

# Le contrôle du respect des règles de construction

## *Les acteurs en région Pays de la Loire et leurs rôles*

- Direction Régionale de l'Écologie, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) : fixe les objectifs quantitatifs et qualitatifs à l'échelle de la région.
- Les 5 Directions Départementales des Territoires DDT(M) : sélectionnent les opérations, organisent les contrôles, échanges avec le procureur.
- Le Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement (CEREMA de l'Ouest) : apporte son expertise technique et dresse les procès-verbaux des contrôles in-situ.



# Qui fait quoi pour la Vendée ?

- Sélection des opérations à contrôler **DDTM 85**
- Réalisation du contrôle (rédaction du PV) **CEREMA / DDTM 85**
  - Suivi administratif et juridique **DDTM85**
  - Transmission du PV au procureur **DDTM85 via préfecture**
- Décision sur les suites à donner (demande de régularisation, classement du dossier, poursuite pénale) : **PROCUREUR 85**
  - Suivi des mises en conformité réalisés **DDTM85 / CETE**
- Diffusion des résultats, pistes d'amélioration **DREAL / DDTM85 / CEREMA**



# Principales non conformités observées au cours des contrôles des dernières années :

- Acoustique des bâtiments d'habitation
- Réglementation thermique
- Toutes rubriques (accessibilité, sécurité incendie, etc.)

# Acoustique : les problèmes observés

## Circulations communes (aire d'absorption équivalente)

- insuffisance ou absence de revêtements absorbants, indice d'absorption acoustique des revêtements mis en œuvre trop faible

=> Effets : réverbération trop élevée amplifiant le bruit qui se transmet dans les logements ; risque de désorientation des personnes sourdes ou malentendantes.

## Bruit de choc trop élevé

- mauvaise désolidarisation de la dalle ou de la chape flottante avec la structure du bâtiment,
- création de points durs entre revêtement de sol et paroi lors de la pose d'un carrelage,
- mauvaise désolidarisation des dalles flottantes au niveau des seuils de logements.

## Bruit aérien entre locaux :

- indice d'affaiblissement acoustique trop faible pour la paroi séparative et les parois latérales, pour la porte d'entrée du logement,
- mauvaise étanchéité des joints ou mauvais réglage de l'ouvrant de la porte d'entrée,
- transmission par :
  - prises électriques en vis-à-vis de part et d'autre de la paroi séparative,
  - rebouchage et/ou calfeutrement mal réalisé,
  - gaines techniques mal isolées ou mal recoupées entre niveaux

=> Effets : transmission du bruit trop élevé vers les logements



# Réglementation thermique

La réglementation est globalement bien prise en compte.

Toutefois, il est souvent constaté que l'étude thermique faite en début de chantier ne correspond plus au bâtiment en fin de chantier

Des modifications apportées au cours du chantier pour isolants et, ou principalement les équipements (puissance des centrales de ventilation, des radiateurs, capacité des ballons d'eau chaude...).

Le maître d'ouvrage devant être en mesure de pouvoir justifier toute valeur utilisée comme donnée d'entrée du calcul de Cep ou de Tic (article 6 de l'arrêté) => nécessité de demander une nouvelle étude thermique correspondant aux éléments réellement mis en place dans le bâtiment.



# Toutes Rubriques

## Sécurité incendie (arrêté 1986)

62 % des non-conformités concernent les parcs de stationnement :  
(sas, moyens de secours, recoupements conduits et gaines, signalisation)

## Accessibilité (arrêté 2006 et CCH)

Dans les BHC, les principales non conformités :

- les escaliers (28%) (notamment problèmes de mains courantes)
- l'éclairage des parties communes (21%) (insuffisances d'éclairage, extinctions non progressives)
- nombreuses erreurs dans les dimensions : dévers, pente, hauteurs commandes, poignées de portes, etc.



# *Les sanctions pénales*

## Non-conformités

CCH L.152-4

- amende jusqu'à 45 000 € (portée à 75 000 € avec emprisonnement de 6 mois en cas de récidive)
- publication intégrale ou par extraits de la décision du tribunal, aux frais du condamné

## Décision du tribunal en cas de condamnation

CCH L.152-5

- mise en conformité
- démolition ou réaffectation du sol

## Exécution de la décision

CCH L.152-7

- délai imparti par le tribunal
- astreinte possible, de 3 à 75 € par jour de retard
- relèvements possibles de l'astreinte si non exécution dans l'année de l'expiration du délai

## Obstacle au droit de visite

CCH L.151-1

- Amende de 3 750 €



# *Jurisprudence*

- TGI de Dijon (28 juin 2012) : BHC non respect de la réglementation accessibilité (circulation 1 m au lieu de 1,20 m)  
=> 3 000 € d'amende + mise en conformité sous 4 mois (avec astreinte 50 € par jour de retard).
- TGI Belfort (9 juin 2010) : bâtiment d'habitation, non respect de la réglementation accessibilité (porte 0,73 au lieu de 0,80), pas d'étude thermique  
=> 1 500 € d'amende pour le moa, 4 000 € pour l'architecte.
- TGI de Colmar (chambre civile/30 mai 2002) : le juge condamne solidairement l'architecte et l'entreprise de gros œuvre et ordonne la démolition d'une habitation non conforme aux règles parasismiques + versement de dommages 15 000 € pour le maître d'ouvrage