

HABITAT(ION) LEGER(E) & ENVIRONNEMENT



Christophe THIEBAUT
MAITRE DE CONFERENCES UCLOUVAIN
AVOCAT

Habitat(ion) léger(e) & Environnement

1. Sujet ?

- Protection de l'environnement par l'habitat léger
- Appréhension de l'habitat léger par le droit de l'environnement

2. Thèmes ?

- Performance énergétique
- Assainissement des eaux usées
- **Troubles de voisinage...**

PERFORMANCE ENERGETIQUE

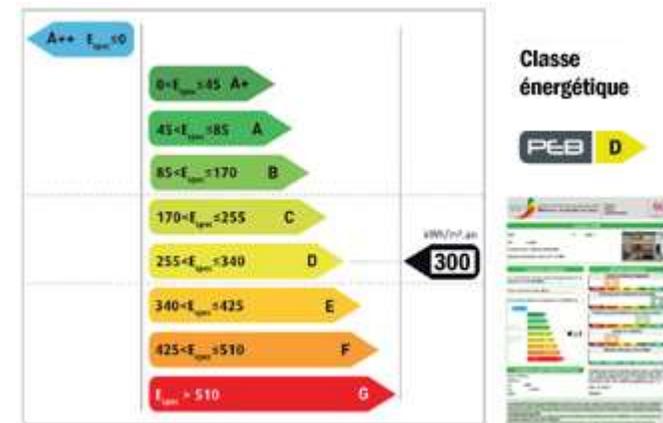
1. Décret wallon du 28 novembre 2013 relatif à la performance énergétique des bâtiments

2. 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 » (art. 2, 1°)

3. Impositions ?

- Exigences de performance énergétique (art. 9 et s.)
- Certificat de performance énergétique (art. 30 et s.)



PERFORMANCE ENERGETIQUE

5. Mais Performance Energétique des **BÂTIMENTS**

= « construction dotée d'un toit et de parois dans laquelle de l'énergie est utilisée pour réguler le climat intérieur »

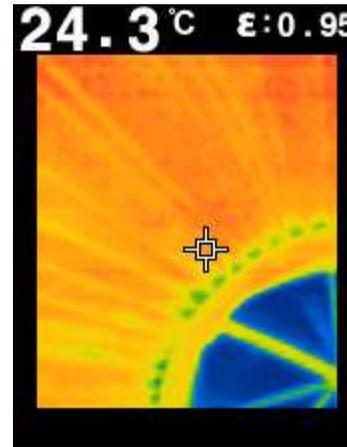
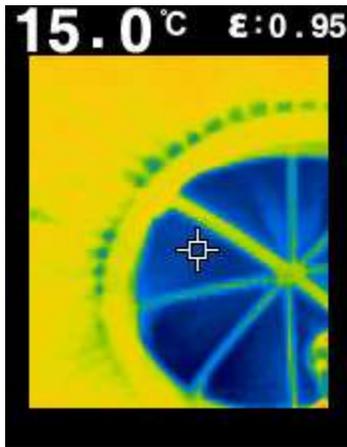


6. Mais exigences et certificat pour les « bâtiments à construire d'une superficie utile totale **inférieure à 50 m²** »



PERFORMANCE ENERGETIQUE

7. Et alors ? Un bien ? Un mal ?



ASSAINISSEMENT DES EAUX

1. Code de l'eau (art. R.274 et s.)

2. Principes – 3 régimes

- Régime d'assainissement **collectif**
- Régime d'assainissement **autonome**
- Régime d'assainissement **transitoire**

3. Régimes applicables par référence à l'**HABITATION**

« installation fixe au sens de l'article 84, § 1er, du CWATUP et rejetant des eaux urbaines résiduaires » (art. 233, 16°)

- Et les bâtiments ? Art. D.IV.4, alinéa 1^{er}, 1°, du CoDT – construction (bâtiment & ouvrage) ≠ installation fixe...
- Habitation ? Sens commun
- Conséquence pour l'habitat léger ?

TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE

1. Fondement

Construction jurisprudentielle fondée sur l'article 544 du Code civil

2. Signification

Celui qui « rompt l'équilibre entre les propriétés en imposant à un voisin un trouble excédant la mesure des inconvénients ordinaires du voisinage, lui doit une juste et adéquate compensation, rétablissant l'égalité rompue »

3. Quel lien avec l'habitation légère et l'environnement ?

- Trouble immobilier, lié à l'utilisation d'un fonds
- Sens commun « *cadre de vie de l'individu* », et donc son voisinage



TROUBLES ANORMAUX DE VOISINAGE

4. Conditions de mise en œuvre

- Responsabilité objective => **Faute** mais fait, omission ou comportement imputable au voisin
- Contiguïté ou proximité
- Tous types d'occupation
- Trouble excédant les inconvénients ordinaires
 - Appréciation souveraine du juge
 - Inconvénients: sonores, olfactives, esthétique, ...
 - Excessif – Rupture d'équilibre
- Compensation

