



PRÉFET DE MAINE-ET-LOIRE

Liberté
Égalité
Fraternité

LES RÈGLES DE CONSTRUCTION DANS LE LOGEMENT NEUF

Septembre 2022

Vous avez obtenu votre permis de construire. Celui-ci atteste que votre projet de construction est conforme aux règles d'urbanisme applicables à votre terrain.

Mais le permis de construire ne garantit pas le respect des règles de la construction prévues par le code de la construction et de l'habitation (CCH).

Vous avez pris l'engagement de respecter ces règles en signant votre demande de permis de construire, et la loi prévoit des sanctions en cas de non-respect de celles-ci.

Cette plaquette rappelle les règles de construction les plus récentes applicables en Maine et Loire à ce jour.

Généralités

La fibre optique Article R113-4 du CCH



Toute demande d'un permis de construire pour un projet d'**au moins deux logements doit être desservi en fibre optique.**

La recharge des véhicules électriques ou hybrides Article R113-6 du CCH



Lorsque les bâtiments neufs à usage principal d'habitation **groupant au moins deux logements sont équipés d'un parc de stationnement**, ce parc est alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.

Les places desservies sont soit des places individuelles, soit un espace commun.

Sécurité d'usage des bâtiments

Risques de chute de hauteur Article L134-12 du CCH

Les bâtiments sont conçus et construits de manière à éviter les chutes accidentelles de hauteur des personnes, dans le cadre d'un usage normal.

Stabilité et solidité

Les termites Article L131-1 du CCH



Les bâtiments sont conçus et construits de façon à assurer la résistance de leur *structure* à l'action des termites et d'autres insectes à larves xylophages présents localement.

Cela concerne:

- la **protection** des bois participant à la solidité du bâtiment,
- l'**interface entre le sol et bâti**

Le constructeur fournit **une notice technique** au maître d'ouvrage au plus tard à la réception des travaux. Cette notice **obligatoire** indique les dispositifs, les protections ainsi que les références et caractéristiques des matériaux mis en œuvre.

Communes concernées:

<http://www.maine-et-loire.gouv.fr/les-termites-dans-le-maine-et-a2521.html>

Prévention des risques naturels

Les risques naturels prévisibles Article L132-1 du CCH

Les bâtiments respectent les règles de construction fixées par un plan de prévention des risques naturels prévisibles tels que les inondations, les mouvements de terrain,...

Risques sismiques Article L132-2 du CCH



Les bâtiments exposés à un risque sismique prévisible préservent la sécurité des personnes présentes dans les bâtiments et permettent leur évacuation en toute sécurité. Ils préservent également la sécurité des personnes situées dans leur proximité.

Le département de Maine-et-Loire est classé en **zone d'aléa modéré** (zone 3) en partie sud.

Le signataire du permis de construire d'un bâtiment de catégorie d'importance II, comme une maison individuelle, doit pouvoir **justifier** en zone d'aléa modéré du respect de règles de construction parasismiques.

Risques liés aux sols argileux Article L132-4 du CCH

L'objectif de cette mesure législative est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement d'argile.

Pour connaître les communes concernées : <http://www.georisques.gouv.fr>



Sécurité des personnes contre les risques d'incendie

Article L141-1 du CCH

Les bâtiments sont implantés, conçus, construits, exploités et entretenus dans l'objectif d'assurer la sécurité des personnes :

1° En contribuant à éviter l'éclosion d'un incendie ;

2° En cas d'incendie, en permettant de limiter son développement, sa propagation, ses effets sur les personnes et en facilitant l'intervention des secours.

Qualité sanitaire

Qualité d'air intérieur

Article L153-1 du CCH

Les bâtiments sont conçus, construits et entretenus en préservant la qualité de l'air intérieur, qui fait l'objet d'exigences spécifiques par typologie de bâtiment.

Acoustique

Article L154-1 du CCH

Les bâtiments sont conçus, construits, rénovés et équipés de façon à limiter les niveaux de bruits à l'intérieur des locaux et leur conférer une qualité acoustique propre à leur usage, dans un contexte d'utilisation normale des bâtiments et locaux compte tenu des nuisances sonores habituelles issues des lieux avoisinants.

Un isolement particulier contre les bruits extérieurs peut être imposé, en fonction du **classement de la voie** par arrêté préfectoral, pour tout bâtiment d'habitation (arrêté du 30 mai 1996 modifié).

Les maîtres d'ouvrage de bâtiment d'habitation collectif et de maisons individuelles accolées ou contiguës à un local d'activité ou superposées à celui-ci doivent joindre **une attestation de prise en compte de cette réglementation** lors de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

Pour les projets de 10 logements et plus cette attestation est assortie de **mesures acoustiques réalisées** à l'achèvement des travaux.

Accessibilité

Accessibilité des bâtiments

Article L161-1 du CCH



La réglementation accessibilité s'applique aux demandes de permis de construire d'un logement (individuel ou collectif) destiné à **la location, à la vente ou à la mise à disposition ainsi qu'aux logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière**.

À l'issue de ces travaux, le maître d'ouvrage fait établir, par un contrôleur technique agréé ou un architecte (autre que celui qui a signé le permis de construire), **une attestation de prise en compte des règles d'accessibilité**.

Cette attestation est à joindre à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

(DAACT) de votre permis de construire. En l'absence d'attestation, cette déclaration n'est pas valable.

Ascenseur

Passage de brancard

Article R162-3 du CCH

On doit pouvoir porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard.

L'installation d'un ascenseur est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de deux étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée.

Performance énergétique et environnementale

RE 2020
RÈGLEMENTATION ENVIRONNEMENTALE

La réglementation environnementale

Article L171-1 du CCH

Elle s'applique à toute construction neuve **ainsi qu'aux parties nouvelles ajoutées aux bâtiments existants dans certaines conditions (à partir du 1^{er} janvier 2023 pour les extensions)**.

Le signataire du permis de construire a dû fournir au dépôt de la demande de permis de construire, **une première attestation** :

- de la réalisation d'une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie (**logements collectifs uniquement**),

- de la prise en compte de la réglementation environnementale.

Une deuxième attestation de la prise en compte de la réglementation environnementale sera également à fournir au moment de la déclaration d'achèvement et de conformité des travaux.

Par ailleurs, le maître d'ouvrage d'une construction doit faire établir un **diagnostic de performance énergétique** au plus tard à la réception des travaux (article L 126-27 du code de la construction et de l'habitation)

Attestations:

<http://rt-re-batiment.developpement-durable.gouv.fr/>

Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Article R126-15 du CCH

Un diagnostic de performance énergétique doit être établi par un professionnel agréé indépendant du maître d'ouvrage et du maître d'œuvre pour les bâtiments neufs ou parties nouvelles de bâtiment.

Pour en savoir plus :

Direction Départementale des Territoires de Maine-et-Loire

Unité bâtiment Accessibilité

ddt-chv-cp@maine-et-loire.gouv.fr