

PRÉFET DE LA RÉUNION

Direction  
de l'environnement, de l'aménagement  
et du logement de La Réunion

Saint Denis, le 31 janvier 2013

Service aménagement durable énergie  
climat

**Compte-rendu du comité technique  
sur le contrôle du respect des règles de  
construction du 11 décembre 2012**

Liste des présents

- Préfecture de la Réunion  
M. KREMER Olivier, adjoint au Secrétaire Général pour les Affaires Régionales
- DEAL  
M. CONDOMINES Laurent, chef du service aménagement durable énergie climat  
Mme CHANTRELLE Fanny, responsable de l'unité qualité construction  
Mme ROBERT Frédérique, unité qualité construction  
M. PILLU Dominique, unité qualité construction  
M. VINGADASSALOM Raoul, unité qualité construction
- DSP 974 (Police)  
M. ALONSO Manuel, officier de police judiciaire
- CROAR  
M. ALAVOINE Laurent, président  
M. HUGEL Eric, conseiller  
Mme PLAS Murielle, vice-présidente
- SEMAC  
M. NOËL Bertrand, Responsable Production Aménagement Construction
- SHLMR  
M. MOSER Jean-François, Directeur Général
- SIDR  
M. ZIMBERGER Benoît, Directeur Adjoint Recherche et Développement  
M. GAERTNER Hervé, Directeur Général Adjoint
- FPIR  
M. HENON Christian, membre du bureau
- ALOGIA  
M. DERRIEN Marc, Directeur Général
- BOURBON BOIS  
M. WARO Gilles, Responsable
- CBO TERRITORIA  
Mme RAVILY Karine, Directrice des programmes  
M. SANCHEZ Pascal, Responsable technique opération

Affaire suivie par :  
Fanny CHANTRELLE  
Tél. 02 62 40 28 08  
fanny.chantrelle@developpement-durable.gouv.fr

- BUREAU VERITAS  
M. NOËL Clément, Contrôleur technique  
M. VITRY David, Contrôleur technique
- O. C. DIDES  
M. LAUR Dominique, Contrôleur technique, Responsable technique  
M. CARUSO Giuseppe, Contrôleur technique
- SOCOTEC  
M. LAURENT Alain, Directeur général  
M. TECHER Edy, Contrôleur technique
- ACERBAT  
M. ETOUARIA Gaëtan, architecte stagiaire
- CERQUAL  
M. HUTIN Alain, Directeur Régional
- SPIR  
M. RIVIERE Maxime, membre

L'adjoint du secrétaire général pour les affaires régionales, M. Kremer, ouvre la séance en rappelant les objectifs de cette réunion du comité technique. La réunion s'articule ensuite autour des éléments présentés par la DEAL :

- protocole d'accord Préfet/Parquets relatif au contrôle du respect des règles de construction
- information sur les dossiers en cours (campagnes CRC 2011 et 2012)
- préparation de la campagne CRC 2013
- modalités de contrôle de la RTAA DOM

Dans l'invitation au comité technique, l'ordre du jour annoncé comprenait une présentation de la collaboration entre la DEAL et le SDIS pour les questions relatives à la sécurité incendie. Sur ce point, une note a été élaborée conjointement par ces deux services mais n'a pas encore été validée par le SDIS. Dès que ces éléments auront été validés, ils seront présentés aux personnes intéressées et notamment aux professionnels participant au comité technique CRC.

Le diaporama présenté par la DEAL en séance est joint à ce compte-rendu. La présentation de ces éléments a donné lieu à des échanges entre participants. Ces échanges sont repris ci-dessous de manière thématique et synthétique.

### **Questions relatives à la procédure de contrôle**

#### **Comment un maître d'ouvrage est-il informé d'un classement sans suite de son dossier de contrôle ?**

Au cours d'un contrôle sur site, lorsque des non-conformités sont constatées, un procès-verbal est systématiquement dressé et transmis au procureur. Suite au contrôle, si le maître d'ouvrage apporte les éléments justifiant la mise en conformité effective de l'opération contrôlée, le procureur peut décider de classer sans suite l'affaire. Dans ce cas, à la demande du procureur, la DEAL informe par courrier le maître d'ouvrage que son dossier est classé sans suite.

#### **En cas de mise en demeure de mettre en conformité un ouvrage, une contre-visite est-elle organisée ?**

Suite à un contrôle ayant révélé des non-conformités, le procureur peut mettre en demeure le maître d'ouvrage de mettre en conformité son ouvrage dans un délai donné (en général 6 mois pour les dossiers en cours). Dans ce délai, le maître d'ouvrage doit fournir à la DEAL des éléments justifiant la mise en conformité effective de son ouvrage. Ces éléments justificatifs peuvent prendre des formes variées en fonction des non-conformités à lever : photographies, rapports techniques, rapports d'essais, notes techniques...

Dans la plupart des cas, ces éléments envoyés à la DEAL suffisent à lever les réserves. Pour autant, à la demande du procureur, la DEAL peut se rendre sur site pour une contre-visite avant de se prononcer sur la mise en conformité de l'ouvrage. L'organisation d'une éventuelle contre-visite est une décision dont la responsabilité revient au procureur et non au maître d'ouvrage contrôlé.

## **Les Établissements Recevant du Public (ERP) font-ils l'objet de contrôle du respect des règles de construction ?**

A l'heure actuelle, à la Réunion, seuls les bâtiments neufs à usage d'habitation font l'objet de contrôles du respect des règles de construction. Les opérations de contrôle des ERP commencent tout juste à se développer en métropole. Un élargissement des types de bâtiments contrôlés n'est pas prévu à la Réunion pour les prochaines campagnes de contrôle.

Cependant, aujourd'hui, les ERP font bien l'objet d'un contrôle a priori de certaines règles de construction à travers la consultation des commissions de sécurité et d'accessibilité pour toute demande de permis de construire ou d'autorisation de travaux relative à un ERP.

## **Pour la campagne de contrôle 2013, 60 opérations ont été sélectionnées et 12 contrôles sont prévus : comment se fait le choix des 12 opérations contrôlées ?**

Chaque année, la préparation de la campagne de contrôle débute par la sélection d'un certain nombre d'opérations par tirage au sort sur la base de donnée des permis de construire Sitadel (60 opérations sélectionnées pour 2013). Ces opérations présélectionnées alimenteront l'essentiel des contrôles réalisés dans l'année. Pour autant, d'autres opérations peuvent également être contrôlées à la demande du procureur ou suite à des suspicions de l'administration.

Parmi les 60 opérations présélectionnées, après avoir pris contact avec les maîtres d'ouvrage concernés, une planification des 12 contrôles de l'année est effectuée en prenant en compte :

- les informations complémentaires fournies par les maîtres d'ouvrage (abandon d'opérations, retard de mise en chantier, opération non achevée...)
- l'équilibre entre les différents maîtres d'ouvrage (bailleurs sociaux et promoteurs privés)
- l'équilibre entre les différents types d'opérations (individuel, petit collectif, grand collectif)
- la répartition géographique des opérations
- les priorités locales du contrôle pour l'année (pour 2013, enrichissement des rubriques contrôlées avec le contrôle de la RTAA DOM).

Ainsi, en l'état actuel des effectifs dédiés au contrôle du respect des règles de construction sur le département, une douzaine de contrôles sont effectués tous les ans.

Les contrôles pouvant se dérouler jusqu'à trois ans après l'achèvement des travaux, une opération sélectionnée en 2012 et n'ayant pas encore fait l'objet d'un contrôle sur site, pourra être contrôlée en 2013. L'année de sélection de l'opération et l'année d'obtention du permis de construire importent peu, seule compte la date d'achèvement des travaux.

## **Les contrôles sur site portent sur les parties communes et sur quelques logements : comment donner accès aux logements quand le maître d'ouvrage n'est plus propriétaire ou gestionnaire des logements ?**

Dans le cadre des contrôles sur site, le contrôleur doit pouvoir entrer dans quelques logements représentatifs de l'opération. Cette disposition était déjà mise en œuvre pour le contrôle de l'accessibilité, de la sécurité incendie et des garde-corps. L'accès aux logements sera indispensable pour le contrôle de la RTAA DOM.

Il est donc nécessaire que le maître d'ouvrage (qui fait l'objet du contrôle) puisse mettre à disposition du contrôleur quelques logements. Pour cela, il peut s'appuyer sur l'organisme gestionnaire du bâtiment ou sur les nouveaux propriétaires en cas de revente. La date de contrôle sur site étant fixée par avance, le maître d'ouvrage dispose normalement de suffisamment de temps pour prendre les contacts nécessaires au bon déroulement du contrôle des logements. En cas de difficulté, il est important d'en informer la DEAL au préalable.

Pour faciliter la prise de contact avec les occupants des logements, une note à destination des occupants des logements choisis pour le contrôle ainsi qu'une note générale à tous les occupants sont proposées en complément de ce compte-rendu.

## **Que se passe-t-il dans le cas d'un contrôle d'un logement dans lequel le nouveau propriétaire aurait réalisé des travaux entraînant une non conformité aux règles de construction ?**

Les contrôles réalisés par la DEAL concernent les demandeurs des permis de construire des opérations sélectionnées. Les personnes contrôlées sont donc les maîtres d'ouvrage « initiaux ». Pour autant, les logements construits peuvent être vendus dès l'achèvement des travaux et ainsi changer de propriétaire ; deux cas de figures peuvent alors être identifiés :

- Cas 1. La configuration du logement, telle que proposée par le demandeur du permis de construire, ne convient pas au futur acheteur. Dans le cadre de « Travaux Modificatifs Acquéreur », le futur propriétaire définit les modifications qu'il souhaite apporter au plan initial de son futur logement. Un document gardant trace de ces demandes et de ces modifications est alors établi. En cas de contrôle, ce

document sera transmis à la DEAL. Ce point est évoqué sur le site de Question/Réponse Accessibilité du ministère et dans une réponse parlementaire (documents joints à ce compte-rendu et disponibles aux adresses suivantes : Q/R accessibilité – [www.accessibilite-batiment.fr/questions-reponses/bhc-neufs/generalites-et-definitions-article-1.html#c193](http://www.accessibilite-batiment.fr/questions-reponses/bhc-neufs/generalites-et-definitions-article-1.html#c193), Réponse parlementaire - <http://questions.assemblee-nationale.fr/q13/13-18177QE.htm>).

- Cas 2. Le logement est vendu dès l'achèvement des travaux à une personne indépendante du maître d'ouvrage demandeur du permis de construire. Ce nouveau propriétaire réalise des travaux qui engendrent des non conformités aux règles de construction. En cas de contrôle, le maître d'ouvrage initial (qui sera la personne contrôlée) devra justifier de la conformité du logement à la livraison. Il faudra pouvoir identifier les travaux effectués par le nouveau propriétaire pour se faire une idée de l'état initial du logement.

Dans tous les cas, il convient que le maître d'ouvrage demandeur du permis de construire dispose de documents attestant l'état des logements à la livraison et les éventuelles demandes de travaux faites par les futurs acquéreurs.

### **Pour la campagne de contrôle 2013, certaines opérations ont été identifiées comme étant soumises à la RTAA DOM : que faire quand ce n'est pas le cas ?**

Le choix des opérations contrôlées est réalisé à partir de la base de données des permis de construire Sidatel. Dans cette base, on trouve la date d'obtention du permis de construire. Les opérations sélectionnées dont la date d'obtention du permis de construire était postérieure au 1er août 2010 ont été identifiées comme concernées par la RTAA DOM. Si ce n'est pas le cas, il convient au maître d'ouvrage de fournir à la DEAL un document justifiant d'une date de demande de permis de construire antérieure au 1er mai 2010. Seules les réglementations en vigueur au moment du dépôt de permis de construire peuvent faire l'objet d'un contrôle.

### **Quelles seront les rubriques contrôlées pour les opérations sélectionnées pour l'année 2013 ?**

Les rubriques pouvant être contrôlées dépendent de la date de demande du permis de construire de l'opération. La RTAA DOM ne pourra être contrôlée que sur les opérations dont le permis de construire a été déposé après le 1er mai 2010. De manière générale, pour la campagne 2013, les rubriques contrôlées seront l'accessibilité, la sécurité incendie, les garde-corps et la RTAA DOM le cas échéant. Les rubriques effectivement contrôlées sont définies dans le courrier adressé par la DEAL au maître d'ouvrage pour fixer la date de visite sur site.

### **Questions relatives aux modalités générales de contrôle**

#### **Il existe un guide à destination des contrôleurs des règles de construction : ce guide est-il utilisé et disponible ?**

Le contrôle du respect des règles de construction mobilise de nombreux contrôleurs en métropole et dans les DOM. Pour mener à bien cette mission de manière homogène sur le territoire national, un réseau d'échange entre contrôleurs est en place : 4 réunions nationales sont organisées tous les ans, un espace intranet leur est dédié et des outils d'aide au contrôle sont élaborés. Un « guide de contrôle » a ainsi été rédigé et est régulièrement mis à jour. Ce guide fait partie des outils utilisés par la DEAL Réunion pour conduire sa mission de contrôle.

Ce guide propose en particulier certaines valeurs de tolérance ou règles d'arrondi relatives aux mesures des caractéristiques dimensionnelles des éléments constructifs. Ces indications ne correspondent pas à un assouplissement des obligations réglementaires et ne dispensent en aucun cas le contrôleur de relever des non conformités observées sur le terrain.

Compte-tenu du simple statut de guide pour le contrôle et de l'évolution constante des éléments le constituant, la DEAL Réunion a fait le choix de ne pas diffuser ce document. Pour autant, la DEAL reste à la disposition des professionnels pour discuter des textes réglementaires qui constituent les seuls éléments définissant le caractère conforme d'une construction.

#### **Dans la réglementation accessibilité, il est question de « contraste » permettant de repérer certains éléments : comment évaluer objectivement cette notion ?**

Plusieurs outils sont disponibles sur le sujet, on peut par exemple citer le « Guide des bonnes pratiques de mise en couleur » proposé par la FFB (et disponible à l'adresse suivante : [www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Guide\\_FFB\\_Bonnes\\_pratiques\\_de\\_mise\\_en\\_couleurs.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/pdf/Guide_FFB_Bonnes_pratiques_de_mise_en_couleurs.pdf)) et les recommandations du CERTU relatives au « contraste visuel pour les personnes malvoyantes, appliqué aux bandes d'éveil de vigilance » (aménagements de voirie), disponibles à l'adresse suivante : [www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/CERTU%20Fiche%20PAM%20n%C2%B04%20valid%C3%A9e.pdf](http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/CERTU%20Fiche%20PAM%20n%C2%B04%20valid%C3%A9e.pdf).

## **Questions relatives aux modalités de contrôle de la RTAA DOM**

### **Pour le calcul du facteur solaire d'une paroi opaque, quelles sont les valeurs de résistance thermique prises en compte ?**

Parmi les éléments demandés au maître d'ouvrage en vue du contrôle figurent les caractéristiques techniques des parois et en particulier celles des isolants. Ce sont ces données, fournies par le maître d'ouvrage et correspondant aux matériaux mis en œuvre, qui seront utilisées pour les calculs de vérification des exigences de la RTAA DOM.

### **Suite aux remarques formulées par les professionnels, la méthode de calcul de facteur solaire des baies a-t-elle été revue ?**

En juin 2012 la DEAL a organisé une réunion des concepteurs (architectes, bureau d'études et bureau de contrôle) pour évoquer des difficultés d'application de la RTAA DOM. A cette occasion, les professionnels ont souligné certains défauts de la méthode de calcul du facteur solaire des baies (non prise en compte des épaisseurs de mur, valorisation d'un unique type de casquette, non prise en compte des masques fixes...). Suite à cette réunion, une discussion a été engagée entre le ministère, les DEAL des différents DOM et les services référents techniques du ministère. Suite à cela, certains points des fiches d'application RTAA DOM ont été modifiés. Les nouvelles fiches d'application ont été publiées en janvier 2013 (disponibles à l'adresse suivante : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/La-reglementation-technique-de-la.html>).

En particulier, les schémas définissant les dimensions utiles au calcul de valorisation des casquettes intègrent désormais les épaisseurs des murs et prennent en compte l'implantation des menuiseries. En parallèle, une étude plus large est en cours pour une refonte des modalités de calcul des facteurs solaires.

### **La fiche d'application « Protection contre les rayonnements solaires » fait référence à une caractérisation des couleurs à partir du système « RAL-design » or le système le plus utilisé est le « RAL-classic » : comment faire le lien entre ces deux systèmes ?**

La fiche d'application fait référence au système « RAL-design » car celui-ci définit chaque couleur en fonction de sa teinte, de sa luminosité et de sa saturation, et parce qu'il existe des tables donnant la valeur du coefficient d'absorption en fonction de ces paramètres. Il n'existe pas de correspondance simple entre le système « RAL-design » et le « RAL-classic ». La DEAL est consciente de cette difficulté mais ne dispose pas à l'heure actuelle d'éléments complémentaires sur ce point. Cependant, les éléments aujourd'hui disponibles dans les fiches d'application permettent d'évaluer avec une assez bonne précision les coefficients d'absorption des couleurs des parois concernées par la réglementation.

### **La RTAA DOM, dans son volet acoustique, fait référence au classement des voies bruyantes : où trouver des informations sur ce classement à la Réunion ?**

A la Réunion, le classement des voies bruyantes (infrastructures de transport terrestre) est donné par des arrêtés préfectoraux :

- concernant les routes nationales, l'arrêté préfectoral en vigueur date du 13 janvier 1999,
- concernant les routes départementales et communales, les arrêtés préfectoraux en vigueur datent du 15 février 2002.

Ces éléments seront disponibles sur le nouveau site Internet de la DEAL (accessible à partir de février 2013) à l'adresse suivante [www.reunion.developpement-durable.gouv.fr](http://www.reunion.developpement-durable.gouv.fr).

La DEAL attire l'attention des professionnels sur la rédaction de ces arrêtés préfectoraux. Étant antérieurs à la publication des textes relatifs à la RTAA DOM, ces documents font référence aux exigences de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. Cet arrêté correspond à la réglementation en vigueur en métropole au moment de la publication des arrêtés préfectoraux.

Or, l'arrêté du 17 avril 2009 relatif aux caractéristiques acoustiques des bâtiments d'habitation neufs dans les départements de la Guadeloupe, de la Martinique, de la Guyane et de La Réunion a modifié l'arrêté du 30 mai 1996 en y insérant un titre III intitulé « Détermination de l'isolement acoustique minimal des bâtiments d'habitation contre les bruits des transports terrestres par le maître d'ouvrage du bâtiment dans les départements d'outre-mer ». Ainsi, aujourd'hui à la Réunion, ce sont bien les exigences de la RTAA DOM qui s'appliquent à proximité des voies classées identifiées par les arrêtés préfectoraux.

Une mise à jour du classement des voies bruyantes est en cours, la DEAL tiendra informés les professionnels de ces modifications attendues pour le premier semestre 2013.

**La DEAL propose une note justificative du respect de la RTAA DOM mais pas d'outil de vérification des exigences réglementaires, pourtant cela correspond à une attente de certains contrôleurs techniques et organisme de certification ?**

Les textes de la RTAA DOM ne définissent pas d'outil d'attestation de prise en compte des exigences réglementaires. La note justificative RTAA DOM demandée au maître d'ouvrage correspond aux données nécessaires au contrôle mais ne correspond pas un outil de conception. Les plans annotés sur lesquels la DEAL souhaite travailler avec les professionnels pourront constituer un outil complémentaire pour la vérification de la bonne application des textes.

Si la DEAL n'a pas vocation à définir seule un outil unique de calcul ou de vérification des exigences, elle est intéressée par une collaboration avec les professionnels pour l'élaboration d'outils communs visant à une meilleure prise en compte des exigences réglementaires.

**Contrôle du respect des règles de construction : où trouver des informations ?**

Le nouveau site de la DEAL Réunion (en ligne au cours du mois de février 2013) s'est enrichi avec une page dédiée au contrôle du respect des règles de construction (CRC). Vous y trouverez notamment :

- Le protocole d'accord relatif au CRC signé par le Préfet et les parquets de Saint Denis et de Saint Pierre
- Une présentation commentée des différentes étapes d'un contrôle
- Les présentations et les compte-rendus des comités techniques
- La liste des pièces à fournir en vue d'un contrôle, dont la notice justificative RTAA DOM
- Des liens vers les nouvelles fiches d'application RTAA DOM
- Les arrêtés préfectoraux relatifs au classement des voies bruyantes (RTAA DOM – volet acoustique)

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

Pour toute question, n'hésitez pas à vous adresser à la DEAL :

Unité Qualité Construction, Fanny Chantrelle

[fanny.chantrelle@developpement-durable.gouv.fr](mailto:fanny.chantrelle@developpement-durable.gouv.fr)

tel : 02 62 40 28 08 – fax : 02 62 40 27 02

Le prochain comité technique relatif au contrôle du respect des règles de construction est prévu pour la fin du premier semestre 2013, il permettra notamment de présenter le bilan de la campagne de contrôle 2012.