



FICHE D'APPLICATION DE LA REGLLEMENTATION ENERGETIQUE DES

BÂTIMENTS EN POLYNÉSIE FRANÇAISE

FICHE THÉMATIQUE N°1 :

PERIMÈTRE D'APPLICATION DE LA RÉGLEMENTATION ÉNERGÉTIQUE



Cette fiche synthétise de manière exhaustive les éléments de cadrage du périmètre d'application de la réglementation énergétique des bâtiments (REBPF), correspondant au livre II du code de l'aménagement. Au travers de cette fiche, on cherche à répondre aux questions suivantes :

Est-ce que la réglementation s'applique à mon projet de construction ?
Quelles sont les dispositions applicables à mon projet ?

Version septembre 2023

SOMMAIRE

I.	Enjeux de la réglementation énergétique en Polynésie française.....	3
II.	Textes de référence	4
1.	Loi de Pays	4
2.	Délibération	4
3.	Arrêté CM.....	4
III.	Définitions.....	5
IV.	Périmètre général	7
1.	Projets de construction concernés	7
2.	Projets de construction exemptés	7
3.	Thématiques de performance.....	7
4.	Typologies.....	8
V.	Contrôle de la réglementation	9
1.	Demande de permis de construire.....	9
2.	Demande de certificat de conformité (déclaration d'achèvement des travaux) 9	
3.	Tableau de synthèse	10
VI.	Déterminer la ou les typologies de mon projet de construction.....	11
1.	Choix de la typologie.....	11
2.	Locaux à usage d'hébergement.....	12
3.	Cas des projets de construction présentant une destination principale	12
4.	Cas des projets de construction présentant différentes destinations.....	13
5.	Cas particuliers	15
VII.	Déterminer les thématiques applicables à mon projet de construction ...	17
1.	Identification des thématiques applicables à chaque typologie	17
2.	Détermination des locaux concernés par les thématiques de la REBPf	18
VIII.	Études de cas	19
1.	Hôtellerie	19
2.	Etablissement d'enseignement.....	26
3.	Immeuble mixte logements/bureaux.....	33

I. ENJEUX DE LA REGLEMENTATION ENERGETIQUE EN POLYNESIE FRANÇAISE

La réglementation énergétique des bâtiments vise à **améliorer le confort thermique et réduire la consommation énergétique des bâtiments** en limitant les apports de chaleur (et donc les besoins en climatisation), en fixant des seuils de performances de certains équipements et en favorisant la production d'eau chaude par l'énergie solaire.

Les thématiques techniques et le périmètre d'application ont ainsi été définis de manière à **maximiser la réduction des consommations énergétiques tout en minimisant les surcoûts d'investissement et les impacts sur le secteur de la construction**.

L'ensemble des **constructions neuves est impacté par le texte qui décline les exigences de performance énergétique en fonction de certains types de bâtiments**, par exemple :

- Les secteurs particuliers tels que l'industrie, la restauration ou le commerce bénéficient de mesures allégées.
- Les secteurs du logement individuel et collectif bénéficient chacun de mesures adaptées pour prendre en compte leurs spécificités constructives et sociétales.
- Les secteurs du bureau et de l'hôtellerie, grands consommateurs d'énergie, se voient appliquer des mesures plus strictes.

Les thématiques liées à l'enveloppe du bâtiment (protection solaire des toitures, murs et baies) permettent de réduire les consommations de climatisation, qui diminuent dès lors que la chaleur accumulée dans les bâtiments est réduite.

Ces mesures, associées à un renforcement de la ventilation naturelle, permettent d'améliorer le confort et, dans une certaine mesure, de limiter ou d'éviter le recours à la climatisation.

Enfin, le choix des thématiques est complété par des prescriptions sur les équipements techniques : le chauffe-eau et la climatisation qui représentent une part importante des consommations énergétiques en Polynésie française.

Le Territoire de la Polynésie française présente une grande diversité, à la fois économique, sociétale, géologique et climatique. **Tous les archipels ne sont donc pas soumis de la même manière au projet de réglementation**, par exemple :

- Les archipels des Australes et Gambier ont un climat plus tempéré : les seuils de performance liés à la protection solaire sont adaptés.
- Les archipels de Marquises et des Tuamotu bénéficient d'un potentiel de vent plus élevé : ils sont moins impactés par les prescriptions concernant la ventilation naturelle.
- Les îles de Tahiti et Moorea concentrent 80% du parc bâti polynésien, avec une exposition au vent plus faible que dans les autres archipels : l'ensemble des dispositions réglementaires s'y appliquent et certains seuils de performance sont renforcés.

Cette réglementation énergétique se présente comme un premier volet, adapté aux enjeux et aux territoires de la Polynésie française.

II. TEXTES DE REFERENCE

1. Loi de Pays

Loi de Pays n°2022-8 du 24 janvier 2022 portant création de la réglementation énergétique des bâtiments et modifiant le livre II du code de l'aménagement de la Polynésie française.

Le chapitre 1 présente le périmètre général d'application :

- L'article LP. 211-2 détaille la liste des typologies de bâtiments exclues de la réglementation et précise les modalités pour déterminer la typologie d'un bâtiment
- L'article LP. 211-3 présente les deux zones géographiques principales selon lesquels les projets peuvent être distingués

Le chapitre 2 présente les définitions applicables à la réglementation. Certaines sont développées au **§ III Définitions** ci-après.

2. Délibération

Délibération n°2022-46 APF du 26 avril 2022 complétant les titres 2 à 6 du livre II de la première partie du code de l'aménagement de la Polynésie française, relatif à la réglementation énergétique des bâtiments

La délibération fixe pour chaque thématique de la réglementation, les zones géographiques, les typologies et les locaux concernés (articles 2 à 8). Pour certaines thématiques, elle fixe également les cas dérogatoires prévus par la réglementation.

Thématiques de la réglementation	Articles correspondants dans le CAPF
Protection solaire des parois opaques horizontales (titre 2, chapitre 1)	D.221-1, D.221-2
Protection solaire des parois opaques verticales (titre 2, chapitre 2)	D.222-1
Protection solaire des baies (titre 2, chapitre 3)	D.223-1
Ventilation naturelle des bâtiments (titre 3)	D.230-2, D.230-3
Brasseurs d'air (titre 4)	D.240-2
Eau chaude sanitaire solaire (titre 5)	D.250-2, D.250-4 à 7
Climatisation (titre 6)	D.260-2

3. Arrêté CM

Arrêté n° 2028 CM du 30 septembre 2022 portant dispositions d'application du livre II du code de l'aménagement de la Polynésie française relatif à la réglementation énergétique des bâtiments

Arrêté n° 373 CM du 10 mars 2023 portant modification du livre II de la partie réglementaire du code de l'aménagement de la Polynésie française relatif à la réglementation énergétique des bâtiments

L'arrêté crée la partie réglementaire du code de l'aménagement de la Polynésie française. En particulier, l'article A.211-1 renvoie à l'annexe 1 pour fixer la liste des destinations associées à chaque typologie. Cette annexe a été modifiée par l'arrêté modificatif susmentionné.

Le reste de l'arrêté précise les conditions d'application de la REBPf ainsi que les dispositions relatives à chaque thématique de la REBPf.

Arrêté n° 2907/CM du 29 décembre 2022, relatif aux compétences et à la procédure d'agrément des organismes en charge de contrôler l'application de la réglementation énergétique des bâtiments

L'arrêté crée les organismes habilités à délivrer les avis concernant la conformité de certains projets de construction à la REBPf. L'article 1 présente les typologies et les seuils de surface de plancher pour lesquels le recours à un organisme agréé est obligatoire.

III. DEFINITIONS

« Construction »

Au sens de la présente REBPf, une construction peut être constituée d'un ou plusieurs bâtiments, d'une ou plusieurs parties de bâtiment ou d'un ou plusieurs locaux.

« Bâtiment mixte »

Un bâtiment mixte est un bâtiment composé de plusieurs parties de bâtiment. Une partie de bâtiment est un ensemble de locaux cohérent, fonctionnellement autonome des autres parties, et qui a sa destination principale propre.

« Local accessoire »

Un local accessoire est un local qui concourt à l'exercice de l'activité principale. Il est fonctionnellement dépendant du reste du bâtiment ou de la partie de bâtiment à laquelle il est rattaché. Il en a la même destination.

« Local non occupé »

Un local non occupé est défini comme étant « occupé de façon non temporaire ». C'est un local qui, par destination, n'implique pas une durée de séjour consécutive pour un occupant supérieure à une heure.

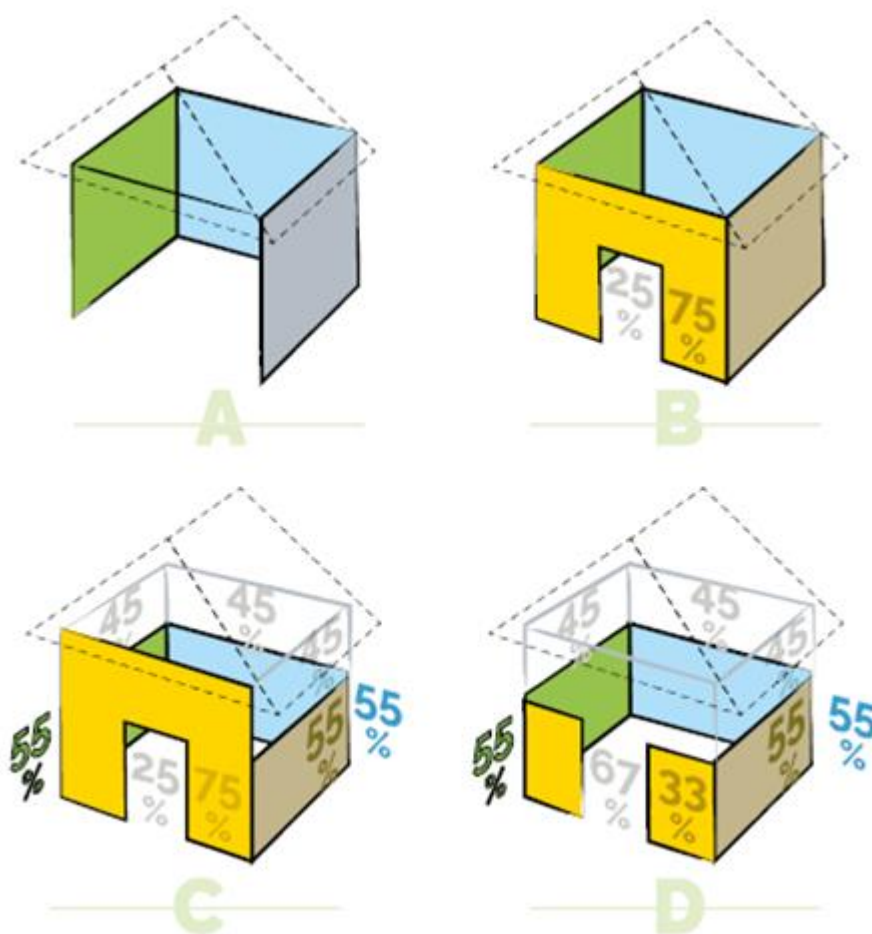
Le tableau suivant vient préciser les types de locaux occupés ou non occupés :

Types de locaux	Occupé / non occupé
Chambres et séjours (y compris salle à manger)	Occupé
Locaux d'activités diverses (atelier, détente, cafétéria, espace polyvalent, bibliothèque, informatique, massage, cuisine/restauration, commerces, salles de spectacle, salle jeux, salle de réunion, salle de sport, etc.)	Occupé
Cuisine privative	Occupé
Salle de bain & sanitaire (privatifs et collectifs)	Non occupé
Buanderie privative et collective en « self-service »	Non occupé
Vestiaires (privatifs et collectifs)	Non occupé
Cellier, débarras, stockage	Non occupé
Stationnement clos	Non occupé
Dégagements (circulations, escaliers, dressing, couloirs, escaliers, paliers, halls, etc.)	Non occupé
Local poubelle	Non occupé
Espaces de travail (bureau) y compris espaces d'accueil avec personnel permanent	Occupé
Locaux techniques	Non occupé
Buanderie professionnelle (dès lors qu'elle constitue un lieu de travail)	Occupé
Espace d'attente	Occupé
Réfectoire & cuisine collective	Occupé

« Local clos »

Un local clos est un local disposant d'une couverture dont chaque paroi verticale donnant sur l'extérieur est obstruée ou obturable par un dispositif de fermeture, fixe ou mobile, sur plus de 50% de sa surface (hors éléments de structure porteuse).

Exemple



- A : Local non clos car au moins une paroi est ouverte sur plus de 50% de sa surface
- B : Local clos car toutes les parois sont ouvertes sur moins de 50% de leur surface
- C : Local clos car les 4 parois sont ouvertes sur moins de 50% de leur surface
- D : Local non clos car au moins une paroi est ouverte sur plus de 50% de sa surface

« Local en contact avec l'extérieur »

Un local en contact avec l'extérieur a une partie de son enveloppe en contact avec l'extérieur ou un local considéré comme extérieur, c'est-à-dire non clos. L'enveloppe d'un local est composée du plancher haut (ou couverture) et des murs périphériques. Les combles de toiture, non occupés ou non climatisés, ne sont considérés ni comme des locaux ni comme l'extérieur, si bien qu'un plancher haut donnant sur un comble est considéré comme formant une unique paroi avec la couverture située au-dessus du comble, autrement appelé « complexe de toiture ».

« Local climatisé »

Un local climatisé est un espace clos équipé d'un équipement permettant le rafraîchissement artificiel de la température intérieure du local.

IV. PERIMETRE GENERAL

La REBPf s'applique sur l'ensemble de la Polynésie française. Cependant, le niveau d'exigences varie selon la localisation, l'altitude et la destination du projet de construction (cf. **tableau récapitulatif au §VII.1 Choix de la typologie**).

1. Projets de construction concernés

La réglementation s'applique à **toute construction neuve** faisant l'objet d'une demande de permis de construire (PC) à compter du **1^{er} juillet 2023**. Elle concerne donc les bâtiments neufs mais également les travaux d'extension et de reconstruction.

2. Projets de construction exemptés

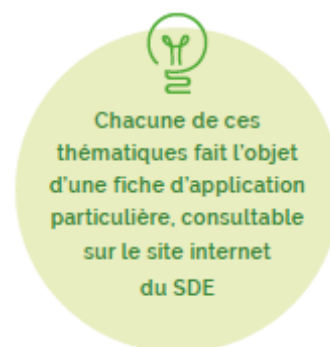
Il existe 3 cas d'exemption :

- **La construction neuve est totalement ouverte ;**
- **La construction entre dans la liste de bâtiments exemptés fixés à l'article LP.211-2.** Il s'agit des habitations de style traditionnel polynésien telles que définies à l'article D-370-1 du code de l'aménagement¹ et des établissements recevant du public (ERP) suivants :
 - Bâtiments de culte (ERP de type V)
 - Établissement de plein air (ERP de type PA)
 - Chapiteaux, tentes, structures (ERP de type CTS)
 - Structure gonflable (ERP de type SG)
 - Stationnement couvert (ERP de type PS)
 - Gares (ERP de type GA)
 - Établissements flottants (ERP de type EF)
- **La construction neuve est partiellement ou totalement close mais elle est inoccupée et non climatisée.**

3. Thématiques de performance

La REBPf est subdivisée en 7 thématiques de performance énergétique différentes :

- La protection solaire des parois opaques horizontales (toitures), **applicable à toutes les constructions**
- La protection solaire des parois opaques verticales (murs)
- La protection solaire des baies (fenêtres et portes)
- La ventilation naturelle des bâtiments
- Le recours aux brasseurs d'air
- L'eau chaude sanitaire solaire
- Le recours à la climatisation



Hormis pour la protection solaire des parois opaques horizontales (toitures) qui s'applique à toutes les constructions, **l'application des dispositions de chaque thématique dépend de la destination principale du bâtiment.**

¹ Habitations comportant une structure en bois, des cloisons et parois en bambou, en feuilles de cocotier tressées ou en tout autre matériau végétal approprié, un plancher en bois, monté ou non sur pilotis, ou des sols de terre battue recouverts de sable, de bambous tressés ou de tout autre matériau végétal approprié et une toiture en matériaux végétaux traditionnels. Ces habitations ne peuvent comporter de cabinet d'aisance ou de salle de bains intérieurs.

Exemple

Un complexe hôtelier n'est pas soumis aux mêmes obligations et au même niveau d'exigences qu'un garage automobile, en termes de protection solaire de l'enveloppe du bâtiment, de ventilation naturelle des pièces, etc.

Cependant, face à la multitude de destinations et sous-destinations existantes, ont été créées 7 typologies génériques regroupant les destinations visées par la REBPf (cf. **tableau de passage des destinations aux typologies au §VI.1 Choix de la typologie**).

Pour chaque thématique de performance, les exigences sont donc déclinées en fonction des typologies.

4. Typologies

Comme évoqué ci-dessus, toutes les constructions neuves – indépendamment de leur destination principale – doivent appliquer les dispositions relatives à la protection solaire des toitures.

Ensuite, la REBPf cible des destinations de construction, classées par « typologie », pour lesquelles des exigences supplémentaires s'appliquent.

Les 7 typologies en question sont les suivantes :

- Bureaux ;
- Enseignement ;
- Établissements de soins ;
- Hôtellerie ;
- Logement collectif ;
- Logement individuel ;
- Restauration.

La détermination de la typologie, et donc des thématiques applicables, s'opère en fonction de la destination principale de la construction (cf. **tableau de passage des destinations aux typologies au §VI.1**).

En cas de projet de construction comportant plusieurs bâtiments, la détermination de la typologie s'opère bâtiment par bâtiment.

En cas de projet de construction d'un bâtiment mixte, la détermination de la typologie s'effectue parties de bâtiment par parties de bâtiment.

Le cas des opérations immobilières complexes et des bâtiments mixtes est développé au **§VI.4 Cas des projets de construction présentant différentes destinations**.

Par ailleurs, la méthodologie de détermination des typologies est illustrée par les trois études de cas présentées au **§VIII. Études de cas**.

V. CONTROLE DE LA REGLEMENTATION

Le volet concernant la REBPf est pleinement intégré aux dossiers de demandes du permis de construire (PC) et de conformité. Il est instruit au même titre que l'ensemble des prescriptions législatives et réglementaires applicables. Ainsi, le contrôle s'effectue lors de ces deux étapes.

1. Demande de permis de construire

Pour la majorité des constructions, à savoir celles associées au **logement individuel, à la restauration ou toute construction non associée à une typologie particulière**, aucune pièce complémentaire n'est requise lors de la demande de permis de construire.

Pour les projets de construction présentant les typologies de **bureaux, d'enseignement, d'établissement de soins, d'hôtellerie ou de logements collectifs**, on distingue deux cas de figure :

A. LA SURFACE CONSTRUITE CUMULEE EST INFERIEURE A 250 M² DE PLANCHER

Dans ce cas, le pétitionnaire joint les justificatifs exigés selon la typologie du bâtiment construit. Le détail est indiqué dans l'annexe 4 des formulaires de demande « Listing des pièces à joindre ».

B. LA SURFACE CONSTRUITE CUMULEE EST SUPERIEURE OU EGALE A 250 M² DE PLANCHER

Dans ce cas, le pétitionnaire joint **l'avis obligatoire d'un organisme agréé en charge de contrôler l'application de la réglementation énergétique des bâtiments** à sa demande de permis de construire.

Pour le calcul de la surface de plancher à considérer, doit être prise en compte la surface cumulée de l'ensemble des parties présentant les typologies soumises à avis. Ainsi, si plusieurs parties du projet de construction entrent dans différentes typologies soumises à avis, il faudra prendre en considération la surface totale de l'ensemble de ces parties.

Exemple

Un projet de construction de 2 bâtiments, comportant un bâtiment mixte (restaurant de 200 m² et bureaux de 200 m²) et un bâtiment de logement collectif de 200 m², est soumis à avis de l'organisme agréé pour ses parties bureaux et logement collectif, car la surface totale du projet de construction des parties soumises à avis dépasse le seuil de 250 m².

Dans le cas d'un projet de construction mixte, l'organisme agréé contrôle uniquement les parties concernées par les typologies soumises à son avis.

Exemple

Cas d'une demande de PC pour un projet de construction d'un bâtiment mixte :

Destinations	Surface de plancher construite	Avis organisme
Logement collectif	220 m ²	Oui
Bureaux	220 m ²	Oui
Salle de sport	110 m ²	Non
Restauration	110 m ²	Non
Commerce	220 m ²	Non

En cas d'une demande de modification de permis de construire, le pétitionnaire devra joindre à sa demande un nouvel avis de l'organisme agréé sur la conformité de la modification du permis de construire avec la réglementation énergétique des bâtiments.

2. Demande de certificat de conformité (déclaration d'achèvement des travaux)

Pour tout projet de construction concerné par la réglementation énergétique des bâtiments, la déclaration d'achèvement des travaux doit être accompagnée de **l'annexe correspondant au projet**, dûment complétée et signée, ainsi que des **justificatifs listés dans ce même document**.

Pour les projets de construction présentant les typologies de bureaux, d'enseignement, d'établissement de soins, d'hôtellerie et/ou de logement collectif dont la surface construite cumulée est supérieure ou égale à 250 m² de plancher, le pétitionnaire doit joindre **l'avis obligatoire d'un organisme agréé** en charge de contrôler l'application de la réglementation énergétique des bâtiments au stade du certificat de conformité, **en plus des documents préalablement indiqués**.

3. Tableau de synthèse

Typologie (avec condition surface)		Avec la demande de permis de construire	Avec la demande de certificat de conformité
■ Logement individuel		Sans objet	Annexe n°1 de la déclaration d'achèvement des travaux + Documents justificatifs
■ Restauration ■ Toute autre construction (sans typologie particulière) Ex : salles de spectacle, commerce, équipement sportifs, ...)		Sans objet	Annexe n°2 de la déclaration d'achèvement des travaux + Documents justificatifs
■ Bureaux ■ Enseignement ■ Etablissement de soin ■ Hôtellerie ■ Logement collectif	Surface de plancher construite cumulée < 250 m ²	Documents justificatifs prévus par le formulaire de demande de PC (Cf. PC.09 de l'annexe 4)	Annexe n°2 de la déclaration d'achèvement des travaux + Documents justificatifs
	Surface de plancher construite cumulée ≥ 250 m ²	Avis de l'organisme agréé	Annexe n°2 de la déclaration d'achèvement des travaux + Documents justificatifs + Avis de l'organisme agréé

VI. DETERMINER LA OU LES TYPOLOGIES DE MON PROJET DE CONSTRUCTION

Comme vu au §IV.4, *Typologies* il existe 7 typologies pour lesquelles des prescriptions supplémentaires sont prévues par la REBPF : bureaux, enseignement, établissement de soin, hôtellerie, logement collectif, logement individuel et restauration.

1. Choix de la typologie

La typologie associée à un bâtiment ou à une partie de bâtiment (dans le cas du bâtiment mixte) dépend de la destination principale de l'ensemble des locaux qui composent cette unité. Le tableau de passage des destinations vers les typologies ciblées par la REBPF est présenté ci-dessous.

La REBPF ayant vocation à être adaptée en fonction de l'importance du projet, le seul critère de la destination ne paraissait pas suffisant car il ne prenait pas en considération la taille du projet. Ainsi, pour certaines destinations [tourisme et logement], des seuils de taille permettent d'associer la construction à la typologie la plus adaptée.

Typologies	Destinations associées	Critères d'application
Bureaux	Bureaux, banque, administration, espace de coworking et locaux accessoires	<i>Sans objet</i>
Enseignement	Crèche, garderie, école maternelle, école primaire, collège, lycée, établissement d'enseignement supérieur et tout autre bâtiment de service public ou d'intérêt collectif de l'enseignement et locaux accessoires Réfectoire	<i>Sans objet</i>
Établissement de soin	Établissement hospitalier public ou privé (centre hospitalier, clinique, ...) et tout autre établissement public de santé et locaux accessoires Structure d'accueil pour personnes âgées et personnes handicapées et locaux accessoires	<i>Sans objet</i>
Hôtellerie	Hôtel de tourisme, pension de familles, meublé de tourisme, auberge de jeunesse, village de vacances, villa de luxe, bungalow et locaux accessoires Tout autre hébergement à vocation touristique et locaux accessoires	Nombre d'unités d'hébergement supérieur ou égal à six ou capacité d'accueil supérieure ou égale à vingt-et-une personnes <i>Pour les bungalows, le nombre d'unités d'hébergement à considérer est le nombre de bungalows visé dans la demande de permis de construire.</i>
Logement collectif	Logement collectif et locaux accessoires, notamment logement OPH et logement destiné à un public aux besoins spécifiques (petite enfance, étudiants, scolaires (internat...), jeunes travailleurs, employés saisonniers ou non, personne en situation d'urgence)	Construction d'au moins trois unités à usage d'habitation superposées ou accolées
Logement individuel	Maison individuelle, logement OPH et logements destinés à un public aux besoins spécifiques (étudiants, scolaires, jeunes travailleurs, employés saisonniers ou non, personne en situation d'urgence) et locaux accessoires	Construction d'au plus deux unités à usage d'habitation superposées ou accolées
	Hôtel de tourisme, pension de familles, meublé de tourisme, auberge de jeunesse, village de vacances, villa de luxe, bungalow et tout autre hébergement à vocation touristique et locaux accessoires	Nombre d'unités d'hébergement inférieur ou égal à cinq ou capacité d'accueil inférieure ou égale à vingt personnes <i>Pour les bungalows, le nombre d'unités d'hébergement à considérer est le nombre de bungalows visé dans la demande de permis de construire.</i>
Restauration	Restaurant, débit de boisson et locaux accessoires	<i>Sans objet</i>

Exemple

Un projet de construction d'une pension de famille (1 bâtiment unique) est composé de :

- 4 chambres pouvant accueillir jusqu'à 3 personnes chacune, soit 12 personnes au total
- 1 local accessoire dédié à la restauration des clients
- 1 local accessoire dédié à la réception des clients

Ce projet est associé à la typologie « Logement individuel » car le nombre d'hébergements est inférieur à 5 unités et sa capacité d'accueil est inférieure à 21 personnes.

2. Locaux à usage d'hébergement

Tout projet de construction, bâtiment mixte ou non, associé à une typologie ou non, comportant des locaux d'hébergement qui ne sont pas destinés à l'hôtellerie, doit respecter, pour ces locaux, les règles applicables à la typologie :

- Logement individuel s'ils constituent une construction d'au plus deux unités à usage d'habitation superposées ou accolées
- Logement collectif s'ils constituent une construction d'au moins trois unités à usage d'habitation superposées ou accolées

3. Cas des projets de construction présentant une destination principale

A. LA DESTINATION PRINCIPALE EST ASSOCIEE A UNE TYPOLOGIE

L'ensemble du projet de construction doit appliquer la réglementation concernant la typologie identifiée.

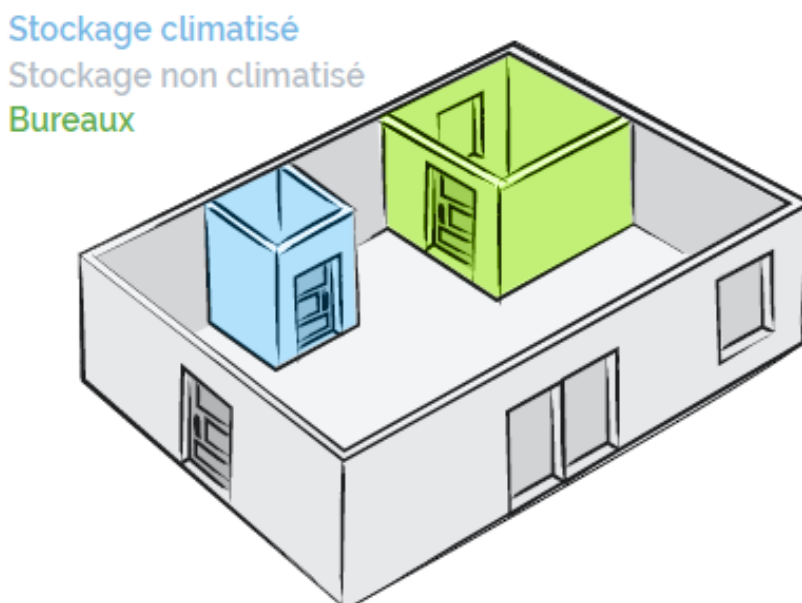
Par exception, même s'ils sont qualifiés de locaux accessoires et doivent en principe être soumis à la réglementation applicable à la destination principale, les locaux à usage d'hébergement (logement collectif ou logement individuel) respecteront toujours les règles relatives à la typologie qui leur est applicable (cf. §VI.2 Locaux à usage d'hébergement).

B. LA DESTINATION PRINCIPALE N'EST ASSOCIEE A AUCUNE TYPOLOGIE

L'ensemble du projet de construction doit appliquer les exigences minimales de la réglementation, à savoir les seules dispositions relatives à la protection solaire des toitures.

L'exception susmentionnée au §VI.3.A concernant les locaux à usage d'hébergement est également valable ici.

Exemple de projet de construction d'un entrepôt de stockage



Le projet est composé de plusieurs espaces avec des types d'activité différents :

- Espace de stockage non climatisé (activité principale)
- Espace de stockage climatisé (activité principale)
- Espace de bureaux pour le personnel en charge de la logistique et de la supervision du stockage de biens (locaux accessoires)

Ces différents espaces concourent à la même destination c'est-à-dire le stockage de biens. L'espace de bureaux et les espaces de stockage sont fonctionnellement dépendants les uns des autres.

Ce projet présente donc une seule destination principale qui est l'activité de stockage. Or, cette destination n'est pas dans la liste des destinations associées aux typologies réglementaires.

L'ensemble du projet, y compris la partie bureaux, doit donc uniquement respecter les obligations relatives à la protection solaire de toiture.

4. Cas des projets de construction présentant différentes destinations (opération immobilière complexe et bâtiment mixte)

Il existe deux cas dans lesquels plusieurs destinations coexistent dans un même projet de construction : une opération immobilière complexe et un bâtiment mixte.

Définition de « l'opération immobilière complexe »

Dans le cas d'un projet de construction comportant plusieurs bâtiments, la détermination de la destination principale, et donc de la typologie associée, s'effectue bâtiment par bâtiment.

Exemple

Dans un projet de centre hospitalier qui comporte un bâtiment destiné aux soins apportés aux patients et un bâtiment où sont regroupées les fonctions de direction et d'administration, chaque bâtiment doit être analysé séparément. Ainsi, le premier bâtiment est soumis à la typologie « Etablissement de soin » et le second est soumis à la typologie « Bureaux ».

Lorsque la destination principale d'un bâtiment ne peut être identifiée car ce bâtiment est l'accessoire du complexe immobilier plus vaste, il est tout de même analysé en tant que tel : les parties de ce bâtiment devront respecter la réglementation applicable à la destination qui s'en rapproche le plus.

Exemples

Voir les études de cas développées au §VIII.1.B.Hôtellerie (bâtiment n°1).

Définition du « bâtiment mixte »

Dans le cas d'un bâtiment au sein duquel il peut être distingué différentes destinations, celui-ci est qualifié de « bâtiment mixte ».

Il s'agit d'un bâtiment au sein duquel les différentes parties du bâtiment sont fonctionnellement autonomes les unes des autres et ont une destination principale distincte. La condition d'autonomie fonctionnelle ne concerne pas les parties communes à l'ensemble des parties du bâtiment.

Les parties d'un bâtiment mixte sont fonctionnellement autonomes lorsqu'elles n'ont pas de lien de dépendance les unes vis-à-vis des autres.

Exemples :

- Dans le cas d'un hôtel-restaurant, les deux parties sont dépendantes l'une de l'autre dans la mesure où elles ont un lien fonctionnel entre eux (potentiellement mêmes clients, même personnel, etc.). Il n'y a qu'une seule destination principale associée à une seule typologie : l'hôtellerie.
- Dans le cas d'un bâtiment de bureaux et logement collectif fonctionnellement indépendants l'un de l'autre, il y a deux parties de bâtiment distinctes. Il s'agit donc d'un bâtiment mixte et chacune des parties est associée à la typologie qui la concerne.

A. UNE OU PLUSIEURS PARTIES DU PROJET PRESENTENT UNE DESTINATION ASSOCIEE A UNE TYPOLOGIE

Chaque partie du projet de construction, dont la destination est associée à une typologie, doit appliquer la réglementation concernant la typologie identifiée.

Les parties de la construction dont la destination n'est associée à aucune typologie doivent appliquer les exigences minimales de la réglementation, à savoir les seules dispositions relatives à la protection solaire des toitures.

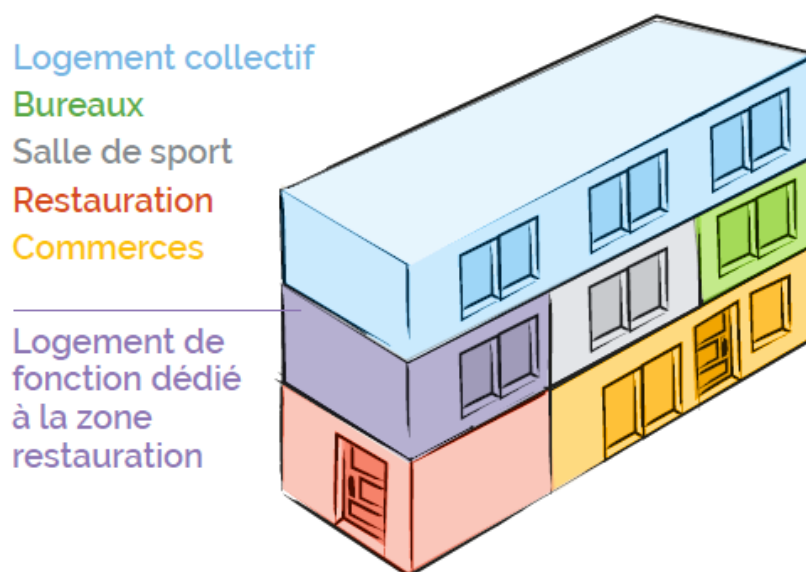
L'exception susmentionnée au §VI.2 Locaux à usage d'hébergement est également valable ici.

B. AUCUNE PARTIE DU PROJET N'EST ASSOCIEE A UNE TYPOLOGIE

L'ensemble du projet de construction doit appliquer les exigences minimales de la réglementation, à savoir les seules dispositions relatives à la protection solaire des toitures.

L'exception susmentionnée au §VI.2 Locaux à usage d'hébergement est également valable ici.

Exemple de projet de bâtiment mixte



Le projet regroupe plusieurs zones d'activités distinctes et indépendantes les unes des autres :

- Commerces :
 - Boutiques directement ouvertes sur l'espace public extérieur.
 - Dans chaque boutique se trouve en outre un local de stockage et un bureau individuel.
- Restauration :
 - Restaurant directement ouvert sur l'espace public extérieur.
 - Cet espace accueille en outre une cuisine, un bureau individuel et un espace de stockage.
 - À l'étage, un *logement individuel* est aménagé pour le gérant du restaurant.
- Salle de sport :
 - Espace fermé pour l'activité sportive directement accessible depuis l'espace public extérieur et ouvert au public.
 - Il est en outre équipé d'un comptoir d'accueil, d'un bureau individuel et d'un local annexe.
- Bureaux :
 - Espace à usage de bureaux voué à être mis en vente ou à la location à des tiers par le maître d'ouvrage.
 - Son activité est donc indépendante des autres zones.
 - Cet espace est équipé de bureaux individuels et collectifs, de salles de réunion, d'espaces de stockage, de locaux techniques et d'une salle de repos avec cuisine.
- Logement collectif :
 - Espace regroupant 6 appartements voués à être mis en vente ou à la location à des tiers par le maître d'ouvrage.
 - Ils sont indépendants des autres activités.

Les différentes zones ne concourent pas à la même destination : c'est un projet de bâtiment « mixte ».

Destination	Typologie	Commentaires
Commerce	Aucune	Les bureaux et le stockage sont fonctionnellement dépendants de l'activité de commerce. Ce sont des locaux accessoires.
Restauration	Restauration	La cuisine, le bureau et l'espace de stockage sont fonctionnellement dépendants de l'activité de restauration. Ce sont des locaux accessoires.
	Logement individuel	Le logement de fonction dédié à la zone restaurant est fonctionnellement dépendant de l'activité restauration mais, par dérogation à la règle générale, doit être associé à la typologie « Logement individuel »
Salle de sport	Aucune	Le comptoir d'accueil, le bureau individuel et le local annexe sont fonctionnellement dépendants de l'activité sportive. Ce sont des locaux accessoires.
Bureaux	Bureaux	Les espaces annexes, notamment la salle de repos, sont fonctionnellement dépendants de l'activité de bureaux. Ce sont des locaux accessoires.
Logement collectif	Logement collectif	Sans objet

Les zones de commerce et de salle de sport respectent uniquement les dispositions relatives à la protection solaire de toiture.

Les zones de restauration, bureaux et logement collectif respectent les exigences supplémentaires relatives à la typologie à laquelle elles sont associées.

Le logement de fonction de la zone restauration respecte les exigences supplémentaires relatives à la typologie « Logement individuel ».

5. Cas particuliers

A. LOCAUX MULTI-USAGES

Un local présentant plusieurs usages doit respecter les règles de l'activité principale exercée dans ce local.

Par exemple : une salle de classe qui peut être transformée en dortoir pendant les vacances scolaires est considérée comme une salle de classe.

B. ESPACES COMMUNS DES BATIMENTS MIXTES

Dans les bâtiments mixtes, les espaces communs entre locaux de typologies différentes respectent les règles de protection solaire des toitures, baies et murs dès lors qu'ils ont un accès direct à au moins un local clos occupé ou climatisé qui respecte ces dispositions.

C. PROJET DE CONSTRUCTION S'INSCRIVANT DANS UNE CONSTRUCTION EXISTANTE (EXTENSION)

Lorsque le projet de construction faisant l'objet du permis de construire s'insère dans un bâtiment existant, il est considéré et instruit indépendamment du contexte dans lequel il s'implante, notamment de la nature, du nombre et de la destination des constructions existantes.

Cela est valable pour déterminer :

- La ou les destinations du projet
- Les critères d'application

Exemple d'évaluation de la destination d'un projet

- Un projet de construction d'un restaurant au sein d'un hôtel, destiné à la restauration des clients, ne relève pas de la typologie « Hôtellerie » mais bien de la typologie « Restauration » car la destination principale du projet, indépendamment du contexte hôtelier, est « restaurant » ;
- Un projet de bâtiment administratif, inséré dans un centre hospitalier existant, ne relève pas de la typologie « Etablissement de soin » mais de la typologie « Bureaux » car la destination principale du projet, indépendamment du contexte hospitalier, est « Construction à usage de bureaux ».

Exemple d'évaluation du critère d'application

- *Un projet de 3 nouveaux bungalows, inséré dans un hôtel qui en contient déjà 10, ne relève pas de la typologie « Hôtellerie » mais bien de la typologie « Logement individuel » car le nombre d'unités d'hébergement construites est inférieur à 5 unités ;*
- *Un projet de 2 appartements, construits en extension d'un logement collectif ou d'une maison individuelle, ne relève pas de la typologie « Logement collectif » mais de la typologie « Logement individuel » car il est considéré comme 2 unités à usage d'habitation superposées ou accolées.*

VII. DETERMINER LES THEMATIQUES APPLICABLES A MON PROJET DE CONSTRUCTION

Comme précisé au **SIV. Périmètre général**, les dispositions applicables à chaque projet varient en fonction de la localisation et de la destination du projet de construction.

1. Identification des thématiques applicables à chaque typologie

Le tableau ci-après synthétise les dispositions de chaque thématique applicable en fonction du lieu d'implantation du projet et de la typologie du bâtiment construit.

Zone	Typologie	Protection solaire			Ventilation naturelle	Brasseurs d'air	Eau chaude solaire	Climatisation
		Toiture	Murs	Baies				
Archipel de la Société & Altitude ² < 500 m (Zone A)	Tout bâtiment	X						
	Logement individuel	X		³	X		IDV ⁴	
	Logement collectif	X	X	X	X	X	IDV ⁴	X
	Hôtellerie	X	X	X	X	X	X	X
	Bureaux	X	X	X				X
	Enseignement	X	X	X	X	X		X
	Restauration	X					IDV ⁴	
	Établissement de soins	X	X	X			X	X
Archipel des Tuamotu et des Marquises & Altitude ² < 500 m (Zone A)	Tout bâtiment	X						
	Logement individuel	X		³				
	Logement collectif	X	X	X				
	Hôtellerie	X	X	X				
	Bureaux	X	X	X				
	Enseignement	X	X	X				
	Restauration	X						
	Établissement de soins	X	X	X				
Archipels des Australes et des Gambier ou Altitude ² ≥ à 500 m (Zone B)	Tout bâtiment	X						
	Logement individuel	X		³			IDV ⁴	
	Logement collectif	X					IDV ⁴	
	Hôtellerie	X					Archipel de la Société	
	Bureaux	X						
	Enseignement	X						
	Restauration	X					IDV ⁴	
	Établissement de soins	X					Archipel de la Société	

² L'altitude d'un projet se mesure au niveau fini du plancher du niveau le plus bas.

³ Les baies horizontales sont interdites

⁴ Iles du Vent

Exemple

Un immeuble de logement collectif construit sur l'île de Raiatea à une altitude inférieure à 500 mètres est soumis aux dispositions des thématiques suivantes :

- Protection solaire de la toiture, des murs et des baies
- Ventilation naturelle
- Brasseurs d'air
- Climatisation

L'installation de chauffe-eaux solaires n'est pas obligatoire du fait que le projet ne se situe pas aux îles du Vent.

Exemple

Une maison individuelle construite sur l'île de Tahiti, aux îles du Vent, à une altitude supérieure ou égale à 500 mètres est soumise aux dispositions des thématiques suivantes :

- Protection solaire de la toiture
- Eau chaude solaire

Exemple

Une pension de famille est construite sur l'île de Rurutu, dans l'archipel des îles Australes à une altitude inférieure à 500 mètres. Elle comporte 10 bungalows individuels ainsi qu'un bâtiment commun, dédié aux clients, regroupant un espace de détente, une cuisine partagée et un espace d'accueil.

Le projet est associé à la typologie « Hôtellerie » pour la partie « Bungalow » car il présente plus de 5 unités d'hébergement. Pour les autres parties, il n'est associé à aucune typologie. Compte tenu de la localisation du projet, il est seulement soumis aux dispositions de la protection solaire de la toiture.

2. Détermination des locaux concernés par les thématiques de la REBPf

Cette partie traite du périmètre d'application pour chaque thématique de la REBPf, à l'échelle des locaux. En effet, le niveau d'exigences est déterminé, pour chaque local d'un projet de construction, en fonction des thématiques de la REBPf applicables à ce projet.

Ainsi, les locaux, listés ci-dessous, ne sont inclus dans le périmètre d'application d'une thématique qu'à partir du moment où celle-ci est applicable à la construction dans lequel il s'insère, selon la typologie associée.

Typologie	Protection solaire de l'enveloppe	Ventilation naturelle	Brasseur d'air	Eau chaude solaire	Climatisation
Logement individuel	Locaux clos et occupés ou climatisés <u>Exceptés :</u> - Locaux techniques, stationnements et espaces de stockage - Locaux non occupés sans accès direct vers un local clos et climatisé ou occupé	Séjour Espace de sommeil	-	Tous les points de puisages sauf cas dérogatoires	-
Logement collectif			Séjour Espace de sommeil		Séjour Espace de sommeil
Enseignement		Salle de classe Réfectoire	Salle de classe Réfectoire	-	Salle de classe Réfectoire
Bureau		-	-	-	Local équipé d'un ou plusieurs postes de travail Salle de réunion
Hôtellerie		Séjour Espace de sommeil	Séjour Espace de sommeil	Tous les points de puisages sauf cas dérogatoires	Espace de sommeil
Établissement de soin		-	-		
Restauration		-	-		-
Aucune		-	-	-	-

VIII. ÉTUDES DE CAS

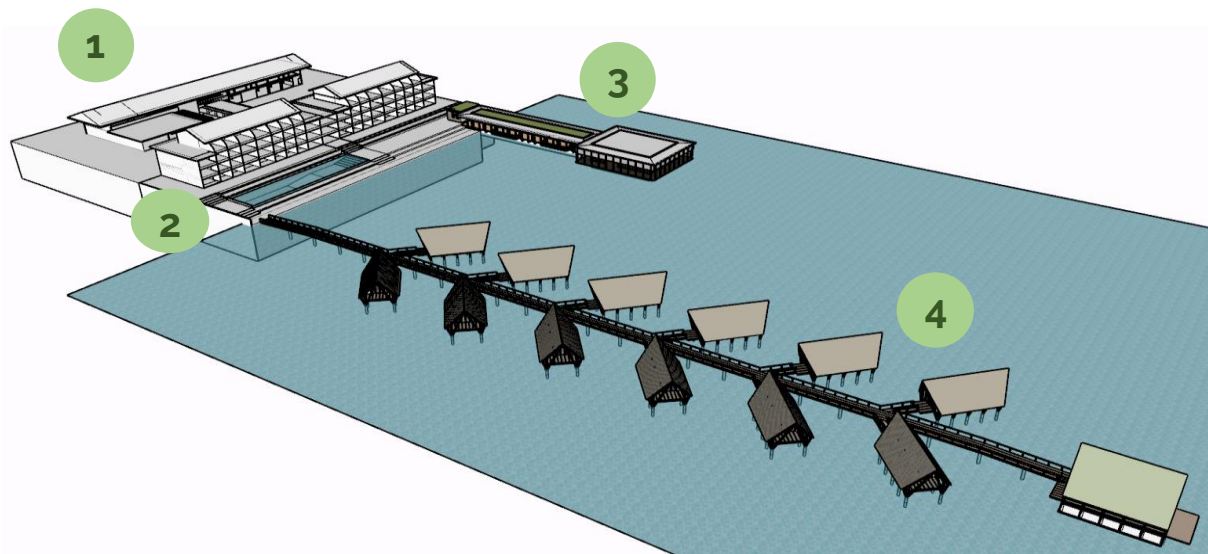
Les études de cas suivantes analysent de manière détaillée des projets comprenant plusieurs bâtiments et/ou plusieurs destinations (cas des opérations immobilières complexes et des bâtiments mixtes) afin de :

- Déterminer si le bâtiment est soumis ou exclu de l'application de la REBPF ;
- Identifier les éventuelles typologies applicables ;
- Définir le périmètre d'application des différentes thématiques de la réglementation ;
- Identifier les parties de bâtiments pour lesquelles l'avis d'un organisme agréé est requis.

1. Hôtellerie

A. PRESENTATION DU PROJET

Le projet de construction est un hôtel 4 étoiles sur l'île de Tahiti, à une altitude inférieure à 500 m.



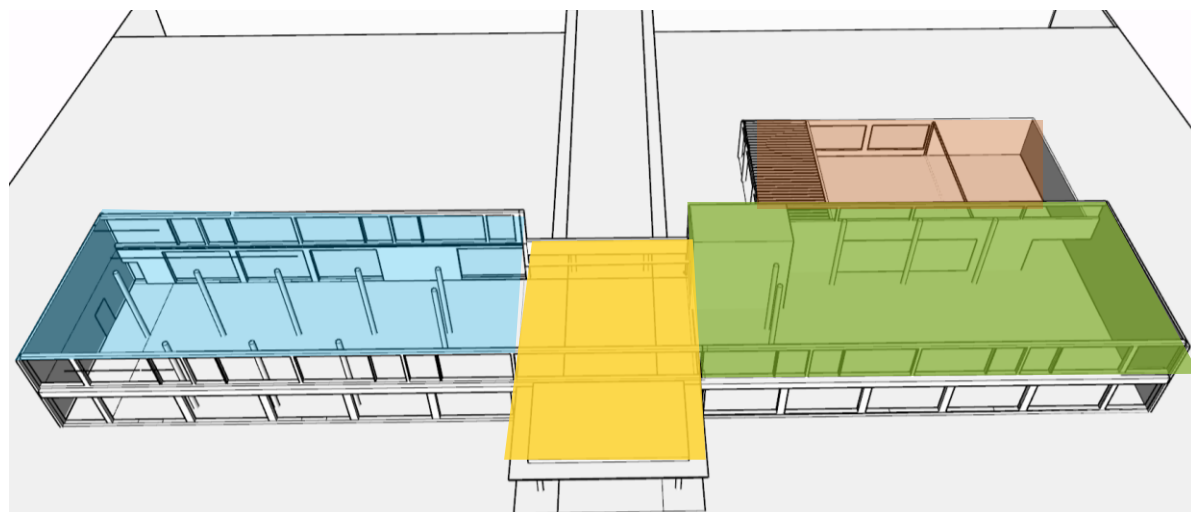
Le projet de construction est composé des bâtiments ou zones suivant(e)s :

Bâtiments / Zones	Activités / Destination	Description	Surface
1	Accueil RDC	Accueil ouvert de l'hôtel	200 m ²
	Lobby RDC	Zone d'activités diverses pour les touristes : salles de réunion, salles de travail, de conférence, sanitaires, bagagerie, etc.	300 m ²
	Maintenance / employés RDC	Ateliers, stockage, buanderies, cantine, vestiaires et sanitaires du personnel	320 m ²
	Administration R+1	Bureaux, salles de réunion, sanitaires	320 m ²
	Hébergements personnel R+1	Hébergements séparés dédiés au personnel	310 m ²
	SPA	Salles de massage et de soin	250 m ²
2	Hébergements touristiques	Chambres d'hôtel	2 950 m ²
	Salle de sport	Salle de sport	240 m ²
3	Snack-bar	Zone de restauration ouverte / bar	400 m ²
	Cuisine	Cuisines, bureau du chef, locaux stockage et déchets	150 m ²
	Restaurant	Zone de restauration fermée / bar	350 m ²
4	Bungalows touristiques	Chambres & suites d'hôtel avec salles d'eau	780 m ²
	Fare pote'e	Espace détente	100 m ²

Ce projet comporte plusieurs bâtiments ou zones qu'il convient d'analyser au cas par cas, abstraction faite de la destination de l'ensemble du projet de construction (hôtellerie). **Pour identifier les typologies, on raisonne à l'échelle du bâtiment et non du projet global.**

B. DETERMINATION DE LA TYPOLOGIE ET DU PERIMETRE D'APPLICATION

Bâtiment n° 1



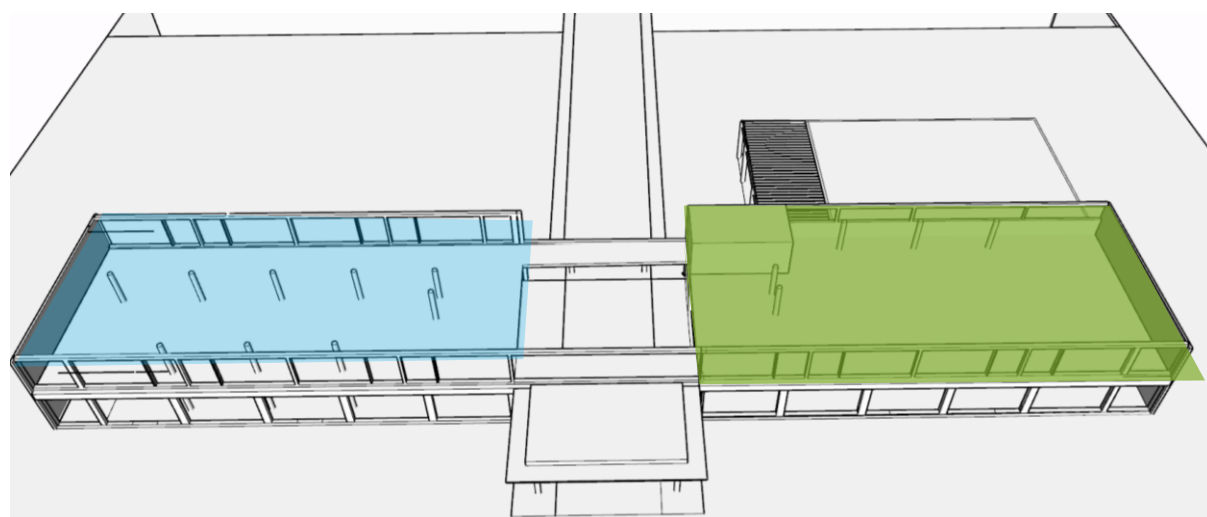
MAINTENANCE /EMPLOYES
320 m²

RDC

ACCUEIL
200 m²

SPA
250 m²

LOBBY
300 m²



ADMINISTRATION – 320 m²

1^{er} ETAGE

CHAMBRES – 310 m²

1. Le bâtiment est-il concerné par la REBPf ?

Même si le local « accueil » est ouvert sur plus de 50% sur une de ses façades, le bâtiment dans son ensemble est clos et partiellement climatisé ou occupé⁵. Par ailleurs, il n'est pas une habitation de style traditionnel polynésien et ne figure pas sur la liste des bâtiments exemptés. Il est donc soumis à l'application de la REBPf.

2. Quelle est la ou les typologies applicables à ce bâtiment ?

La destination principale de ce bâtiment n'est pas identifiable de la multitude des usages. Il s'agit donc d'un bâtiment mixte. Il faut donc apprécier la destination de chaque partie cohérente de locaux (cf. **SVI.4 Cas des**

⁵ En vertu de l'article LP 211-2 du code de l'aménagement, on réfléchit à l'échelle du bâtiment et non du local, pour déterminer s'il est :

- Ouvert ou clos
- Et s'il est entièrement non climatisé/inoccupé ou simplement partiellement/entièrement climatisé/occupé.

projets de construction présentant différentes destinations (opération immobilière complexe et bâtiment mixte).

Les parties de bâtiment « accueil », « lobby », « maintenance » et « spa » ne sont associées à aucune typologie.

La partie de bâtiment « hébergement du personnel » se rattache à la destination d'hébergement non touristique. Les chambres du personnel constituant plus de 3 logements accolés ou superposés, ils sont associés à la typologie « Logement collectif », suivant la règle présentée au **§VI.2 Locaux à usage d'hébergement**.

Enfin, la partie de bâtiment « Administration » présente une destination de bureaux et est donc associée à la typologie « Bureaux ».

3. Quelles sont les thématiques de la réglementation applicables à chaque partie de bâtiment ?

Activités / Destination	Typologie	Protection solaire		Ventilation Naturelle	Brasseur d'air	Eau chaude solaire	Climatisation
		Toiture	Murs et Baies				
Accueil RDC	Aucune	NC ⁶		-	-		-
Lobby RDC	Aucune	X		-	-		-
Maintenance / employés RDC	Aucune	X		-	-		-
SPA	Aucune	X	-	-	-	-	-
Administration R+1	Bureaux	X	X	-	-	-	X
Hébergements personnel R+1	Logement collectif	X	X	X	NC	X	X

Le bâtiment étant soumis à la REBPf, sa toiture doit être protégée du soleil, à l'exception de l'accueil car celui-ci est ouvert. En effet, les thématiques de protection solaire ne s'appliquent pas aux locaux ouverts, ni aux locaux qui ne sont ni occupés, ni climatisés sous certaines conditions, tel que précisé dans les **fiches d'application n°2, 3 et 4**.

Compte tenu de leur typologie, les façades (murs et baies) des locaux à destination d'hébergement et de bureaux doivent également être protégées du soleil.

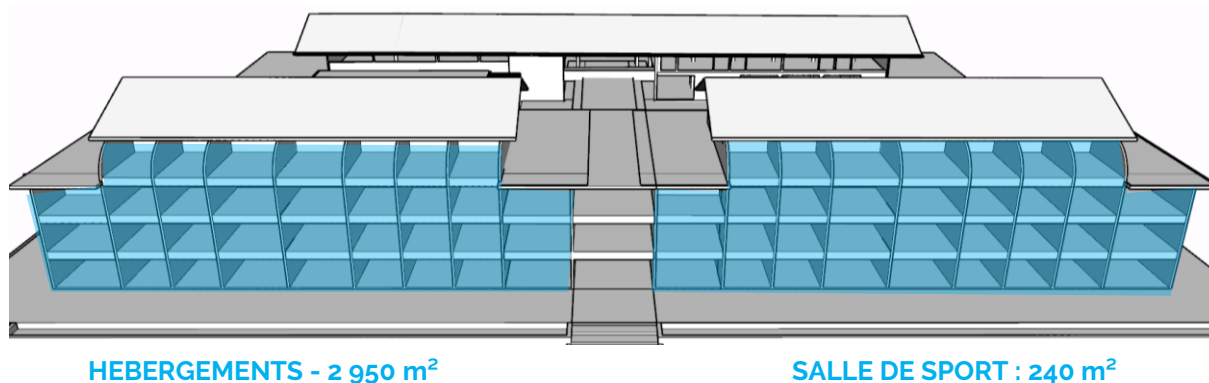
Le bâtiment ne dispose pas de façades mitoyennes au sens de la réglementation ce qui implique que les espaces d'hébergement du personnel ne peuvent déroger à l'obligation de ventilation naturelle traversante et que l'installation de brasseurs d'air n'est pas exigée. Les chambres du personnel, situées au R+1, doivent donc être traversantes. L'eau chaude qui les dessert devra être produite par un système de chauffe-eau solaire thermique.

Les locaux de bureaux, situés au R+1, doivent respecter les obligations en termes de climatisation.

Le périmètre d'application « local par local » des thématiques de la REBPf est explicité dans les fiches relatives aux différentes thématiques techniques.

⁶ NC : non concerné

Bâtiment n°2



1. Le bâtiment est-il concerné par la REBPf ?

Le bâtiment est totalement clos et partiellement climatisé ou occupé. Il n'est pas une habitation de style traditionnel polynésien et ne figure pas sur la liste des bâtiments exemptés. Il est donc soumis à l'application de la REBPf.

2. Quelle est la ou les typologies applicables à ce bâtiment ?

Les locaux d'hébergement sont destinés à l'hébergement touristique et la capacité d'accueil est supérieure à 20 personnes. Ils sont donc associés à la typologie « Hôtellerie ».

La salle de sport est un service intégré à l'activité hôtelière. Il est donc associé, en tant que local accessoire, à la typologie « Hôtellerie ».

3. Quelles sont les thématiques de la réglementation applicables ce bâtiment ?

Activités / Destination	Typologie	Protection solaire		Ventilation Naturelle	Brasseur d'air	Eau chaude solaire	Climatisation
		Toiture	Murs et Baies				
Hébergements touristiques	Hôtellerie	X	X	X	NC	X	X
Salle de sport	Hôtellerie	X	X	NC	NC	X	NC

L'enveloppe du bâtiment doit respecter les obligations de protection solaire.

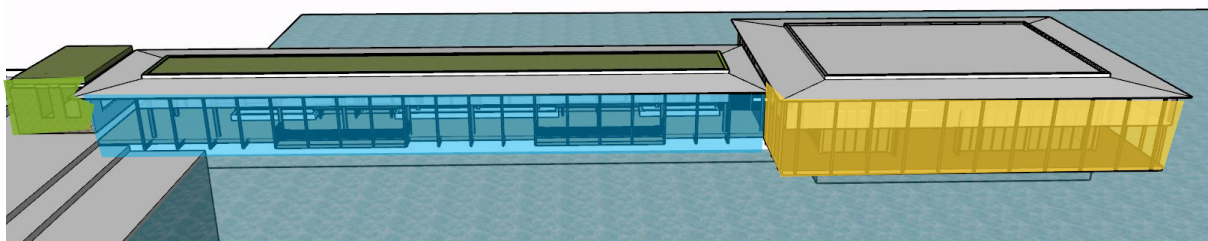
Le bâtiment ne présente pas de façade mitoyenne, les chambres d'hôtel sont ventilées naturellement et respectent les obligations liées à la climatisation et au recours à l'eau chaude sanitaire solaire.

Le chauffe-eau solaire à mettre en œuvre est vraisemblablement collectif et alimente tant les chambres que les éventuels besoins en eau chaude de la salle de sport. Le concepteur a la possibilité de chauffer l'eau avec la récupération de chaleur sur la climatisation.

En raison de son usage, la salle de sport n'est pas concernée par les thématiques de ventilation naturelle, de brasseur d'air et de climatisation qui sont associées aux chambres et aux séjours.

Pour rappel, le périmètre d'application « local par local » des thématiques de la REBPf est explicité dans les fiches relatives aux différentes thématiques techniques.

Bâtiment n°3



CUISINE : 150 m²

SNACK-BAR : 400 m²

RESTAURANT : 350 m²

1. Le bâtiment est-il concerné par la REBPf ?

Même si le local « snack-bar » est ouvert sur plus de 50% sur une de ses façades, le bâtiment dans son ensemble est principalement clos et partiellement climatisé ou occupé. Il n'est pas une habitation de style traditionnel polynésien et ne figure pas sur la liste des bâtiments exemptés. Ils sont donc soumis à l'application de la REBPf.

2. Quelle est la ou les typologies applicables à ce bâtiment ?

Le bâtiment de restauration qui comprend le snack-bar, la cuisine et le restaurant ont pour destination principale la restauration et est donc associé à la typologie « Restauration ».

3. Quelles sont les thématiques de la réglementation applicables à ce bâtiment ?

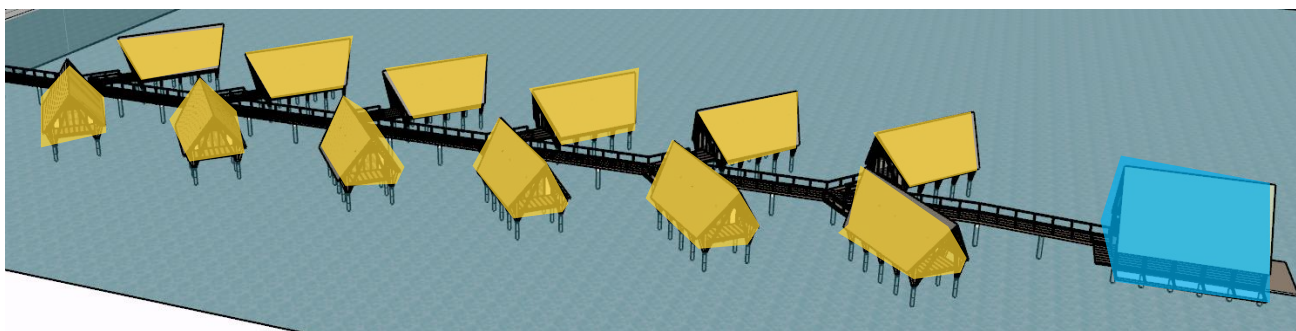
Activités / Destination	Typologie	Protection solaire		Ventilation Naturelle	Brasseur d'air	Eau chaude solaire	Climatisation
		Toiture	Murs et Baies				
Snack / Bar	Restauration	NC	-	-	-	X	-
Cuisine	Restauration	X		-	-	X	-
Restaurant	Restauration	X		-	-	X	-

La partie snack-bar est ouverte sur l'extérieur et n'est pas soumise aux obligations de la protection solaire de la toiture., contrairement à la cuisine et au restaurant.

L'ensemble des espaces de restauration a recours à l'installation d'eau chaude solaire. Selon les besoins en eau chaude du restaurant (< 100L/j), celui-ci peut déroger à l'installation d'un chauffe-eau solaire car il est situé à une distance de plus de 15 m de la cuisine, point de soutirage en eau chaude le plus proche.

Pour rappel, le périmètre d'application « local par local » des thématiques de la REBPf est explicité dans les fiches relatives aux différentes thématiques techniques.

Zone n°4



12 BUNGALOWS - 780 m²

FARE POTE'E - 100 m²

1. Les bâtiments sont-ils concernés par la REBPf ?

La zone n°4 est divisée en deux parties :

- Les bungalows, qui sont clos et partiellement climatisés ou occupés. Ils ne remplissent pas les conditions de qualification des « bâtiments de style traditionnel polynésien », au sens de l'**article D.370-1 du CAPF**, notamment parce qu'ils comportent des salles d'eau. Enfin, ils ne figurent pas sur la liste des bâtiments exemptés. Ils sont donc soumis à l'application de la REBPf.
- Le bâtiment « fare pote'e », qui en revanche est totalement ouvert (plus de 50% d'une de ses façades est ouvert). Il est donc exclu du champ d'application de la REBPf.

2. Quelle est la ou les typologies applicables à ce bâtiment ?

Les bungalows sont associés à la typologie « Hôtellerie ». En effet, il s'agit là d'une exception. Pour les bungalows, le nombre d'unités d'hébergement à considérer est le nombre de bungalows visé dans la demande de permis de construire (cf. tableau **§VI.1 Choix de la typologie**). Au nombre de 12, ils dépassent ainsi le seuil de 5 unités d'hébergement, ce qui implique que cet ensemble de bâtiments est associé à la typologie « Hôtellerie ».

3. Quelles sont les thématiques de la réglementation applicables à ce bâtiment ?

Activités / Destination	Typologie	Protection solaire		Ventilation Naturelle	Brasseur d'air	Eau chaude solaire	Climatisation
		Toiture	Murs et Baies				
Bungalows touristiques	Hôtellerie	X	X	X	NC	X	X
Fare pote'e	NC	-	-	-	-	-	-

Les bungalows doivent respecter les obligations de protection solaire de la toiture, des murs et des baies, le recours à l'eau chaude solaire et la climatisation. Les façades des bungalows ne sont pas mitoyennes et le respect des conditions de ventilation naturelle traversante est exigé. Ainsi, ils ne sont pas concernés par la thématique des brasseurs d'air.

Ces bâtiments éloignés des uns des autres et du reste du projet bénéficient vraisemblablement d'une installation d'eau chaude sanitaire individuelle. Ils ne sont alors pas soumis à l'exigence de performance de l'installation solaire (productivité et taux de couverture solaire) mais le ballon d'eau chaude doit avoir un volume supérieur au seuil imposé.

Pour rappel, le périmètre d'application « local par local » des thématiques de la REBPf est explicité dans les fiches relatives aux différentes thématiques.

C. AVIS DE L'ORGANISME AGREE ET PARTIES DE BATIMENTS CONCERNES

Pour rappel, seules les typologies « Bureaux », « Enseignement », « Etablissement de soin », « Hôtellerie » et « Logement collectif » dont la surface de plancher cumulée du projet de construction est supérieure ou égale à 250 m² sont soumises à l'avis d'un organisme agréé.

Ne sont dès lors pas contrôlés par un organisme agréé :

- Les projets de construction de moins de 250 m² ;
- Les projets de construction de plus de 250 m², dès lors que, alternativement :
 - o Ils sont exclus de l'application de la REBPf
 - o Ils ne sont associés à aucune typologie
 - o Ils sont associés à une typologie « Restauration » ou « Logement individuel »
 - o Moins de 250 m² de surface de plancher du projet est associé à une ou plusieurs typologies soumises à organisme agréé.

Dans le cas du complexe hôtelier, voici l'analyse à mener :

Bâtiments / Zones	Activités / Destination	Typologie associée	Surface	Avis d'un OA ⁷
1	Accueil RDC	Aucune	200 m ²	Non
	Lobby RDC	Aucune	300 m ²	Non
	Maintenance / employés RDC	Aucune	320 m ²	Non
	Administration R+1	Bureaux	320 m²	Oui
	Hébergements personnel R+1	Logement collectif	310 m²	Oui
	SPA	Aucune	250 m ²	Non
2	Hébergements touristiques	Hôtellerie	2 950 m²	Oui
	Salle de sport	Hôtellerie	240 m²	Oui
3	Snack	Restauration	400 m ²	Non
	Cuisine	Restauration	150 m ²	Non
	Restaurant	Restauration	350 m ²	Non
4	Bungalows touristiques	Hôtellerie	780 m²	Oui
	Fare pote'e	Non soumis à la REBPf	100 m ²	Non

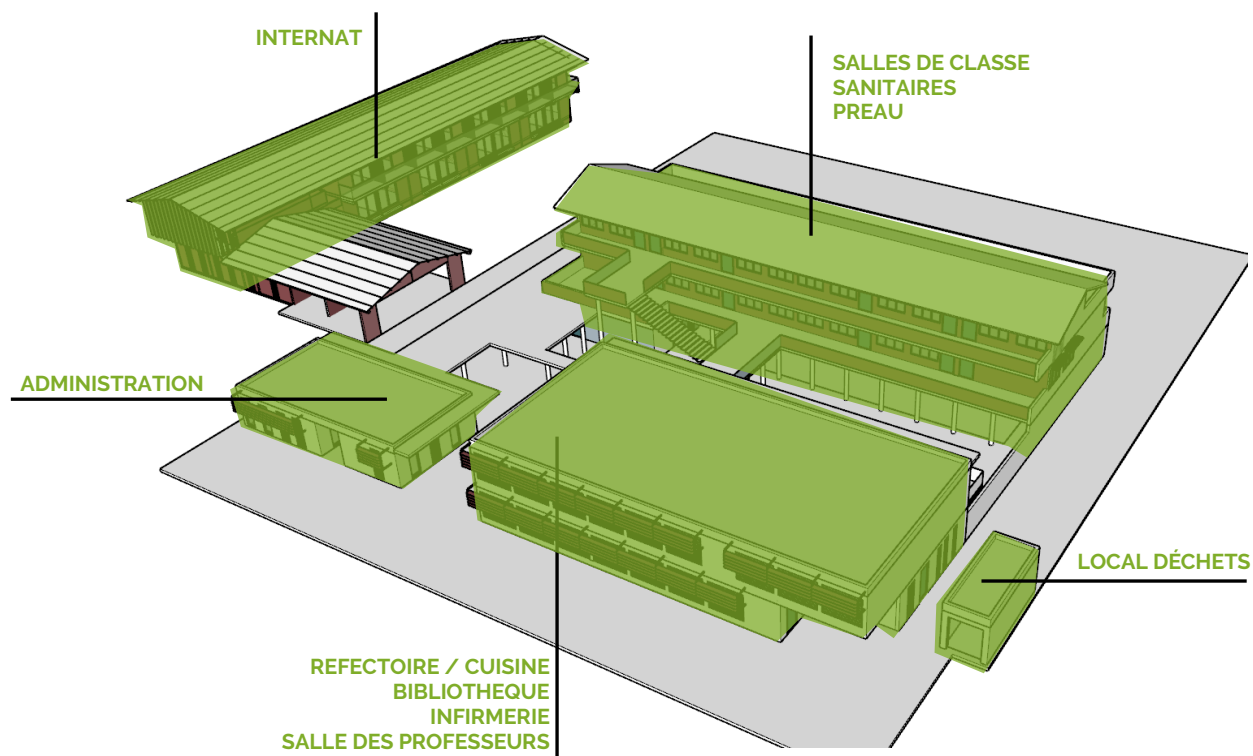
Dans le cas présent, la surface cumulée des parties de bâtiment soumises à avis de l'organisme agréé est de 4 600 m², donc le projet de construction est nécessairement soumis à l'avis d'un organisme agréé pour ces seules parties de bâtiment.

⁷ OA : organisme agréé

2. Etablissement d'enseignement

A. PRESENTATION DU PROJET

Le projet consiste en la construction d'une école de 9 salles de classe et d'un internat de 18 chambres. Il est situé à Tahiti, à une altitude inférieure à 500 m. Il n'y a pas de construction mitoyenne au projet.



On distingue 5 bâtiments :

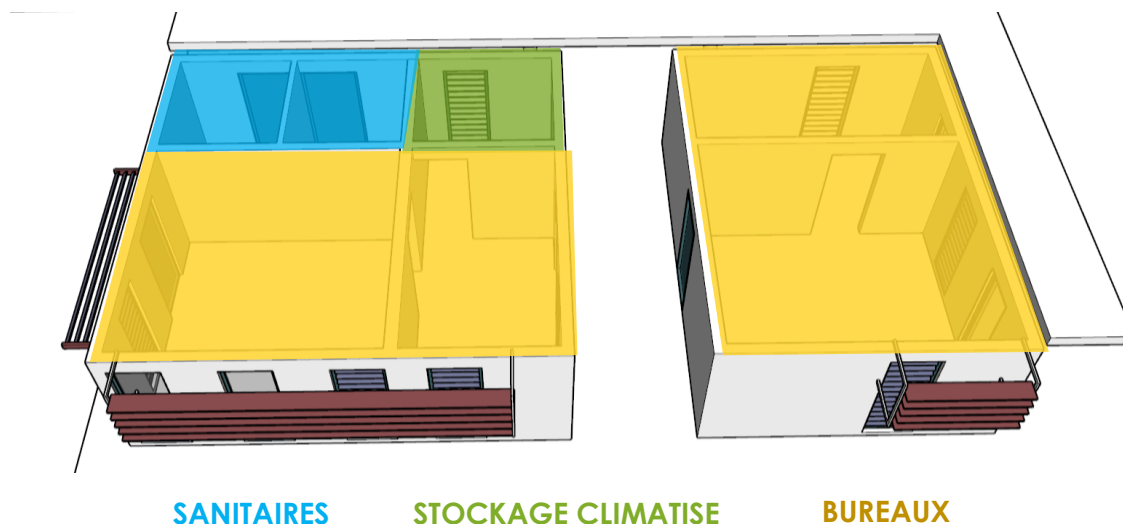
- Bâtiment 1 : Administration
- Bâtiment 2 : Réfectoire, cuisine, bibliothèque, infirmerie, salle des professeurs
- Bâtiment 3 : Salles de classe, sanitaires, stockage, préau
- Bâtiment 4 : Local à déchets
- Bâtiment 5 : Internat

Bâtiment	Activités / Destination	Niveau	Description
1	Bureaux administratifs	RDC	Bureaux, sanitaires du personnel, local de stockage climatisé
2	Cuisine	RDC	Cuisine
	Réfectoire	RDC	Réfectoire pour écoliers et personnel
	Bibliothèque	R+1	Lieu commun pour activités diverses d'étude et de lecture
	Infirmerie	R+1	Salle d'examen
	Salle des professeurs	R+1	Salle de travail
3	Préau	RDC	Espace couvert d'activité sportive
	Sanitaires	RDC	Sanitaires pour écoliers
	Stockage	RDC	Stockage entretien
	Salles de classe	R+1 & R+2	Salles d'enseignement
4	Local à déchets	RDC	Stockage
5	Salles d'activités	RDC	Salle de détente et cuisine commune
	Buanderie	RDC	Espace pour permettre aux occupants de laver leur linge
	Chambres	RDC & R+1	Hébergement des élèves

Ce projet comporte plusieurs bâtiments qu'il convient d'analyser au cas par cas, abstraction faite de la destination de l'ensemble du projet de construction (enseignement). On raisonne à l'échelle du bâtiment et non du projet global.

B. DETERMINATION DE LA TYPOLOGIE ET DU PERIMETRE D'APPLICATION

Bâtiment n°1



SANITAIRES

STOCKAGE CLIMATISE

BUREAUX

Remarque : le bâtiment présente deux blocs séparés par un couloir couvert extérieur. Ces blocs sont recouverts par une unique toiture, il s'agit bien d'un seul et même bâtiment.

1. Le bâtiment est-il concerné par la REBPf ?

Le bâtiment est clos et partiellement climatisé ou occupé. Il n'est pas une habitation de style traditionnel polynésien et ne figure pas sur la liste des bâtiments exemptés. Il est donc soumis à l'application de la REBPf.

2. Quelle est la ou les typologies applicables à ce bâtiment ?

Le bâtiment n°1 est composé :

- De deux bureaux administratifs et d'un local gardien, correspondant à un usage de bureaux, qui sont associés à la typologie « Bureaux » ;
- De sanitaires et d'un espace de stockage climatisé, étant considérés comme des « locaux accessoires » aux bureaux, qui relèvent donc également de la typologie « Bureaux ».

3. Quelles sont les thématiques de la réglementation applicables à ce bâtiment ?

Activités / Destination	Typologie	Protection solaire		Ventilation Naturelle	Brasseur d'air	Eau chaude solaire	Climatisation
		Toiture	Murs et Baies				
Bureaux	Bureaux	X	X	-	-	-	X
Stockage climatisé	Bureaux	X	X	-	-	-	NC
Sanitaires	Bureaux	NC	NC	-	-	-	NC

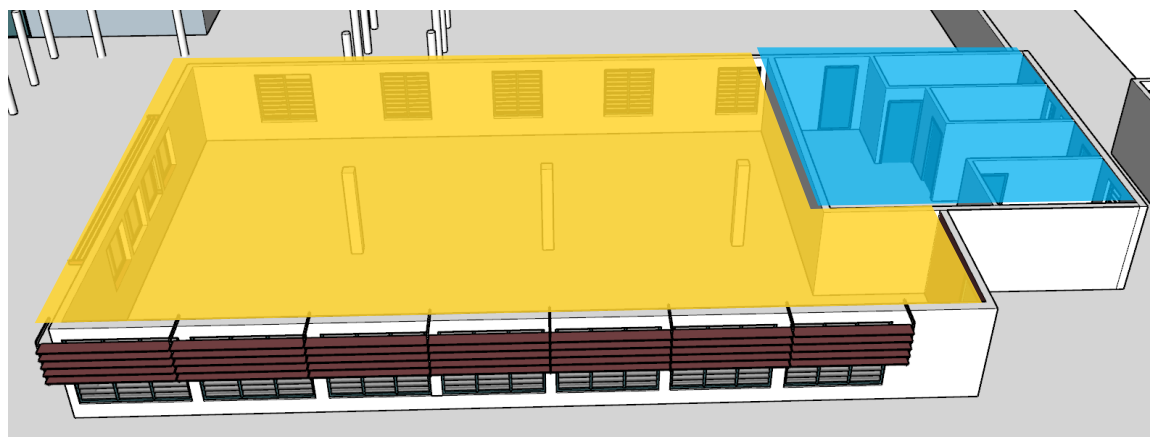
Les locaux de bureaux sont soumis à l'obligation de protection solaire de la toiture, des murs et des baies ainsi qu'à l'ensemble des dispositions relatives à la climatisation.

Le local de stockage climatisé est soumis à l'obligation de protection solaire de la toiture, des murs et des baies mais pas aux dispositions relatives à la climatisation étant donné que ce n'est pas un espace de travail ni une salle de réunion.

Les sanitaires ne sont soumis à aucune obligation de protection solaire, ni de climatisation car ce sont des locaux non occupés et non climatisés qui ne sont pas en contact direct avec un local clos et climatisé ou occupé.

Pour rappel, le périmètre d'application « local par local » des thématiques de la REBPf est explicité dans les fiches relatives aux différentes thématiques techniques.

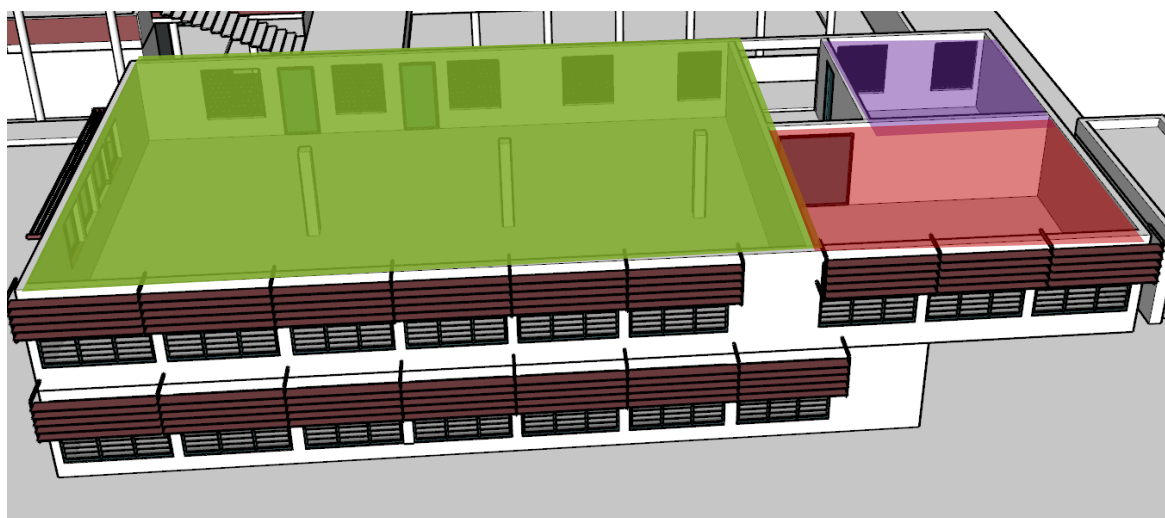
Bâtiment n°2



REFECTOIRE

CUISINE

Rez-de-chaussée



BIBLIOTHÈQUE

SALLE DES PROFESSEURS

INFIRMIERIE

R+1

1. Le bâtiment est-il concerné par la REBPf ?

Le bâtiment est clos et partiellement climatisé ou occupé. Il n'est pas une habitation de style traditionnel polynésien et ne figure pas sur la liste des bâtiments exemptés. Il est donc soumis à l'application de la REBPf.

2. Quelle est la ou les typologies applicables à ce bâtiment ?

Le bâtiment n°2 présente une destination d'établissement public à vocation d'enseignement de par la présence :

- D'un réfectoire : cf. **tableau de l'annexe 1 de l'article A.211-1 du CAPF** qui associe « les réfectoires » à la typologie « Enseignement » ;

- D'une bibliothèque et d'une salle des professeurs : cf. **tableau de l'annexe 1 de l'article A.211-1 du CAPF** qui associe « tout autre bâtiment de service public ou d'intérêt public de l'enseignement » à la typologie « Enseignement.

De ce fait, la cuisine, associée au réfectoire, et l'infirmerie sont considérées comme des locaux accessoires car dépendants de l'activité scolaire.

L'ensemble des espaces du bâtiment n°2 sont donc associés à la typologie « Enseignement ».

3. Quelles sont les thématiques de la réglementation applicables à ce bâtiment ?

Activités / Destination	Typologie	Protection solaire		Ventilation Naturelle	Brasseur d'air	Eau chaude solaire	Climatisation
		Toiture	Murs et Baies				
Cuisine	Enseignement	X	X	NC	NC	-	NC
Réfectoire	Enseignement	X	X	X	X	-	X
Infirmerie	Enseignement	X	X	NC	NC	-	NC
Bibliothèque	Enseignement	X	X	NC	NC	-	NC
Salle des professeurs	Enseignement	X	X	NC	NC	-	NC

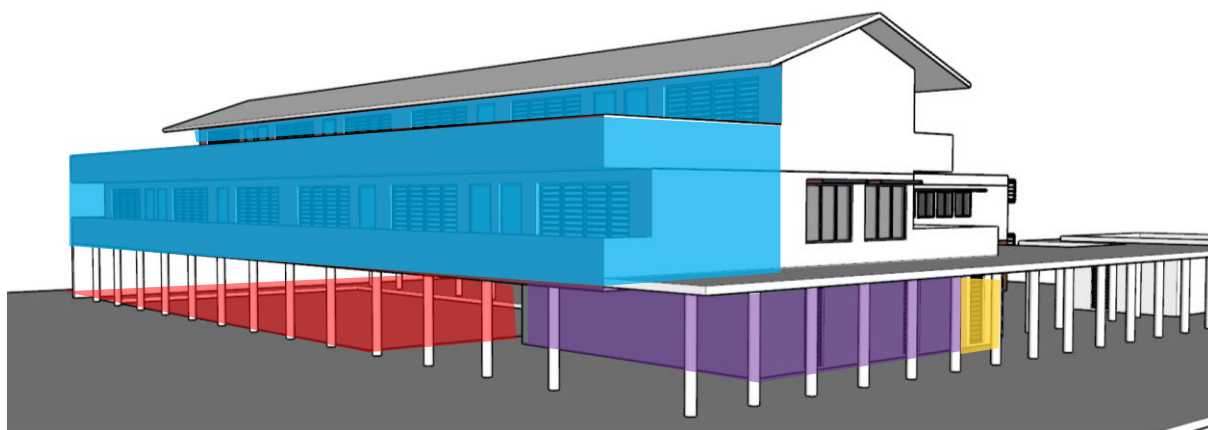
La salle des professeurs, la cuisine, l'infirmerie et la bibliothèque sont des espaces occupés donc soumis à l'obligation de protection solaire de la toiture, des murs et des baies.

Bien qu'équipée de points d'eau chaude, la cuisine n'est pas soumise à l'obligation d'eau chaude solaire car la typologie « Enseignement » n'est pas soumise à cette thématique.

En plus de ces dispositions, le réfectoire est soumis aux obligations de ventilation naturelle et de recours à des brasseurs d'air ainsi qu'aux dispositions relatives à la climatisation. Ce n'est pas le cas des autres locaux car ils ne font pas partie des locaux visés par ces thématiques.

Pour rappel, le périmètre d'application « local par local » des thématiques de la REBPf est explicité dans les fiches relatives aux différentes thématiques techniques.

Bâtiment n°3



PREAU

SALLES DE CLASSE

SANITAIRES

STOCKAGE

1. Le bâtiment est-il concerné par la REBPf ?

Même si le local « préau » est ouvert à plus de 50% sur au moins une de ses façades, le bâtiment est partiellement clos et partiellement climatisé ou occupé. Il n'est pas une habitation de style traditionnel polynésien et ne figure pas sur la liste des bâtiments exemptés. Il est donc soumis à l'application de la REBPf.

2. Quelle est la ou les typologies applicables à ce bâtiment ?

Le bâtiment n°3 accueille :

- Les salles de classe, correspondant à un usage d'enseignement, donc associés à la typologie « Enseignement » ;
- Des sanitaires, considérés comme des locaux accessoires à l'activité d'enseignement, donc associés à la typologie « Enseignement » ;
- Un préau, considéré comme accessoire à l'activité d'enseignement, donc associés à la typologie « Enseignement » ;
- Un espace de stockage non climatisé, considéré comme des locaux accessoires à l'activité d'enseignement, donc associés à la typologie « Enseignement »

L'ensemble du bâtiment est donc associé à la typologie « Enseignement ».

3. Quelles sont les thématiques de la réglementation applicables à ce bâtiment ?

Activités / Destination	Typologie	Protection solaire		Ventilation Naturelle	Brasseur d'air	Eau chaude solaire	Climatisation
		Toiture	Murs et Baies				
Sanitaires	Enseignement		NC	NC	NC	-	NC
Préau	Enseignement		NC	NC	NC	-	NC
Stockage	Enseignement		NC	NC	NC	-	NC
Salles de classe	Enseignement	X	X	X	X	-	X

Les salles de classe répondent aux obligations de protection solaire de l'enveloppe, ventilation naturelle, brasseurs d'air et climatisation.

Les autres locaux ne sont pas concernés par les thématiques, dans la mesure où :

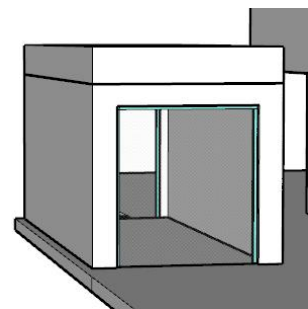
- L'espace de stockage est clos mais inoccupé et non climatisé et son accès est extérieur. Il n'est donc pas en contact direct avec un local clos et climatisé ou occupé ;
- Les sanitaires sont clos mais inoccupés et non climatisés et ne sont pas en contact direct avec un local clos et climatisé ou occupé ;
- Le préau est totalement ouvert.

Pour rappel, le périmètre d'application « local par local » des thématiques de la REBPf est explicité dans les fiches relatives aux différentes thématiques techniques.

Bâtiment n°4

1. Le bâtiment est-il concerné par la REBPf ?

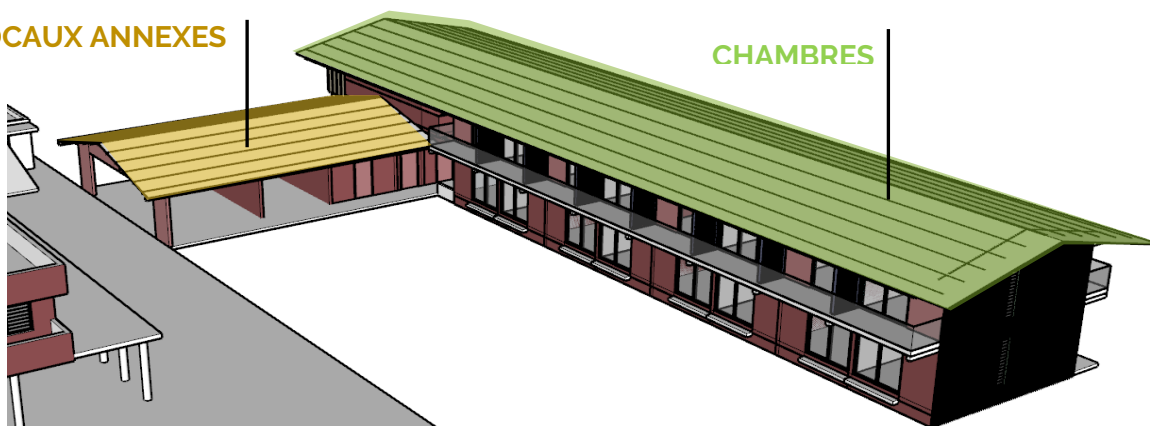
Le bâtiment n°4 – le local déchet – est inoccupé, non climatisé et ouvert (plus de 50% d'une de ses façades est ouvert par des grilles). Il est donc exclu du champ d'application de la REBPf.

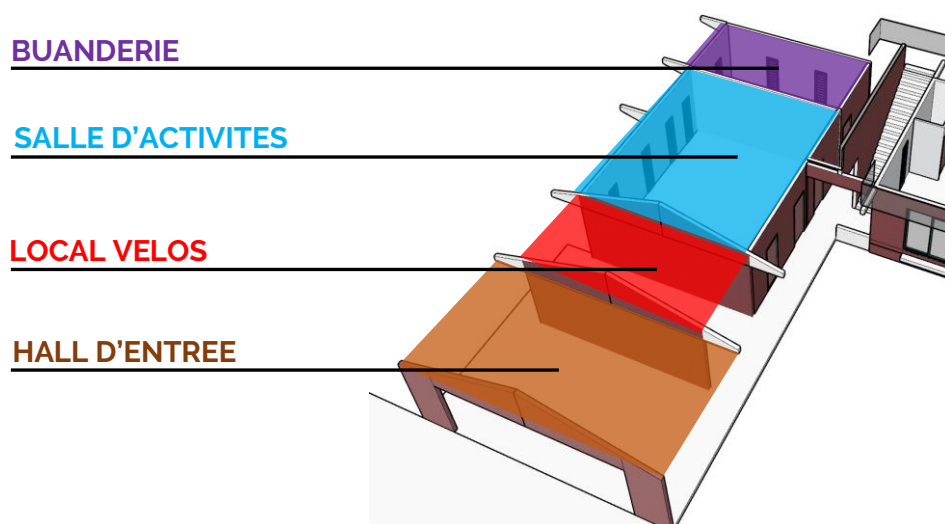


Bâtiment 5

LOCAUX ANNEXES

CHAMBRES





L'internat est composé de locaux annexes au rez-de-chaussée et de chambres au rez-de-chaussée et au 1^{er} étage. Les locaux annexes sont composés d'une buanderie, d'une salle d'activités incluant une cuisine commune, d'un local vélos grillagé et d'un hall d'entrée ouvert.

1. Le bâtiment est-il concerné par la REBPf ?

Même si les locaux « hall d'entrée » et « local vélo » sont ouverts à plus de 50% sur au moins une de leurs façades, le bâtiment est partiellement clos et partiellement climatisé ou occupé. Il n'est pas une habitation de style traditionnel polynésien et ne figure pas sur la liste des bâtiments exemptés. Il est donc soumis à l'application de la REBPf.

2. Quelle est la ou les typologies applicables à ce bâtiment ?

L'internat est composé de logements destinés à un public aux besoins spécifiques, à savoir les scolaires. Il est ainsi associé à la typologie « logement collectif », par le tableau de *l'annexe 1 de l'article A.211-1 du code de l'aménagement*.

Les locaux annexes sont des locaux accessoires au logement collectif.

Ainsi, le bâtiment est associé à la typologie « Logement collectif ».

3. Quelles sont les thématiques de la réglementation applicables à ce bâtiment ?

Activités / Destination	Niveau	Typologie	Protection solaire		Ventilation Naturelle	Brasseur d'air	Eau chaude solaire	Climatisation
			Toiture	Murs et Baies				
Salle d'activités	RDC	Logement collectif	X	X	NC	NC	X	NC
Buanderie	RDC	Logement collectif		NC	NC	NC	X	NC
Local vélos	RDC	Logement collectif		NC	NC	NC	NC	NC
Hall d'entrée	RDC	Logement collectif		NC	NC	NC	NC	NC
Chambres	RDC & R+1	Logement collectif	X	X	X	NC	X	X

Les locaux non soumis à la protection solaire de la toiture, des murs et des baies sont :

- Le local buanderie car il est considéré comme non occupé (buanderie non professionnelle) et son accès se fait par l'extérieur ;
- Le local vélos, considéré comme non clos, car il possède deux façades grillagées ouvertes sur plus de 50% de leur surface ;
- Le hall, également considéré comme non clos, car il possède deux façades totalement ouvertes.

Le reste du bâtiment est soumis aux obligations de protection solaire de l'enveloppe.

Les chambres sont soumises aux obligations de ventilation naturelle, d'eau chaude solaire et de performance des installations de climatisation si elles sont équipées de tels systèmes. Aucune façade n'est mitoyenne à un bâtiment existant ce qui implique qu'il n'y a pas de dérogation possible à la ventilation naturelle traversante et donc pas d'obligation d'installer des brasseurs d'air dans les chambres.

La cuisine commune de la salle d'activité étant intégrée à un bâtiment associé à du logement collectif, son approvisionnement en eau chaude est réalisé par une production solaire thermique. La buanderie dispose d'une attente en eau chaude qui doit donc être raccordée à une production d'eau chaude solaire. Les locaux vélos et hall d'entrée ne sont pas équipés d'alimentation en eau chaude.

Les locaux annexes ne correspondant ni à une chambre, ni à un séjour, ils ne sont pas soumis aux dispositions des thématiques de ventilation naturelle, brasseur d'air et climatisation.

Pour rappel, le périmètre d'application « local par local » des thématiques de la REBPf est explicité dans les fiches relatives aux différentes thématiques techniques.

C. AVIS DE L'ORGANISME AGREE ET PARTIES DE BATIMENTS CONCERNES

Pour rappel, seules les typologies « Bureaux », « Enseignement », « Etablissement de soin », « Hôtellerie » et « Logement collectif » dont la surface de plancher cumulée du projet de construction est supérieure ou égale à 250 m² sont soumises à l'avis d'un organisme agréé.

Ne sont dès lors pas contrôlés par un organisme agréé :

- Les projets de construction de moins de 250 m² ;
- Les projets de construction de plus de 250 m², dès lors que, alternativement :
 - o Ils sont exclus de l'application de la REBPf
 - o Ils ne sont associés à aucune typologie
 - o Ils sont associés à une typologie « Restauration » ou « Logement individuel »
 - o Moins de 250 m² de surface de plancher du projet est associé à une ou plusieurs typologies soumises à organisme agréé.

Dans le cas du complexe scolaire, voici l'analyse à mener :

Bâtiment	Activités / Destination	Typologie associée	Avis d'un OA
1	Bureaux administratifs	Bureaux	Oui
2	Cuisine	Enseignement	Oui
	Réfectoire	Enseignement	Oui
	Bibliothèque	Enseignement	Oui
	Infirmierie	Enseignement	Oui
	Salle des professeurs	Enseignement	Oui
3	Préau	Enseignement	Oui
	Sanitaires	Enseignement	Oui
	Stockage	Enseignement	Oui
	Salles de classe	Enseignement	Oui
4	Local à déchets	Non soumis à la REBPf	Non
5	Salles d'activités	Logement collectif	Oui
	Buanderie	Logement collectif	Oui
	Chambres	Logement collectif	Oui

Dans le cas présent, compte tenu de la surface cumulée des parties de bâtiment associées à la typologie « Enseignement » et donc soumises à avis d'un organisme agréé, le projet de construction est nécessairement soumis à l'avis d'un organisme agréé, pour ces seules parties de bâtiment.

3. Immeuble mixte logements/bureaux

A. PRESENTATION DU PROJET

Le bâtiment est composé de 8 niveaux abritant des appartements d'hébergement, des locaux administratifs et un espace administratif accessible au public.



On distingue donc deux parties fonctionnellement autonomes :

- Partie n°1 : Espace administratif ouvert au public et bureaux administratifs
- Partie n°2 : Logements collectifs

Zone	Étage	Activités / Destination	Description
1	RDC	Zone accueil public	Comptoirs d'accueil du public
		Bureaux administratifs	Bureaux, salles de réunion, sanitaires
	R+1	Bureaux administratifs	Bureaux, salles de réunion, sanitaires
2	R+2 à R+7	Logements	Appartements

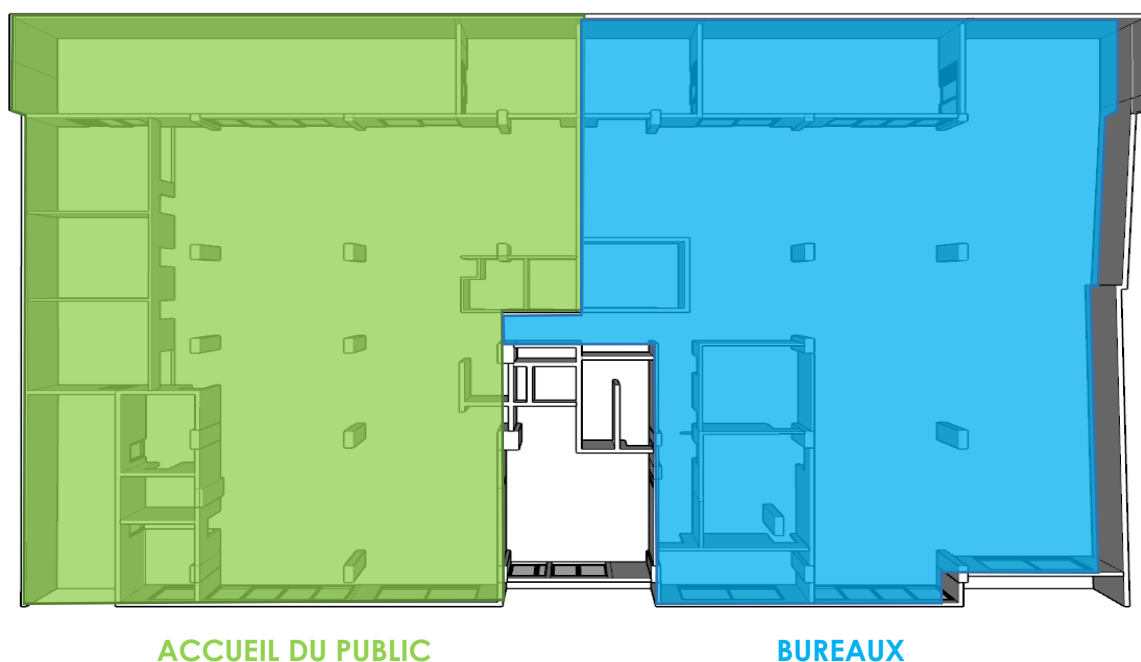
B. DETERMINATION DE LA TYPOLOGIE ET DU PERIMETRE D'APPLICATION

1. Le bâtiment est-il concerné par la REBPF ?

Le bâtiment est clos et partiellement climatisé ou occupé. Il n'est pas une habitation de style traditionnel polynésien et ne figure pas sur la liste des bâtiments exemptés. Il est donc soumis à l'application de la REBPF.

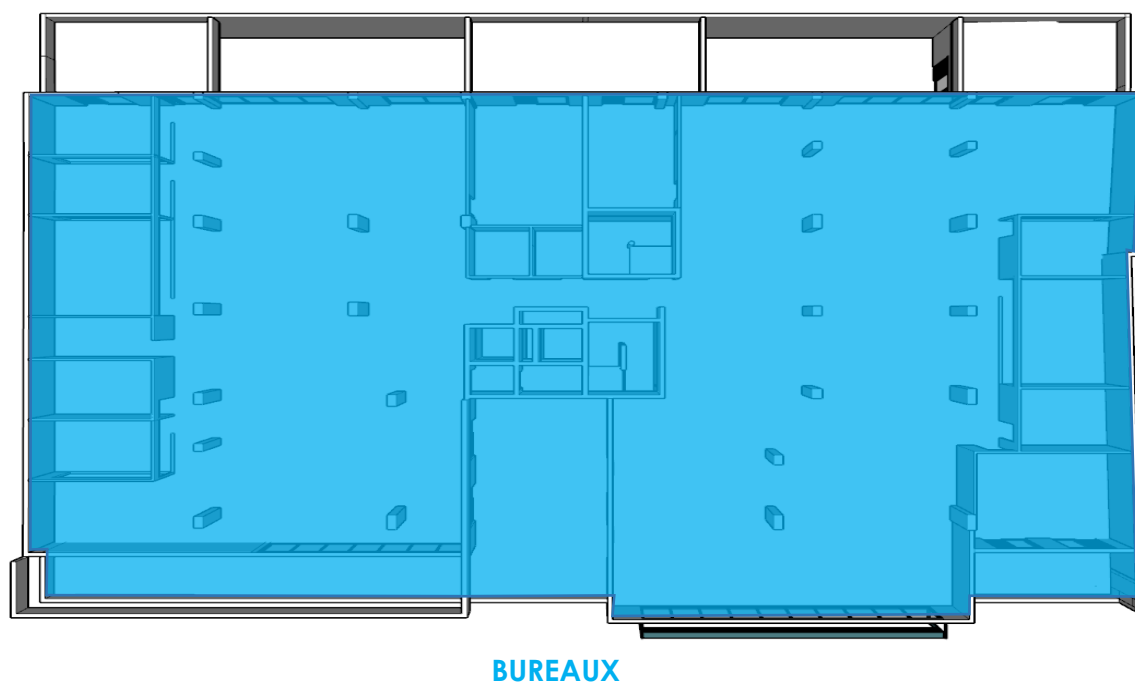
2. Quelle est la ou les typologies applicables à ce bâtiment ?

La partie « Bureaux administratifs » regroupe les locaux de bureaux et l'espace accessible au public qui présentent une destination commune et un fonctionnement interdépendant liés à une activité d'ordre administratif. Cette partie est donc associée à la typologie « Bureaux ».



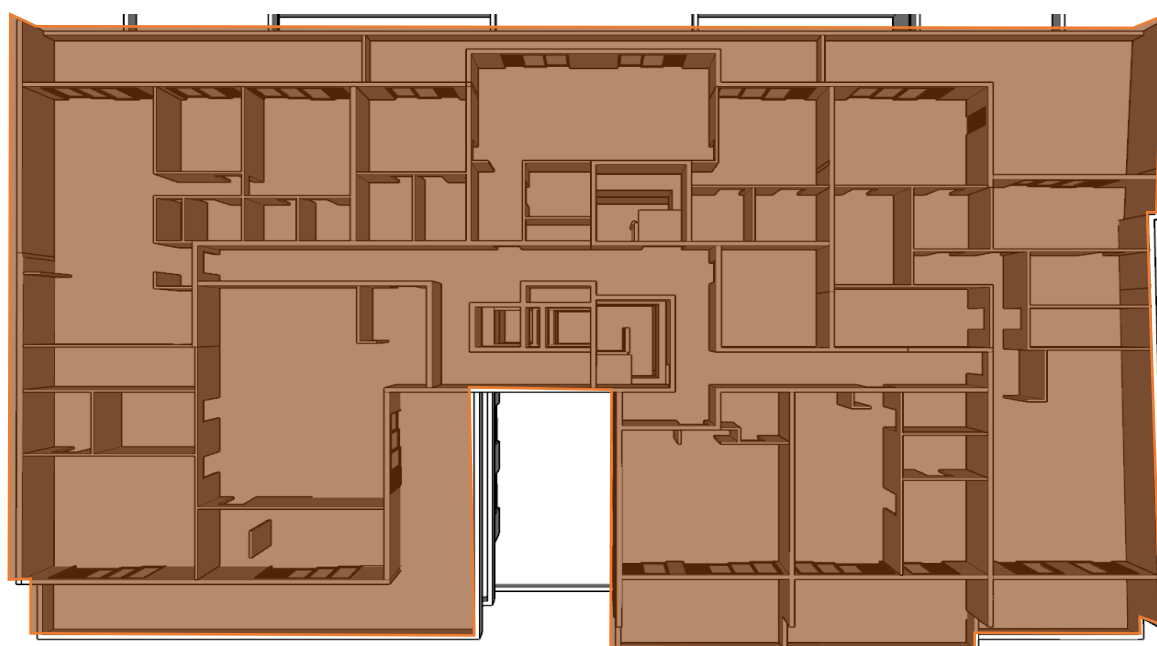
Le RDC est composé d'espaces d'accueil pour le public et de bureaux administratifs.

Le R+1 est composé exclusivement d'espaces de bureaux.



Les étages R+2 à R+7 sont composés de logements.

L'accueil du public et les bureaux administratifs sont interdépendants et constituent une destination commune. Les appartements sont indépendants de la zone administrative composée de l'accueil du public et des bureaux.



LOGEMENTS

Il y a donc deux parties fonctionnellement autonomes :

- La zone administrative est associée à la typologie « Bureaux »
- La zone de logements est associée à la typologie « Logement collectif » car le nombre d'appartement est supérieur à 3 unités.

3. Quelles sont les thématiques de la réglementation applicables à ce bâtiment ?

Étage	Activités / Destination	Typologie	Protection solaire		Ventilation Naturelle	Brasseur d'air	Eau chaude solaire	Climatisation
			Toiture	Murs et Baies				
RDC	Zone accueil public	Bureaux	X	X	-	-	-	X
	Bureaux administratifs	Bureaux	X	X	-	-	-	X
R+1	Bureaux administratifs	Bureaux	X	X	-	-	-	X
R+2 & R+7	Logements	Logement collectif	X	X	X	NC	X	X

Les thématiques de protection solaire de toiture, des murs et baies s'appliquent à la totalité de l'enveloppe du bâtiment. En effet, l'espace d'accueil est considéré comme occupé car occupé par du personnel. De ce fait, correspondant à un poste de travail, les obligations relatives à la climatisation s'appliquent également.

Tous les appartements sont soumis aux obligations de ventilation naturelle, de recours à un chauffe-eau solaire et de performance des installations de climatisation.

Sur chaque étage où il y a des logements, le linéaire de façades mitoyennes représente moins de 30% du linéaire périphérique total, ainsi il n'y a pas de dérogation possible vis-à-vis de la ventilation naturelle traversante ni d'obligation d'installation de brasseurs d'air.

Pour rappel, le périmètre d'application « local par local » des thématiques de la REBPF est explicité dans les fiches relatives aux différentes thématiques techniques.

C. AVIS DE L'ORGANISME AGREE ET PARTIES DE BATIMENTS CONCERNES

Pour rappel, seules les typologies « Bureaux », « Enseignement », « Etablissement de soin », « Hôtellerie » et « Logement collectif » dont la surface de plancher cumulée du projet de construction est supérieure ou égale à 250 m² sont soumises à l'avis d'un organisme agréé.

Ne sont dès lors pas contrôlés par un organisme agréé :

- Les projets de construction de moins de 250 m² ;
- Les projets de construction de plus de 250 m², dès lors que, alternativement :
 - o Ils sont exclus de l'application de la REBPF
 - o Ils ne sont associés à aucune typologie
 - o Ils sont associés à une typologie « Restauration » ou « Logement individuel »
 - o Moins de 250 m² de surface de plancher du projet est associé à une ou plusieurs typologies soumises à organisme agréé.

Dans le cas de ce bâtiment mixte, voici l'analyse à mener :

Zone	Étage	Activités / Destination	Typologie associée	Avis d'un OA
1	RDC	Zone accueil public	Bureaux	Oui
		Bureaux administratifs	Bureaux	Oui
	R+1	Bureaux administratifs	Bureaux	Oui
2	R+2 à R+7	Logements	Logements collectifs	Oui

Ainsi, compte tenu de la surface cumulée des parties du bâtiment soumises à l'avis d'un organisme agréé, le projet de construction est nécessairement soumis à l'avis d'un organisme agréé pour l'ensemble du bâtiment.