

Décret wallon sur la PEB, modifiant le CWATUP

Michel DELNOY
Avocat associé (Bours & Associés – Liège)
Professeur invité HEC-Ulg

Avec la collaboration de Jean-Baptiste LEVAUX
Avocat (Bours & Associés – Liège)

Au Moniteur belge de ce 29 mai 2007 est paru le décret-cadre du 19 avril 2007 (ci-après : « le décret PEB ») modifiant le Code wallon de l'aménagement du territoire, de l'urbanisme et du patrimoine en vue de promouvoir la performance énergétique des bâtiments (ci-après : « PEB »). Ce décret a notamment pour objet de transposer la directive 2002/91/CE du Parlement européen et du Conseil du 16 décembre 2002 sur la performance énergétique des bâtiments.

Le décret PEB, quand il entrera en vigueur, ne manquera pas de modifier sensiblement la pratique du droit de l'urbanisme.

En effet, les modalités de la procédure d'instruction des permis d'urbanisme et des permis uniques seront modifiées par le décret PEB et il sera par ailleurs possible pour les autorités compétentes de refuser un permis d'urbanisme, unique, mais également de lotir, « pour des motifs liés à la PEB », expression dont la mise en oeuvre pourrait s'avérer délicate. Bien que les modalités d'application du décret PEB ne soient pas arrêtées dans leurs moindres détails, un ou plusieurs arrêté(s) du gouvernement wallon devant être adopté(s) à cet effet, les points essentiels des exigences de ce décret sont décrits ci-dessous.

1.

Le décret PEB a pour objet de soumettre certains bâtiments pour lesquels un permis d'urbanisme ou unique est nécessaire, au respect d'« exigences PEB », c'est à dire à des **conditions auxquelles ces bâtiments doivent répondre en matière de performance énergétique**.

2.

La **méthode de calcul** de la PEB, ainsi que les **exigences PEB** elles-mêmes, devront être arrêtées par le gouvernement wallon.

Le législateur décréte a prévu la possibilité, pour le gouvernement, d'établir des exigences différenciées en fonction, notamment, du type de bâtiment, de sa destination ou de son âge. Il conviendra donc d'être particulièrement attentif à la parution de cet ou de ces arrêté(s).

3.

Afin de déterminer si un bâtiment particulier est soumis au respect des exigences PEB, il convient de distinguer l'hypothèse où il s'agit d'un bâtiment neuf de celle où il s'agit d'un bâtiment existant.

Les **bâtiments neufs** – c'est à dire, au sens du décret PEB, ceux à construire ou à reconstruire – sont tous soumis aux exigences PEB.

En ce qui concerne les **bâtiments existants**, seuls ceux qui ont une surface utile de plus de 1.000 mètres carrés et qui font l'objet de travaux de rénovation importants sont soumis aux exigences PEB. Des travaux de rénovations sont considérés comme importants, au sens du décret PEB, lorsqu'ils portent sur au moins un quart de l'enveloppe du bâtiment ou lorsque le coût total de la rénovation portant sur l'enveloppe du bâtiment ou sur les installations énergétiques est supérieur à 25 pourcents de la valeur de ce bâtiment, la valeur du terrain exclue.

Par ailleurs, le décret PEB prévoit certaines **exceptions** à la nécessité de respect des exigences PEB. Ainsi, à titre exemplatif, les bâtiments neufs d'une superficie utile inférieure à 50 mètres carrés ou les bâtiments existants pour lesquels « les exigences PEB ne peuvent pas, techniquement, fonctionnellement ou économiquement être respectées », ne sont pas soumis aux exigences PEB. La formulation imprécise de cette dernière exception pourrait en rendre l'application relativement délicate.

Enfin, le gouvernement pourrait désigner certains **autres bâtiments** auxquels les exigences PEB seraient applicables.

4.

Pour tout **bâtiment neuf d'une surface utile de plus de 1.000 mètres carrés**, une **étude de faisabilité technique** doit être réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis d'urbanisme ou unique.

Il s'agit d'un document qui, au regard des objectifs du projet de bâtiment envisagé, contient notamment une analyse des besoins énergétiques du bâtiment, ainsi qu'une liste de mesures d'économie d'énergie, en ce compris l'estimation économique et le temps de retour de ces mesures. Seuls les auteurs qui seront agréés pour la réalisation de cette étude pourront procéder à son élaboration.

Par ailleurs, un **engagement PEB**, qui est un document par lequel le déclarant - généralement le maître d'ouvrage - et le responsable PEB - généralement l'architecte du projet, mais il peut s'agir d'une personne spécifiquement agréée en tant que responsable PEB - déclarent sur l'honneur avoir pris connaissance des exigences PEB et des sanctions applicables en cas de non-respect de celles-ci, doit également être rédigé.

Cette étude, ainsi que l'engagement doivent être **déposés avec le dossier de demande de permis d'urbanisme ou unique**. A défaut, la demande est irrecevable.

De plus, une **déclaration PEB initiale** doit être établie par le responsable PEB. Cette déclaration PEB initiale est un document qui décrit les mesures à mettre en oeuvre pour atteindre les exigences PEB et qui comprend une estimation du résultat attendu du calcul de la PEB.

Cette déclaration est notifiée au collège communal et au fonctionnaire délégué, quinze jours avant le commencement des travaux et, donc, après la délivrance du permis d'urbanisme ou unique. Il convient également de noter que, concomitamment, le titulaire du permis doit avertir ces autorités du début des travaux.

En principe dans les six mois de la réception des travaux, une **déclaration PEB finale** doit être adressée au collège communal et au fonctionnaire délégué. Cette déclaration est un document qui décrit les mesures qui ont été mises en oeuvre afin de respecter les exigences PEB. Ce document comprend également le résultat du calcul de la PEB.

5.

Pour les bâtiments existants soumis aux exigences PEB et pour les bâtiments neufs d'une superficie utile inférieure ou égale à 1.000 mètres carrés, la procédure est identique à celle qui vient d'être décrite au point 4, mis à part le fait qu'il n'est pas requis qu'une étude de faisabilité technique soit réalisée ni, *a fortiori*, déposée avec la demande de permis.

6.

Un **certificat PEB** doit être établi pour certains bâtiments. Ce certificat est un document qui décrit la situation réelle du bâtiment en indiquant le résultat du calcul de la performance énergétique et qui est établi par un certificateur PEB. Ce certificateur doit être agréé, selon une procédure qui devra être arrêtée par le gouvernement. Le certificat PEB doit être détenu, en principe, par le propriétaire d'un immeuble visé.

Les bâtiments pour lesquels un certificat doit être établi sont principalement :

- ceux à construire ou en cours de construction, à l'issue des travaux ;
- ceux existant, à l'occasion de l'établissement d'un acte qui confère un droit personnel de jouissance et lors de l'établissement de tout acte déclaratif, translatif ou constitutif d'un droit réel, à l'exclusion de l'hypothèque ou de l'antichrèse. Les actes involontaires et les actes de partage pour sortir d'une indivision successorale relatifs à un bâtiment existant ne sont toutefois pas visés par cette obligation ;
- ceux de services publics ou d'équipement communautaire ;
- ceux occupés par les pouvoirs publics, ouvert au public et d'une superficie utile de plus de 1.000 mètres carrés doivent disposer d'un certificat PEB, qui doit être affiché à un endroit visible du public.

La durée maximale du certificat est de dix ans. A son expiration, le certificat PEB doit, le cas échéant, être renouvelé.

7.

Des **sanctions** sont prévues en cas de manquement aux obligations faites par le décret PEB.

Il s'agit, d'une part, de la possibilité de **retirer l'agrément** des responsables PEB, des auteurs d'étude PEB ou des certificateurs PEB. Par exemple, après qu'un premier avertissement ait été notifié, le gouvernement, s'il constate la qualité manifestement *médiocre* d'une déclaration PEB finale, pourrait retirer, soit temporairement, soit définitivement, l'agrément du responsable PEB qui en est l'auteur.

Il s'agit, **d'autre part**, d'**amendes administratives** qui peuvent s'élever à un montant compris entre 250 et 50.000 euros, selon des modalités de calcul qui devront être arrêtées par

le gouvernement. Ainsi, par exemple, le fait de ne pas procéder à la notification de la déclaration PEB initiale pourrait donner lieu à une telle amende.

8.

A ce stade, le décret PEB n'est pas applicable, mise à part l'une de ses dispositions, d'un intérêt limité, qui modifie légèrement le décret du 23 mars 1995 « portant création d'un Centre régional d'aide aux communes chargé d'assurer le suivi et le contrôle des plans de gestion des communes et des provinces et d'apporter son concours au maintien de l'équilibre financier des communes et des provinces de la Région wallonne ».

Le décret PEB n'entrera intégralement en vigueur qu'au moment de l'entrée en vigueur du ou des arrêtés du gouvernement wallon qui arrêteront les mesures nécessaires à sa mise en œuvre.

*
* *

Liège, le 20 juin 2007

N.B. : rédigé avec l'attention requise, le présent document a été élaboré dans l'unique but de fournir une information rapide et succincte. Il ne se veut pas exhaustif et ne peut engager la responsabilité ni de l'auteur ni du diffuseur.