

Fiche d'application RT2012 : Maison individuelle ou bâtiment collectif ?

Date	Modification	Version
21 juin 2013		V 1.0
21 novembre 2013	Précisions – fiche applicable uniquement aux bâtiments neufs	V 1.1
26 avril 2017	Précisions - sur les logements de fonction	V 1.2

Préambule

Cette fiche d'application apporte des précisions sur la prise en compte des bâtiments à usage d'habitation. Il s'agit

- de préciser les termes qui définissent un bâtiment à usage « maison individuelle ou accolée » ou à usage de « logement collectif d'habitation »
- et de préciser les modalités d'application.

Nota : Cette fiche s'applique uniquement aux bâtiments neufs. Ainsi, dans les exemples mentionnés plus loin dans la fiche, tous les bâtiments décrits sont des bâtiments neufs.

Que disent les textes réglementaires ?

De manière générale dans le document, les numéros d'articles cités, font référence à l'arrêté du 26 octobre 2010.

Rappel de l'annexe III de l'arrêté du 26 octobre 2010

« **Une maison individuelle** est un bâtiment à usage d'habitation comprenant au plus deux logements superposés ou disposant d'une seule porte d'entrée. »

« **Deux bâtiments** sont dits accolés s'ils sont juxtaposés et liés par des parois mitoyennes, dont la surface de contact est d'au moins 15m² pour les maisons et 50m² pour les autres bâtiments. **Les bâtiments accolés sont considérés comme un bâtiment unique.** »

Définitions complémentaires

- Parois mitoyennes

On considère que des parois sont mitoyennes entre deux bâtiments si leurs deux faces sont en contact avec des **locaux chauffés**. Ces parois peuvent être aussi bien verticales qu'horizontales. Les surfaces sont calculées selon le fascicule 1 des règles Th-U au chapitre 1.5.3.

En présence d'un joint de dilatation permettant une circulation d'air traversante entre les deux bâtiments, ceux-ci ne peuvent pas être considérés comme mitoyens. Dans le cas où il n'y a pas de circulation d'air entre les deux bâtiments, cas du joint de dilatation complètement fermé de l'extérieur, on considère les bâtiments mitoyens.

- Logements superposés

Des logements sont superposés **entre eux** si la surface de leurs parois mitoyennes horizontales est supérieure à 15 m². (Cette règle est construite par analogie avec la règle sur l'accolement de bâtiments)

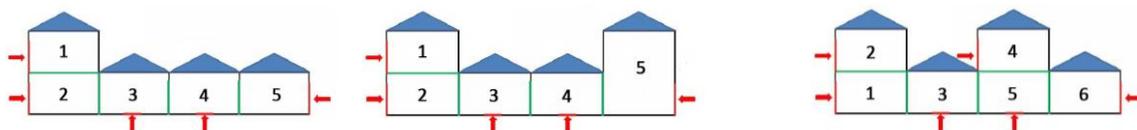
- Bâtiment collectif d'habitation

Pour constituer un bâtiment collectif d'habitation, le bâtiment dans son ensemble comporte plus de deux logements **superposés** (voir schéma ci-dessous)

- Bâtiment de maisons accolées

Pour constituer un « bâtiment de maisons accolées » le bâtiment dans son ensemble comporte au **moins deux logements accolés ET au maximum un logement superposé à d'autres logements**.

Exemples :



Bâtiment de maisons accolées

Logements collectifs

Constitue également un bâtiment de maisons accolées un bâtiment constitué de deux logements accolés sans entrée commune (cas des maisons jumelles).

- Porte d'entrée de bâtiment de « maison individuelle »

Pour constituer un bâtiment de « maison individuelle » composée de deux logements non superposés, la porte d'entrée commune à ces deux logements doit donner sur un espace commun clos et couvert : hall, sas, couloir, cage d'escalier fermée, ... Les portes d'accès à des espaces (privatifs ou non) à l'air libre ne sont pas considérés comme disposant d'une porte d'entrée de bâtiment au sens de la RT2012.

Modalités d'application

- Unicité de la catégorie d'usage

La **caractérisation de l'usage** d'une zone au sein d'un bâtiment (maison individuelle ou accolée, habitat collectif) **est unique** et conduit à appliquer l'ensemble des exigences qui s'y rattachent (C_{max}, B_{biomax}, Ticref, perméabilité à l'air, ...)

ATTENTION : les exigences sur les bâtiments collectifs et les maisons individuelles sont différentes (coefficient M_{bsurf}, M_{csurf}, perméabilité, production d'énergie par une EnR, ...)

- Cas où le calcul peut être réalisé par partie de bâtiment

Le calcul du Cep et du Bbio est effectué au niveau du bâtiment. Lorsqu'un bâtiment comporte des usages différents, les Cep_{max} et Bbio_{max} sont définis au niveau de chaque zone et pondérés en fonction de la SHON_{RT}(SRT) des différentes zones qui composent le bâtiment pour constituer les Cep_{max} et du Bbio_{max} du bâtiment

Toutefois, et bien que pénalisant, il est possible d'effectuer un calcul pour chaque partie de bâtiment en particulier dans les cas suivants :

- accollement de deux bâtiments ;
- bâtiment de maisons accolées ;
- labellisation différente.

Remarque importante : la décomposition d'un calcul d'un même bâtiment en plusieurs parties ne doit pas conduire à modifier l'usage des différentes parties du bâtiment. Ainsi un bâtiment à usage collectif d'habitation ne peut pas contenir des parties à usage de maison individuelle groupée voir de maison individuelle.

Comment déterminer le type de bâtiment d'habitation ?

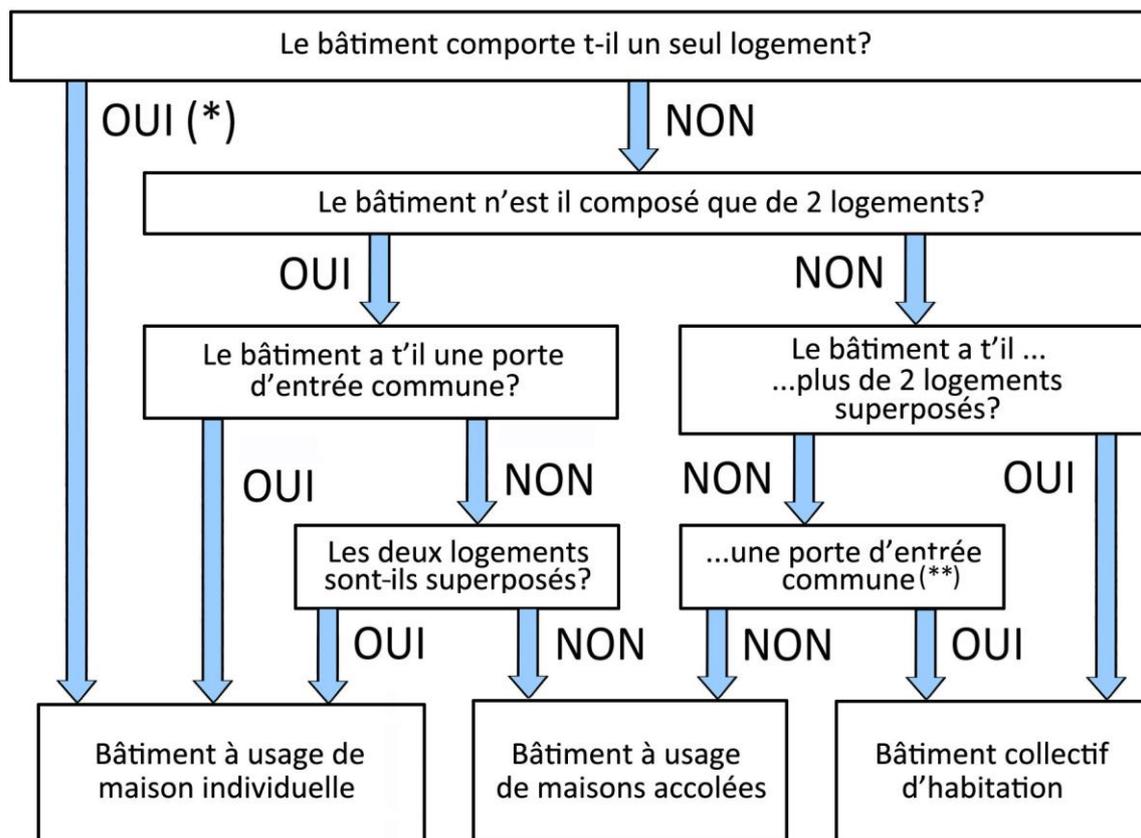
La démarche s'effectue en 2 étapes :

1ere étape : identifier les bâtiments

Pour former un bâtiment d'habitation il faut regrouper tous les logements qui sont soit accolés soit superposés ou les deux à la fois.

2eme étape : identifier le type d'habitation.

Un bâtiment à usage d'habitation peut être un bâtiment collectif, une maison individuelle ou un bâtiment de maisons groupées. Pour chaque bâtiment la démarche est la suivante :



(*) Remarque : un logement de fonction dans un bâtiment à usage autre que d'habitation constitue soit une zone à usage collectif d'habitation, soit prend l'usage du bâtiment à usage autre que d'habitation auquel il appartient (selon les modalités définies dans l'article 57 de l'arrêté du 11 décembre 2014).

(**) Porte d'entrée commune à l'ensemble des logements.

Règlementation Thermique des Bâtiments Neufs

Exemples

Légende



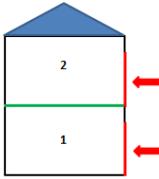
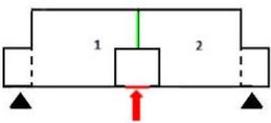
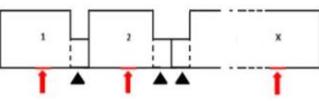
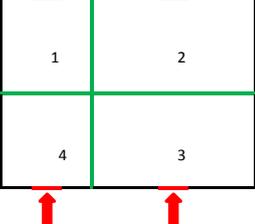
Porte d'entrée

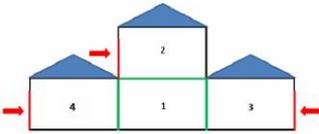
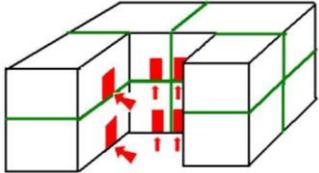
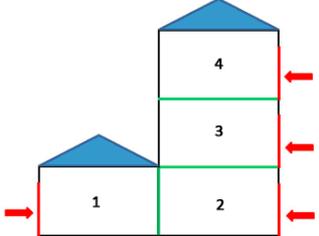
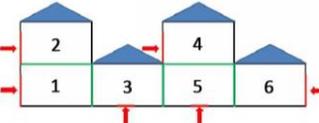


Mitoyenneté (>15m²)



Garage

cas	Schéma	Configuration architecturale	Paroi verticales mitoyenne (>15 m ²)	Logements superposés (>15m ²)	Porte entrée commune	Nombre et usage du bâtiment
1		Bâtiment de 2 logements superposés	NON	OUI 2 logements	NON	1 bâtiment de maison individuelle
2		2 logements avec entrée commune	OUI	NON	OUI	1 bâtiment de maison individuelle
3		2 logements accolés sans entrée commune	OUI	NON	NON	1 bâtiment de maisons accolées
4		N logements individuels en bande en contact par leurs locaux chauffés	OUI	NON	NON	1 seul bâtiment de maisons accolées
5		N logements individuels en bande séparés par des garages	NON	NON	NON	N bâtiments de maison individuelle
6		Bâtiment de 4 logements accolés avec entrée par logement	OUI (si au moins 3 des parois mitoyennes de plus de 15 m ²)	NON	NON	1 bâtiment de maisons accolées

cas	Schéma	Configuration architecturale	Paroi verticales mitoyenne (>15 m ²)	Logements superposés (>15m ²)	Porte entrée commune	Nombre et usage du bâtiment
7		Bâtiment de 4 logements dont 2 superposés	OUI	OUI 2 logements	NON	1 bâtiment de maisons accolées
8		Logements superposés 2 à 2 et accolés avec accès par coursive	OUI	OUI	NON	1 bâtiment collectif d'habitation
9		Bâtiment de 3 logements superposés	-	OUI	NON	1 bâtiment collectif d'habitation
10		Bâtiment de 4 logements dont 3 superposés	OUI	OUI	NON	1 bâtiment collectif d'habitation
11		Bâtiment de 6 logements dont 4 superposés	OUI	OUI	NON	1 bâtiment collectif d'habitation
12		Bâtiment de tertiaire avec 1 logement de fonction	OUI	NON	NON	Le logement est soit traité en tant que LC d'habitation, soit rattaché à l'usage tertiaire (cf. art. 57)