

Contrôle du respect des règles de construction

Les étapes de contrôle



PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Service Aménagement Durable Énergie Climat
Unité Qualité de la Construction
Décembre 2012

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

Contrôle du respect des règles de construction

Cette présentation décrit les différentes étapes du processus de contrôle des règles de construction mené par la DEAL Réunion.

Cette mission est encadrée par un protocole d'accord signé en août 2012 par le Préfet de la Réunion, le Procureur de Saint Denis et le Procureur de Saint Pierre. Ce protocole est disponible sur le site de la DEAL Réunion :

www.reunion.developpement-durable.gouv.fr/

Pour des informations générales sur le contrôle du respect des règles de construction (cadre juridique, objectifs, méthodes...) une plaquette éditée par le ministère est disponible à l'adresse suivante :

http://www.developpement-durable.gouv.fr/IMG/DGALN_plaquette_controlé%20respect%20regles%20construction_avril2009.pdf



Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



Parquet

DEAL

Maître
d'ouvrage

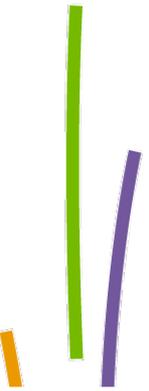
Les principaux acteurs du contrôle sont :

- le maître d'ouvrage : c'est lui qui fait l'objet du contrôle pour un permis de construire identifié
- la DEAL : elle organise, planifie, effectue les contrôles
- le Parquet : le procureur décide des éventuelles suites judiciaires du contrôle



Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



Parquet

DEAL

Sélection des opérations

Maître d'ouvrage

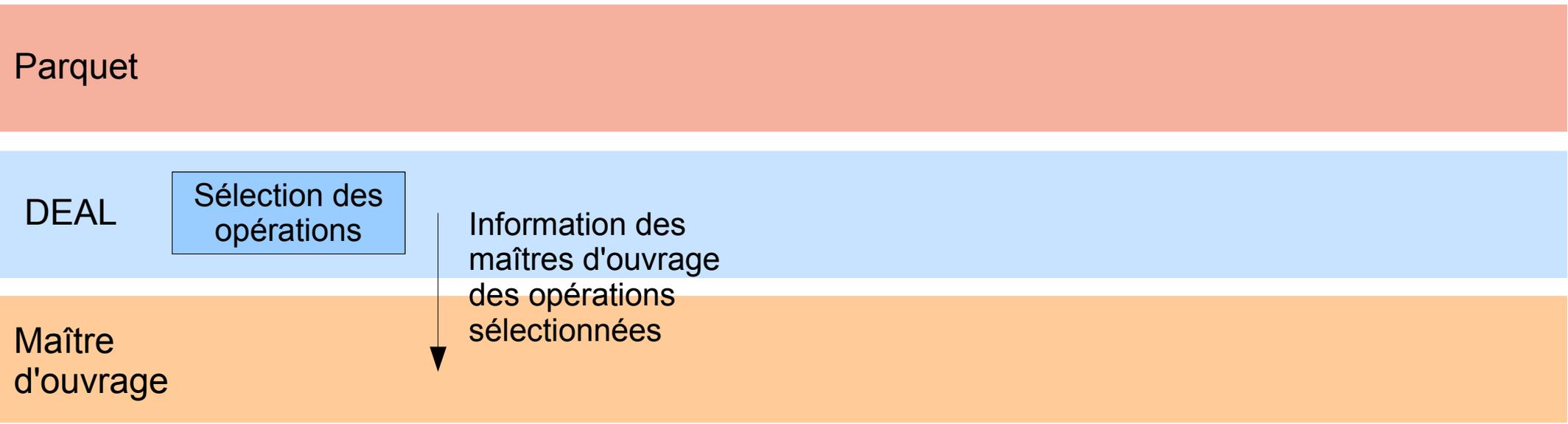
Les campagnes de contrôle sont organisées annuellement. La sélection des opérations susceptibles d'être contrôlées l'année n est faite en novembre de l'année n-1.

La sélection est principalement faite par tirage au sort dans la base de données des permis de construire Sit@del.



Le déroulement des contrôles

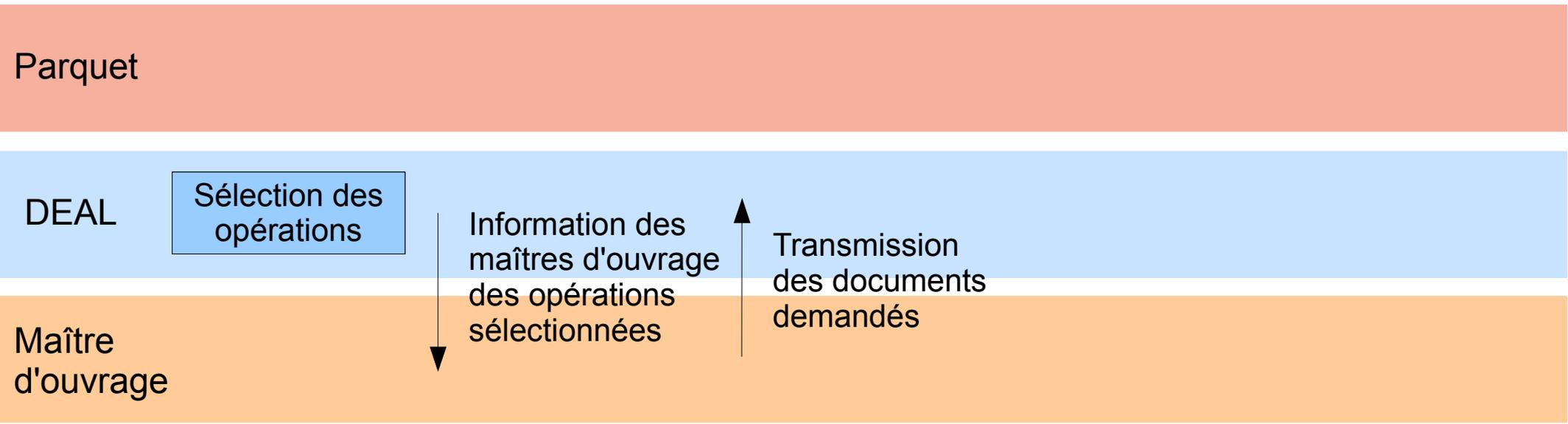
- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



La DEAL informe les maîtres d'ouvrage des opérations sélectionnées et leur demande de fournir des informations relatives à l'opération pour préparer le contrôle.

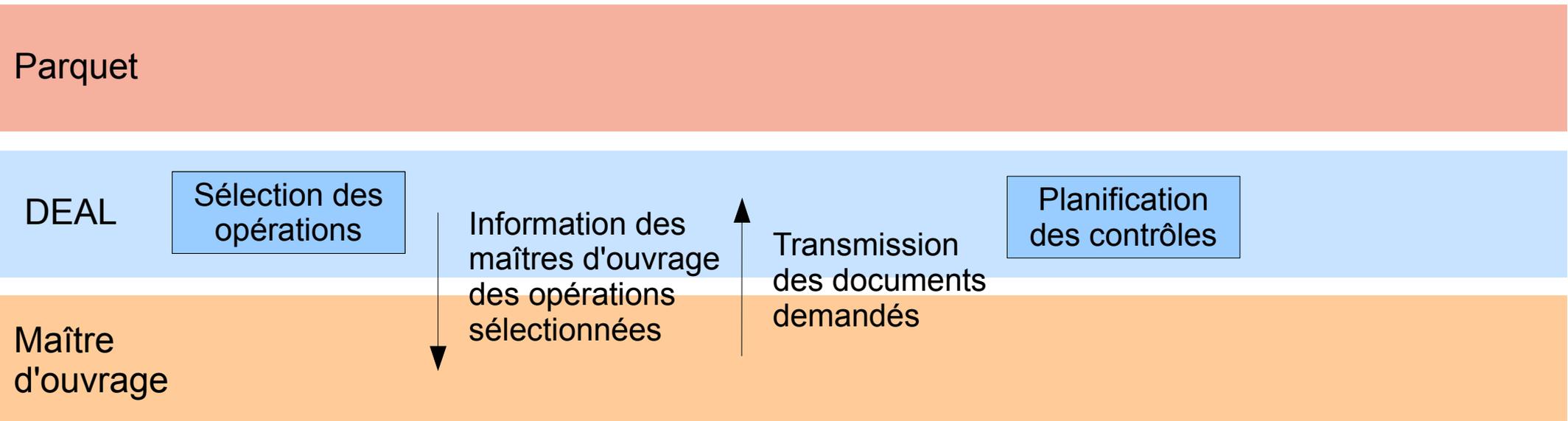
Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



En 2012, 12 contrôles ont été effectués, 60 opérations avaient été sélectionnées. Les contrôles peuvent intervenir jusqu'à 3 ans après la date d'achèvement des travaux. Les contrôles des opérations sélectionnées peuvent donc être reportés d'une année sur l'autre.

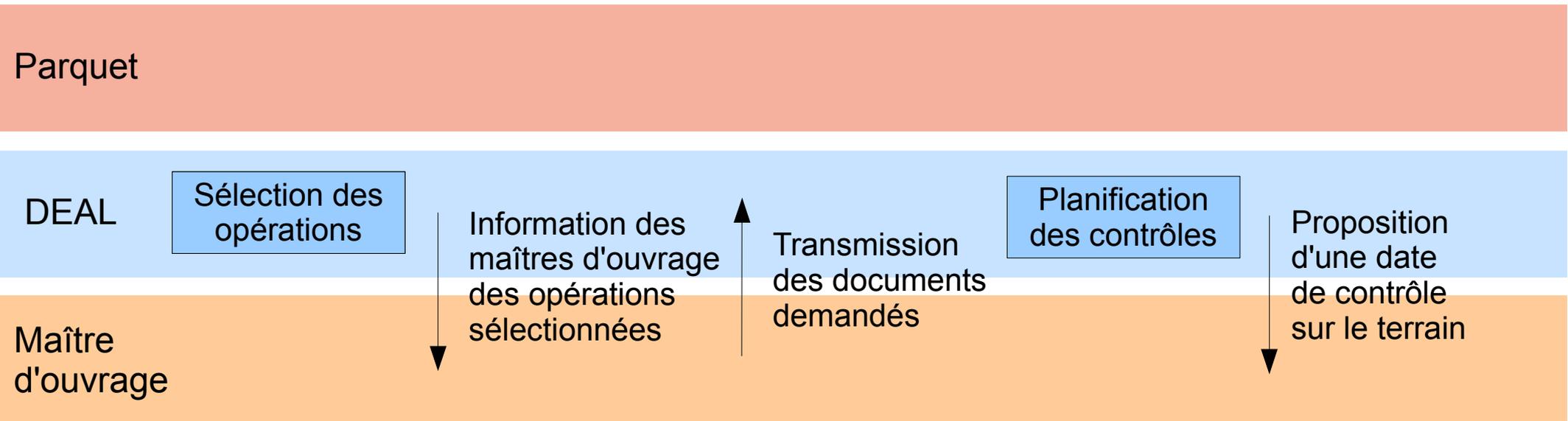


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



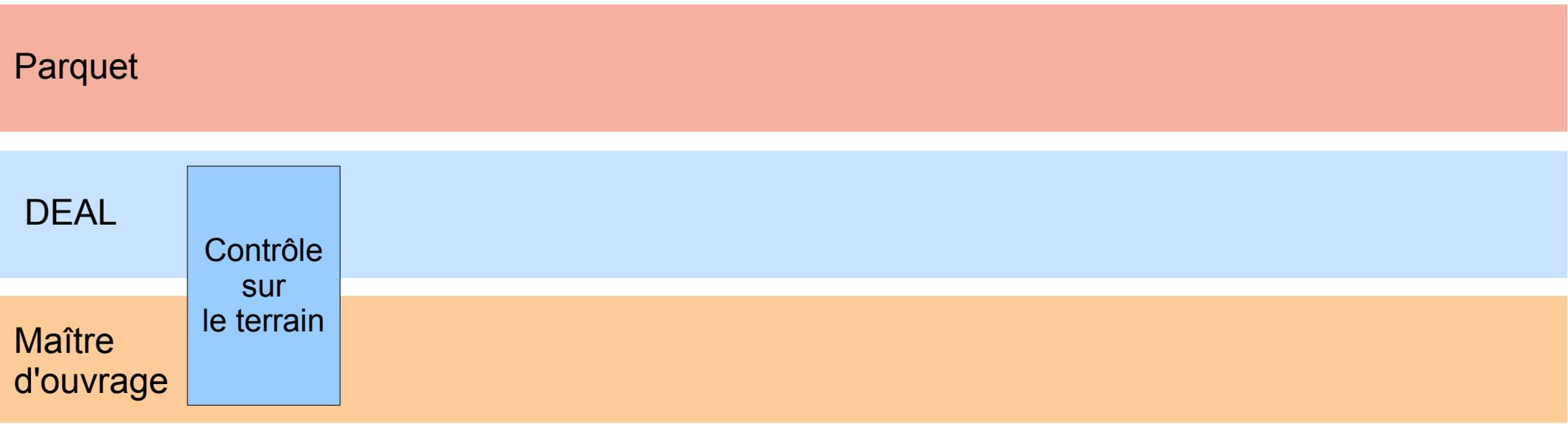
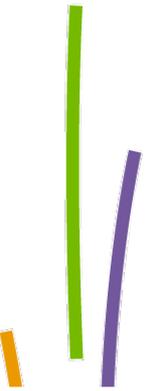
En lien avec le maître d'ouvrage, la DEAL propose une date de contrôle sur le terrain.



PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction

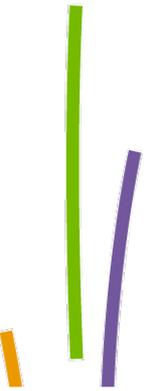


Le contrôle est réalisé par un agent commissionné et assermenté de la DEAL. Le maître d'ouvrage (ou son représentant) y participe. Le contrôle porte sur l'ensemble des parties communes (si elles existent) et sur un échantillon de logements. Parmi les rubriques pouvant être contrôlées, on trouve : la sécurité incendie, l'accessibilité, les garde-corps, la RTAA DOM.



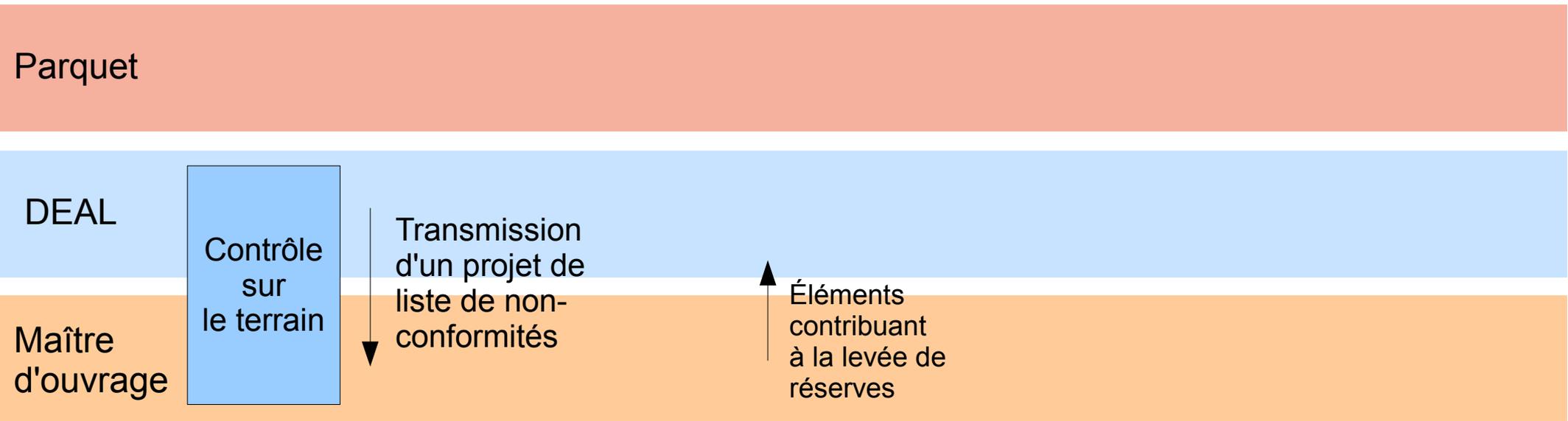
Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



Dans les quinze jours suivant le contrôle, la DEAL adresse au maître d'ouvrage un projet de liste de non-conformités. Ce document permet au maître d'ouvrage d'apporter les premiers éléments contribuant à la levée des réserves.

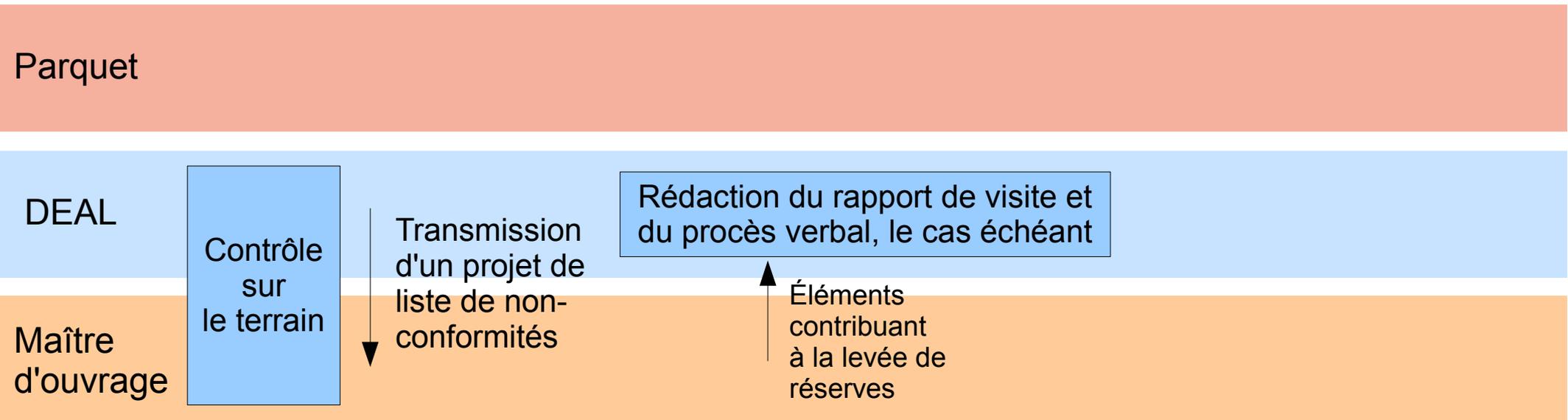


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



Ces éléments seront pris en compte dans le rapport de visite rédigé par le contrôleur. Le procès verbal s'en tient au relevé des éventuelles non-conformités relevées suite au contrôle.

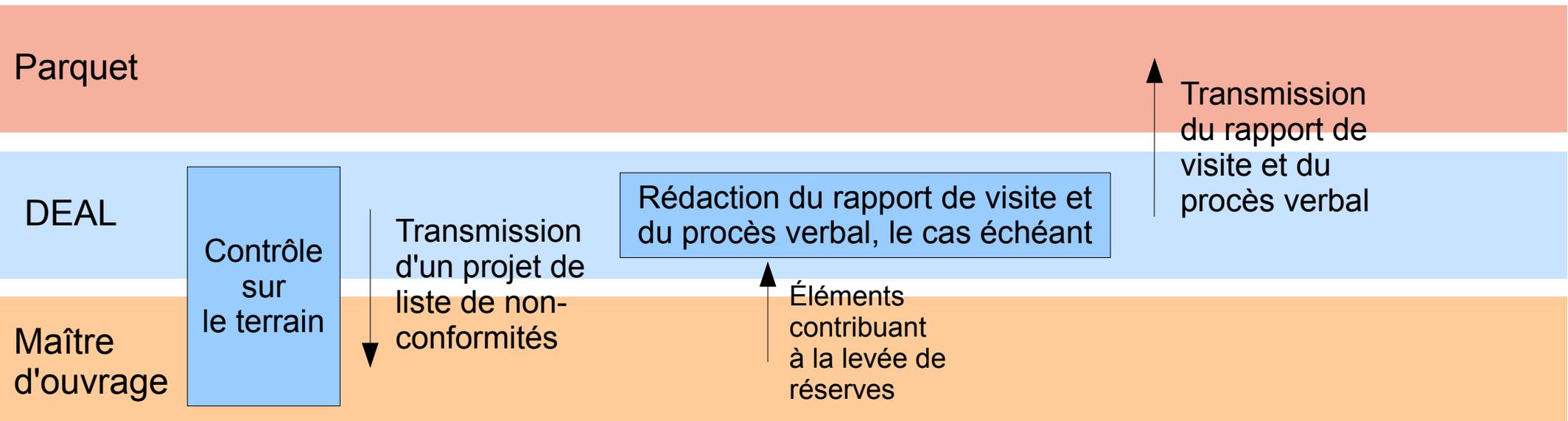


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



Pour qu'un dialogue puisse s'instaurer entre le maître d'ouvrage et la DEAL, un délai d'un mois minimum est maintenu entre la réception par le maître d'ouvrage de la liste des réserves et la transmission des éléments au procureur.

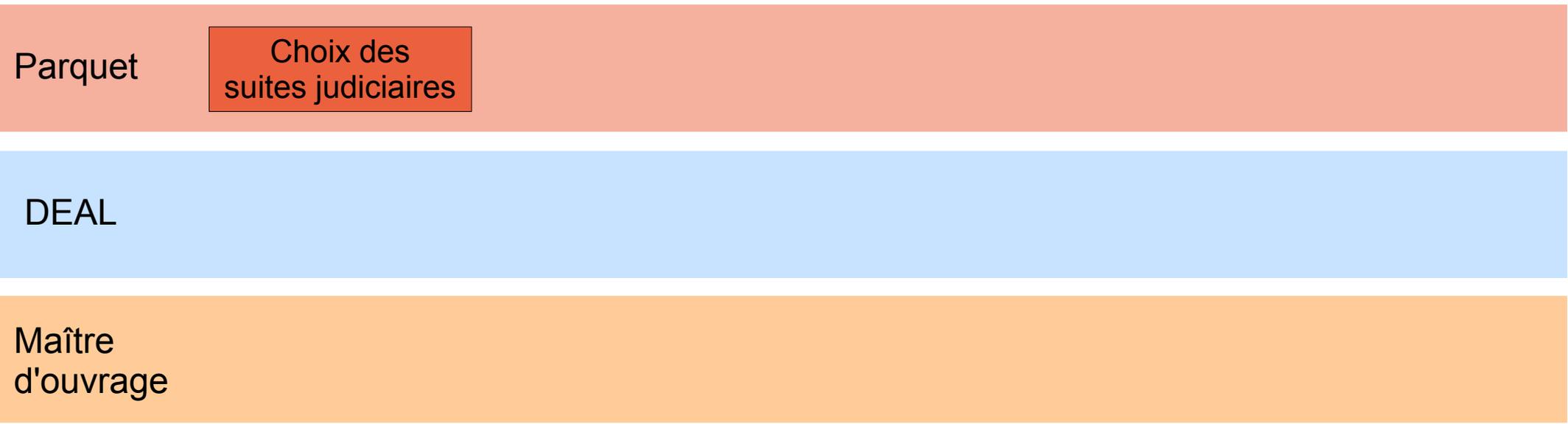


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction

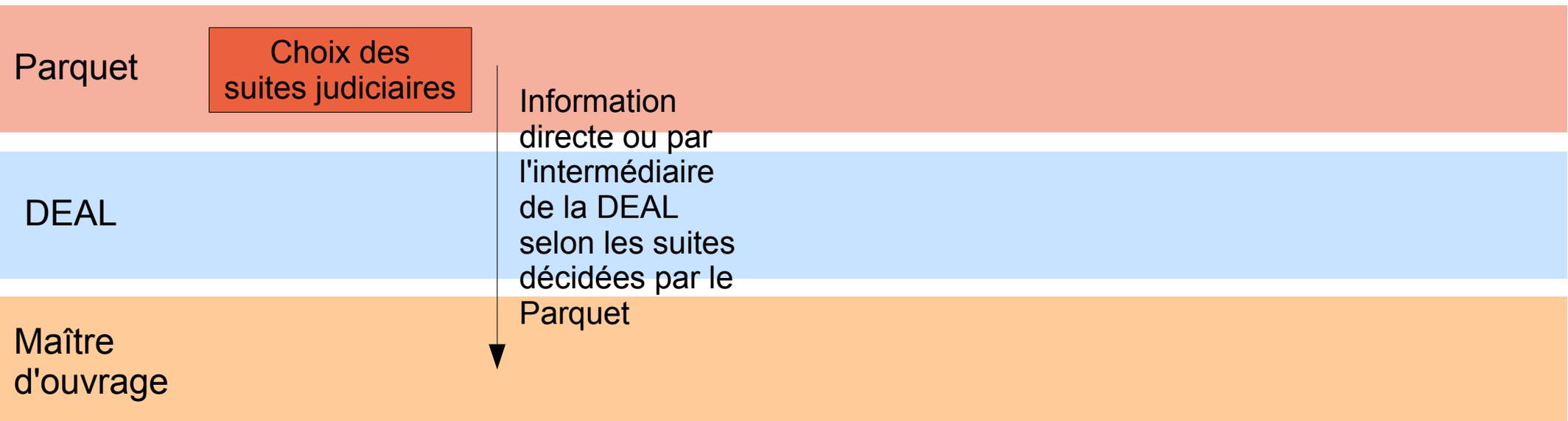


C'est au procureur que revient le choix des éventuelles suites judiciaires.



Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction

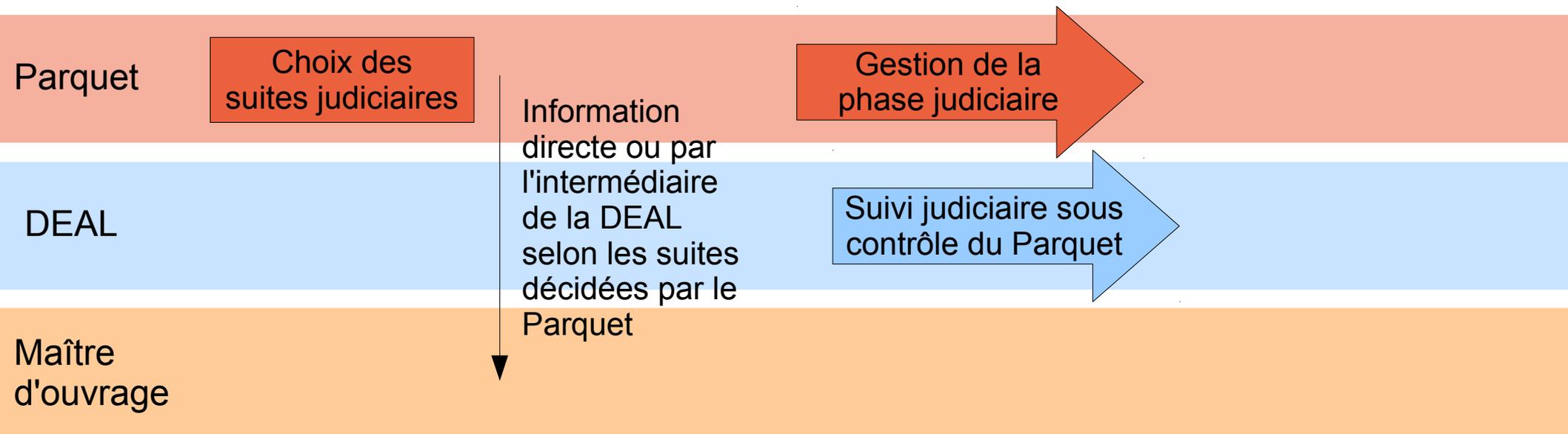


Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



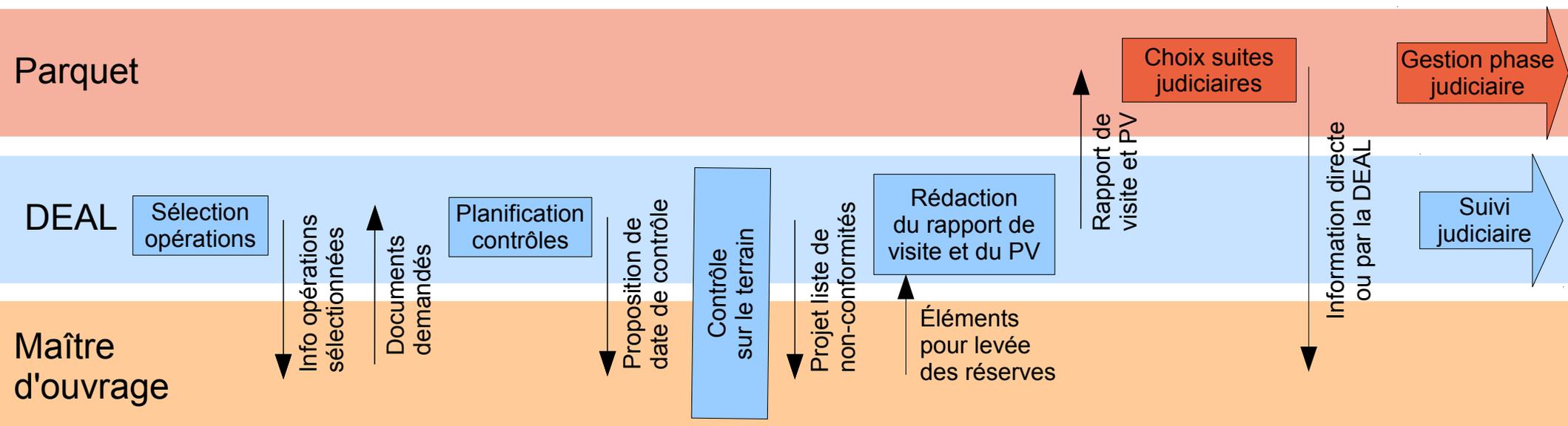
La DEAL assure le suivi des éventuelles suites judiciaires sous le contrôle du Parquet.



PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

**Pour toute question complémentaire,
les services de la DEAL sont à votre écoute :**

Unité Qualité Construction – Fanny Chantrelle
fanny.chantrelle@developpement-durable.gouv.fr



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