

Contrôle du respect des règles de construction

Comité technique – 20 juin 2013



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

Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement
Réunion

www.reunion.developpement-durable.gouv.fr

Ordre du jour

- Introduction du Secrétaire Général pour les Affaires Régionales
 - Bilan de la campagne de contrôle 2012
 - Point sur le suivi des dossiers de la campagne 2011
 - Information sur la campagne 2013 (volet RTAA DOM)
 - Échanges entre les participants
-
- Présentation des données actualisées de la sinistralité à la Réunion
 - Échanges entre les participants

Le bilan de la campagne 2012

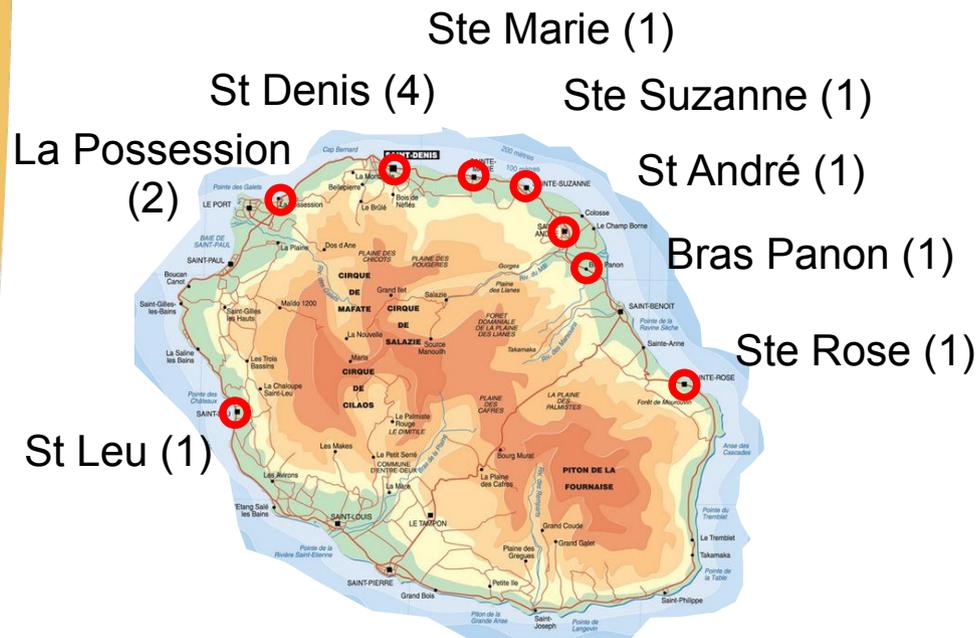
- Les caractéristiques des opérations contrôlées
- Le suivi judiciaire des opérations contrôlées
- Les non-conformités fréquemment rencontrées

Les opérations sélectionnées en 2012

- A partir de la base de données des permis de construire SITADEL
 - 60 opérations pré-sélectionnées
 - PC déposés entre 2008 et 2010
 - Opérations provenant de la présélection de la campagne 2011
- 12 opérations contrôlées en 2012
 - entre mai et décembre 2012

Les caractéristiques des opérations

- Localisation géographique

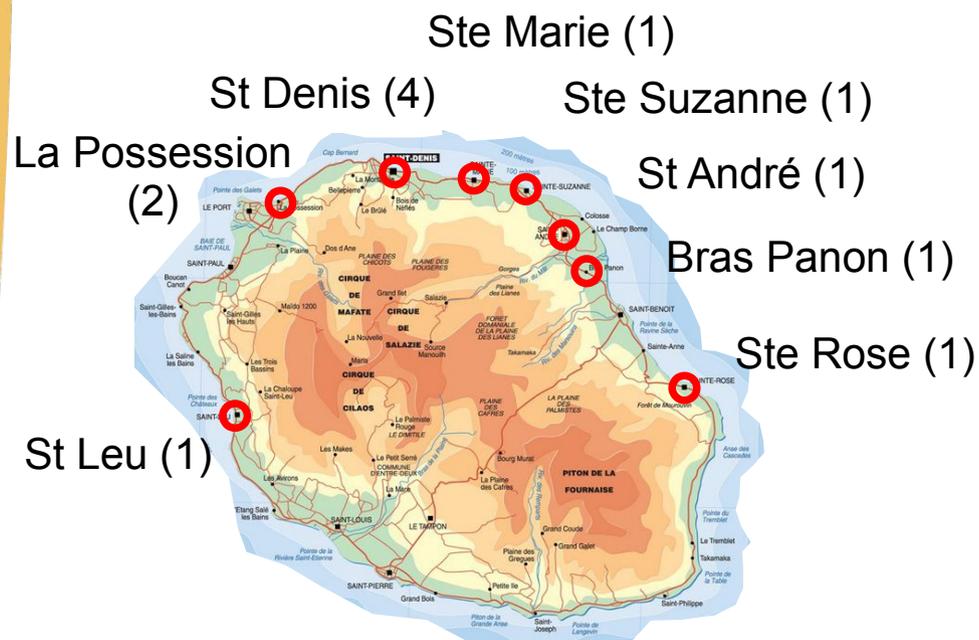


Liberté • Egalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Les caractéristiques des opérations

Localisation géographique



Type d'opération

- 1 opération de logements individuels en bande
- 11 opérations de logements collectifs

Maîtrise d'ouvrage

- 2 bailleurs sociaux
- 10 promotions privées (dont 5 VEFA)

Taille des opérations

- 1 opération de 21 villas
- 7 opérations de 20 à 40 logts
- 4 opérations de 41 à 55 logts

Les rubriques contrôlées

- Trois rubriques contrôlées en 2012

- Protection contre l'incendie
(L. 111-4, R. 111-13)



- Accessibilité aux personnes handicapées
(L. 111-7 à L. 11-7-4, L. 111-8,
R. 111-18 à R. 11-18-3, R. 111-19,
R. 111-19-1)



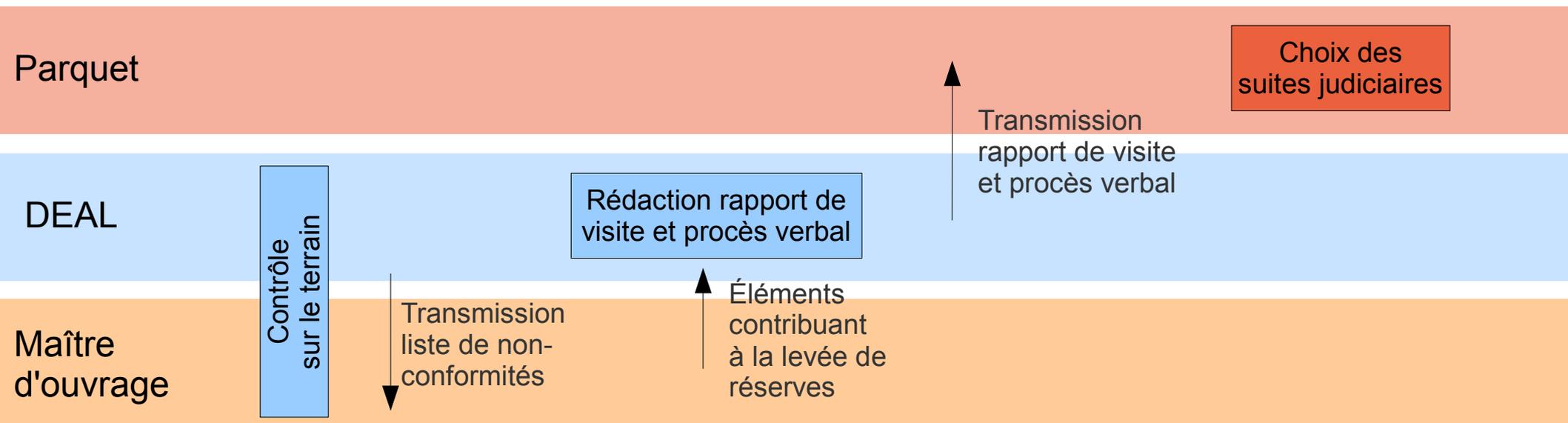
- Protection contre les risques de chute
(garde-corps, fenêtre basse)
(L. 111-4, R. 111-15)



Les suites judiciaires

- Des non-conformités relevées sur toutes les opérations
 - rédaction d'un compte rendu de visite et d'un procès verbal
- 1 dossier reste à transmettre au Parquet
- État des lieux des suites judiciaires
 - 6 mises en demeure de mettre en conformité l'ouvrage (délai de 3 mois)
 - 5 classements sans suite (avec ou sans mise en demeure préalable)
 - 1 audition du MOA demandée (après mise en demeure)

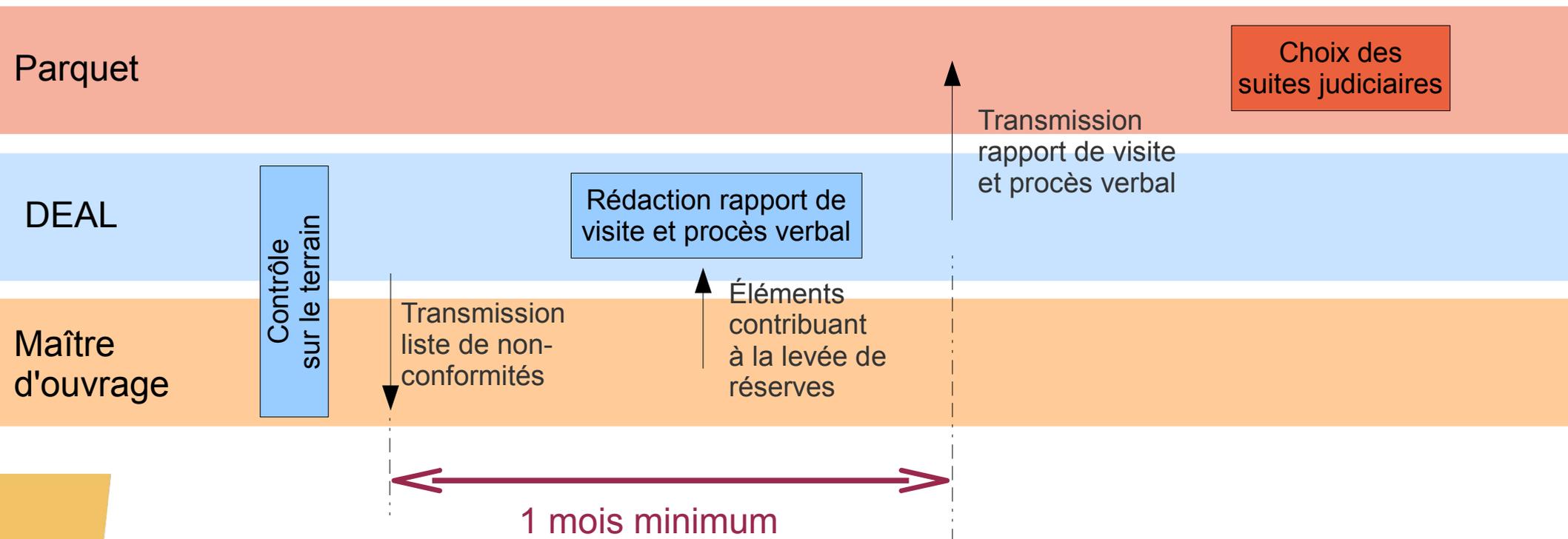
Les suites judiciaires



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Les suites judiciaires



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Les suites judiciaires



Parquet

Choix des
suites judiciaires

CAS 1 : toutes les non-conformités ont été levées
DECISION : classement sans suite

DEAL

Maître
d'ouvrage



PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Les suites judiciaires

Parquet

Choix des
suites judiciaires

CAS 1 : toutes les non-conformités ont été levées
DECISION : classement sans suite

DEAL

La DEAL informe le MOA
du classement sans
suite de son dossier

Maître
d'ouvrage

En 2012, 3 dossiers ont été classés immédiatement sans suite

Les suites judiciaires



Parquet

Choix des
suites judiciaires

CAS 2 : l'ensemble des non conformités n'a pas été levé
DECISION : mise en demeure du MOA de mettre
en conformité son ouvrage dans un délai de 3 à 6 mois

DEAL

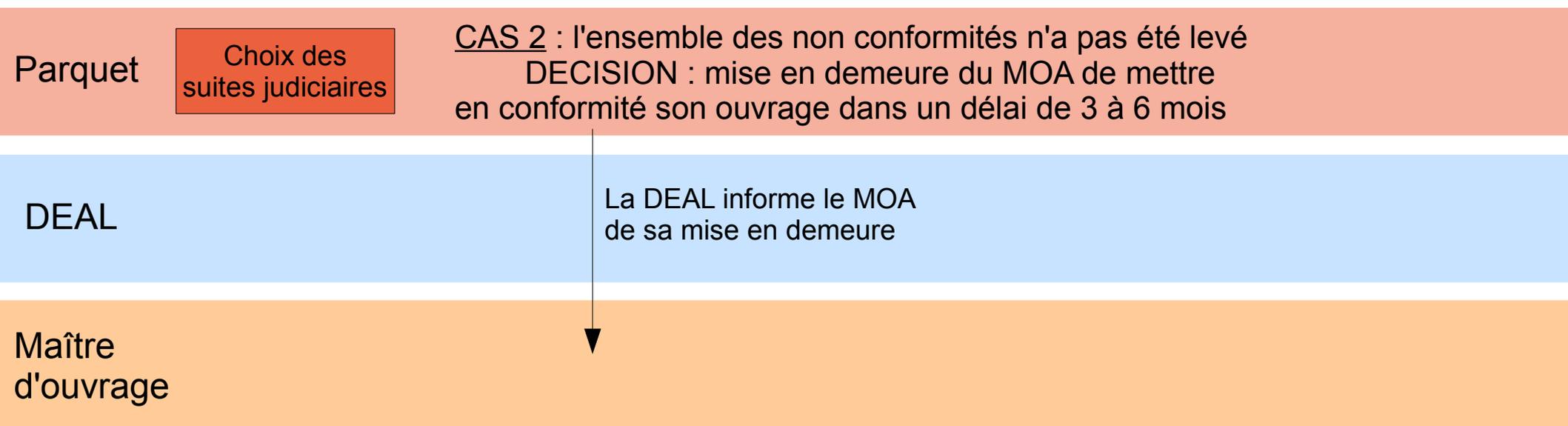
Maître
d'ouvrage

« Règlement amiable » inscrit dans le protocole d'accord, relatif au contrôle du respect des règles de construction, signé par le Préfet et les Parquets en 2012

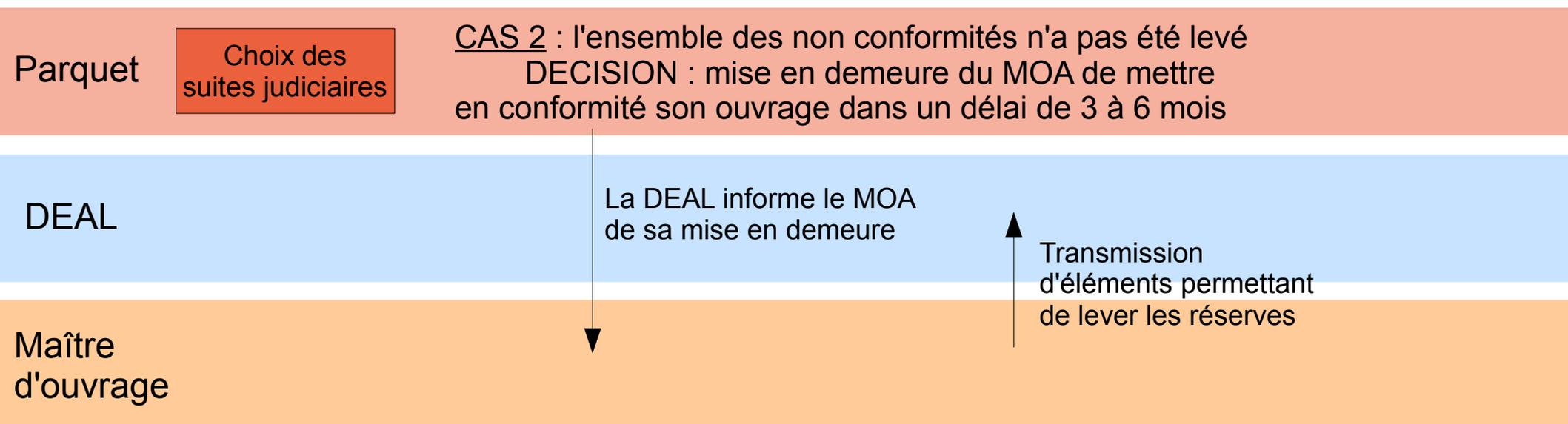


PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

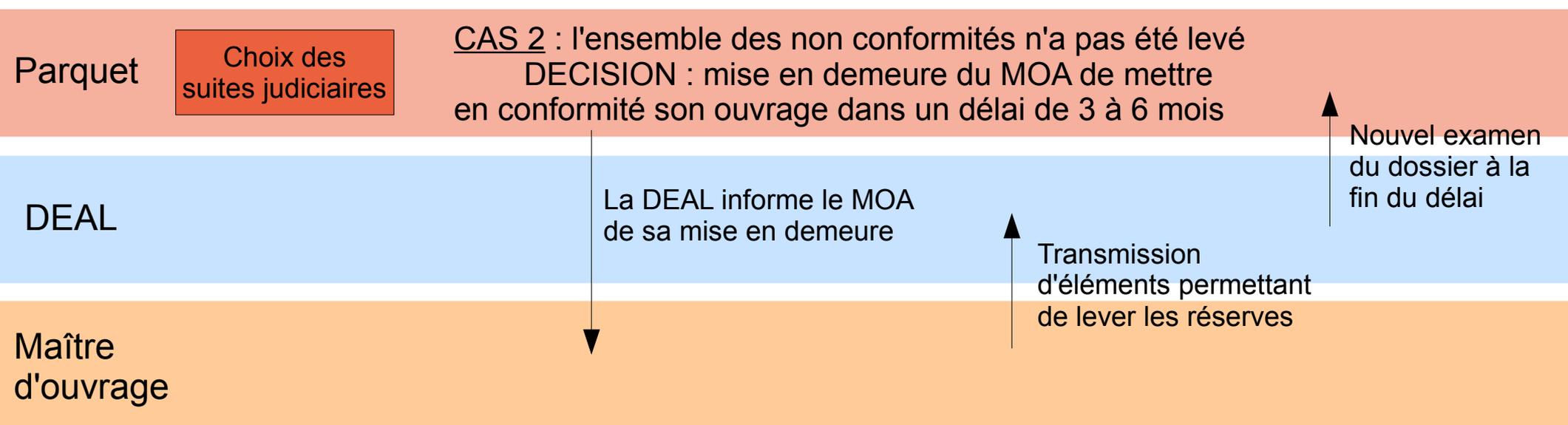
Les suites judiciaires



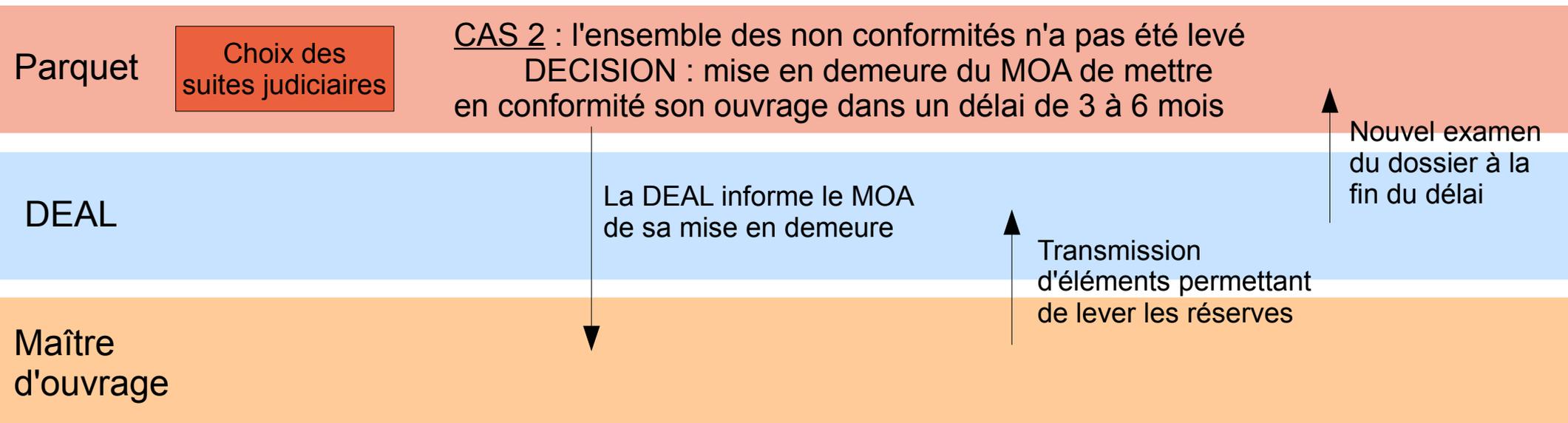
Les suites judiciaires



Les suites judiciaires

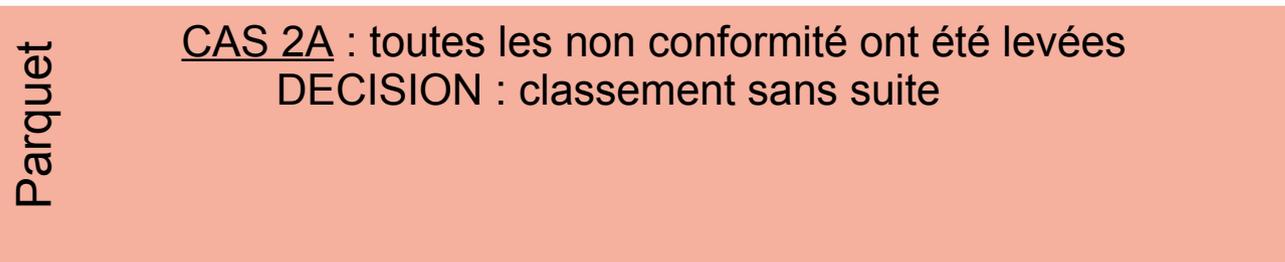
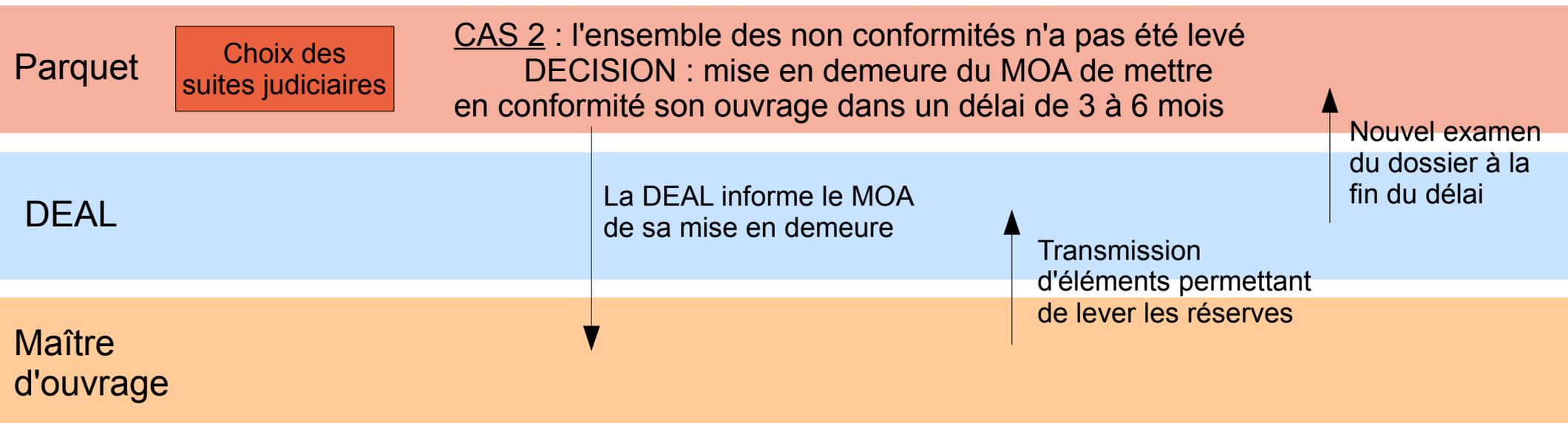


Les suites judiciaires

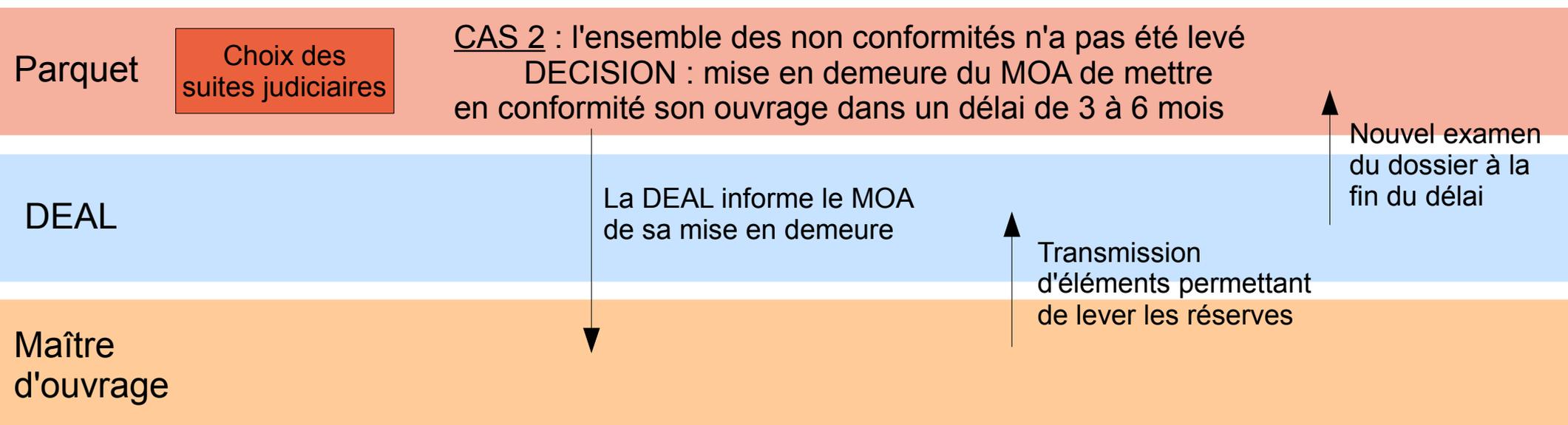


Pour 6 dossiers de la campagne 2012, le délai de mise en demeure est en cours.

Les suites judiciaires



Les suites judiciaires



Parquet

CAS 2A : toutes les non conformité ont été levées
DECISION : classement sans suite

En 2012, 2 dossiers ont été classés sans suite après une mise en demeure et une levée de l'ensemble des réserves

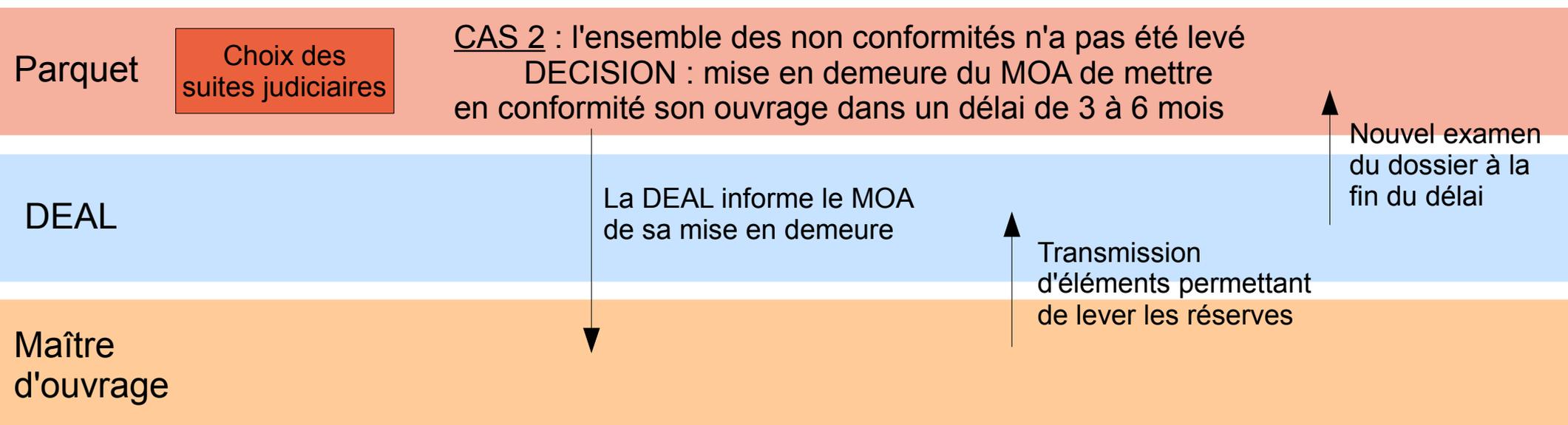


Liberté • Egalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Les suites judiciaires



Parquet

CAS 2A : toutes les non conformité ont été levées
DECISION : classement sans suite

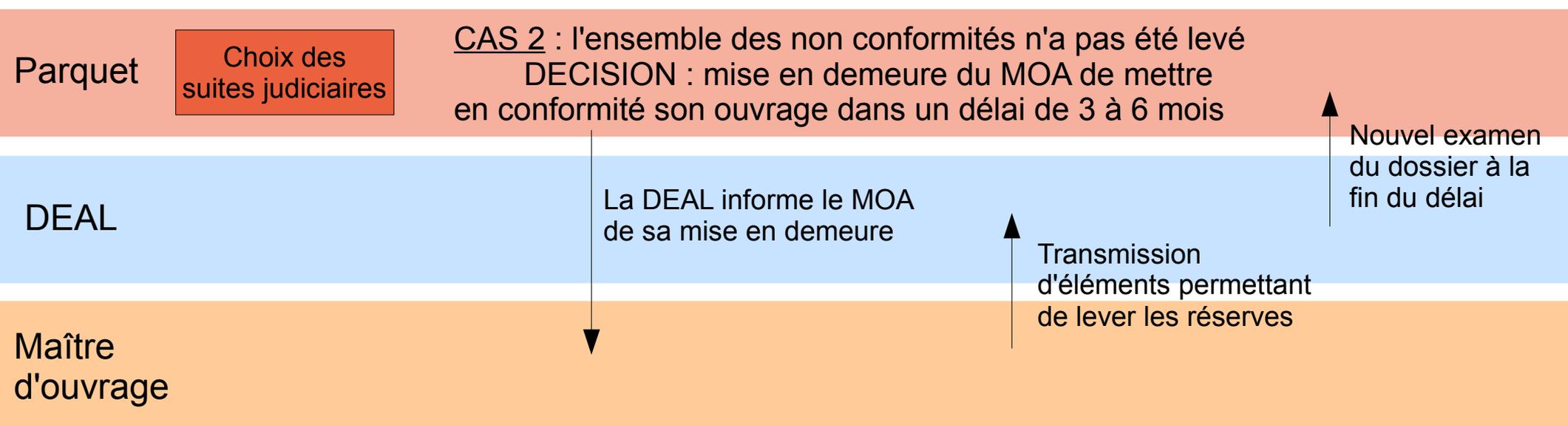
CAS 2B : l'ensemble des non conformités n'a pas été levé
DECISION : audition du MOA



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Les suites judiciaires



Parquet

CAS 2A : toutes les non conformité ont été levées
DECISION : classement sans suite

CAS 2B : l'ensemble des non conformités n'a pas été levé
DECISION : audition du MOA

En 2012, 1 audition d'un MOA a déjà été demandée par le Parquet



Liberté • Egalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Les suites judiciaires

- État des lieux des suites judiciaires au 20 juin 2013
 - 6 mises en demeure de mettre en conformité l'ouvrage (délai de 3 mois)
 - 5 classements sans suite (avec ou sans mise en demeure préalable)
 - 1 audition du MOA demandée (après mise en demeure)



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Les non-conformités fréquentes

- Des non-conformités relevées sur toutes les opérations
- Toutes les rubriques sont concernées
 - Sécurité incendie
 - Garde-corps, fenêtres basses
 - Accessibilité

Sécurité incendie

- Parc de stationnement
 - Problème dans les sas entre le parc de stationnement et la cage d'escaliers : les blocs ferme-porte, les obstacles à la fermeture...



Sécurité incendie

- Parc de stationnement
 - Absence ou défaut d'entretien des moyens de lutte contre l'incendie : bacs à sable, seaux, extincteurs...
 - Mauvais positionnement des foyers lumineux



Sécurité incendie

- Plans des bâtiments, consignes de sécurité, repérage des niveaux



mauvais exemple



bon exemple



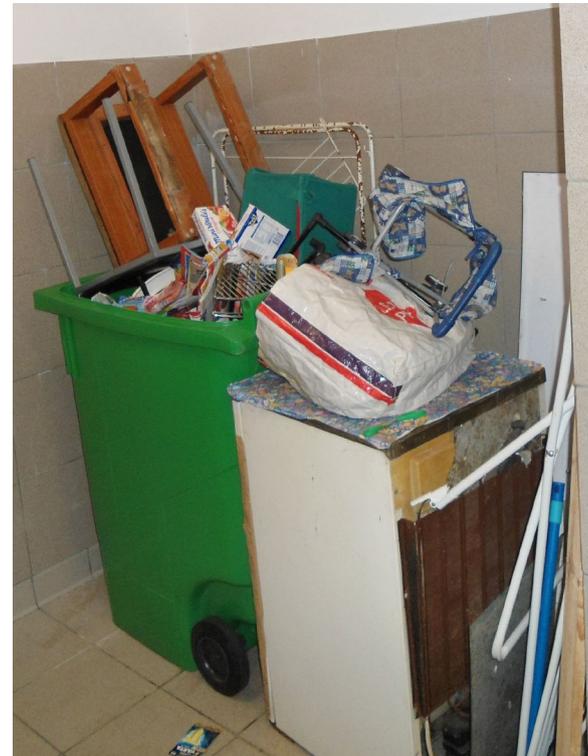
Sécurité incendie

- Gaines techniques
 - Gaine non recoupée
 - Stockage à l'intérieur des gaines



Sécurité incendie

- Locaux poubelles
 - Stockage d'encombrants...



Sécurité incendie

- Coursives extérieures à l'air libre
 - Allège d'un mètre sous les baies exigée



Garde-corps, fenêtres basses

- Hauteur insuffisante du garde-corps
- Attention à l'effet « échelle »



Accessibilité

- Les cheminements
 - Manque de signalisation



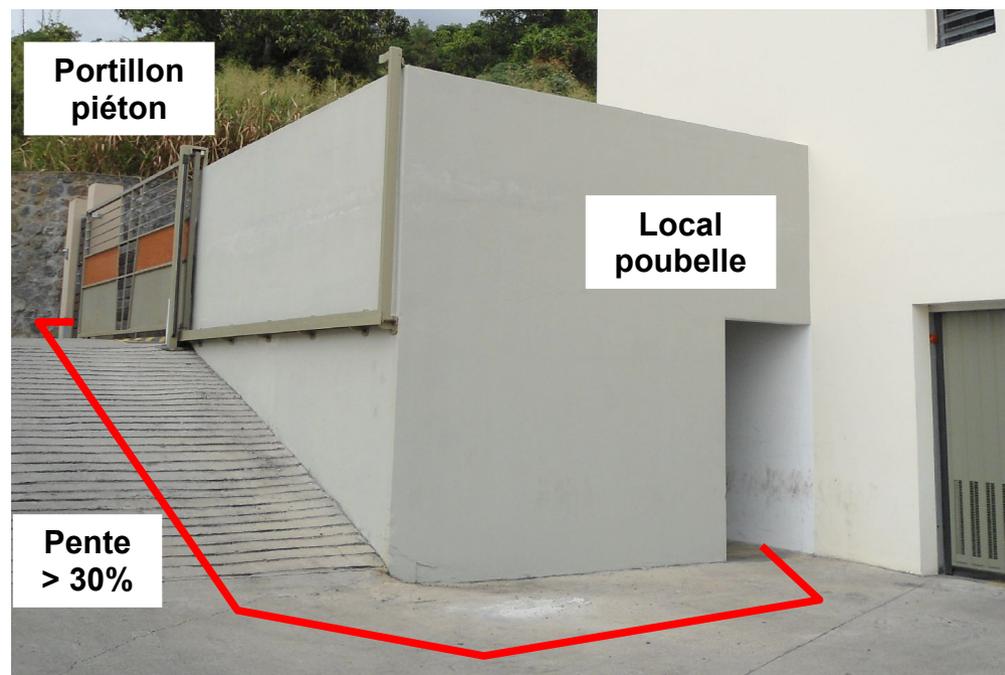
bon exemple

Accessibilité

- Les cheminements
 - Manque de signalisation
 - Présence de pentes, dévers, grilles avec trous, ressauts...



mauvais
exemples



mauvais exemple

Accessibilité

- Les circulations verticales
 - Absence ou manque de contraste visuel, de mains courantes, de nez de marche



Aucun élément réglementaire...



Absence de contraste

Accessibilité

- Les circulations verticales
 - Non prolongement des mains courantes
 - Absence ou mauvais positionnement des dispositifs d'éveil de vigilance



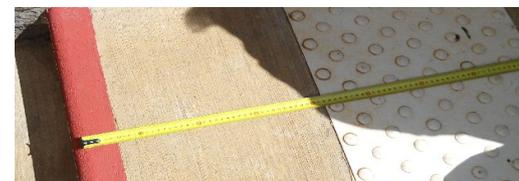
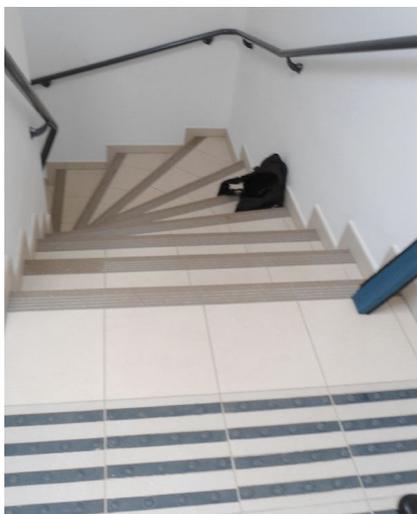
Continuité main courante ?



Prolongement main courante ?
Dispositif d'éveil de vigilance ?

Accessibilité

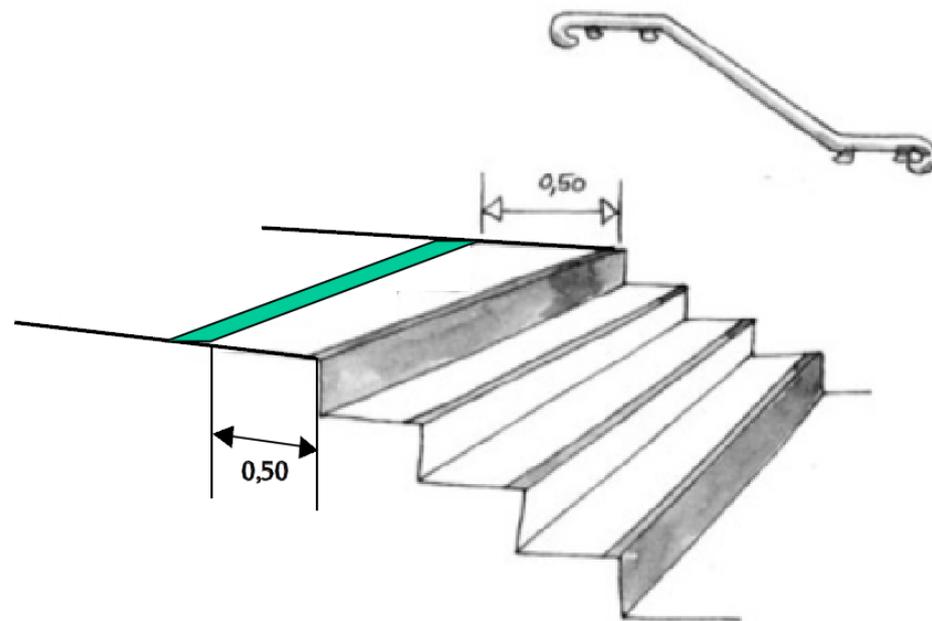
- Les dispositifs d'éveil de vigilance
 - Positionnement
 - Contraste visuel et tactile
 - Liberté dans le choix du dispositif



Accessibilité

- Les dispositifs d'éveil de vigilance
 - Exigences réglementaires

L'article 6-1 de l'arrêté du 1er août 2006 (BHC) détaille les caractéristiques des escaliers des parties communes. Notamment : « En haut de l'escalier, un revêtement de sol doit permettre l'éveil de la vigilance à une distance de 0,50 m de la première marche grâce à un contraste visuel et tactile » (voir schéma ci-contre).



Accessibilité

- Les dispositifs de commande
 - Positionnement non conforme
 - Absence ou manque de contraste par rapport au support



Contraste insuffisant



Contraste satisfaisant



Manque de contraste
Difficulté de préhension

Accessibilité

- L'éclairage
 - Insuffisant ou absent dans les parties communes, sur le cheminement extérieur
 - Attention à la maintenance !

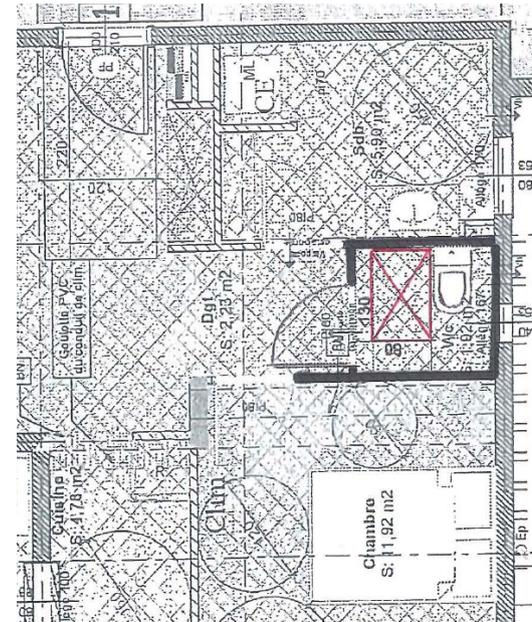


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

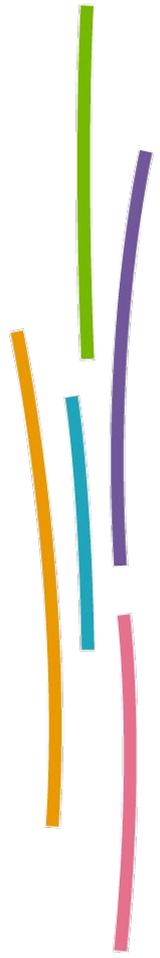
Accessibilité

- Logements
 - Largeurs de passage insuffisantes
 - Caractéristiques dimensionnelles des pièces non respectées
 - Attention à la qualité d'usage !



Accessibilité

- Logements
 - Dispositifs d'arrêt d'urgence
 - Attention à la qualité d'usage !



Exemples d'éléments justificatifs pour la levée des réserves

- Explications complémentaires
 - Repérage des places de stationnement nécessaires et conformes
 - Modification de cheminement accessible
- Données complémentaires
 - Caractéristiques de la fosse hydrocarbure
 - Valeur d'éclairement, zones de couverture des systèmes de détection
- Justificatifs de travaux effectués
 - Photos avant/après
 - Factures de matériels, de prestations complémentaires
- Contre-visite
 - A la demande du procureur

Suivi judiciaire CRC 2011

- 11 contrôles effectués
 - Des non-conformités relevées pour toutes les opérations
 - 11 PV transmis au procureur
- État des lieux des suites judiciaires au 20 juin 2013
 - 3 rappels à la loi
 - 2 propositions de classement sans suite
 - 6 demandes d'audition du MOA (après mise en demeure)

Point d'avancement CRC 2013

- 12 contrôles planifiés
 - 4 contrôles déjà réalisés
 - Rubriques contrôlées : sécurité incendie, garde-corps, accessibilité, thermique, aération et acoustique (selon date PC)

- Contrôle RTAA DOM
 - 2 opérations contrôlées
 - PC déposés en mai et août 2010
 - Importance des éléments transmis en amont du contrôle sur site
 - Liberté par rapport au cadre (note justificative DEAL, note de calcul MOE...)
 - Justifications complémentaires (acoustique et éléments désolidarisés, composition des parois, débit d'extraction VMC en l'absence d'alimentation électrique...)

Échanges entre participants



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

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

tel : 02 62 40 28 08

**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