

LES NORMES DE CONSTRUCTION DES APPARTEMENTS NEUFS

La construction des appartements neufs est soumise à bon nombre de réglementations et de normes. Il serait long et passablement ennuyeux de lister l'ensemble mais voici une présentation non exhaustive des principales catégories de normes qui contraignent le promoteur et son équipe architecturale dans la conception et la construction d'un projet.



LES RÈGLES D'URBANISME

Toute construction neuve nécessite l'obtention d'un permis de construire, respectant les conditions du PLU : Plan Local d'Urbanisme. Edité au niveau communal, il définit, entre autre, la destination des constructions (habitation, tertiaire...), la volumétrie et l'implantation sur le sol (superficie construite et hauteur des bâtiments), la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, le stationnement et les équipements et réseaux, notamment les dessertes. Sur certaines zones réglementées, l'Architecte des Bâtiments de France apporte également des restrictions d'ordres patrimoniales et esthétiques.

LA NORME THERMIQUE

La préoccupation énergétique de l'habitat est au cœur des évolutions réglementaires. Qualit'INFO a souvent traité du sujet et de l'importance de la qualité thermique des nouvelles constructions. Aujourd'hui, c'est la RT2012 – réglementation thermique 2012 – qui s'applique, en fixant une obligation de résultat calculée en unité d'énergie : le kilowattheure d'énergie primaire au mètre carré par an. Le promoteur a la liberté des choix de matériaux et de stratégie de construction (améliorer l'isolation – intégrer des énergies renouvelables...) pourvu qu'il atteigne lors des tests les sacrosaints 50kwh/m²/an (nuancé selon les régions et leurs spécificités climatiques).



a fait le choix
d'aller au-delà
de la RT 2012



L'ACOUSTIQUE

La réglementation acoustique fixe les limites de niveaux sonores des logements neufs entre eux et vis-à-vis de l'extérieur. La norme actuelle, qui date de 2000, impose le respect sonore maximal de 65 décibels pour les bruits d'impacts et 30 décibels contre les bruits extérieurs (qui peut être porté à 45 décibels en fonction de la nuisance subie). Pour comparaison de cette unité, une conversation normale est estimée à 60 décibels tandis qu'un niveau acoustique devient fatigant à partir de 70 dB et pénible au-delà de 90 dB. Quant à 30 dB, cela correspond à une conversation à voix basse.

LES NORMES HANDICAPÉES

Devenues incontournables, les normes dites PMR (Personne à Mobilité Réduite) tentent de rendre habitables les appartements neufs à un plus grand nombre de personnes dans un souci d'adaptabilité de l'habitat au vieillissement de la population et pour une plus grande égalité d'accès aux personnes souffrant d'handicap. Souvent perçues comme contraignantes par les propriétaires d'appartements sur plan, ces normes imposent des ascenseurs au-delà d'un certain nombre d'étages, des aires de circulation et de retournement de fauteuil roulant dans les pièces principales : entrée, cuisine, une des chambre, salle de bains et WC ; des marquages spécifiques et des éclairages supplémentaires dans les parties communes pour aider les personnes malvoyantes et bien d'autres closes.

Nous pourrions poursuivre la liste des normes applicables à la promotion et la construction en France pour la qualité de l'air et de l'eau, la sécurité telle que la hauteur des garde corps, la qualité du ferrailage du béton ou encore l'obligation d'études de sol. Mais plutôt que poursuivre notre énumération, attachons nous désormais au contrôle de ces normes qualité en vigueur.



a fait le choix
NF HABITAT

