

# L'ESSENTIEL pour un bâti de qualité en Occitanie

**Tous concernés  
et tous responsables**

**LE MAÎTRE  
D'OUVRAGE**  
à l'origine du projet

**LE MAÎTRE  
D'ŒUVRE**  
concevant le bâtiment

**L'ENTREPRENEUR**  
réalisant les travaux

**L'INDUSTRIEL**  
fabriquant les produits  
de construction

**L'ASSUREUR**  
proposant une protection adaptée

**LE CONTRÔLEUR  
TECHNIQUE**  
vérifiant certaines dispositions

**L'USAGER**



# ÉDITORIAL

Un projet de construction ou de rénovation implique et engage un nombre conséquent d'acteurs.

Afin que ce projet aboutisse, avec à la clef les performances attendues, il y a lieu de l'aborder en tenant compte d'un faisceau de connaissances et de précautions.

Cette publication n'a pas la prétention d'être un référentiel technique, mais elle permettra de vous guider et de vous informer sur l'essentiel à retenir pour atteindre vos objectifs.

Le directeur régional  
de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement

Patrick BERG



Pour vivre dans un environnement bâti, sûr, écoresponsable, sain, confortable et accessible, le code de la construction et de l'habitation (CCH) fixe le cadre législatif et des règles professionnelles sont à appliquer.

Ce fascicule «l'essentiel pour un bâti de qualité en Occitanie» est articulé autour de rubriques rappelant l'essentiel à retenir :

- la qualité de la construction ;
- l'accessibilité ;
- la performance énergétique et environnementale ;
- les risques ;
- la sécurité du bâtiment et des occupants ;
- le bâtiment et la santé ;
- la réglementation et les contrôles.

Ce document est complété par des fiches thématiques. Elles recensent les exigences réglementaires et conseillent sur les bonnes pratiques en matière de qualité de la construction.

Ces documents sont téléchargeables sur le site internet de la DREAL Occitanie :



# LA QUALITÉ DE LA CONSTRUCTION



À chaque étape de la construction, la mise en œuvre doit être accomplie avec un savoir-faire technique et dans le respect des règles de l'art.

Les bâtiments doivent répondre à des exigences techniques qui se traduisent par une réglementation qui évolue et par des démarches de certification ou de labellisation en neuf et en rénovation.

Cet encadrement réglementaire vise à garantir une qualité sanitaire et un confort d'usage pour les occupants (acoustique, ventilation des logements...). Il permet aussi de diminuer les dépenses de fonctionnement pour les ménages et de réduire la sinistralité et ainsi le coût des assurances.

Le professionnel de la construction doit être assuré en Responsabilité Civile ou en Responsabilité Décennale (en fonction de la profession) afin de garantir la pérennité des travaux et du bâtiment. Il en est de même pour le Maître d'Ouvrage (particulier ou professionnel) qui lui doit recourir à un contrat d'assurance Dommages-Ouvrage afin de se prémunir des manquements d'un professionnel.



Consultez  
les fiches  
de cette rubrique





# L'ACCESSIBILITÉ

La réglementation sur l'accessibilité vise à supprimer le plus grand nombre d'obstacles au déplacement et à l'usage des bâtiments. L'objectif est de permettre aux personnes en situation de handicap, temporaire ou permanent, de pouvoir évoluer dans un cadre bâti qui leur permet d'y vivre de façon indépendante et autonome quel que soit leur déficience (motrice, sensorielle ou intellectuelle).

Cette réglementation s'impose :

- à la maison individuelle neuve si elle est destinée à la location, à la vente, ou à la mise à disposition ;
- aux logements collectifs neufs et existants (lors travaux et de changement de destination).

Des conditions particulières sont prévues pour les logements à occupations intermittentes ou saisonnières (type campings...).

La réglementation sur l'accessibilité s'applique aussi aux espaces intérieurs et extérieurs qui reçoivent du public. Quelle que soit la situation : travaux, ouverture, gérance ou exploitation d'un ERP (Établissement Recevant du Public) ou d'une IOP (Installation Ouverte au Public), des démarches administratives doivent être engagées.

L'objectif de cette réglementation est d'améliorer le confort d'usage des bâtiments pour tous !



Consultez  
les fiches  
de cette rubrique



# PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE ET ENVIRONNEMENTALE



Sur ce thème, plusieurs réglementations s'appliquent actuellement aux bâtiments. Pour les bâtiments existants, trois réglementations thermiques sont en vigueur, selon l'importance, le type des travaux et la surface du bâtiment : RT par élément ; RT globale ou RT Travaux embarqués.

La réglementation thermique 2012 pour les bâtiments neufs (RT2012), impose des normes énergétiques plus sobres.

La future réglementation environnementale, RE2020, passe d'une réglementation thermique à une réglementation environnementale. Plus ambitieuse et exigeante pour la filière de la construction, elle vise à accélérer la décarbonation de ce secteur.

Le dispositif « Éco-énergie tertiaire » est une obligation réglementaire engageant les acteurs vers la sobriété énergétique.

Les filières matériaux de construction biosourcés se développent et jouent un rôle prépondérant pour les enjeux du développement durable. Ils sont source de stockage carbone et contribuent au développement économique des territoires.

L'intégration des énergies renouvelables, permet de réduire les besoins extérieurs en énergie. Issues d'une démarche volontaire ou liée à l'application de la réglementation, il existe plusieurs possibilités de les intégrer dans le bâtiment.



Consultez  
les fiches  
de cette rubrique





# LES RISQUES

Les constructions peuvent être affectées par des risques qui ont des répercussions sur la sécurité ou la santé des occupants.

On distingue les risques d'origine naturelle (sol sensible à la sécheresse et aux tassements différentiels, présence de radon, zone inondable, aléa sismique...) et les risques technologiques (sites SEVESO, pollution des sols...).

Avant d'entreprendre des travaux :

- informez-vous de la nature exacte du sol de votre terrain et veillez à ce que les techniques mises en œuvre soient adaptées ;
- Informez-vous en mairie, consulter les documents d'urbanisme et vérifier si votre terrain est un zonage PPR (Plan de prévention des risques).



Consultez  
les fiches  
de cette rubrique



# LA SÉCURITÉ DU BÂTIMENT ET DE SES OCCUPANTS



Tout nouveau bâtiment d'habitation doit répondre à des règles garantissant la sécurité des occupants.

D'une part, les règles de sécurité contre l'incendie, assurant aux occupants des conditions satisfaisantes de sécurité et d'évacuation, facilitant l'intervention des services de secours s'imposent.

Les exigences auxquelles il convient de se conformer sont fonction de la typologie du bâtiment, elles portent notamment sur les structures et l'enveloppe des bâtiments, les dégagements, ainsi que sur les parcs de stationnement annexés aux bâtiments résidentiels.

D'autre part, la protection des personnes contre les risques de chute est encadrée par des dispositions du code de la construction et de l'habitation (CCH) qui fixent des hauteurs minimales de fenêtres basses, de mains courantes et de garde-corps, qu'il convient de respecter.



Consultez  
les fiches  
de cette rubrique







# BÂTIMENT ET SANTÉ

La santé des occupants et utilisateurs des bâtiments mais aussi celle des professionnels de la construction est une préoccupation majeure des pouvoirs publics d'autant que nous passons environ 80% de notre temps dans des espaces clos (logements, bureau, écoles...).

Les politiques publiques du bâtiment et de la construction ont fortement évolué depuis quelques années. Elles définissent et conduisent les actions pour le respect et la préservation de la santé dans la construction.

Les fiches traitent des problématiques amiante, radon, qualité de l'air intérieur, plomb, qui influent sur la santé des occupants des bâtiments mais également sur celle des professionnels de la construction.

La santé des bâtiments peut, elle aussi, être altérée. La présence d'insectes xylophages tels que les termites ou celle de champignons lignivores comme les mérules peuvent impacter la stabilité et la solidité de la structure.



Consultez  
les fiches  
de cette rubrique



# LA RÉGLEMENTATION ET LES CONTRÔLES



Tout au long du processus de construction, différents dispositifs d'expertise de la bonne application des règles de construction sont prévus :

- les vérifications contractuelles réalisées à l'initiative du maître d'ouvrage, qui peut en particulier missionner un contrôleur technique au-delà des obligations réglementaires ;
- les contrôles prévus par la réglementation effectués par des organismes sous agrément de l'administration (ou sous certification par des organismes accrédités), les certificats de conformité ou les attestations de conformité réglementaire ;
- les contrôles réalisés par l'administration (État ou collectivités publiques) portant sur contrôle du respect des règles de construction, ainsi que les contrôles spécifiques des établissements recevant du public et aux immeubles de grande ou moyenne hauteur ;
- les diagnostics techniques immobiliers, états ou constats sont obligatoires lors de la construction, de la vente, de la location, voire avant de commencer des travaux de rénovation. L'objectif des diagnostics techniques est de protéger et d'informer sur les éléments de l'immeuble susceptibles de présenter des risques pour la santé ou pour la sécurité des personnes. Le diagnostic de performance énergétique renseigne sur les performances énergétiques du logement ou du bâtiment.



Consultez  
les fiches  
de cette rubrique



# OBLIGATIONS ET RECOMMANDATIONS

THÉMATIQUES	MAISON INDIVIDUELLE (construite pour son propre usage)	MAISON INDIVIDUELLE (construite pour la location ou la vente)	LOGEMENT COLLECTIF	TERTIAIRE DONT ERP ET IOP*
Acoustique	●	●	▲	●
Aération, ventilation des logements	▲	▲	▲	▲
Accessibilité	■	▲	▲	▲
Réglementation Thermique (RT existante ou RT 2012)	▲	▲	▲	●
Diagnostic de Performance Énergétique (DPE)	▲	▲	▲	●
Risque sismique	Obligatoire en fonction de la zone géographique			
Risque technologique	Obligatoire si votre terrain est situé dans une zone couverte par PPRT (Plan de Prévention des Risques Technologiques)			
Risque sécheresse, retrait-gonflement des argiles	Obligatoire en fonction de zone géographique (résultat étude de sol et/ou présence d'un PPRS plan de prévention du risque sécheresse)			
Risque incendie	▲	▲	▲	▲
Protections contre les chutes	-	▲	▲	▲
Amiante	▲	▲	▲	▲
Radon	Obligatoire en fonction de la zone géographique			
Qualité de l'air intérieur	●	●	●	▲
Fibre Optique	-	●	●	●
Recharge des véhicules électriques	-	●	●	●
Stationnement des vélos	-	●	●	●
* ERP : Établissement recevant du public ; IOP : Installation ouverte au public				

▲ obligatoire - réglementaire

● obligatoire sous conditions

■ recommandation

- pas d'obligation



# OÙ SE RENSEIGNER

Pour vous renseigner et vous apporter des informations sur les démarches obligatoires que vous devez entreprendre, vous pouvez contacter :

- votre mairie,
- la Direction Départementale des Territoires (DDT ou DDTM) de votre département.

**DDT de l'Ariège** ddt-qc@ariege.gouv.fr 05 61 02 47 00

**DDTM de l'Aude** ddtm-shbd@aude.gouv.fr 04 68 10 31 00

**DDT de l'Aveyron** ddt@aveyron.gouv.fr 05 65 73 50 00

**DDTM du Gard** ddtm-shc-bd@gard.gouv.fr 04 66 62 62 21

**DDT de la Haute-Garonne** ddt-batiments-durables-1@haute-garonne.gouv.fr  
05 81 97 72 51

**DDT du Gers** ddt-shart-ca@gers.gouv.fr 05 62 61 46 46

**DDTM de l'Hérault** ddtm-shaj@herault.gouv.fr 04 34 46 60 00

**DDT du Lot** ddt-sgsvd-caie@lot.gouv.fr 05 65 23 61 19

**DDT de la Lozère** qc-ddt@lozere.gouv.fr 04 66 49 41 13 (ou 81)

**DDT des Hautes-Pyrénées** qc-ddt@hautes-pyrenees.gouv.fr 05 62 56 65 65

**DDTM des Pyrénées Orientales** ddtm-cd@pyrenees-orientales.gouv.fr  
04 68 38 12 34

**DDT du Tarn** ddt-bbpa@tarn.gouv.fr 05 81 27 50 01

**DDT de Tarn et Garonne** ddt-construction-durable@tarn-et-garonne.gouv.fr  
05 63 22 24 51

**DREAL Occitanie** dbc.da.dreal-occitanie@developpement-durable.gouv.fr  
05 61 58 50 00

Élaborées en collaboration avec les DDT-M de la région, des fiches thématiques viennent compléter les sujets abordés dans ce fascicule.



Pour en savoir plus et retrouver l'actualité, rendez-vous sur la page « Qualité de la construction - Bâtiment » du site internet de la DREAL Occitanie :