

L'isolation en rénovation: dernières nouveautés!

Bruxelles Environnement

L'isolation en milieu urbain

Nicolas Vandernoot

CENTRE URBAIN



BRUXELLES ENVIRONNEMENT

IBGE - INSTITUT BRUXELLOIS POUR LA GESTION DE L'ENVIRONNEMENT

Objectif(s) de la présentation

- Je veux rénover mon logement et mieux l'isoler
 - A quoi dois-je faire attention ?
 - Quelles démarches entreprendre ?
 - Quelles réglementations respecter ?



Plan de l'exposé

- Nouveaux châssis ou nouvelle cuisine ?
- Isolation ponctuelle ou approche globale ?
- Qu'est-ce que je peux faire dans mon appartement ?
- Faut-il un permis d'urbanisme ?
- Conclusions



Je veux rénover...

Avec les économies récurrentes obtenues par une meilleure isolation, je pourrai m'acheter une nouvelle cuisine...

Il n'y a plus qu'à m'y mettre.

Mais qu'est-ce que je peux faire, par quoi commencer?
Isoler mon toit ou remplacer mes châssis ?

Me faut-il un architecte ?

Une autorisation ?



Quelques questions préalables...

- Quel est mon budget ?
- Quelles sont les primes disponibles ?
- Quels sont les points de confort à améliorer ?
- Quels sont les travaux qui doivent de toute façon être faits ?



Approche globale

- L'approche globale pour arriver à
 - ▶ Passif ou basse énergie
 - ▶ Bâtiment exemplaire
 - ▶ Cohérence globale (isolation, chauffage, ventilation)
- Budget plus important
- Passer par un professionnel (architecte, bureau d'études), utilisation de logiciels spécifiques (phpp...)



Améliorations ponctuelles

- Permet de phaser dans le temps des améliorations en fonction du budget
- L'audit énergétique donnera les priorités économiques et les conseils nécessaires
- Ordres de grandeur de temps de retour
 - ▶ Isolation d'un toit non isolé : 5... 10 ans
 - ▶ Isolations d'un plancher par le plafond de la cave non chauffée: 5... 10 ans
 - ▶ Isolation d'un mur non isolé : 10... 20 ans
 - ▶ Remplacement de simple vitrage par des nouveaux châssis double vitrage: 30... 50 ans



Ai-je le droit de faire ces travaux ?

- Est-ce que je peux faire cela pour mon logement situé dans une copropriété ?
- Est-ce qu'il faut un permis d'urbanisme ?
- Est-ce que je dois prévenir mes voisins ?



En copropriété

- J'isole « comme je veux » à l'intérieur de mon appartement
- Voir le règlement, l'acte de base ou une décision d'Assemblée Générale pour le remplacement de mes châssis
- C'est la copropriété (au travers de l'AG) qui choisit (ou permet) d'isoler par l'extérieur (mur et/ou toit)
- Qui paye ? Au prorata des millièmes ? Celui « qui en profite le plus » ? C'est l'AG qui est souveraine !



Permis d'urbanisme

- Si on touche à l'aspect visuel du bâtiment:
 - ▶ Changement de châssis (pas d'obligation d'avoir un architecte)
 - ▶ Augmentation du volume (isolation par l'extérieur d'un mur ou d'un toit). Obligation ou non d'avoir un architecte suivant les communes.
 - ▶ Isolation du toit par l'extérieur sans dépassement de l'alignement: pas de permis (législation régionale)
 - ▶ Faire attention à l'empiètement sur l'espace public (isolation RDC en façade avant), sauf si toute la rue le fait
- Si on touche à la structure d'un bâtiment (obligation d'avoir un architecte)
 - ▶ Percement d'une nouvelle baie
 - ▶ Création d'une lucarne



Permis d'urbanisme

- Certaines souplesses sont appliquées par certaines communes (Ixelles, Forest...): pas de permis exigé si isolation par l'extérieur (de la façade arrière) invisible de l'espace public, pas toujours d'architecte exigé.
- Toujours contacter le service urbanisme de sa commune avant de commencer les travaux !
- En cas de permis, ne pas oublier la partie PEB (obligations et procédure)



Remplacement des châssis

- Procédure spécifique pour les biens classés
- Régi par l'Arrêté des travaux de minimales importances
- Remplacement à l'identique (couleur, forme, matériaux): pas de permis
- A l'identique ? Non défini, dépend de l'interprétation des communes: couleur, division, parfois matériaux... Consulter le service urbanisme !
- Double vitrage dans châssis existant: pas de permis
- Attention respect PEB en cas de permis : grille de ventilation...



L'accord du voisin

- Ne pas oublier de demander l'accord (écrit) du voisin si on isole le pignon ou mur mitoyen par l'extérieur ! On empiète en effet sur sa propriété !
- Le voisin ne peut entraver les travaux, il doit éventuellement laisser un accès pendant la durée de ceux-ci: c'est le « droit d'échelle »
- Les conflits entre privés sont gérés par le Juge de Paix (et pas la commune ou la police...)



Sites internet :

<http://www.curbain.be> Centre urbain- aide aux particuliers

<http://brugisold.irisnet.be/brugis/> À partir du 10 décembre 2013, système d'information Géographique de la Région

<http://www.energieplus-lesite.be> Aide à la décision en efficacité énergétique des bâtiments du secteur tertiaire

<http://urbanisme.irisnet.be> L'aménagement du Territoire et de l'urbanisme en Région Bruxelles Capitale



Ce qu'il faut retenir de l'exposé

- Choisir entre l'approche globale, ou des interventions ponctuelles phasées
- Prioriser les interventions
- Respecter les règles (copropriété, urbanisme)



Contact

Nicolas Vandernoot, Ir

Conseiller énergie, auditeur énergétique

☎ : 02/227 42 66 – 0475/98 90 33

E-mail : nicolas.vandernoot@curbain.be

Centre Urbain: permanence dans les Halles Saint-Géry
du mardi au samedi

