

# Contrôle du respect des règles de construction

Comité technique – 18 juin 2014



Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergies et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

Présent  
pour  
l'avenir

# Ordre du jour

- Introduction du Secrétaire Général pour les Affaires Régionales
- Bilan de la campagne de contrôle 2013
- Point sur le suivi des dossiers des campagnes 2011 et 2012
- Précisions sur les modalités de levée des réserves
- Prise en compte des évolutions réglementaires dans les contrôles
- Point sur les évolutions de la mission CRC
- Échanges entre les participants

# Le bilan de la campagne 2013

- Les caractéristiques des opérations contrôlées
- Les non-conformités fréquemment rencontrées
- Le suivi judiciaire des opérations contrôlées



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

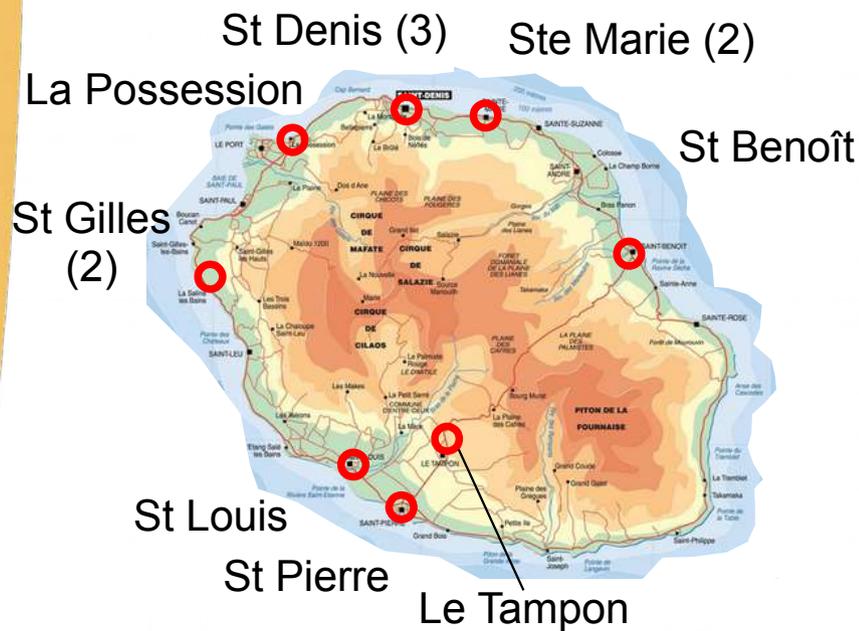
PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION

# Les opérations sélectionnées en 2013

- A partir de la base de données des permis de construire SITADEL
  - 60 opérations pré-sélectionnées
  - PC déposés entre 2008 et 2011
  - opérations provenant des présélections des campagnes précédentes
  - 2 signalements
- 12 opérations contrôlées en 2013
  - dont 4 opérations soumises à la RTAA DOM
  - entre avril et décembre 2013

# Les caractéristiques des opérations

- Localisation géographique

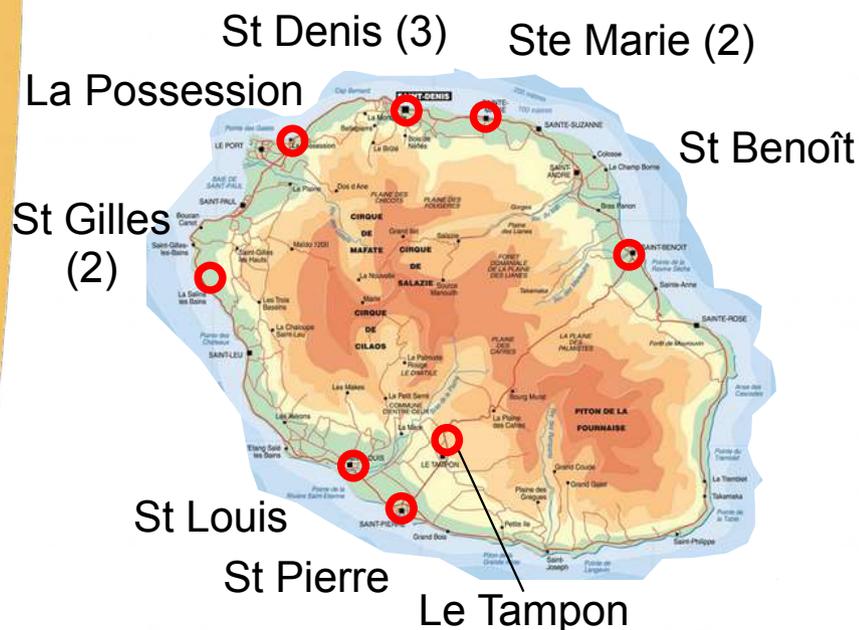


Liberté • Egalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION

# Les caractéristiques des opérations

- Localisation géographique



- Type d'opération

- 1 opération de maisons individuelles groupées
- 11 opérations de logements collectifs

- Maîtrise d'ouvrage

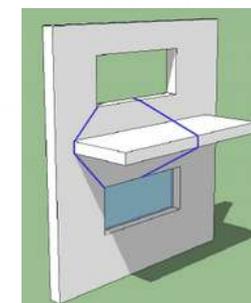
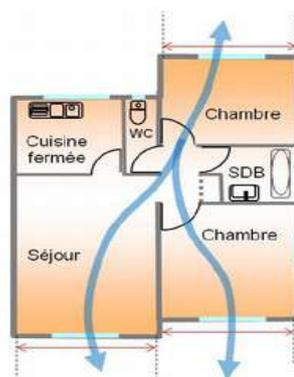
- 4 bailleurs sociaux
- 1 collectivité
- 7 promotions privées (dont 3 VEFA)

- Taille des opérations

- 1 opération de 4 villas
- 7 opérations de 20 à 40 logts
- 3 opérations de 41 à 52 logts
- 1 opération de 85 logts

# Les rubriques contrôlées

- Protection contre l'incendie
  - Accessibilité aux personnes handicapées
  - Protection contre les risques de chute
  - Thermique
  - Aération
  - Acoustique
- si PC après mai 2010



# Les non-conformités relevées

- Des non-conformités relevées sur toutes les opérations
- Toutes les rubriques sont concernées
- Liste exhaustive des non-conformités relevées (à disposition)
- Mise en évidence de certains points

# Les non-conformités relevées

## Sécurité Incendie

Campagne CRC 2013 (12 opérations contrôlées)		
Nature de la non-conformité relevée	Nombre d'opérations contrôlées pour lesquelles cette non conformité a été relevée	
Sécurité contre l'incendie	<b>Disposition constructives des bâtiments d'habitation</b>	
	absence recouplement gaine technique	7
	entrave à l'évacuation des personnes	1
	caractéristiques du système de ventilation (à justifier)	2
	présence d'encombrants dans les locaux poubelles	1
	stabilité au feu des structures (à justifier)	1
	degré pare-flamme des portes palières (à justifier)	1
	non respect règle C+D	1
	bloc-porte non conforme	3
	<b>Disposition constructives du parc de stationnement</b>	
	présence et caractéristiques de la fosse avec séparateur d'hydrocarbure (à justifier)	7
	foyer lumineux des blocs autonomes d'éclairage de sécurité à plus de 50 cm du sol	3
	absence ou insuffisance des moyens de lutte contre l'incendie (seau, caisse de sable, extincteur)	3
	sas non conforme	2
	absence de signalisation	4
	fonctionnement de l'éclairage de sécurité (à justifier)	4
	stockage dans le parc de stationnement	2
	<b>Obligation des propriétaires</b>	
	absence d'affichage des consignes de sécurité	1
justificatifs entretien, vérification des installations	3	

# Les non-conformités relevées

## Sécurité Incendie

Disposition constructives des bâtiments d'habitation	
absence recouplement gaine technique	7
entrave à l'évacuation des personnes	1



### Gaines techniques non recoupées

- Non-conformité fréquente
- Non-recouplement ou matériaux combustibles
- Point sensible pour le SDIS
- *[Vie du bâtiment]* Attention au stockage !

# Les non-conformités relevées

## Sécurité Incendie

Campagne CRC 2013 (12 opérations contrôlées)		
Nature de la non-conformité relevée	Nombre d'opérations contrôlées pour lesquelles cette non conformité a été relevée	
Sécurité contre l'incendie	<b>Disposition constructives des bâtiments d'habitation</b>	
	absence recouplement gaine technique	7
	entrave à l'évacuation des personnes	1
	caractéristiques du système de ventilation (à justifier)	2
	présence d'encombrants dans les locaux poubelles	1
	stabilité au feu des structures (à justifier)	1
	degré pare-flamme des portes palières (à justifier)	1
	non respect règle C+D	1
	bloc-porte non conforme	3
	<b>Disposition constructives du parc de stationnement</b>	
	présence et caractéristiques de la fosse avec séparateur d'hydrocarbure (à justifier)	7
	foyer lumineux des blocs autonomes d'éclairage de sécurité à plus de 50 cm du sol	3
	absence ou insuffisance des moyens de lutte contre l'incendie (seau, caisse de sable, extincteur)	3
	sas non conforme	2
	absence de signalisation	4
	fonctionnement de l'éclairage de sécurité (à justifier)	1
	stockage dans le parc de stationnement	2
	<b>Obligation des propriétaires</b>	
absence d'affichage des consignes de sécurité	1	
justificatifs entretien, vérification des installations	3	

# Les non-conformités relevées

## Sécurité Incendie



### Stockage d'encombrants, absence ou insuffisance des moyens de lutte contre l'incendie

- Non-conformité relativement fréquente
- Un moyen de lutte non accessible (dans un local différencié et fermé à clef) ne convient pas
- Attention opération mixte commerce/logement
- Point sensible pour le SDIS
- *[Vie du bâtiment]*
  - Nécessité de vérifications régulières
  - Association du syndic, des gestionnaires au processus de contrôle

# Les non-conformités relevées

## Sécurité Incendie

cendie	<del>degré pare flamme des portes palières (à justifier)</del>	1
	non respect règle C+D	1
	bloc-porte non conforme	3



### Non-respect de la règle du C+D

- Point sensible pour le SDIS
- Lien avec la RTAA DOM : attention à toutes les façades (y compris celles avec coursive déportée)



# Les non-conformités relevées

## Accessibilité

Campagne CRC 2013 (12 opérations contrôlées)	
Nature de la non-conformité relevée	Nombre d'opérations contrôlées pour lesquelles cette non conformité a été relevée
<b>Cheminement extérieur</b>	
problèmes de signalisation	9
pente non conforme	3
dévers non conforme	3
ressaut non conforme sur le cheminement	2
présence de trous de plus de 2 cm sur le cheminement	7
absence de dispositif d'éveil à la vigilance au droit des croisements des itinéraires piétons et véhicules	1
escaliers extérieurs inaccessibles	3
nature du cheminement non conforme (sol meuble)	1
<b>Stationnement</b>	
absence de place de stationnement adaptée	3
place adaptée mal positionnée	1
<b>Accès au bâtiment</b>	
caractéristiques acoustiques des matériaux installés en plafond (à justifier)	1
absence de repérage du vide sous les escaliers	2
mauvais fonctionnement du portier du hall	4
problème d'espace de manœuvre	7
absence de signal sonore et lumineux du système d'ouverture du dispositif d'accès	5
manque de contraste du dispositif d'accès	5
local collectif non accessible	1

Campagne CRC 2013 (12 opérations contrôlées)		
Nature de la non-conformité relevée	Nombre d'opérations contrôlées pour lesquelles cette non conformité a été relevée	
Accessibilité	<b>Dans les bâtiments</b>	
	effort pour l'ouverture des portes supérieur à 50 N	2
	poignée de porte non manœuvrable ou absence de poignée	2
	dispositif de commande mal positionné	12
	manque de contraste visuel des dispositifs de commande	9
	dispositif d'arrêt d'urgence mal positionné	4
	espacement de plus de 2 cm entre les rails des baies coulissantes	6
	valeurs d'éclairage insuffisantes	8
	justifications relatives au fonctionnement du système d'éclairage	11
	espace de manœuvre non conforme	7
	largeur de passage insuffisante (dans le logement)	1
	chambre adaptée non conforme	4
	WC non conforme	4
	<b>Escaliers</b>	
	problèmes de positionnement des dispositifs d'éveil de vigilance	5
	absence de contraste visuel de la première et dernière contremarche	2
	absence de contraste des nez de marche	4
	absence de prolongement horizontal de la main courante	5
	absence de main courante / non continuité	3
	absence de contraste de la main courante	4
hauteur des marches non conforme	2	

# Les non-conformités relevées

## Accessibilité

Cheminement extérieur	Nombre
problèmes de signalisation	9
perte non conforme	3



### Problèmes de signalisation

- Non-conformité très fréquente
- À l'entrée de l'opération, pour le repérage du cheminement accessible, pour le repérage des logements, dans les escaliers...
- Guides spécifiques disponibles



# Les non-conformités relevées

## Accessibilité

Campagne CRC 2013 (12 opérations contrôlées)	
Nature de la non-conformité relevée	Nombre d'opérations contrôlées pour lesquelles cette non conformité a été relevée
<b>Cheminement extérieur</b>	
problèmes de signalisation	9
pente non conforme	3
dévers non conforme	3
ressaut non conforme sur le cheminement	2
présence de trous de plus de 2 cm sur le cheminement	7
absence de dispositif d'éveil à la vigilance au droit des croisements des itinéraires piétons et véhicules	1
escaliers extérieurs inaccessibles	3
nature du cheminement non conforme (sol meuble)	1
<b>Stationnement</b>	
absence de place de stationnement adaptée	3
place adaptée mal positionnée	1
<b>Accès au bâtiment</b>	
caractéristiques acoustiques des matériaux installés en plafond (à justifier)	1
absence de repérage du vide sous les escaliers	2
mauvais fonctionnement du portier du hall	4
problème d'espace de manœuvre	7
absence de signal sonore et lumineux du système d'ouverture du dispositif d'accès	5
manque de contraste du dispositif d'accès	5
local collectif non accessible	1

Campagne CRC 2013 (12 opérations contrôlées)	
Nature de la non-conformité relevée	Nombre d'opérations contrôlées pour lesquelles cette non conformité a été relevée
<b>Dans les bâtiments</b>	
effort pour l'ouverture des portes supérieur à 50 N	2
poignée de porte non manœuvrable ou absence de poignée	2
dispositif de commande mal positionné	12
manque de contraste visuel des dispositifs de commande	9
dispositif d'arrêt d'urgence mal positionné	4
espacement de plus de 2 cm entre les rails des baies coulissantes	6
valeurs d'éclairage insuffisantes	8
justifications relatives au fonctionnement du système d'éclairage	11
espace de manœuvre non conforme	7
largeur de passage insuffisante (dans le logement)	1
chambre adaptée non conforme	4
WC non conforme	1
<b>Escaliers</b>	
problèmes de positionnement des dispositifs d'éveil de vigilance	5
absence de contraste visuel de la première et dernière contremarche	2
absence de contraste des nez de marche	4
absence de prolongement horizontal de la main courante	5
absence de main courante / non continuité	3
absence de contraste de la main courante	4
hauteur des marches non conforme	2

# Les non-conformités relevées

## Accessibilité



### Escaliers non-conformes

- Non-conformité fréquente
- Tous les escaliers sont a priori concernés
- Positionnement, contraste

# Les non-conformités relevées

## Accessibilité

Accessibilité	LETOT POUR L'OUVERTURE DES PORTES SUPERIEUR A 50 N	2
	poignée de porte non manœuvrable ou absence de poignée	2
	dispositif de commande mal positionné	12



### Accès à l'opération

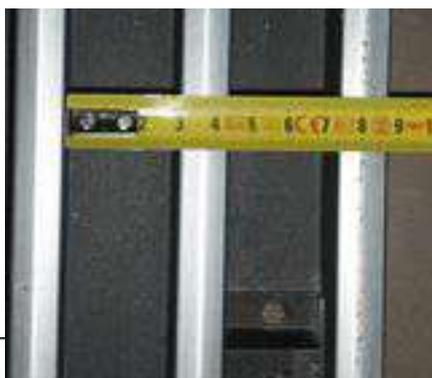
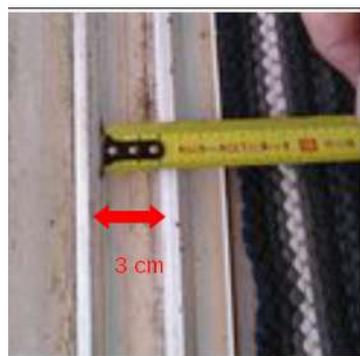
- Absence de poignée de porte ou poignée non manœuvrable
- Espace de manœuvre de porte, espace d'usage pour le digicode...
- Attention particulière sur une zone de jonction difficile à traiter



# Les non-conformités relevées

## Accessibilité

dispositif d'arrêt d'urgence mal positionné	4
espacement de plus de 2 cm entre les rails des baies coulissantes	6
valeurs d'éclairage insuffisantes	8



### Espacement de plus de 2 cm entre les rails des baies coulissantes

- Non-conformité relativement fréquente
- Contact de la DEAL avec des industriels locaux
- Mise en œuvre de matériels conformes sur certaines opérations

# Les non-conformités relevées

## Accessibilité



### Boite aux lettres non accessibles

- 30 % des boîtes aux lettres accessibles
- Serrure comprise entre 0,90 m et 1,30 m du sol
- Espace d'usage



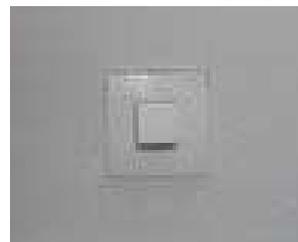
# Les non-conformités relevées

## Accessibilité



### Manque de contraste des dispositifs de commande

- Contraste par rapport au support
- Attention au positionnement



# Les non-conformités relevées

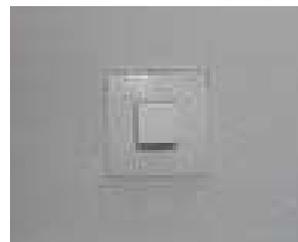
## Accessibilité



commande  
de la porte  
d'entrée de  
l'opération

### Manque de contraste des dispositifs de commande

- Contraste par rapport au support
- Attention au positionnement



# Les non-conformités relevées

## Accessibilité

valeurs d'éclairage insuffisantes	8
justifications relatives au fonctionnement du système d'éclairage	11



### Éclairage non-conforme

- Non-conformité relativement fréquente
- *[Vie du bâtiment]*
  - Nécessité de vérifications régulières
  - Association du syndic, des gestionnaires au processus de contrôle

# Les non-conformités relevées

## Garde-corps

Campagne CRC 2013 (12 opérations contrôlées dont 4 RTAA DOM)		
Nature de la non-conformité relevée	Nombre d'opérations contrôlées pour lesquelles cette non conformité a été relevée	
Garde-corps	hauteur de garde-corps inférieure à 1 m	2
	protection résiduelle en cas de choc au droit des remplissages verriers (à justifier)	1
	garde-corps instable	2

# Les non-conformités relevées

## Garde-corps



### Garde-corps instable

- Objet d'un des signalements
- Sensibilité particulière du Procureur à la question
- *[Vie du bâtiment]*
  - Nécessité de vérifications régulières
  - Association du syndic, des gestionnaires au processus de contrôle

# Les non-conformités relevées

## RTAA DOM

Campagne CRC 2013 (12 opérations contrôlées dont 4 RTAA DOM)		
Nature de la non-conformité relevée		Nombre d'opérations contrôlées pour lesquelles cette non-conformité a été relevée
Thermique	FS paroi opaque verticale non conforme	2
	FS paroi opaque horizontale non conforme	2
	FS baie non conforme	3
	présence de baie horizontale	1
	justification perméabilité des baies	1
	logement non traversant	1
	porosité non conforme	3
	balayage des pièces non assuré	1
	porosité interne non conforme	1
	manque d'attente pour brasseur d'air	2
	absence de brasseur d'air	1
Acoustique	indice d'affaiblissement des portes palières (à justifier)	1
	désolidarisation des escaliers (intérieur des logements)	4
	désolidarisation des brasseurs d'air	3
	gaine en pièce principale	1
	distance entre baies non conforme	1
	bruit engendré par les équipements (à justifier)	1
Aération	baie non conforme dans les pièces de service	3
	VMC non conforme dans les pièces de service	3
	absence d'entrée d'air dans les pièces principales	3

Présentation détaillée lors du dernier CT CRC

# Les non-conformités relevées

## RTAA DOM

non engendré par les équipements (à justifier)		
Aération	baie non conforme dans les pièces de service	3
	VMC non conforme dans les pièces de service	3
	absence d'entrée d'air dans les pièces principales	3



### Aération non conforme

- Problématique de ventilation hygiénique
- Entrée d'air dans les pièces principales (non obturable, ventilation permanente)
- Dimensions des baies des pièces de services (méthode de mesure)
- Débit d'air extrait de la VMC

# Les suites judiciaires

## Campagne 2013

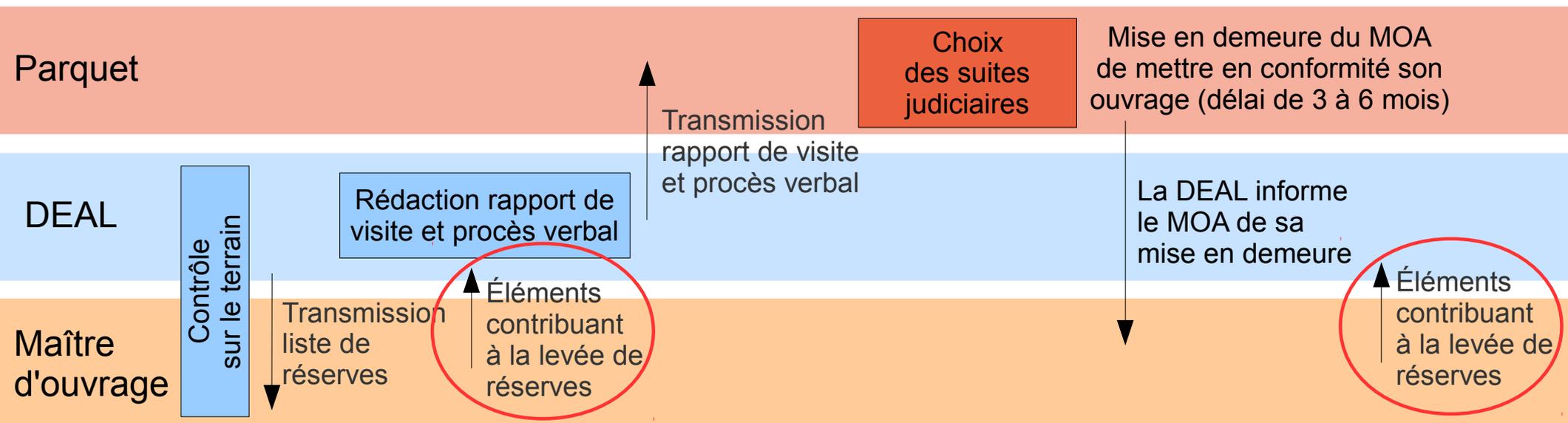
- Des non-conformités relevées sur toutes les opérations  
→ rédaction d'un rapport de visite et d'un procès verbal
- Propositions faites aux Parquets
  - 4 classements sans suite
  - 8 mises en demeure de mettre en conformité l'ouvrage (délai de 3 mois)
    - Retour des MOA sur toutes les opérations
    - 40 % des réserves déjà levées

# Suivi judiciaire CRC 2011-2012

- 23 contrôles réalisés
- Des non-conformités relevées sur toutes les opérations  
→ rédaction d'un rapport de visite et d'un procès verbal
- Dossiers clos
  - 4 classements sans suite
  - 3 rappels à la loi
- Dossiers en cours – Propositions aux Parquets
  - 4 classements sans suite
  - 2 rappels à la loi
  - 10 auditions du MOA (après mise en demeure)

# Modalités de levée des réserves

- Quand intervient-elle ?



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION

# Modalités de levée des réserves

- Sous quelles formes ?
  - En cas de points à justifier
    - Documentation technique des fournisseurs, rapport de bureau d'études (ex : fonctionnement de l'éclairage, recoupement des zones de détections)
    - Explications complémentaires (ex : explicitation des dispositifs de désolidarisation des escaliers par l'architecte)
  - En cas de non-conformité relevée
    - Plans modifiés
    - Photos avant/après
    - Factures de matériels, de prestations complémentaires

# Modalités de levée des réserves

- Attention au repérage des travaux de mise en conformité (identification de la non-conformité concernée, repérage des travaux réalisés dans les bâtiments)
- Un engagement général du MOA à faire les travaux ne suffit pas
- Dans certains cas, intérêt à présenter un échéancier des travaux à réaliser
- Contre visite : à la demande du procureur

# Modalités de prise en compte des évolutions réglementaires

- Contexte global d'évolution des réglementations liées au bâtiment (accessibilité, sécurité incendie, RTAA DOM...)
- Lors des contrôles, les vérifications portent sur les réglementations en vigueur au moment du dépôt de permis de construire
- Pour une réglementation donnée, si l'appréciation d'un point particulier change suite aux évolutions réglementaires, l'information sera portée à la connaissance du procureur

# Évolutions du fonctionnement de la mission CRC

- Depuis le début de la mission CRC (2011), un unique contrôleur pour le département
- En 2014, formation d'un nouveau contrôleur
- Campagne CRC 2015 : 2 contrôleurs
- Campagne CRC 2015 - prévisions :
  - Les mêmes rubriques contrôlées qu'en 2014
  - Un plus grand nombre d'opérations contrôlées
  - Un panel plus large d'opérations contrôlées (opérations de plus petite taille, < 20 logts, d'autres acteurs)

# Évolutions du fonctionnement de la mission CRC

- Fonctionnement du comité technique CRC
  - Première réunion en décembre 2011
  - Deux réunions par an :
    - Juin année n : bilan campagne année n-1
    - Novembre/Décembre année n : présentation campagne année n+1
  - Aujourd'hui :
    - Bonne connaissance de la mission CRC par les professionnels
    - Pas d'évolution notable entre les campagnes 2014 et 2015

Proposition : une réunion par an en juin

# Échanges entre participants



# Informations complémentaires

- La présente présentation ainsi que le compte-rendu du comité technique vous seront adressés par courriel
- Les documents relatifs au CRC sont disponibles sur le site Internet de la DEAL

<http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr>

Habitat Construction / Contrôle du respect des règles de construction

- Les services de la DEAL sont à votre écoute

## Unité Qualité Construction

- Fanny Chantrelle, [fanny.chantrelle@developpement-durable.gouv.fr](mailto:fanny.chantrelle@developpement-durable.gouv.fr)  
tel : 02 62 40 28 08 (jusqu'au 18 juillet)
- Sophie Le Garrec (à partir du 1<sup>er</sup> septembre)



**Merci de votre attention  
et de votre participation**



Liberté • Égalité • Fraternité  
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
RÉUNION

Ressources, territoires, habitats et logement  
Énergies et climat Développement durable  
Prévention des risques Infrastructures, transports et mer

**Présent  
pour  
l'avenir**

Ministère de l'Écologie, du Développement durable,  
des Transports et du Logement

[www.reunion.developpement-durable.gouv.fr](http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr)