



Depuis le 1^{er} juillet 2012, la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos s'applique aux bâtiments neufs à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements qui comprennent un parc de stationnement d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.

Le garage à vélos doit être situé à un emplacement facile d'accès depuis la voie publique et les bâtiments desservis, et permettre l'accès d'une personne à mobilité réduite. L'espace destiné au stationnement sécurisé doit être couvert et éclairé, se situer de préférence au rez de chaussée du bâtiment ou à défaut au premier sous-sol et être accessible facilement. Il doit comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre ou au moins une roue. Pour les bâtiments à usage d'habitation, la superficie est de 0,75m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5m² par logement pour les autres cas, avec une superficie minimale de 3m². Des règles plus restrictives peuvent être énoncées dans les plans de Déplacements Urbains (PDU) et les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU).

► Article 57 de la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010

► Article R.111-14-4 du CCH

► Arrêté du 20 février 2012

Synthèse des obligations

Thématique	Logement collectif	Logement individuel (pour louer ou vendre)	Individuel (pour son propre usage)
RT 2012	X	X	X
Étude de faisabilité (énergie)	X		
Conduit de fumées		X (sous condition)	X (sous condition)
DPE	X	X	X
Accessibilité	X	X	
Acoustique	X	X (sous condition)	X (sous condition)
Termites et autres insectes xylophages	X	X	X
Sismique	X (sous condition)	X (sous condition)	X (sous condition)
Sécurité incendie	X	X	X
Aération des logements	X	X	X
Protection contre les chutes	X	X	X
Porte automatique de garage	X		
Fibre optique	X (sous condition)		
Recharge des véhicules électriques	X (sous condition)	X (sous condition)	
Stationnement des vélos	X (sous condition)	X (sous condition)	

Pour en savoir plus : Site du Ministère de l'Ecologie du Développement Durable et de l'Energie
www.developpement-durable.gouv.fr/Batiment-et-construction-.html

Site du Ministère du Logement et de l'Égalité des Territoires
www.territoires.gouv.fr/batiment-et-construction

CONSTRUCTION DE LOGEMENTS : DES RÈGLES À RESPECTER



Dans le cadre de votre projet, vous vous apprêtez à remplir le formulaire de demande de permis de construire. En signant votre demande, vous déclarerez avoir pris connaissance des règles de construction.

L'obtention de votre permis de construire confirme le respect par votre projet des règles d'urbanisme applicables à votre terrain (code de l'urbanisme CU), mais il vous appartient de vous assurer du respect des règles de construction (code de la construction et de l'habitation CCH).

Ces règles permettent de garantir aux occupants des conditions satisfaisantes de sécurité, d'accessibilité et de confort au sein des bâtiments et des logements neufs.

Certaines réglementations prévoient la fourniture d'attestations justifiant la prise en compte des dispositions applicables. Elles sont à joindre à la demande de permis de construire et/ou à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). En l'absence de ces pièces, la demande de permis ou la DAACT n'est pas valable.

Le non-respect des règles de construction vous expose à des sanctions pénales.



Réglementation Thermique 2012

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les bâtiments d'habitation neufs (individuels ou collectifs) sont soumis à la réglementation thermique 2012, qui définit des exigences de performance énergétique (besoin bioclimatique, consommation maximale et confort d'été), ainsi que des exigences de moyens (perméabilité à l'air, recours aux énergies renouvelables, proportion minimale de baies vitrées ...) à respecter.

Le maître d'ouvrage est tenu de justifier de la prise en compte de la RT 2012 à **deux étapes du projet** :

✓ **lors du dépôt de la demande de permis de construire :**

Le maître d'ouvrage joint à sa demande **une attestation** indiquant notamment **le besoin conventionnel en énergie du bâtiment, la surface de baies et la source d'énergie renouvelable utilisée.**

✓ **à l'achèvement des travaux :**

Lors du dépôt de la DAACT, il fournit une **attestation justifiant du respect des prescriptions de résultats, des exigences de moyens, et décrivant les principales caractéristiques thermiques du bâtiment** (isolation, type de générateur de chauffage, système de ventilation ...).

► **Articles R.111-20 et suivants du CCH**

► **Arrêté du 26 octobre 2010 et Arrêté du 11 octobre 2011**

Étude de faisabilité des approvisionnements en énergie

Depuis le 1^{er} janvier 2014, tout bâtiment neuf, dont la **surface est supérieure ou égale à 50 m²**, doit faire l'objet d'une étude de faisabilité des approvisionnements en énergie, réalisée préalablement au dépôt de la demande de permis de construire.

Cette étude technico-financière vise à éclairer les choix du maître d'ouvrage sur les avantages et inconvénients de diverses solutions (énergie solaire, géothermie, réseau de chaleur, pompe à chaleur...) pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, et l'éclairage.

Sont exclues de cette obligation les maisons individuelles et les parties nouvelles de bâtiments.

Si la surface du bâtiment est supérieure à 1 000 m², le maître d'ouvrage doit joindre à sa demande de permis de construire, **une attestation justifiant de la réalisation de l'étude.**

Le modèle de l'attestation (commune à celle de la RT 2012) est annexé à l'arrêté du 11 octobre 2011.

► **Articles R.111-22 et suivants du CCH**

► **Arrêté du 11 octobre 2011 et Arrêté du 30 octobre 2013**

Ces attestations doivent être générées via le site internet disponible sur le site du ministère en charge de la construction : www.developpement-durable.gouv.fr, et à partir des données issues de l'étude thermique du bâtiment réalisée préalablement.



Depuis le 1^{er} avril 2012, l'équipement en fibre optique est obligatoire pour les **bâtiments neufs groupant plusieurs unités (au moins 3)** qu'ils soient à usage professionnel ou résidentiel. Les bâtiments qui font l'objet d'une **réhabilitation lourde** pouvant être assimilés à une construction neuve sont également concernés. **Les constructions individuelles n'entrent pas dans le champ d'application de la Loi.**

L'équipement des lignes à très haut débit en fibre optique est à la charge du maître d'ouvrage. Cette partie terminale du réseau sera ensuite mise à disposition d'un opérateur d'immeuble désigné par le propriétaire ou le syndicat de copropriétaires et mutualisée entre les différents opérateurs de communications électroniques.

Chaque logement doit être raccordé par une fibre au moins, ce chiffre étant porté à quatre dans les zones très denses pour les bâtiments d'au moins 12 logements. En région Centre, seules trois communes sont répertoriées comme zones très denses : Orléans, La Riche et Tours.

► **Loi pour la modernisation de l'économie de 2008**

► **Articles L.111-5-1 et R.111-14 du CCH**

► **Arrêtés du 16 décembre 2011 et 17 février 2012**

RECHARGE DES VÉHICULES ÉLECTRIQUES



Depuis le 1^{er} juillet 2012, il y a obligation de prééquiper les places de stationnement d'une installation dédiée à la recharge d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable dans les bâtiments neufs à usage principal d'habitation **groupant au moins deux logements** qui comprennent un parc de stationnement bâti clos et couvert d'accès réservé aux seuls occupants de l'immeuble.

L'équipement réalisé doit être relié à un tableau général basse tension en aval du disjoncteur de l'immeuble, se situant dans un local technique électrique. Tout ou partie des places du parc de stationnement doit être conçu de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de charge pour la recharge normale d'un véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Dans ce but, des fourreaux, des chemins de câble ou des conduits sont installés à partir du tableau général basse tension de façon à pouvoir desservir au moins 10 % des places destinées aux véhicules automobiles, avec un minimum d'une place. La recharge normale des véhicules électriques ou hybrides appelle une puissance maximale de 4 kW par point de charge.

Nombre minimum de places de stationnement :

Pour les bâtiments neufs à usage principal d'habitation, les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun et le nombre minimum se calcule par rapport à la plus petite des valeurs suivantes :

- ✓ soit la totalité des emplacements exigés par le document d'urbanisme, s'il prévoit moins d'une place par logement ;
- ✓ soit la totalité des emplacements représentant en moyenne une place par logement, majorée du nombre de places exigées pour d'autres usages que le logement.

► **Article R.111-14-2 du CCH**

► **Arrêté du 20 février 2012**

AÉRATION DES LOGEMENTS



Pour garantir aux occupants des conditions sanitaires satisfaisantes, les logements doivent permettre un renouvellement de l'air et répondre au principe de ventilation. Pour ce faire, la libre circulation de l'air doit être prévue par **entrée d'air dans les pièces principales** (séjour, chambres ...), et **sortie d'air dans les pièces de service** (cuisine, salle de bains, cabinet d'aisances ...).

Les débits minimaux d'extraction d'air à respecter sont définis par l'arrêté modifié du 24 mars 1982.

Nota : Le DTU 68.3 et les avis techniques des fabricants constituent des références techniques précisant les règles à respecter concernant la mise en œuvre, le dimensionnement, l'entretien ...

► Article R.111-9 du CCH

► Arrêté modifié du 24 mars 1982

PROTECTION CONTRE LES RISQUES DE CHUTES



Afin d'assurer la protection des personnes contre les risques de chute, des dispositions du code de la construction et de l'habitation fixent **des hauteurs minimales** de fenêtres basses et de garde-corps, qu'il convient de respecter.

Nota : En complément des textes réglementaires, la norme NF P 01-012 précise les règles de sécurité relatives aux dimensions des garde-corps et des rampes d'escalier.

► Article R.111-15 du CCH

PORTES AUTOMATIQUES DE GARAGES



Toute installation nouvelle de porte automatique de garage dans les bâtiments et groupes de bâtiments d'habitation doit satisfaire aux prescriptions définies dans le code de la construction et de l'habitation afin de garantir la sécurité des occupants.

Les propriétaires d'un bâtiment ou groupe de bâtiments d'habitation équipés de portes automatiques de garage sont tenus de les faire entretenir et vérifier périodiquement aux termes de contrats écrits. Toutes les interventions sont consignées dans un livret d'entretien.

Nota : Pour compléter les textes réglementaires, la norme EN 13241-1 précise les exigences et les obligations d'installation d'une porte automatique de garage ainsi que les documents à fournir au maître d'ouvrage.

► Articles L.111-4, L.125-3, L.125-5, R.125-3-1 à R.125-3- du CCH

► Arrêté du 12 novembre 1990

► Arrêté du 1er février 1991

► Arrêté du 9 août 2006

► Décret n°2006-750 du 27 juin 2006

Conduit d'évacuation des fumées

Depuis le 1^{er} septembre 2006, les maisons individuelles chauffées à l'électricité doivent être équipées lors de leur construction, d'un système d'évacuation des fumées vertical. Une réservation dans les planchers des niveaux intermédiaires est réalisée pour le passage du conduit.

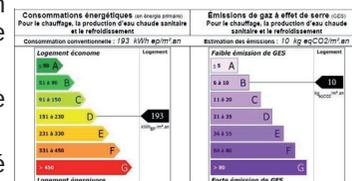
► Arrêté du 31 octobre 2005

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Depuis le 1^{er} juillet 2007, tout nouveau bâtiment d'habitation (individuel ou collectif) ou partie nouvelle de bâtiment doit faire l'objet d'un diagnostic de performance énergétique (DPE).

Sont exclus les bâtiments indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 m².

Le DPE, réalisé par un professionnel certifié, doit être délivré au maître d'ouvrage au plus tard à la réception du bâtiment.



Nota : Un arrêté modificatif actualisera prochainement les dispositions liées au DPE construction. En attendant, le DPE doit être réalisé sur la base du récapitulatif standardisé d'étude thermique.

► Articles R.134-1 et suivants du CCH

► Arrêté du 21 septembre 2007

ACCESSIBILITÉ AUX PERSONNES HANDICAPÉES



La réglementation s'applique aux demandes de permis de construire, déposées depuis le 1^{er} janvier 2007, pour les bâtiments d'habitation collectifs et les maisons individuelles destinées à la location ou à la vente.

On considère qu'un bâtiment d'habitation est collectif lorsqu'il cumule les deux critères suivants :

- ✓ Il comporte plus de 2 logements distincts superposés ;
- ✓ Il comporte des parties communes bâties desservant tout ou partie des logements.

Les pièces de l'unité de vie doivent respecter des caractéristiques minimales permettant de disposer d'un minimum d'espace et d'équipement.

	Bâtiment d'habitation collectif	Maison individuelle
Pièces de l'unité de vie	cuisine séjour cabinet d'aisances salle de bain chambre	<i>logement avec un seul niveau:</i> cuisine, séjour, cabinet d'aisances, salle de bains, chambre <i>logement avec plusieurs niveaux:</i> cuisine, séjour (avec une partie aménageable en chambre), cabinet d'aisances comportant un lavabo (si absence de salle de bain en rez de chaussée)

Depuis le 1^{er} octobre 2007, le maître d'ouvrage fait établir par un contrôleur technique ou un architecte (autre que celui qui a établi les plans ou signé la demande de permis de construire) une attestation de vérification de l'accessibilité aux personnes handicapées.

Celle-ci doit être jointe obligatoirement à la Déclaration Attestant l'achèvement et la Conformité des Travaux.

► Articles R.111-18 et suivants du CCH

► Arrêté du 1^{er} août 2006 et Arrêté du 22 mars 2007

ACOUSTIQUE



Depuis le 1^{er} janvier 2000 tout bâtiment d'habitation neuf ainsi que les parties nouvelles ajoutées aux bâtiments existants (surélévations ou additions), doivent respecter les exigences minimales d'isolement acoustique suivantes :

- ✓ Obligation de mise en œuvre de revêtement absorbant acoustique dans les circulations communes,
- ✓ Valeurs minimales d'isolation entre locaux d'un même immeuble,
- ✓ Valeurs maximales de bruits de chocs ou de bruit d'équipement,
- ✓ Valeurs minimales contre les bruits extérieurs.

Depuis le 1^{er} janvier 2013, les maîtres d'ouvrages de bâtiments d'habitation neufs (**collectifs ou maisons individuelles accolées, superposées ou contigües**) doivent produire à l'autorité, ayant délivré l'autorisation de construire, un document attestant de la prise en compte de la réglementation acoustique.

Cette attestation est jointe à la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux et est établie sur la base de constats effectués en phases d'études et de chantier, ainsi que, pour les opérations d'au moins dix logements, sur des mesures acoustiques réalisées après l'achèvement des travaux.

► [Articles R.111-4 et suivants du CCH](#)

► [Arrêté du 30 juin 1999, Arrêté du 27 novembre 2012 et Arrêté du 23 juillet 2013 modifiant l'arrêté du 30 mai 1996](#)

LUTTE CONTRE LES TERMITES ET INSECTES XYLOPHAGES



Le dispositif de protection des bâtiments neufs vis-à-vis de l'action des termites et des autres insectes xylophages comprend trois mesures :

- ✓ la protection des bois participant à la solidité de la structure :
 - contre l'action des insectes à larves xylophages, **dans tous les départements ;**
 - en complément, contre l'action des termites, **dans les départements ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral** déclarant tout ou partie du département termité*.

Sont soumises à ces dispositions, les constructions dont le permis de construire a été déposé postérieurement au 1^{er} novembre 2006.

- ✓ la protection de l'interface sol/bâtiment :
 - contre l'action des termites, dans les départements ayant fait l'objet d'un arrêté préfectoral déclarant **le département termité***.

Sont soumises à ces dispositions, les constructions dont le permis de construire a été déposé postérieurement au 1^{er} novembre 2007.

- ✓ la fourniture d'une notice technique (modèle annexé à l'arrêté du 16 février 2010) :

Le constructeur doit obligatoirement fournir au maître d'ouvrage, au plus tard à la réception des travaux, **une notice technique** indiquant les dispositifs, les protections ainsi que les caractéristiques des matériaux mis en œuvre.

Nota : Ce document peut être demandé dans le cadre d'un contrôle du respect des règles de construction.

* En région Centre, les départements ayant fait l'objet d'un tel arrêté sont le Cher, l'Indre, l'Indre-et-Loire et le Loir-et-Cher.

► [Articles L.112-17, et R.112-2 à R.112-4 du CCH](#)

► [Arrêté du 27 juin 2006](#)

PROTECTION CONTRE LES RISQUES SISMIQUES



Toute construction neuve ou bâti ancien avec des modifications importantes, doit prendre en compte les règles parasismiques. Elles s'appliquent suivant la zone de sismicité (zonage de 1 à 5) et en fonction de la catégorie d'importance du bâtiment (classement de I à V).

En région Centre, **quatre départements** sont concernés par des prescriptions particulières liées à deux zones de sismicité identifiées :

- ✓ **zone 2, sismicité faible :** le Cher, l'Indre, l'Indre et Loire et le Loir et Cher pour les communes visées au décret n°2012-1235 du 22 octobre 2010

- ✓ **zone 3, sismicité modérée :** l'Indre et Loire pour les 19 communes visées au décret ci-dessus.

Les règles de construction parasismiques s'appliquent :

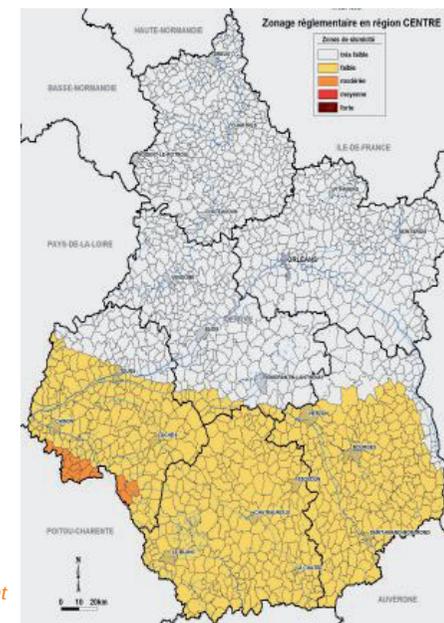
- ✓ aux maisons individuelles et aux bâtiments collectifs dont la hauteur est inférieure à 28 m (**catégorie II**) en zone 3.
- ✓ aux bâtiments collectifs dont la hauteur est supérieure à 28m (**catégorie III**) en zones 2 et 3.

Pour ces bâtiments (catégorie III), la mission parasismique (PS) doit obligatoirement être confiée à un contrôleur technique, qui devra fournir au maître d'ouvrage deux attestations de prise en compte des règles parasismiques (une au dépôt du permis de construire et une à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) .

► [Articles R.563-1 et suivants du code de l'environnement](#)

► [Article R.111-38 du CCH](#)

► [Arrêté du 22 octobre 2010 modifié](#)



SECURITE CONTRE L'INCENDIE



Tout nouveau bâtiment d'habitation doit répondre à des règles de sécurité contre l'incendie, afin de garantir aux occupants des **conditions satisfaisantes de sécurité et d'évacuation**, et de faciliter **l'intervention des services de secours**.

Un classement, suivant la typologie et les caractéristiques dimensionnelles des bâtiments, définit 4 principales familles. Les exigences applicables à ces familles portent notamment sur les structures et l'enveloppe des bâtiments, les dégagements, ainsi que sur les parcs de stationnement annexés aux bâtiments résidentiels.

► [Article R.111-13 du CCH](#)

► [Arrêté du 31 janvier 1986 modifié](#)