du nouveau volume (plancher rénové) n'est à comptabiliser dans l'enveloppe nouvelle que si elle fait partie des parois de déperdition (ex. : si le rez devient un garage ou autre local non chauffé).

Si, par exemple, il s'agissait de la création d'une ou de plusieurs unités dans le nouveau volume (en vert) alors la question de la création d'une nouvelle unité doit être posée en préambule → s'il y a création d'unité, la procédure est celle du neuf, ou assimilé, et non de la rénovation.

#### II . B. 4. Travaux sur l'enveloppe d'un bâtiment

Il s'agit d'un projet de rénovation des façades sans modification du volume ni de l'affectation. La toiture est isolée par l'intérieur et deux fenêtres de toit sont installées

##### a) AVANT TRAVAUX



Bâtiment existant (en gris foncé) avec façade en brique et toit en ardoise

##### b) APRÈS TRAVAUX



Bâtiment rénové (en vert) avec un nouveau revêtement des façades, crépi blanc sur isolant, ouverture de 2 baies en toiture et isolation de cette dernière sans changement de couverture (en vert).

##### c) LE CALCUL

Les parois existantes = **X** = les parois déterminant le volume protégé (en gris).

Les parois construites/rénovées **et soumises à permis** (en vert) = **Y** = les parois de l'enveloppe (en vert), mais également avec la superficie des fenêtres de toit<sup>6</sup>.

⇒ **Y/X > 25%**

**Si oui alors c'est une rénovation importante**

**Si non, c'est une rénovation simple**

<sup>6</sup> Les façades rénovées sont soumises à permis puisqu'il y a changement d'aspect architectural ; de même pour les fenêtres de toit totalisant plus ¼ de la longueur de l'élévation correspondante. S'il n'y avait eu qu'une seule fenêtre de toit alors, elle ne devait être comptabilisée puisque la condition d'exonération du permis serait remplie.

### III. DERNIERS CONSEILS ET LIENS UTILES

Les textes légaux sont accessibles via ce lien :

<https://energie.wallonie.be/fr/reglementation-wallonne-sur-la-peb.html?IDC=7224>

Ces exemples sont utiles dès lors qu'on est certain d'être dans une procédure de rénovation. Pour bien vous en assurer, nous vous conseillons d'utiliser le logigramme (ou arbre de décision) qui vous permet de décortiquer le projet selon un schéma logique. Le logigramme est accessible via ce lien :

<https://energie.wallonie.be/fr/logigramme-peb.html?IDC=8824&IDD=114703>

Si malgré tous ces outils, vous avez encore des questions, nous vous conseillons de prendre contact avec vos relais :

- Si vous êtes **architecte et/ou responsable PEB**, veuillez vous adresser aux [Facilitateurs PEB](#) ;
- Si vous êtes un **agent communal**, veuillez vous adresser à la Cellule Énergie de l'UVCW à [energie@uvcw.be](mailto:energie@uvcw.be)
- Si vous êtes un **agent régional**, veuillez vous adresser à la Cellule Contrôle de la direction du Bâtiment durable de la DGO4 Énergie ;
- Si vous êtes un **particulier**, veuillez vous adresser à l'un des [Guichets de l'énergie](#).