

Roger Cadiergues

MémoCad nA11.a

LE CODE DE LA CONSTRUCTION

SOMMAIRE

nA11.1. Le code de la construction et de l'habitation

nA11.2. Table du code de la construction (livre 1)

nA11.3. Extraits du code de la construction et de l'habitation (métropole)



La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les «copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective», et d'autre part que les analyses et courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration «toute reproduction intégrale, ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite».

mA11.1. LE CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Pour le cadre juridique des codes reportez-vous au livret général suivant :

. mA10. Les codes

La suite du livret ne concerne que le **Code de la Construction et de l'Habitation**, titre que nous avons souvent résumé par ailleurs comme «**code de la construction**», avec :

- . des extraits essentiels à la fiche **mA11.3** et à ce qui est dit ci-dessous (pour l'outre-mer),
- . des renvois éventuels à des livrets spécifiques dans certains cas particuliers.

La table des matières (du moins l'extrait essentiel) est analysé ci-dessous, et présenté à la fiche suivante (**mJA11.2**). Comme les autres codes le Code de la Construction et de l'Habitation est organisé en *livres, titres, chapitres et sections*, la table des matières de ce Code (page suivante) illustrant cette décomposition. Nous n'avons extrait ici qu'une partie de la table des matières, avec les conventions suivantes :

- . nous n'avons retenu que le **livre 1**, le livre 2 étant essentiellement administratif (voir le livret **mA10**),
- . nous avons **souligné en gras** les chapitres et sections essentiels dans notre cas, avec références aux extraits essentiels des chapitres et sections ici retenus, présentés à la fiche **mA11.3**.

LE LIVRE I DU CODE DE LA CONSTRUCTION

Nous n'avons extrait ici (voir fiche suivante : **mA11.2**), que l'essentiel (selon nos besoins) du code de la Construction et de l'Habitation. Ce choix implique les décisions suivantes.

1. Nous n'avons retenu que le **livre 1**, le livre 2 étant essentiellement administratif.
2. Nous avons **souligné en gras** les chapitres et sections essentiels dans notre cas, avec références aux extraits essentiels des chapitres et sections ici retenus, présentés à la fiche **mA11.3**.

L'OUTRE-MER

Les extraits qui suivent (fiche **mA11.2**) ne concernent que les installations métropolitaines. Pour l'outre-mer il faut tenir compte des dispositions suivantes.

Titre 6 : Dispositions spécifiques à l'outre-mer . Partie Réglementaire

Section 1 Caractéristiques thermiques et performance énergétique des bâtiments d'habitation

Article R162-1

I. Dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, les bâtiments d'habitation nouveaux et parties nouvelles de bâtiments d'habitation existants sont construits et aménagés de telle sorte qu'une protection solaire et une ventilation naturelle limitent le recours à la climatisation. Leurs caractéristiques thermiques sont telles que la consommation d'énergie du bâtiment ou de la partie du bâtiment concernée, pour le chauffage, dans les zones où ce dernier est nécessaire, soit limitée.

II. Un arrêté des ministres chargés de l'énergie, de la construction et de l'outre-mer fixe les exigences techniques permettant d'atteindre les objectifs définis au I.

Article R162-2

I. Dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de La Réunion, tout logement neuf compris dans un bâtiment d'habitation au sens de l'article R. 111-1 est pourvu d'un système de production d'eau chaude sanitaire.

II. Dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique et de La Réunion, ainsi que dans le département de la Guyane lorsqu'un système de production d'eau chaude sanitaire est installé dans un logement neuf, cette eau chaude est produite par énergie solaire pour une part au moins égale à 50 % des besoins sauf si l'ensoleillement de la parcelle ne permet pas de mettre en place un système de production d'eau chaude sanitaire par énergie solaire couvrant au moins 50 % des besoins.

Section 2 Caractéristiques acoustiques

Article R162-3

I. Dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, les bâtiments d'habitation nouveaux et parties nouvelles de bâtiments d'habitation existants sont construits et aménagés de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux :

- . par une isolation acoustique entre différentes parties de ces locaux et par la limitation des bruits résultant de l'usage des équipements ;
- . ainsi que, s'il y a lieu, par un isolement acoustique contre les bruits résultant de l'usage des infrastructures de transport terrestre classées dans les trois premières catégories définies en application de l'article R. 571-34 du code de l'environnement et par un isolement acoustique au voisinage des aéroports.

II. Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de l'environnement, de l'outre-mer et de la santé fixe, pour chaque catégorie de locaux en fonction de leur utilisation, et pour leurs équipements, les seuils et les exigences techniques applicables à la construction et à l'aménagement de ces bâtiments permettant d'atteindre les objectifs définis au I du présent article.

Section 3 Aération des logements

Article R162-4

I. Dans les départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de La Réunion, les bâtiments d'habitation nouveaux et parties nouvelles de bâtiments d'habitation existants sont construits et aménagés de telle sorte que soit privilégiée l'aération naturelle.

II. Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, de l'outre-mer et de la santé précise les modalités spécifiques d'application des dispositions de l'article R. 111-9 (*voir mA11.3*).

mA11.2. TABLE DU CODE DE LA CONSTRUCTION (livre I)

LE LIVRE I DU CODE DE LA CONSTRUCTION

- **Titre 1** Construction des bâtiments

- **Chapitre 1 Règles générales (Parties législative et réglementaire)**

- **Section 1. Dispositions applicables à tous types de bâtiments** : voir fiche **mA11.3**

- **Section 2. Dispositions applicables aux bâtiments d'habitation** : voir fiche **mA11.3**

- Section 3 Personnes handicapées ou à mobilité réduite

- Section 4 Caractéristiques thermiques et performance énergétique

- Section 5 Caractéristiques acoustiques

- Section 6 Responsabilité des constructeurs d'ouvrage

- Section 7 Contrôle technique

- Section 8 Assurance des travaux de construction

- Section 9 Dispositions communes

- **Chapitre 2 Dispositions spéciales**

- Section 1 : Constructions en bordure de voie.

- Section 2 : Sondages et travaux souterrains.

- Section 3 : Servitudes de mitoyenneté.

- Section 4 : Servitudes de vue.

- Section 5 : Antennes réémettrices

- Section 6 : Constructions autour d'une place de guerre ou d'une poudrerie.

- Section 7 : Constructions à proximité des forêts

- Section 8 : Nuisances dues à certaines activités.

- Section 9 : Protection contre les insectes xylophages

- Section 10 : Prévention des risques naturels

- **Titre 2** Sécurité et protection des immeubles / Sécurité et protection contre l'incendie

- **Chapitre 1** Protection contre l'incendie - classification des matériaux : **voir livret mA31**

- **Chapitre 2** Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur : **voir livret mA32**

- **Chapitre 3** Protection contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles recevant du public : **voir livret mA33**

- **Chapitre 4** Adaptation des constructions au temps de guerre

- **Chapitre 5 Sécurité de certains équipements immeubles par destination** : voir fiche **ma11.3**

- **Chapitre 6** Protection contre les risques naturels ou miniers

- **Chapitre 7** Gardiennage ou surveillance des immeubles

- **Chapitre 8** Sécurité des piscines : **voir livret mA34**

- **Chapitre 9 Sécurité des immeubles collectifs à usage principal d'habitation** : voir fiche **mA11.3**

- **Titre 3** Chauffage, fourniture d'eau et ravalement des immeubles - Lutte contre les termites

- **Chapitre 1 Chauffage et refroidissement des immeubles et performance énergétique** : voir livret **mB31**

- **Chapitre 2** Ravalement des immeubles

- **Chapitre 3** Lutte contre les termites

- **Chapitre 4** Diagnostics techniques

- **Chapitre 5** Economie des consommations d'eau dans les immeubles

- **Titre 4** Dispositions relatives à l'industrie du bâtiment

- **Chapitre 1** Aide à la productivité - Coordination des programmes d'équipement

- **Chapitre 2** Etudes et recherches techniques intéressant les industries du bâtiment

- **Titre 5** Contrôle et sanctions pénales

- **Chapitre 1** Mesures de contrôle applicables à toutes les catégories de bâtiments

- **Chapitre 2** Sanctions pénales

- **Titre 6** Dispositions spécifiques à l'outre-mer

- **Chapitre 1** Dispositions générales

- **Chapitre 2 Dispositions particulières aux départements de la Guadeloupe, de la Guyane, de la Martinique et de la Réunion** (voir fiche **mA11.1**)

mA11.3. EXTRAITS DU CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION (MÉTROPOLE)

Titre 1 Construction des bâtiments

Chapitre 1 Règles générales

Section 1 Dispositions applicables à tous bâtiments

Partie Législative

Article L. 111-1. Ainsi qu'il est dit à l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme : « Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire ». Un décret en Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un tel permis. ... (suite de l'article non reproduite)

Article L. 111-2. Ainsi qu'il est dit à l'article 3, alinéas 1 et 2, de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture et sous réserve de l'article 4 de cette loi : Quiconque désire entreprendre des travaux soumis à une autorisation de construire doit faire appel à un architecte pour établir le projet architectural faisant l'objet de la demande de permis de construire, sans préjudice du recours à d'autres personnes participant, soit individuellement, soit en équipe, à la conception. Cette obligation n'exclut pas le recours à un architecte pour des missions plus étendues. Le projet architectural mentionné ci-dessus définit par des plans et documents écrits l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs. ... (suite de l'article non reproduite)

Article L. 111-3. Conformément à l'article L. 111-6 du code de l'urbanisme, les bâtiments, locaux et installations soumis aux dispositions des articles L. 111-1, L. 421-1 à L. 421-3 ou L. 510-1 dudit code ne peuvent, nonobstant toutes clauses contraires du cahier des charges, de concession, d'affermage ou de régie intéressée, être raccordés définitivement aux réseaux d'électricité, de gaz ou de téléphone, si leur construction ou leur transformation n'a pas été, selon le cas, autorisée ou agréée en vertu des articles précités. ... (suite de l'article non reproduite)

Partie Réglementaire

Article R. 111-1. Les bâtiments groupant uniquement des locaux à usage professionnel doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques et desservant, en un point au moins, chacun des locaux à usage professionnel. Ces lignes relient chaque local, avec au moins une fibre par local, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques. Ce point de raccordement doit être situé dans un lieu comportant des espaces suffisants pour accueillir les équipements nécessaires et doit être facilement accessible par les opérateurs. A cet effet, le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction, des communications électroniques et du développement de l'économie numérique précise en tant que de besoin les modalités d'application des règles fixées à l'alinéa précédent et les conditions dans lesquelles il peut y être dérogé pour certaines catégories de bâtiments, eu égard à leur nature, à leur affectation ou à leur situation.

Section 2 Dispositions applicables aux bâtiments d'habitation

Partie Législative

Sous-section 1 : Règles générales de construction

Article L. 111-4. Les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité jusqu'à destruction desdits bâtiments ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par décret en Conseil d'Etat. ... (suite de l'article non reproduite)

Article L. 111-5. Conformément aux articles L. 1 et L. 2 du Code de la santé publique, dans chaque département un règlement sanitaire établi par le représentant de l'Etat dans le département détermine des prescriptions relatives à la salubrité des maisons et de leurs dépendances.

Conformément aux articles L. 33 à L. 35-4 dudit code, les immeubles d'habitation doivent être obligatoirement raccordés aux égouts destinés à recevoir les eaux usées domestiques.

Article L. 111-5-1. Toute personne qui construit un ensemble d'habitations l'équipe au moins des gaines techniques nécessaires à la réception, par tous réseaux de communications électroniques, des services en clair de télévision par voie hertzienne en mode numérique. Les immeubles neufs groupant plusieurs logements ou locaux à usage professionnel doivent être pourvus des lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique nécessaires à la desserte de chacun des logements ou locaux à usage professionnel par un réseau de communications électroniques à très haut débit en fibre optique ouvert au public. L'obligation prévue à l'alinéa précédent s'applique aux immeubles dont le permis de construire est délivré après le 1er janvier 2010 ou, s'ils groupent au plus vingt-cinq locaux, après le 1er janvier 2011. Un décret en Conseil d'Etat fixe les modalités d'application du présent article.

Sous-section 2 : Règles générales de division

Article L111-6-1 ... (suite de l'article non reproduite)

Article L111-6-2 ... (suite de l'article non reproduite)

Sous-section 2bis : Règles générales de rénovation d'immeubles

... (suite de la sous-section non reproduite)

Partie Réglementaire

Article R. 111-1-1. Les dispositions du présent chapitre sont applicables dans toutes les communes à la construction des bâtiments d'habitation nouveaux ainsi qu'aux surélévations de bâtiments d'habitation anciens et aux additions à de tels bâtiments. Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R. 123-1 à R. 123-55, R. 152-4 et R. 152-5.

Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances.

Article R. 111-2. La surface et le volume habitables d'un logement doivent être de 14 mètres carrés et de 33 mètres cubes au moins par habitant prévu lors de l'établissement du programme de construction pour les quatre premiers habitants et de 10 mètres carrés et 23 mètres cubes au moins par habitant supplémentaire au-delà du quatrième. La surface habitable d'un logement est la surface de plancher construite, après déduction des surfaces occupées par les murs, cloisons, marches et cages d'escaliers, gaines, (Décret n° 97-532 du 23 mai 1997) « embrasures » de portes et de fenêtres ; le volume habitable correspond au total des surfaces habitables ainsi définies multipliées par les hauteurs sous plafond. Il n'est pas tenu compte de la superficie des combles non aménagés, caves, sous-sols, remises, garages, terrasses, loggias, balcons, séchoirs extérieurs au logement, vérandas, volumes vitrés prévus à l'article R. 111-10, locaux communs et autres dépendances des logements, ni des parties de locaux d'une hauteur inférieure à 1,80 mètre.

Article R. 111-3. Tout logement doit :

- a. être pourvu d'une installation d'alimentation en eau potable et d'une installation d'évacuation des eaux usées ne permettant aucun refoulement des odeurs ;
- b. comporter au moins une pièce spéciale pour la toilette, avec une douche ou une baignoire et un lavabo, la douche ou la baignoire pouvant toutefois être commune à cinq logements au maximum, s'il s'agit de logements d'une personne groupés dans un même bâtiment ;
- c. être pourvu d'un cabinet d'aisances intérieur au logement et ne communiquant pas directement avec les cuisines et les salles de séjour, le cabinet d'aisances pouvant toutefois être commun à cinq logements au maximum s'il s'agit de logements d'une personne et de moins de 20 mètres carrés de surface habitable et à condition qu'il soit situé au même étage que ces logements ;
- d. comporter un évier muni d'un écoulement d'eau et un emplacement aménagé pour recevoir des appareils de cuisson.

Les règles de construction et d'installation des fosses septiques et appareils analogues sont fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la Santé et du ministre chargé de la Construction et de l'Habitation. Les immeubles collectifs comportent un local clos et ventilé pour le dépôt des ordures ménagères avant leur enlèvement.

Article R. 111-4. Compte tenu des modes d'occupation normalement admissibles, l'isolation des logements doit être telle que le niveau de pression du bruit transmis à l'intérieur de chaque logement ne dépasse pas les limites fixées par un arrêté conjoint du ministre chargé de la Construction et de l'Habitation et du ministre chargé de la Santé. Le bruit engendré par un équipement quelconque du bâtiment ne doit pas dépasser les limites fixées dans la même forme.

Article R. 111-4.1 L'isolement acoustique des logements contre les bruits des transports terrestres doit être au moins égal aux valeurs déterminées par arrêté préfectoral dans le département concerné, conformément à l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. (voir le code de l'environnement, art. L 571-10)

Article R. 111-5. On doit pouvoir porter dans un logement ou en faire sortir une personne couchée sur un brancard. ... (suite du sous-article non reproduite). L'installation d'un ascenseur est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de trois étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée. Si le bâtiment comporte plusieurs rez-de-chaussée, les étages sont comptés à partir du plus bas niveau d'accès pour les piétons. Lorsque l'installation d'un ascenseur est obligatoire, chaque niveau doit être desservi, qu'il soit situé en étage ou en sous-sol et qu'il comporte des locaux collectifs ou des parties privatives. Lorsque l'ascenseur n'est pas obligatoire, les parties de bâtiments comprenant plus de quinze logements situés en étages, au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée, doivent être conçues de manière telles qu'elles permettent l'installation ultérieure d'un ascenseur sans modification des structures et des circulations existantes. Sont soumis aux obligations du présent alinéa les bâtiments ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er janvier 2008.

Article R. 111-6. Tout logement compris dans un bâtiment d'habitation au sens de l'article R. 111-1-1 doit pouvoir être chauffé et pourvu d'eau chaude sanitaire moyennant une dépense d'énergie limitée, selon les conditions prévues par les dispositions de l'article R. 111-20. Les équipements de chauffage du logement permettent de maintenir à 18 °C la température au centre des pièces du logement. Ils comportent des dispositifs de réglage automatique du chauffage qui permettent notamment à l'occupant d'obtenir une température inférieure à 18 °C.

Article R. 111-7. Les dispositions de l'article R. 111-6 sont applicables à tous les projets de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire postérieurement au 1er juin 2001. »

Article R. 111-8. Les logements doivent être protégés contre les infiltrations et les remontées d'eau.

Article R. 111-9. Les logements doivent bénéficier d'un renouvellement de l'air et d'une évacuation des émanations tels que les taux de pollution de l'air intérieur du local ne constituent aucun danger pour la santé et que puissent être évitées les condensations, sauf de façon passagère. Un arrêté conjoint du ministre chargé de la Construction et de l'Habitation, du ministre chargé de la Santé et du ministre chargé de l'Industrie précise les modalités d'application du présent article.

Article R. 111-10. Les pièces principales doivent être pourvues d'un ouvrant et de surfaces transparentes donnant sur l'extérieur. Toutefois cet ouvrant et ces surfaces transparentes peuvent donner sur des volumes vitrés installés soit pour permettre l'utilisation des apports de chaleur dus au rayonnement solaire, soit pour accroître l'isolation acoustique des logements par rapport aux bruits de l'extérieur.

Ces volumes doivent, en ce cas :

- . Comporter eux-mêmes au moins un ouvrant donnant sur l'extérieur ;
- . Être conçus de telle sorte qu'ils permettent la ventilation des logements dans les conditions prévues à l'article R 111-9 ;
- . Être dépourvus d'équipements propres de chauffage ;
- . Comporter des parois vitrées en contact avec l'extérieur à raison, non compris le plancher, d'au moins 60 p. 100 dans le cas des habitations collectives et d'au moins 80 p. 100 dans le cas des habitations individuelles ;
- . Ne pas constituer une cour couverte.

Article R. 111-11. La construction doit être telle qu'elle résiste dans son ensemble et dans chacun de ses éléments à l'effet combiné de son propre poids, des charges climatiques extrêmes et des surcharges correspondant à son usage normal. Les surfaces vitrées doivent être réalisées avec des verres de qualité telle ou protégées de telle manière qu'elles résistent aux chocs auxquels elles sont normalement exposées et qu'en cas de bris elles ne puissent provoquer de lésions corporelles graves aux personnes qui utilisent les logements et leur accès dans des conditions normales. « Un arrêté du ministre de l'Intérieur, du ministre chargé de la Construction et de l'Habitation et du ministre chargé de l'Industrie précise les modalités d'application des dispositions du (présent) alinéa.

Article R. 111-12. Compte tenu notamment des dispositions des décrets du 2 avril 1926, du 18 janvier 1943, du 23 mai 1962 et du 7 novembre 1962, des arrêtés conjoints des ministres chargés de l'Industrie, de la Construction et de l'Habitation, de la Santé et du ministre de l'Intérieur fixent les règles de sécurité applicables à la construction des bâtiments d'habitation en ce qui concerne les installations de gaz, les installations d'électricité, les installations de stockage et d'utilisation des combustibles et les installations fixes de chauffage, de production d'eau chaude et de vapeur et de réfrigération. Lorsqu'il est prévu des conduits de fumée, ceux-ci doivent satisfaire aux règles sanitaires et de sécurité fixées par un arrêté conjoint des ministres chargés de la Construction et de l'Habitation, de la Santé, de l'Industrie et du ministre de l'Intérieur. Lorsqu'il est prévu des vide-ordures, ceux-ci doivent satisfaire aux règles sanitaires et de sécurité fixées par un arrêté conjoint des ministres chargés de la Construction et de l'Habitation et de la Santé.

Article R. 111-13. La disposition des locaux, les structures, les matériaux et l'équipement des bâtiments d'habitation doivent permettre la protection des habitants contre l'incendie. Les logements doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie. La construction doit permettre aux occupants, en cas d'incendie, soit de quitter l'immeuble sans secours extérieur, soit de recevoir un tel secours. Les installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non, mis en place pour permettre la protection des habitants des immeubles doivent être entretenus et vérifiés de telle manière que le maintien de leurs caractéristiques et leur parfait fonctionnement soient assurés jusqu'à destruction desdits immeubles. Les propriétaires sont tenus d'assurer l'exécution de ces obligations d'entretien et de vérification. Ils doivent pouvoir en justifier, notamment par la tenue d'un registre. Un arrêté conjoint du ministre chargé de la Construction et de l'Habitation et du ministre de l'Intérieur fixe les modalités d'application du présent article.

Article R. 111-14. Les bâtiments » groupant plusieurs logements doivent être pourvus des lignes téléphoniques nécessaires à la desserte de chacun des logements. Ces mêmes bâtiments doivent être équipés de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant chacun des logements. Ces lignes relient chaque logement, avec au moins une fibre par logement, à un point de raccordement dans le bâtiment, accessible et permettant l'accès à plusieurs réseaux de communications électroniques. A cet effet, le bâtiment doit disposer d'une adduction d'une taille suffisante pour permettre le passage des câbles de plusieurs opérateurs depuis la voie publique jusqu'au point de raccordement. Chacun des logements est équipé d'une installation intérieure de nature à permettre la desserte de chacune des pièces principales. Lorsque le bâtiment est à usage mixte, il doit également être équipé de lignes de communications électroniques à très haut débit en fibre optique desservant, dans les mêmes conditions, chacun des locaux à usage professionnel. Les lignes mentionnées aux alinéas précédents doivent être placées dans des gaines ou passages réservés aux réseaux de communications électroniques. Ces mêmes bâtiments » doivent également être munis des dispositifs collectifs nécessaires à la distribution des services de radiodiffusion sonore et de télévision dans les logements et des gaines ou passages pour l'installation des câbles correspondants. Ces dispositifs collectifs doivent permettre la fourniture des services diffusés par voie hertzienne terrestre reçus normalement sur le site, être raccordable à un réseau câblé et conformes aux spécifications techniques d'ensemble fixées en application de l'article 34 de la loi n° 86-1067 du 30 septembre 1986 modifiée relative à la liberté de communication. Un arrêté conjoint des ministres chargés de la Construction et de l'Habitation, des Postes et Télécommunications et de l'Information précise les modalités d'application des règles fixées aux alinéas précédents et, en tant que de besoin, les conditions dans lesquelles il peut y être dérogé pour certaines catégories de bâtiments, eu égard à leur nature, à leur affectation ou à leur situation.

Article R. 111-14-1. Pour leur desserte postale, les bâtiments d'habitation doivent être pourvus de boîtes aux lettres à raison d'une boîte aux lettres par logement. S'il existe plusieurs logements, ces boîtes doivent être regroupées en ensembles homogènes. Un arrêté conjoint du ministre chargé de la Construction et de l'Habitation et du ministre chargé des Postes précise les modalités d'application des dispositions du présent article.

Article R. 111-15. Aux étages autres que le rez-de-chaussée :

- a. les fenêtres autres que celles ouvrant sur des balcons, terrasses ou galeries et dont les parties basses se trouvent à moins de 0,90 mètre du plancher doivent, si elles sont au-dessus du rez-de-chaussée, être pourvues d'une barre d'appui et d'un élément de protection s'élevant au moins jusqu'à un mètre du plancher ;
- b. les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias, doivent avoir une hauteur d'au moins un mètre ; toutefois, cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 0,80 mètre au cas où le garde-corps a plus de cinquante centimètres d'épaisseur.

Article R. 111-16. Un arrêté conjoint du ministre chargé de la Construction et de l'Habitation, du ministre chargé de la Santé et du ministre de l'Intérieur et de la Décentralisation peut, par dérogation aux dispositions de la présente section, fixer des règles spéciales à certaines catégories de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière. ... (suites de l'article non reproduites : dérogations)

Article R. 111-16-1 Il est créé, auprès du ministre chargé de la Construction et de l'Habitation, une commission du Règlement de construction (... (suite de l'article non reproduite)

Article R. 111-17. En application de l'article L. 111-4, les dispositions du présent chapitre se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements sanitaires départementaux et communaux.

Section 3 Personnes handicapées ou à mobilité réduite

- Articles L111-7 à L111-8-4, R111-18 à R111-19-30 (*non reproduits*)

Section 4 Caractéristiques thermiques et performance énergétique

Partie Législative

Article L. 111-9 Un décret en Conseil d'Etat détermine :

- . les caractéristiques thermiques et la performance énergétique des constructions nouvelles, en fonction des catégories de bâtiments considérées ;
 - . les catégories de bâtiments qui font l'objet, avant leur construction, d'une étude de faisabilité technique et économique. Cette étude évalue ou envisage obligatoirement pour certaines catégories de bâtiments les diverses solutions d'approvisionnement en énergie de la nouvelle construction, dont celles qui font appel aux énergies renouvelables, aux productions combinées de chaleur et d'énergie, aux systèmes de chauffage ou de refroidissement urbain ou collectif s'ils existent, aux pompes à chaleur performantes en termes d'efficacité énergétique ou aux chaudières à condensation gaz, sans préjudice des décisions des autorités compétentes pour les services publics de distribution d'énergie ;
- le contenu et les modalités de réalisation de cette étude.

suite page suivante

Article L. 111-10 Un décret en Conseil d'Etat détermine :

- . les caractéristiques thermiques et la performance énergétique des bâtiments ou parties de bâtiments existants qui font l'objet de travaux, en fonction des catégories de bâtiments, du type de travaux envisagés ainsi que du rapport entre le coût de ces travaux et la valeur du bâtiment au-delà de laquelle ces dispositions s'appliquent ;
- . les catégories de bâtiments ou parties de bâtiments existants qui font l'objet, avant le début des travaux, d'une étude de faisabilité technique et économique. Cette étude évalue les diverses solutions d'approvisionnement en énergie, dont celles qui font appel aux énergies renouvelables ;
- . le contenu et les modalités de réalisation de cette étude ;
- . les caractéristiques thermiques que doivent respecter les nouveaux équipements, ouvrages ou installations mis en place dans des bâtiments existants, en fonction des catégories de bâtiments considérées ;
- . les catégories d'équipements, d'ouvrages ou d'installations visés par le précédent alinéa.

Les mesures visant à améliorer les caractéristiques thermiques et la performance énergétique des bâtiments existants ainsi que leur impact sur les loyers, les charges locatives et le coût de la construction sont évalués dans un délai de cinq ans à compter de la publication de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Article L. 111-10-1 Le préfet, le maire de la commune d'implantation des bâtiments et le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de logement peuvent demander communication des études visées aux articles L. 111-9 et L. 111-10. Ces études doivent être communiquées dans le mois qui suit la demande. Leur refus de communication est passible des poursuites et sanctions prévues par les articles L. 152-1 à L. 152-10

Partie Réglementaire

Sous-section 1 : Caractéristiques thermiques

Article R. 111-20

I. - Les bâtiments nouveaux et les parties nouvelles de bâtiments doivent être construits et aménagés de telle sorte qu'ils respectent des caractéristiques thermiques minimales ainsi que les conditions suivantes :

1. La consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment pour le chauffage, la ventilation, la climatisation, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux doit être inférieure ou égale à la consommation conventionnelle d'énergie de référence de ce bâtiment et, pour certains types de bâtiments, à une consommation maximale ;
2. Pour certains types de bâtiments, la température intérieure conventionnelle atteinte en été doit être inférieure ou égale à la température intérieure conventionnelle de référence.

II. - Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation fixe, en fonction des catégories de bâtiments :

1. Les caractéristiques thermiques minimales ;
2. La méthode de calcul de la consommation conventionnelle d'énergie d'un bâtiment ;
3. Les bâtiments pour lesquels la consommation conventionnelle d'énergie ne doit pas être supérieure à une consommation maximale ;
4. Pour les bâtiments visés au 3°, la valeur de la consommation maximale ;
5. Les bâtiments pour lesquels la température intérieure conventionnelle atteinte en été ne doit pas être supérieure à une température intérieure conventionnelle de référence ;
6. Pour les bâtiments visés au 5°, la méthode de calcul de la température intérieure conventionnelle atteinte en été ;
7. Les caractéristiques thermiques de référence pour le calcul de la consommation conventionnelle d'énergie de référence et de la température intérieure conventionnelle de référence atteinte en été ;
8. Les conditions particulières d'évaluation de la performance thermique des systèmes ou projets de construction pour lesquels, en raison de leur spécificité, les caractéristiques thermiques, minimales ou de référence, ou les méthodes de calcul ne sont pas applicables ;
9. Les conditions d'approbation des procédés et solutions techniques de construction, d'aménagement et d'équipement permettant de regarder comme remplies les conditions définies au I ;
10. Les modalités de transmission des données utilisées pour ces calculs et communiquées à leur demande aux personnes habilitées visées à l'article L. 151-1.

III. - Un arrêté du ministre chargé de l'énergie et du ministre chargé de la construction et de l'habitation détermine les conditions d'attribution à un bâtiment du label « haute performance énergétique ».

IV. - Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments et parties de bâtiment dont la température normale d'utilisation est inférieure ou égale à 12 °C et aux constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation de moins de deux ans.

Sous-section 2 : Performance énergétique et énergies renouvelables

Article R. 111-21 Pour pouvoir bénéficier du dépassement du coefficient d'occupation des sols prévu à l'article L. 128-1 du code de l'urbanisme, le pétitionnaire du permis de construire doit justifier que la construction projetée respecte les critères de performance énergétique définis par le label « haute performance énergétique » mentionné à l'article R. 111-20 du présent code ou s'engager à installer des équipements de production d'énergie renouvelable de nature à couvrir une part minimale de la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment au sens du même article R. 111-20. Les équipements pris en compte sont ceux qui utilisent les sources d'énergie renouvelable mentionnées à l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 de programme fixant les orientations de la politique énergétique.

Le demandeur joint au dossier du permis de construire soit un document établi par un organisme habilité à délivrer le label « haute performance énergétique » attestant que le projet respecte les critères de performance requis, soit son engagement d'installer les équipements de production d'énergie renouvelable, assorti d'un document établi par une personne répondant aux conditions de l'article L. 271-6 et attestant que ces équipements satisfont aux prescriptions du présent article et de l'arrêté pris pour son application. Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les modalités d'application du présent article. Il fixe notamment la part minimale que doit représenter la production d'énergie renouvelable dans la consommation conventionnelle d'énergie du bâtiment et définit les critères de performance correspondant à chaque type ou catégorie d'équipements de production d'énergie renouvelable.

Article R. 111-21-1 (article non reproduit : sanctions)

Sous-section 3 : Etude de faisabilité des approvisionnements en énergie

Article R. 111-22 La présente sous-section s'applique à la construction de tout bâtiment nouveau ou partie nouvelle de bâtiment ou à toute opération de construction de bâtiments, dont la superficie hors oeuvre nette totale nouvelle est supérieure à 1 000 m², à l'exception des catégories suivantes :

- a. Les constructions provisoires prévues pour une durée d'utilisation égale ou inférieure à deux ans ;
- b. Les bâtiments à usage agricole, artisanal ou industriel, autres que les locaux servant à l'habitation, qui ne demandent qu'une faible quantité d'énergie pour le chauffage, la production d'eau chaude sanitaire ou le refroidissement ;
- c. Les bâtiments servant de lieux de culte ;
- d. Les extensions des monuments historiques classés ou inscrits à l'inventaire en application du code du patrimoine.

Article R. 111-22-1 Préalablement au dépôt de la demande de permis de construire, le maître d'ouvrage réalise une étude de faisabilité technique et économique des diverses solutions d'approvisionnement en énergie pour le chauffage, la ventilation, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire et l'éclairage des locaux.

Cette étude examine notamment :

- . le recours à l'énergie solaire et aux autres énergies renouvelables mentionnées par l'article 29 de la loi n° 2005-781 du 13 juillet 2005 ;
- . le raccordement à un réseau de chauffage ou de refroidissement collectif ou urbain, s'il existe à proximité du terrain d'implantation de l'immeuble ou de l'opération ;
- . l'utilisation de pompes à chaleur et de chaudières à condensation ;
- . le recours à la production combinée de chaleur et d'électricité.

Elle présente les avantages et les inconvénients de chacune des solutions étudiées, quant aux conditions de gestion du dispositif, aux coûts d'investissement et d'exploitation, à la durée d'amortissement de l'investissement et à l'impact attendu sur les émissions de gaz à effet de serre. Elle tient compte pour l'extension d'un bâtiment des modes d'approvisionnement en énergie de celui-ci. Cette étude précise les raisons pour lesquelles le maître d'ouvrage a retenu la solution d'approvisionnement choisie.

Article R. 111-22-2 Un arrêté conjoint des ministres chargés de la construction et de l'énergie détermine les modalités d'application de la présente sous-section.

Section 5 Caractéristiques acoustiques

Partie Législative

Article L. 111-11 Les contrats de louage d'ouvrage ayant pour objet la construction de bâtiments d'habitation sont réputés contenir les prescriptions légales ou réglementaires relatives aux exigences minimales requises en matière d'isolation phonique. Les travaux de nature à satisfaire à ces exigences relèvent de la garantie de parfait achèvement visée à l'article 1792-6 du Code civil reproduit à l'article L. 111-19. Le vendeur ou le promoteur immobilier est garant, à l'égard du premier occupant de chaque logement, de la conformité à ces exigences pendant un an à compter de la prise de possession.

Article L. 111-11-1 Les règles de construction et d'aménagement applicables aux ouvrages et locaux, autres que d'habitation, quant à leurs caractéristiques acoustiques et les catégories d'ouvrages et locaux qui sont soumis en tout ou partie aux dispositions du présent article sont fixées par décret en conseil d'Etat.

Article L. 111-11-2 Des prescriptions relatives aux caractéristiques acoustiques peuvent être imposées aux travaux soumis à autorisation ou à déclaration préalable, ou réalisés avec l'aide de l'Etat, d'une collectivité publiques ou d'un organisme assurant une mission de service public, exécutés dans des ouvrages ou locaux existants autres que d'habitation. Des décrets en Conseil d'Etat fixent, notamment pour ce qui concerne le niveau d'exigences acoustiques, les conditions d'application du présent article.

Partie Réglementaire

Article R. 111-23.1 Les dispositions de la présente section s'appliquent aux bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments existants relevant de tout établissement d'enseignement, de santé, de soins, d'action sociale, de loisirs et de sport ainsi qu'aux hôtels et établissements d'hébergement à caractère touristique.

Article R. 111-23.2 Les bâtiments auxquels s'appliquent les dispositions de la présente section sont construits et aménagés de telle sorte que soient limités les bruits à l'intérieur des locaux, par une isolation acoustique vis-à-vis de l'extérieur et entre locaux, par la recherche des conditions d'absorption acoustique et par la limitation des bruits engendrés par les équipements des bâtiments. Des arrêtés conjoints des ministres chargés de la construction, de l'environnement, de l'intérieur et, selon les cas, des autres ministères intéressés, pris après consultation du Conseil national du bruit, fixent, pour les différentes catégories de locaux et en fonction de leur utilisation, les seuils et les exigences techniques, applicables à la construction et à l'aménagement, permettant d'atteindre les objectifs définis à l'alinéa 1er du présent article.

Article R. 111-23.3 (*non reproduit : dates d'application*)

Section 6 Responsabilité des constructeurs d'ouvrage (*non reproduite*)

Section 7 Contrôle technique (*non reproduite*)

Section 8 Assurance des travaux de construction (*non reproduite*)

Section 9 Dispositions communes (*non reproduite*)

Chapitre 2. Dispositions spéciales (*non reproduites*)

Section 1 : Constructions en bordure de voie. Section 2 : Sondages et travaux souterrains.

Section 3 : Servitudes de mitoyenneté. Section 4 : Servitudes de vue. Section 5 : Antennes réémettrices

Section 6 : Constructions autour d'une place de guerre ou d'une poudrerie. Section 7 : Constructions à proximité des forêts

Section 8 : Nuisances dues à certaines activités. Section 9 : Protection contre les insectes xylophages

Section 10 : Prévention des risques naturels