

## LES RÈGLES DE CONSTRUCTION À RESPECTER EN MAISON INDIVIDUELLE

---

*Pour de plus amples renseignements, visitez le site internet : <http://www.vienne.gouv.fr>  
Rubriques « Politiques publiques / Aménagement du territoire, construction et logement /  
Logement-construction et Accessibilité de la cité »*

*Direction Départementale des Territoires de la Vienne  
Service Habitat Urbanisme et Territoires  
Pôle Immobilier et Qualité de la Construction  
20 rue de la Providence - BP 80523 - 86020 POITIERS CEDEX  
Tél 05 49 03 13 00 - Fax 05 49 03 13 12*



Pour lancer la phase opérationnelle de votre projet, vous vous apprêtez à remplir un formulaire de demande de permis de construire. En le signant, vous vous engagez à respecter les règles d'urbanisme applicables à votre terrain (code de l'urbanisme - C.U.), et aussi d'autre part, les règles de construction permettant de garantir des conditions satisfaisantes de sécurité, d'accessibilité, de qualité d'usage et de performance énergétique du bâtiment (code de la construction - C.C.H.).

**Soyez vigilant, assurez-vous que ces règles de construction sont correctement observées par votre maîtrise d'œuvre et les entreprises mobilisées.**

Les services de l'État sont susceptibles de procéder à des vérifications en exerçant leur droit de visite et de communication des documents techniques, pendant les travaux, et jusqu'à 3 ans après leur achèvement. Toute non-conformité qui serait constatée vaut délit passible de sanctions pénales.

**Ce guide rappelle quelles sont les principales réglementations à appliquer pour votre sécurité et la qualité de votre construction.**

## SÉCURITÉ

### Protection contre les risques sismiques

Les **règles parasismiques (Eurocode 8)** s'appliquent aux constructions neuves avec des prescriptions plus ou moins exigeantes suivant la zone de sismicité (zonage de 1 à 5) et en fonction de la catégorie du bâtiment (classement de I à V).

Le département de la Vienne est partagé en deux zones de sismicité identifiées ; le décret n°2012-1235 du 22 octobre 2010 modifié classe les communes d'un tiers sud-est du territoire en **aléa sismique faible (zone 2)**, et les deux autres tiers en partie nord-ouest en **aléa modéré (zone 3)**.

Les maisons individuelles sont considérées comme bâtiments de **catégorie d'importance II** pour lesquels des normes de constructions parasismiques s'appliquent en zone de sismicité 3 (aléa modéré) et au-delà ; a contrario, il n'y a pas de contraintes spécifiques en zone 2 (aléa faible).

Pour les projets concernés, compte tenu de la réelle technicité de cette réglementation, l'assistance d'un maître d'œuvre est recommandée (architecte, bureau d'études, bureau de contrôle, économiste de la construction...).

**Des règles simplifiées PS-MI 89 révisées 92 (NF 06-014) sont néanmoins autorisées pour l'habitat individuel** si le projet respecte des conditions d'application de la norme.

Toute l'information utile à la compréhension de la réglementation parasismique est développée sur le site du programme national de la prévention du risque sismique du Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) : [www.planseisme.fr](http://www.planseisme.fr).

▷ *Articles L. 112-18 et L. 112-19, R. 111-38 et R. 112-1 du code de la construction et de l'habitation*

▷ *Articles R. 563-1 et suivants du code de l'environnement*

▷ *Arrêté du 22 octobre 2010 modifié*

### Sécurité contre l'incendie

Tout nouveau bâtiment d'habitation doit répondre à des règles de sécurité contre l'incendie afin d'assurer aux personnes une protection efficace dans des situations critiques, qui visent à **limiter la progression du sinistre, faciliter l'intervention des services de secours, et permettre l'évacuation des individus**.

Les niveaux d'exigences de la réglementation s'élèvent selon le classement du bâtiment, de la première à la quatrième famille, en fonction de sa typologie et de ses caractéristiques dimensionnelles. Une maison individuelle sera classée en première ou deuxième famille selon le nombre d'étages, et pour les habitations contiguës, si les structures concourant à la stabilité du bâtiment sont indépendantes ou non.

Les exigences réglementaires des constructions individuelles portent essentiellement sur **la structure et l'enveloppe** de ces bâtiments (éléments porteurs verticaux, planchers, parois séparatives, revêtements des façades et des couvertures, matériaux d'isolation) : classements M et degrés de stabilité au feu des produits employés.

Enfin, au moins un **détecteur autonome avertisseur de fumée normalisé** doit être installé dans chaque logement, et si plusieurs niveaux, recommandé à chaque étage.

▷ *Articles R. 111-13, et R. 129-12 à R. 129-15 du code de la construction et de l'habitation*

▷ *Arrêté du 31 janvier 1986 modifié et Arrêté du 5 février 2013*

### Conduit d'évacuation des fumées

Depuis le 1<sup>er</sup> septembre 2006, les **maisons individuelles chauffées à l'électricité** doivent être équipées lors de leur construction, d'un système d'évacuation des fumées vertical devant permettre une éventuelle installation ultérieure d'un poêle ou d'une cheminée avec insert par exemple.

Une réflexion est en cours pour un décret à paraître afin d'alléger cette disposition en prévoyant uniquement la possibilité d'une installation ultérieure du conduit sans intervention lourde sur la structure du bâtiment.

▷ *Arrêté du 31 octobre 2005*

### Carnet numérique de suivi et d'entretien du logement

Obligatoire pour les permis de construire déposés **depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2017**, ce carnet numérique rassemble l'ensemble des informations utiles à la bonne utilisation du logement, à l'entretien, et l'amélioration progressive de la performance énergétique.

Le décret qui doit préciser les modalités d'application de cette disposition n'est toutefois pas paru, l'outil permettant de répondre à cette nouvelle exigence réglementaire étant en cours de développement.

▷ *Loi n°2015-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte (article 11)*

## PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

### Réglementation Thermique 2012

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, tous les bâtiments d'habitation neufs 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 ...).

En tant que maître d'ouvrage, vous devez justifier de la prise en compte de la RT 2012 par la fourniture de deux attestations, éditées selon le cadre défini par arrêté via le site internet [www.rt-batiment.fr](http://www.rt-batiment.fr), impliquant la réalisation préalable d'une étude thermique du bâtiment si celui-ci est de surface supérieur à 50m<sup>2</sup> :

- ♦ lors du dépôt de la demande de permis de construire :  
**une attestation** indiquant notamment **le besoin conventionnel en énergie du bâtiment, la surface de baies et la source d'énergie renouvelable utilisée.**
- ♦ lors du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT) :  
**une attestation justifiant des résultats atteints et des moyens mis en œuvre** (isolation, étanchéité à l'air, type de générateur de chauffage, système de ventilation ...).  
Cette attestation doit être réalisée par un organisme de contrôle, un architecte, un organisme ayant certifié la performance énergétique du bâtiment ou une personne habilitée à délivrer les diagnostics de performance énergétique.

▷ *Articles R. 111-20 et suivants du code de la construction et de l'habitation*  
▷ *Arrêté du 26 octobre 2010 modifié et Arrêté du 11 octobre 2011 modifié*

### Diagnostic de performance énergétique (DPE)

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007, 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. Sont exclus les bâtiments indépendants dont la surface de plancher est inférieure à 50 m<sup>2</sup>.

Un arrêté modificatif est en cours de rédaction afin d'actualiser les dispositions liées au DPE construction suite à l'entrée en vigueur de la RT 2012. En attendant la publication de cet arrêté, le DPE est réalisé à partir du récapitulatif standardisé d'étude thermique (RSET) conçu lors du projet.

▷ *Article R. 134-1 du code de la construction et de l'habitation*  
▷ *Arrêté du 21 septembre 2007*

## Protection contre les risques de chute

Des hauteurs minimales de fenêtres basses et de garde-corps doivent être respectées afin d'assurer la protection des personnes contre les risques de chute.

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.

*Exemples :*

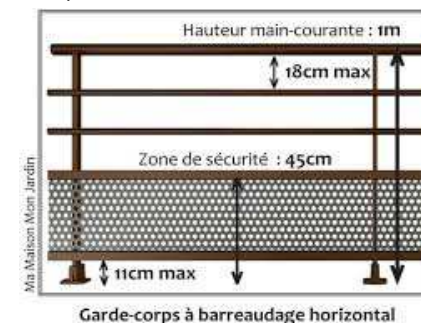
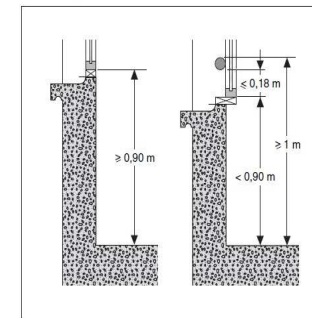


Fig. V.621.2.3. Hauteur de protection pour l'allège d'une fenêtre (source : NF P 01-012).



▷ *Article R. 111-15 du code de la construction et de l'habitation*

## Lutte contre les termites et autres insectes xylophages

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

- ♦ **la protection des bois participant à la solidité de la structure du bâtiment :**
  - contre l'action des insectes à larves xylophages pour toutes les constructions ;
  - contre l'action des termites pour les constructions édifiées dans une zone délimitée par arrêté préfectoral définissant les territoires contaminés par les termites ou susceptibles de l'être à court terme <sup>(\*)</sup>.
- ♦ **la protection de l'interface entre le sol et le bâtiment :**
  - contre l'action des termites pour les constructions édifiées dans une zone délimitée par arrêté préfectoral définissant les territoires contaminés par les termites ou susceptibles de l'être à court terme <sup>(\*)</sup>.
- ♦ **la fourniture d'une notice technique :**

Dans tous les cas, 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.

\* Dans le département de la Vienne, l'arrêté n° 2017-DDT-161 du 08/03/2017 cible 119 communes concernées par ce risque.

▷ *Articles L. 112-17 et R. 112-2 à R. 112-4 du code de la construction et de l'habitation*  
▷ *Arrêté du 27 juin 2006 modifié*

## QUALITÉ D'USAGE

### Aération

Pour garantir aux occupants des conditions sanitaires satisfaisantes, les logements doivent permettre un niveau satisfaisant de renouvellement d'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 du 24 mars 1982 modifié. Le DTU 68.3 et les avis techniques des fabricants constituent les références techniques précisant les règles à respecter concernant la mise en œuvre, le dimensionnement, l'entretien...

Nombre de pièces principales du logement	Débits extraits exprimés en m <sup>3</sup> /h				
	Cuisine	Salle de bain ou de douche commune ou non avec un cabinet d'aisances	Autre salle d'eau	Cabinet d'aisances	
				Unique	Multiple
1	20/75	15	15	15	15
2	30/90	15	15	15	15
3	45/105	30	15	15	15
4	45/120	30	15	30	15
5 ou plus	45/135	30	15	30	15

▷ Article R. 111-9 du code de la construction et de l'habitation  
▷ Arrêté du 24 mars 1982 modifié

### Acoustique

Les bâtiments d'habitation neufs, ainsi que les parties nouvelles ajoutées aux bâtiments existants (surélévations ou extensions) doivent respecter des **exigences minimales d'isolement acoustique**.

En maison individuelle, l'obligation d'isolement concerne essentiellement les bruits aériens extérieurs (trafic routier, ferroviaire, aérien...), bruits émergents (de voisinage), et les bruits d'équipements intérieurs (chaudière, ventilation, climatisation...). Pour des maisons en bande, s'appliquent des exigences supplémentaires d'isolement acoustique contre les bruits aériens intérieurs (conversations, télévision, musique...), bruits de chocs (pas, déplacement d'objets...), et les bruits d'équipements extérieurs (robinetterie, chasse d'eau, motorisations...).

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2013, pour les maisons individuelles accolées, ou contiguës ou superposées à un local d'activités, le maître d'ouvrage doit fournir une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique établie sur la base de constats effectués en phase d'études et de chantier. Ce document est joint à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

▷ Articles R. 111-4 et suivants du code de la construction et de l'habitation  
▷ Arrêté du 30 mai 1996 modifié, Arrêté du 30 juin 1999, et Arrêté du 27 novembre 2012

## ACCESSIBILITÉ

### Accessibilité aux personnes handicapées

La réglementation ne s'applique qu'aux logements **destinés à la location, à la vente, ou mis à disposition** (les particuliers construisant pour leur propre usage sont exonérés de l'obligation d'accessibilité) : les maisons individuelles concernées doivent être construites et aménagées de façon à être accessibles aux personnes handicapées afin de maintenir une **qualité d'usage** des lieux quel que soit le type de handicap (moteur, visuel, auditif, cognitif).

Les exigences portent notamment sur les caractéristiques de base du logement (portes, dispositifs de commandes,...), les circulations horizontales et verticales, les cheminements extérieurs, le stationnement automobile...

Une « **unité de vie** » est créée respectant des caractéristiques concourant à ce que la personne en situation de handicap puissent disposer d'un minimum d'espace praticable et d'équipements adaptés au quotidien ; cela comprend la cuisine, le séjour, une chambre, un cabinet d'aisances, une salle d'eau, et les circulations entre ces pièces.

L'évolution réglementaire récente prévoit désormais la possibilité de recourir à des **travaux modificatifs à l'initiative de l'acquéreur (TMA)** pour les logements vendus en l'état futur d'achèvement (VEFA). Pour ce faire, un contrat de travaux modificatifs respectant les modalités prévues par les dispositions réglementaires doit être conclut avec le constructeur avant la date de réception des travaux. La conception du logement doit notamment intégrer les notions de visibilité<sup>(\*)</sup> du logement par une personne en situation de handicap, et de réversibilité des aménagements.

À l'issue des travaux, le maître d'ouvrage doit faire établir, par un contrôleur technique, ou par un architecte autre que celui ayant établi les plans ou signé la demande de permis de construire, une **attestation de vérification du respect des règles d'accessibilité** aux personnes handicapées qui est jointe à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

\* On entend par visibilité, la possibilité pour une personne en situation de handicap, de pouvoir entrer dans le logement, se rendre dans le séjour par un cheminement accessible, y circuler et en ressortir.

▷ Articles L. 111-7, L. 111-7-4, R. 111-8 et suivants du code de la construction et de l'habitation  
▷ Arrêté du 22 mars 2007 et Arrêté du 24 décembre 2015

### Passage du brancard

La configuration du bâtiment doit permettre de porter dans celui-ci, ou en faire sortir, une personne couchée sur un brancard. Les dimensions normées du brancard sont de 1,97 m x 0,57 m sans tolérance.

▷ Article R. 111-5 du code de la construction et de l'habitation