

Les contrôles des règles de construction

**Direction Départementale des Territoires
d'Eure et Loir**

***Service Sécurité Education Routière,
Bâtiment, Appui Territorial***

***Bureau Bâtiment, Accessibilité, Qualité de la
Construction***



PREFET
D'EURE-ET-LOIR

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie
Ministère de l'Égalité des Territoires et du Logement

I - La mission CRC

Contrôle du respect des règles de construction



PREFET
D'EURE-ET-LOIR

Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable et de l'Energie
Ministère de l'Egalité des Territoires et du Logement

Fondement de la mission CRC

Lors du dépôt d'un permis de construire, le maître d'ouvrage, qu'il soit professionnel ou particulier, doit déclarer avoir pris connaissance des règles de construction et doit s'engager par écrit à les respecter lors de la construction du bâtiment.

Les autorités délivrant les permis de construire ne vérifiant que le respect des règles d'urbanisme, aucun contrôle des règles de construction n'est réalisé à ce stade.

Une fois l'ouvrage construit, le maître d'ouvrage ou la personne ayant dirigé les travaux, doit déclarer que les travaux réalisés sont conformes.

Le CRC doit permettre la vérification de la conformité de la construction de l'ouvrage pendant ou après les travaux.

La mission CRC, un outil au service de la qualité de la construction.

Ne pas respecter la réglementation acoustique...

... c'est entraîner des troubles du sommeil, des conflits de voisinage, des situations de stress.

Ne pas respecter la réglementation accessibilité...

... c'est rendre inaccessibles certains locaux et impossible le maintien à domicile de personnes handicapées, temporairement ou définitivement.

Ne pas respecter la réglementation thermique...

... c'est augmenter la consommation énergétique, le poids des charges pour l'occupant et les émissions de gaz à effet de serre.

Ne pas garantir une ventilation suffisante...

... c'est risquer des problèmes d'humidité, de santé et d'hygiène.

Ne pas garantir l'évacuation sûre d'un bâtiment en cas de sinistre...

... c'est mettre en péril la vie des occupants et des services de secours.

Les objectifs du CRC

- Inciter les professionnels du bâtiment à réaliser des constructions conformes ;
- Sensibiliser les acteurs du bâtiment aux enjeux du respect des règles de construction ;
- Établir des statistiques représentatives de la réalité sur la qualité de la construction ;
- Améliorer la qualité des constructions.

Le contrôle : quoi, quand, comment, par qui

- Les bâtiments neufs et parties nouvelles de bâtiments (habitations collectives ou habitations individuelles, tertiaire) .
- A partir d'un échantillon choisi d'une part de façon aléatoire (tirage au sort Ortec -observatoire de la réglementation technique dans la construction- du CSTB), et d'autre part par les services de l'État.
- Pendant les travaux et jusqu'à 3 ans après leur achèvement.
- Sur communication de documents techniques et droit de visite.
- Sur les règles de construction introduites par le CCH (textes réglementaires ou normes rendues obligatoires par ces textes) et non pas sur les règles de l'art (D.T.U).
- Par des agents commissionnés et assermentés

Les rubriques contrôlées :

Tout ou partie des rubriques suivantes :

- Accessibilité, notamment aux PMR - adaptabilité
- Aération des logements ou locaux ;
- Caractéristiques acoustiques ;
- Caractéristiques thermiques ;
- Évacuation – Passage de brancard ;
- Gardes corps, fenêtres basses, rampes d'escalier ;
- Portes automatiques de garage ;
- Prévention des risques sismiques ;
- Protection contre les termites ;
- Sécurité Incendie.

Les services impliqués :

La DREAL

pilote la stratégie régionale de promotion de la qualité de la construction. A ce titre, elle établit, en concertation avec les DDT et le CETE, la politique régionale de contrôle et la programmation des contrôles ; elle assure l'exploitation des résultats statistiques des campagnes de contrôles afin de définir des actions locales d'amélioration de la qualité.

Depuis peu, la DREAL s'engage dans du contrôle, au travers de deux agents qualifiés.

La DDT

définit et met en œuvre le programme annuel de contrôles départemental en cohérence avec la politique régionale et sur la base du tirage national d'opérations (CSTB). Elle assure l'interface avec le pétitionnaire pour le recueil des documents utiles à l'exercice du contrôle, propose et conduit les suites juridiques aux contrôles.

Elle peut également exercer du contrôle.

Le CETE

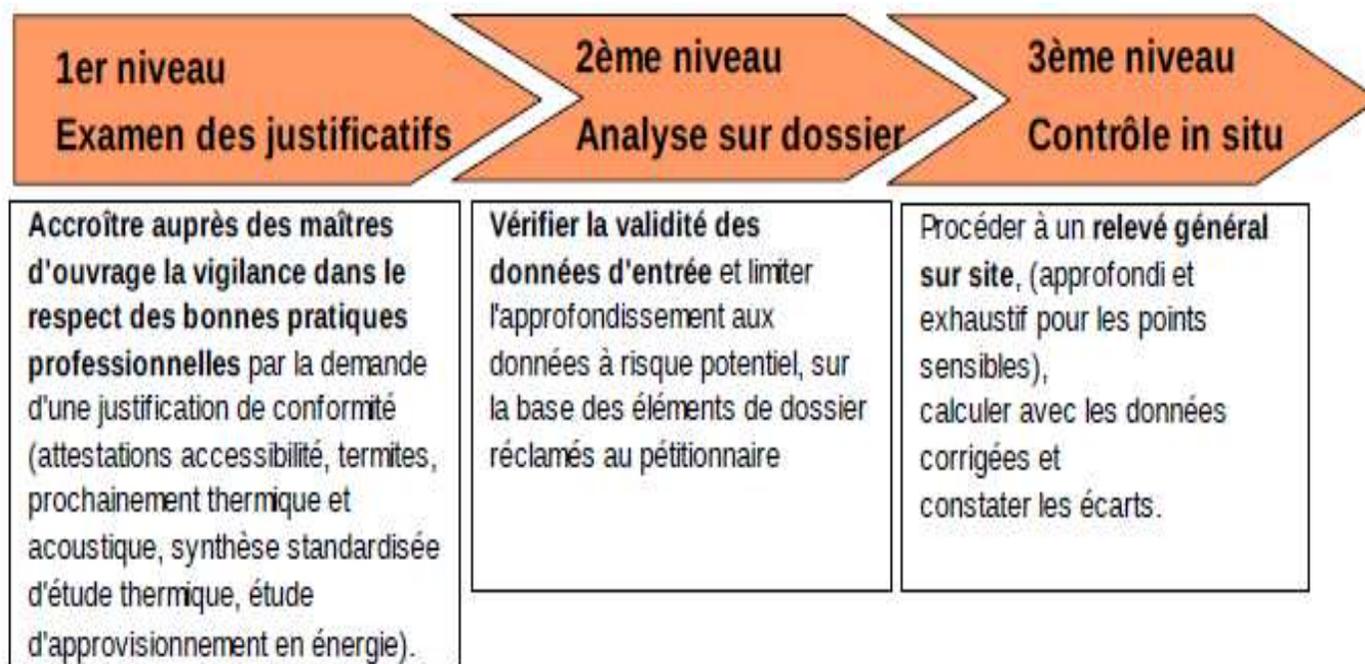
exerce le contrôle in situ de l'opération sur les domaines qui lui sont demandés.

dresse le cas échéant le procès-verbal d'infraction.

renseigne la base de donnée nationale (ORTEC, gérée par CSTB) des contrôles réalisés et communique un bilan des campagnes à la DREAL.

L'organisation à venir :

Exercer du contrôle à des niveaux d'implication différenciés permettant une augmentation significative du nombre de contrôles :



Les contrôles sur justificatif (niveau I)

Evaluer la pertinence et la fiabilité du contenu des justificatifs .

Ce contrôle sera fait sur la base de la collecte par les services instructeurs des attestations qui sont à produire et à fournir obligatoirement.

Les réglementations vérifiables sont :

- L'accessibilité aux personnes handicapées (PC > 1er octobre 2007);
- La protection contre les risques sismiques (PC > 1er octobre 2007);
- La RT 2012 et l'approvisionnement en énergie (PC> 28 octobre 2011 pour partie);
- La réglementation acoustique (PC> 1er janvier 2013).

L'attestation accessibilité

L'attestation de prise en compte de la réglementation accessibilité se présente sous forme de tableau, listant les exigences applicables au bâtiment étudié (maison individuelle, bâtiment d'habitation collectif, établissement recevant du public).

Le contrôle consiste à s'assurer que l'opération est conforme, d'après l'auteur du document, à l'ensemble des exigences auxquelles elle est soumise.

Concernant les opérations pour lesquelles les attestations n'ont pas été fournies par le maître d'ouvrage, une relance pourra lui être envoyée au titre du CRC, et déboucher en cas de persistance sur un procès verbal pour non fourniture de document. Il pourra également être décidé d'un contrôle de niveau II, réalisé par la DDT ou la DREAL.

Les contrôles sur dossier (niveau II)

Caractériser le respect des projets sur dossier au regard des éléments demandés par le contrôleur.

D'où une vision plus fine des pratiques locales, des difficultés d'application de la réglementation et de la fiabilité du contenu des attestations.

Ces contrôles découlent soit du contrôle de niveau I, soit d'une programmation aléatoire d'opérations.

Les rubriques pouvant faire l'objet d'un contrôle de niveau II sont :

- L'accessibilité et l'adaptabilité aux personnes handicapées ;
- La sécurité contre l'incendie ;
- La réglementation thermique 2005 (RT 2005)
- La lutte contre les termites.

Les contrôles de niveau II

Un courrier de demande du dossier de l'opération sera envoyé au maître d'ouvrage par le service qui réalise le CRC, accompagnée de la brochure listant les documents nécessaires au contrôle. Une fiche d'identification de l'opération pourra également être jointe au courrier si des informations nécessaires au contrôle sont inconnues.

Le pétitionnaire devra fournir le dossier sous 5 semaines.

En cas de non-conformités : aucun procès-verbal pour non respect des règles de construction ne sera dressé dans la mesure où l'agent doit constater sur site personnellement les non-conformités pour les consigner dans un procès-verbal.

Il sera donc diligenté un contrôle de niveau III (sur site) en cas de présomption de non-conformités importantes.

En cas de non-fourniture de documents : un procès-verbal pourra être dressé par un agent dûment commissionné et assermenté.

Les contrôles sur dossier en accessibilité :

Les bâtiments d'habitation, maisons individuelles (sauf si le propriétaire construit pour son propre usage) et bâtiments d'habitation collectifs, font l'objet des contrôles sur dossier en accessibilité.

Les établissements recevant du public (ERP) ne feront pas l'objet de CRC, dans la mesure où les commissions consultatives départementales de sécurité et d'accessibilité réalisent un contrôle avant l'ouverture de la structure.

Documents nécessaires au contrôle : fiche d'identification de l'opération, copie du PC et de la DAACT, plans divers (masse, par étage, du parking ...), rapport du contrôleur technique, attestation de prise en compte de la réglementation accessibilité, descriptif des revêtements absorbants installés dans les parties communes (BHC).

Le contrôle CRC de niveau II en accessibilité sera mené à l'aide de grilles (une pour les MI et une pour les BHC) listant les exigences vérifiables sur la base d'un dossier, et en particulier des plans.

Pour procéder aux vérifications, des mesures diverses seront réalisées sur les plans fournis.

Les contrôles in situ (niveau III):

La procédure administrative en amont

Les services de l'État sélectionnent les opérations à contrôler et avertissent chaque maître d'ouvrage concerné. Le contrôleur demande ensuite les dossiers de plan et les documents techniques utiles pour un examen préalable.

L'examen du dossier

Le contrôleur s'assure que tous les justificatifs réglementaires sont, dans leur contenu, conformes aux attentes.

Il procède à un premier examen de cohérence des paramètres de la construction.

L'intervention in situ du contrôleur

Le maître d'ouvrage est convié à la visite pour faciliter l'accès du contrôleur aux locaux. Il peut être accompagné par d'autres personnes de son choix (architecte, syndic...)

Le rapport du contrôleur

Chaque contrôle donne lieu à la rédaction d'un rapport, et d'un procès verbal en cas de constat d'infraction.

Les suites juridiques si infraction

Le procureur de la République prend connaissance du dossier par l'intermédiaire des services de l'État, et décide des suites juridiques : classement de l'affaire; classement de l'affaire sous condition de régularisation de la situation; poursuite (en précisant la sanction requise : amende, démolition...).

SÉCURITÉ, ÉCONOMIES D'ÉNERGIE, SANTÉ,
CONFORT, ACCESSIBILITÉ...

le **C**ontrôle du respect
des **R**ègles
de **C**onstruction

UN OUTIL AU SERVICE DE LA QUALITÉ DES BÂTIMENTS

AVRIL 2009



PREFET

D'EURE-ET-LOIR

