

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*)

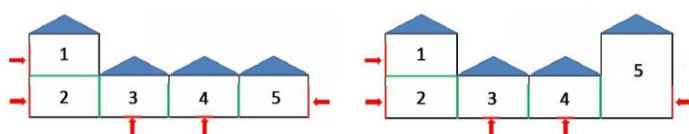
- Bâtiment collectif d'habitation

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

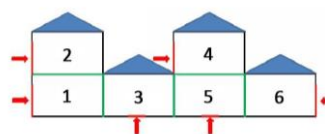
- Bâtiment de maisons accolées

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} , T_{icref} , perméabilité à l'air, ...)

ATTENTION : les exigences sur les bâtiments collectifs et les maisons individuelles sont différentes (coefficient M_{bsurf} , $M_{c surf}$, 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 ?

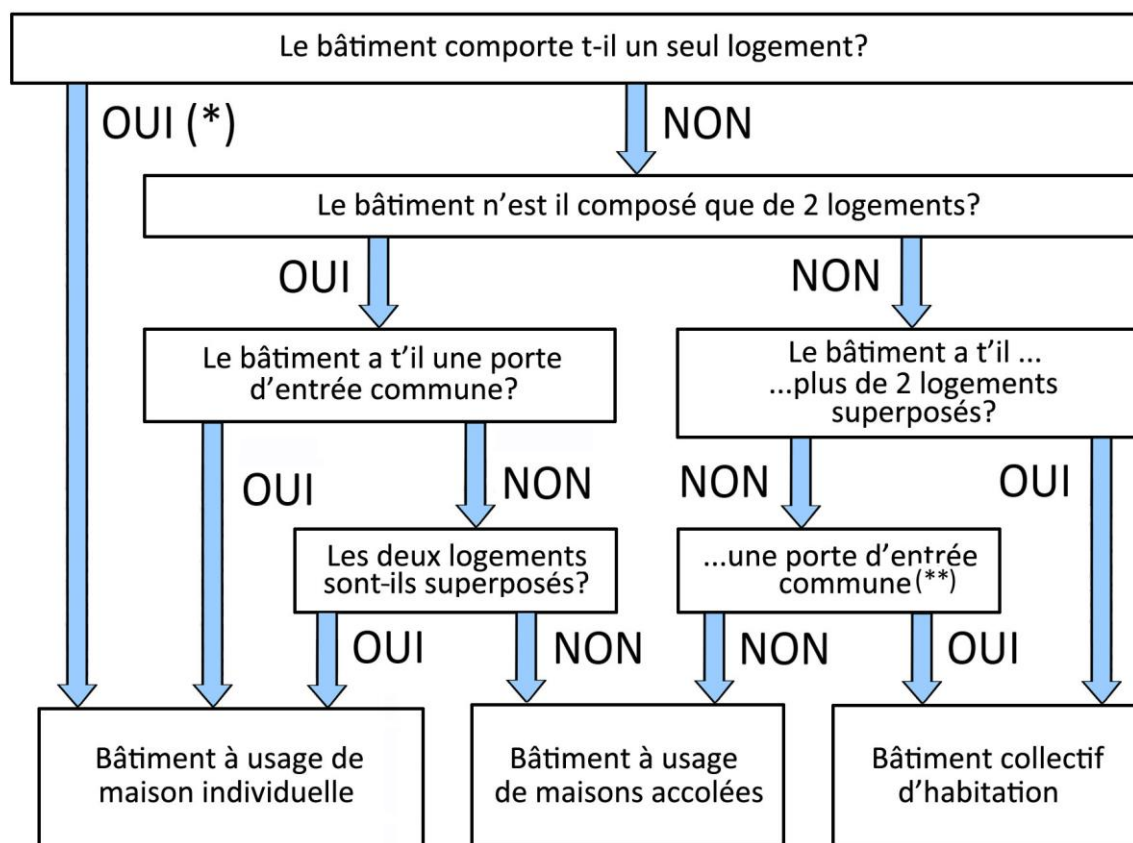
La démarche s'effectue en 2 étapes :

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



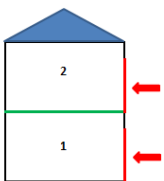
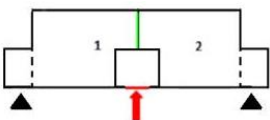


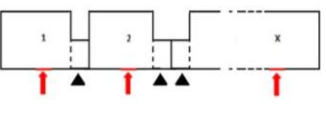
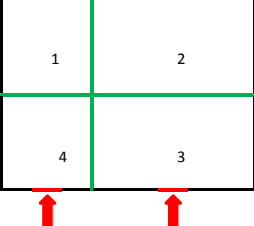
Porte d'entrée



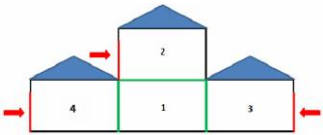
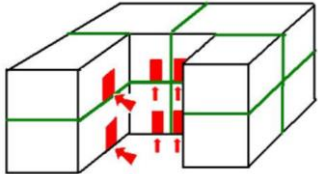

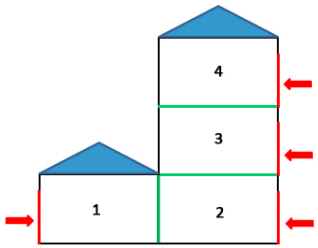
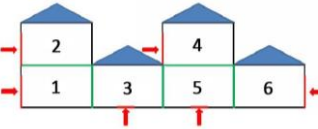

Mitoyenneté (>15m²)



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

Règlementation Thermique des Bâtiments Neufs

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)