

Le contrôle des règles de construction (CRC) en Pays de la Loire



AÉRATION

GARDE-CORPS

ACOUSTIQUE

SÉCURITÉ INCENDIE

ACCESSIBILITÉ

THERMIQUE



PRÉFET
DE LA RÉGION
PAYS DE LA LOIRE

Le contrôle des règles de construction (CRC) en Pays de la Loire

Lors de l'instruction des demandes de permis de construire, les autorités chargées de leur délivrance s'assurent du respect des règles d'urbanisme mais ne contrôlent pas la conformité de la construction aux règles du code de la construction et de l'habitation. En effet, le maître d'ouvrage s'engage, en signant sa demande de permis de construire, à avoir pris connaissance des règles générales de construction et à les respecter.

Ces règles qui sont d'application obligatoires sont définies pour garantir un niveau minimal de qualité des ouvrages.

Le non respect des règles de construction pouvant résulter tant de la conception que de la réalisation, les contrôles s'effectuent à posteriori. L'administration peut exercer un droit de visite et de communication des documents pendant les travaux et jusqu'à 3 ans après leur achèvement. Ces contrôles ont pour principaux objectifs de :

- **vérifier** le respect des règles de construction
- **sensibiliser** les acteurs de la construction sur les causes et les effets des non conformités.

Les vérifications portent sur tout ou parties des dispositions constructives réglementaires citées à l'article L152-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH).

On distingue :

- les contrôles sur dossier et « accessibilité » réalisés par les agents des DDT(M) ;
- les contrôles « acoustique », « thermique », « parasismique » et « toutes rubriques » (ces derniers concernent le respect des règles en

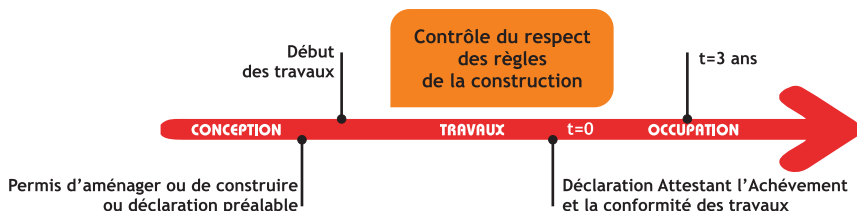
matière de sécurité des personnes (risque de chute et d'incendie), d'aération et d'accessibilité) réalisés par le CEREMA avec l'assistance des DDT(M).

Ces contrôles sont réalisés par des agents assermentés et commissionnés à cet effet ; les infractions constatées font l'objet d'un procès verbal qui fait foi jusqu'à preuve du contraire*. Il doit être systématiquement transmis au parquet. Dans la majorité des cas, le procureur décide d'une remise en conformité à l'amiable. Les suites pénales (article L152-2 et suivant du CCH) données par le tribunal peuvent revêtir différentes formes : amende, peine de prison, interdiction d'exercer, affichage et diffusion de condamnation.

En pays de la Loire, entre 2012 et 2014, 516 opérations ont fait l'objet d'une vérification sur pièces. 216 ont fait l'objet d'un contrôle in situ sur une ou plusieurs rubriques dont 7 opérations tertiaires contrôlées essentiellement en thermique. Au cours de cette période 119 procès verbaux ont été dressés.**

* la mission du CRC est une mission de police judiciaire : un procès verbal se justifie dès la première non-conformité

** les chiffres proviennent de l'agrégation des contrôles effectués par le CEREMA et les DDT(M) en Pays de la Loire



Garde-corps et fenêtres basses article R111-15 du CCH



Garde-corps d'une hauteur < 1,00 m

Le logement est source de nombreux accidents domestiques. Les dispositions réglementaires participent à limiter les situations à risque ; L'article R111-15 du code de la construction (CCH) précise les dispositions à prendre contre les risques de chute.

Aux étages autres que le rez-de-chaussée, les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias doivent avoir une hauteur d'au moins 1m (la tolérance évoquée par la norme NF P01-012 n'est pas opposable dans la mesure où cette norme n'est pas d'application obligatoire)

D'une manière générale, les dispositions relatives aux garde-corps sont bien respectées.



LES NON CONFORMITÉS LES PLUS FRÉQUENTES

- L'absence de garde-corps ou barre d'appui (dans le cas de fenêtre basse)
- La hauteur du garde-corps ou de la barre d'appui inférieur à 1m

Aération article R111-19 du CCH



Absence d'entrée d'air permanente dans la pièce principale

Il est nécessaire d'assurer une bonne ventilation des locaux pour ne pas exposer les occupants à des risques sanitaires et éviter la dégradation du bâti par la présence d'une humidité persistante.

En effet nous passons 80 % de notre temps en espace clos, la qualité de l'air y est dégradée par la présence de sources de pollution comme les matériaux de construction (agglomérés, moquette.....), les appareils à combustion, les équipements (ameublement...), les produits d'entretien et de bricolage, l'activité humaine (cuisine, douche, tabagisme...), les produits allergènes. Pour ce faire, la libre circulation d'air doit être prévue par entrée d'air dans les pièces principales (séjour, chambres...) et sortie d'air dans les pièces de services (cuisine, salle de bain, WC...)

L'article R111-19 du CCH relatif à l'aération des logements et l'arrêté du 24 mars 1982 définissent les exigences en terme d'équipements et de débits.

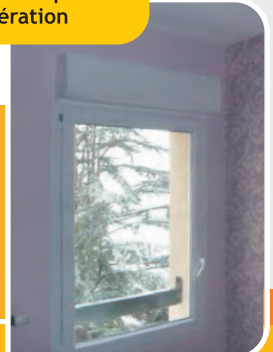
50% des non-conformités relevées dans le cadre des contrôles thermiques concernent l'aération.

4% des non-conformités relevées dans le cadre des contrôles « toutes rubriques » concernent l'aération



LES NON CONFORMITÉS LES PLUS FRÉQUENTES

- Le débit ou dépression insuffisant
- Le détalonnage des portes insuffisant
- Les bouches d'extraction situées sur la même façade (ventilation des locaux poubelles)
- L'absence d'entrée d'air dans les pièces principales
- La présence d'entrée d'air dans les pièces de service
- L'absence de pile dans bouche d'extraction pour un débit complémentaire



Absence d'entrée d'air dans la chambre

Acoustique des bâtiments d'habitation

article L111-4, R111-4 et R 111-4-1 du CCH et arrêté du 30 juin 1999

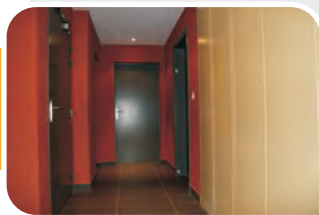
Les bâtiments d'habitation doivent répondre à des exigences en terme :

- d'isolement acoustique aux bruits aériens venant d'autres locaux ou de l'extérieur
- d'équipements individuels (en ou hors logement) ou collectifs,
- d'isolation aux bruits de chocs,
- de surface de revêtements absorbants dans les circulations communes

Sur les 64 opérations contrôlées, **95%** des mesures réalisées se sont avérées conformes. La qualité acoustique des bâtiments peut être considérée comme bonne. On note cependant une augmentation de valeurs proches des minimas.

! LES NON CONFORMITÉS LES PLUS FRÉQUENTES

- Les défauts d'isollements aux bruits aériens
- Les défauts d'isollements aux bruits d'impacts
- L'« aire d'absorption équivalente » insuffisante dans les circulations commune



« Aire d'absorption équivalente » insuffisante

Accessibilité des bâtiments d'habitation aux personnes à mobilité réduite

articles R111-18 et suivants, R 111-19-27 et 28 du CCH



absence de dispositif de protection - risque de chute



Visiophone non accessible à tous



Interphonie non doublée par de la visiophonie

L'arrêté du 1er août 2006 a étendu les exigences de l'arrêté du 24 décembre 1980 qui visait à rendre accessibles et adaptables, **aux personnes à mobilité réduite**, les bâtiments d'habitation collectifs neufs. Les nouvelles règles visent à assurer, **aux personnes handicapées, notamment physiques, sensorielles, cognitives, mentales ou psychiques**, l'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs neufs et de leurs abords ainsi que des maisons individuelles, destinées à être louées ou vendues. La prise en compte de l'ensemble des handicaps induit des exigences nouvelles en terme d'atteinte et d'utilisation des équipements, de repérage et de guidage, de sécurité d'usage et de caractéristiques dimensionnelles.



Absence de nez de marches contrasté



Dispositif situé à une hauteur > 1,30 m



Défaut d'éclairage dans circulation commune

60% des non-conformités relevées dans le cadre des contrôles « toutes rubriques » concernent l'accessibilité. Malheureusement, ce chiffre reste stable entre 2012 et 2014. Les non-conformités relevées sont souvent dues à des défauts de conception.



LES NON CONFORMITÉS LES PLUS FRÉQUENTES CONCERNENT Dans les bâtiments d'habitation collectif (BHC)

- Les cheminements extérieurs : 21 %
- Les escaliers : 23 %
- Le stationnement automobile
- Les caractéristiques de base des logements
- L'accès aux bâtiments
- Les circulations intérieures horizontales des parties communes
- L'éclairage (insuffisances d'éclairage, extinctions non progressives).



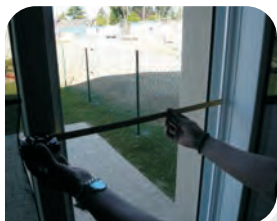
Place de stationnement inaccessible à cause du ressaut > 4 cm

Dans les maisons individuelles (MI)

- ▶ Les cheminements extérieurs
- ▶ Les équipements et dispositifs de commande
- ▶ Les caractéristiques de base des logements



Poignée et serrure inaccessibles



Largeur de passage < 77 cm



Marche importante au droit de l'entrée



Absence d'espace latéral dans sanitaires

Réglementation thermique

article L111-4, R111-4 et R 111-4-1 du CCH et arrêté du 30 juin 1999

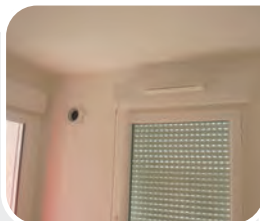
La réglementation thermique 2005, applicable à l'essentiel des opérations contrôlées, fixe des exigences en terme de performance énergétique des constructions.

Ces exigences portent sur les besoins en chauffage, eau chaude sanitaire, refroidissement, ventilation et éclairage.

Le maître d'ouvrage, en réalisant une synthèse d'étude thermique, doit justifier que la consommation conventionnelle (C) du bâtiment est inférieure à une consommation de référence, que les éléments de l'enveloppe et les équipements respectent des caractéristiques minimales (garde-fous) et que la température intérieure conventionnelle (Tic) en été est inférieure à une température de référence. Le contrôle consiste à vérifier la cohérence des données d'entrée de l'étude avec les performances des matériaux ou équipements en place.

Sur les **49** opérations contrôlées, **1/3** s'est révélé non conforme et a fait l'objet d'un procès verbal. 16 non-conformités ont été relevées. En 2014, 3 opérations relevaient de la RT2012. Une seule a fait l'objet d'un procès verbal.

*L'ensemble des permis de construire déposés à compter du 1/01/13 est soumis à la RT2012 »



Double entrée d'air dans une même pièce



Pont thermique de plancher intermédiaire non traité sur toute la périphérie

! LES NON CONFORMITÉS LES PLUS FRÉQUENTES CONCERNENT

- L'aération
- La justification des données d'entrée du calcul réglementaire
- La classe d'étanchéité à l'air des réseaux aérauliques mal renseignée dans le calcul réglementaire

Sécurité incendie dans les bâtiments d'habitation...

arrêté du 31 janvier 1986*

Les bâtiments d'habitation doivent être conçus de manière à assurer la protection des occupants en cas d'incendie.

Les exigences portent sur la disposition des locaux, les structures, les matériaux et les équipements. Par ailleurs, les logements doivent être isolés des locaux qui, par leur nature ou leur destination, peuvent constituer un danger d'incendie ou d'asphyxie. Les installations, aménagements et dispositifs mécaniques, automatiques ou non, mis en place pour permettre la protection des occupants des immeubles doivent être entretenus et vérifiés.



absence de protection de conduits

*L'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation a été modifié par l'arrêté du 19 juin 2015



défaut d'isolation entre parc et SAS

26,6% des non-conformités relevées dans le cadre des contrôles « toutes rubriques » concernent la sécurité incendie.

45% concernent les parcs de stationnement

48% concernent les obligations des propriétaires



place de stationnement servant de stockage

! LES NON CONFORMITÉS LES PLUS FRÉQUENTES

- Les portes du sas entre le parc de stationnement et la circulation commune sont rendues non conformes à cause de fermetures à clé de ces portes
- L'absence de protection des conduits et gaines
- La mise en place des plans du bâtiment et des consignes de sécurité incendie tardives

Parasismique Décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 et arrêté du 22 octobre 2010 modifié par les arrêtés du 19 juillet 2011 et du 25 octobre 2012

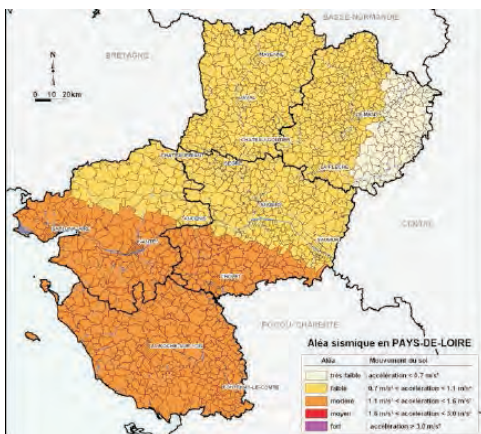
La réglementation parasismique vise la protection des personnes en augmentant la résistance des constructions aux séismes dans les zones identifiées à risques des matériaux ou équipements en place.

Les grandes lignes des règles de construction parasismique sont :

- la prise en compte de la nature du sol et du mouvement du sol attendu,
- la qualité des matériaux utilisés,
- la conception générale de l'ouvrage (qui doit allier résistance et indéformabilité),
- l'assemblage des différents éléments qui composent le bâtiment (chaînages),
- la bonne exécution des travaux.

La rubrique parasismique n'est contrôlée que depuis 2013. Les contrôles portent sur l'application des règles PSMI (maison individuelle). Aucun contrôle n'a fait l'objet de procès verbal. Ce résultat n'est pas représentatif dans la mesure où il ne concerne que peu d'opération.

Nota : Ces contrôles ne préjugent pas des éventuelles évolutions à venir dans le cadre de la simplification des règles de constructions.



Pour en savoir plus...

Les organismes que vous pouvez contacter

- La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (**DREAL**) Pays de la Loire
- Les directions départementales des territoires (**DDT**) de la Loire-Atlantique, du Maine et Loire, de la Mayenne, de la Sarthe et de la Vendée
- Le DLRC d'Angers, Groupe bâtiment et thermique, Unité Qualité de la construction du **CEREMA**

Accessibilité ➤ www.accessibilite-batiment.fr

Thermique ➤ www.rt-batiment.fr

Parasismique ➤ www.planseisme.fr www.prim.net

Informations complémentaires

- www.developpement-durable.gouv.fr/le-contrôle-du-respect-des-regles.html

Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

service intermodalité, aménagement et logement

5 rue Françoise Giroud
CS 16326
44263 NANTES Cedex 2
Tél : 02 72 74 75 00
Fax : 02 72 74 75 09

Directrice de publication :
Annick BONNEVILLE