

Contrôle du respect des règles de construction

Comité technique - 2 mai 2012



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
- Cadre et modalités du contrôle des règles de construction
- Bilan de la campagne de contrôle 2011
- Les non-conformités fréquemment rencontrées
- Échanges entre les participants
- Conclusion

Cadre et modalités du CRC

- Les objectifs du contrôle du respect des règles de construction
- Le cadre des contrôles
- Le déroulement des contrôles

Les objectifs des contrôles

- Le CRC : un contrôle de l'application des règles de construction définies dans le livre premier du code de la construction et de l'habitation
- Une mission de police judiciaire (une non-conformité est un délit)
- Un suivi de l'application des textes réglementaires, et donc un moyen d'en détecter les difficultés de compréhension et d'application
- Un outil au service de la qualité des bâtiments
 - Sensibiliser les acteurs du bâtiment aux enjeux du respect des règles de construction
 - Les inciter à construire suivant les bonnes pratiques professionnelles
 - Améliorer la compréhension des textes réglementaires

Le cadre des contrôles

- Quels bâtiments sont contrôlés ?

- les bâtiments neufs
- les parties nouvelles de bâtiments

Pendant les travaux et jusqu'à trois ans après leur achèvement

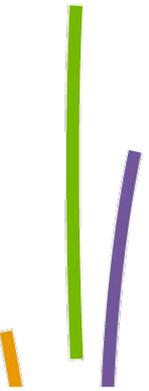
- un droit de visite et de communication de l'administration (art. L.151-1 du CCH)
- un procès verbal d'infraction, le cas échéant, dressé par un agent commissionné et assermenté (art. L.152-1 du CCH)

- Quels textes sont applicables ?

- Articles du code de la construction et de l'habitation (CCH) visés par l'article L. 152-1 et leurs textes d'application
- Les textes réglementaires (décrets et arrêtés)
- Les textes techniques professionnels rendus d'application obligatoire (normes...)

Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



Parquet

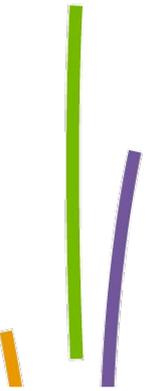
DEAL

Maître d'ouvrage



Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



Parquet

DEAL

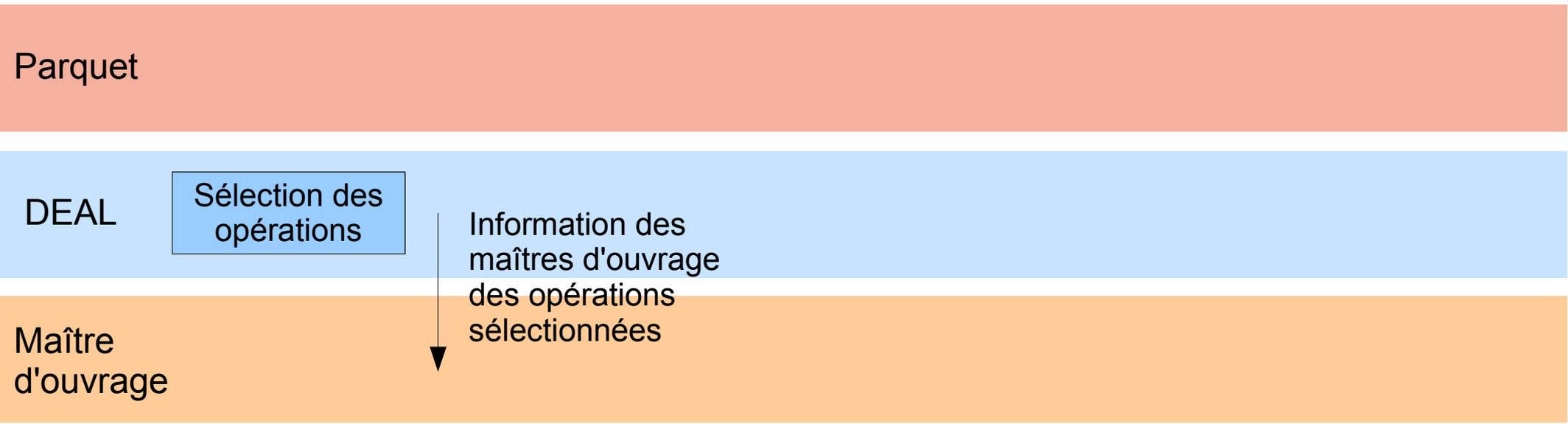
Sélection des opérations

Maître d'ouvrage



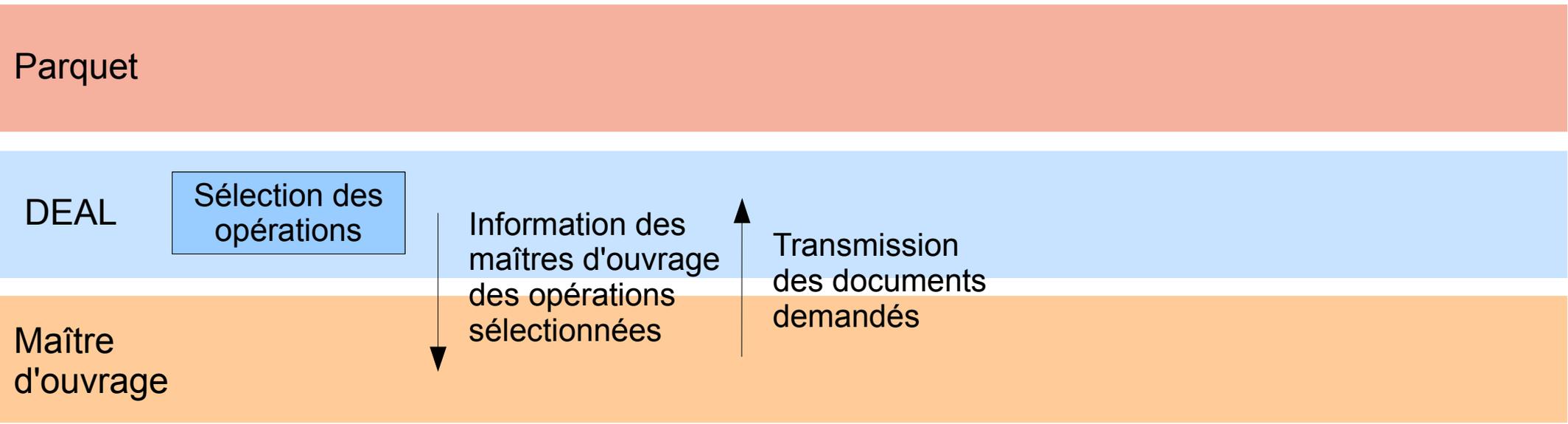
Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



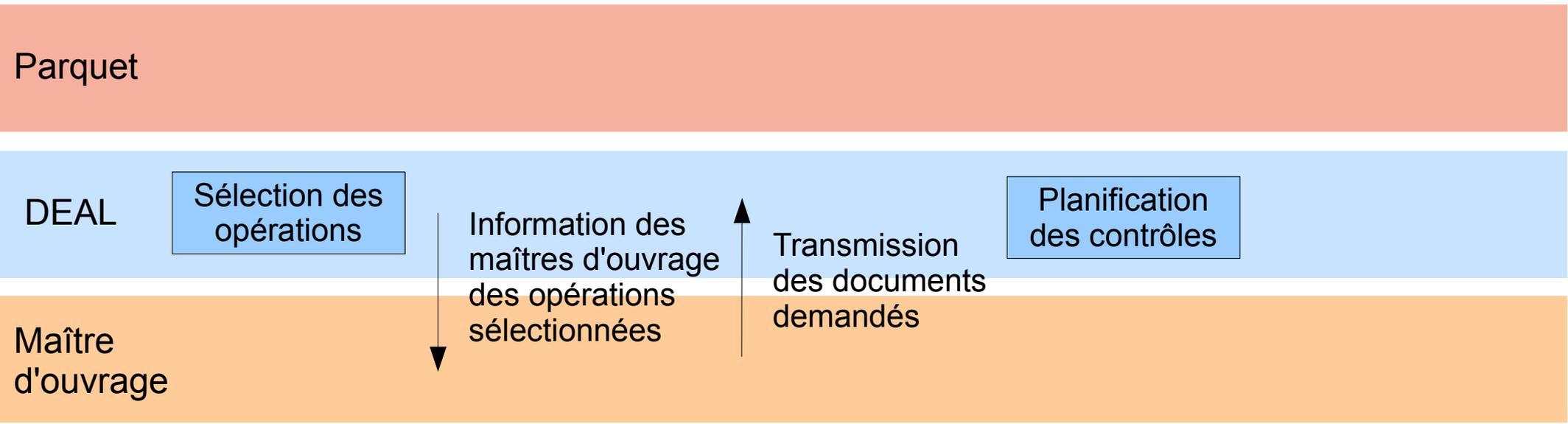
Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



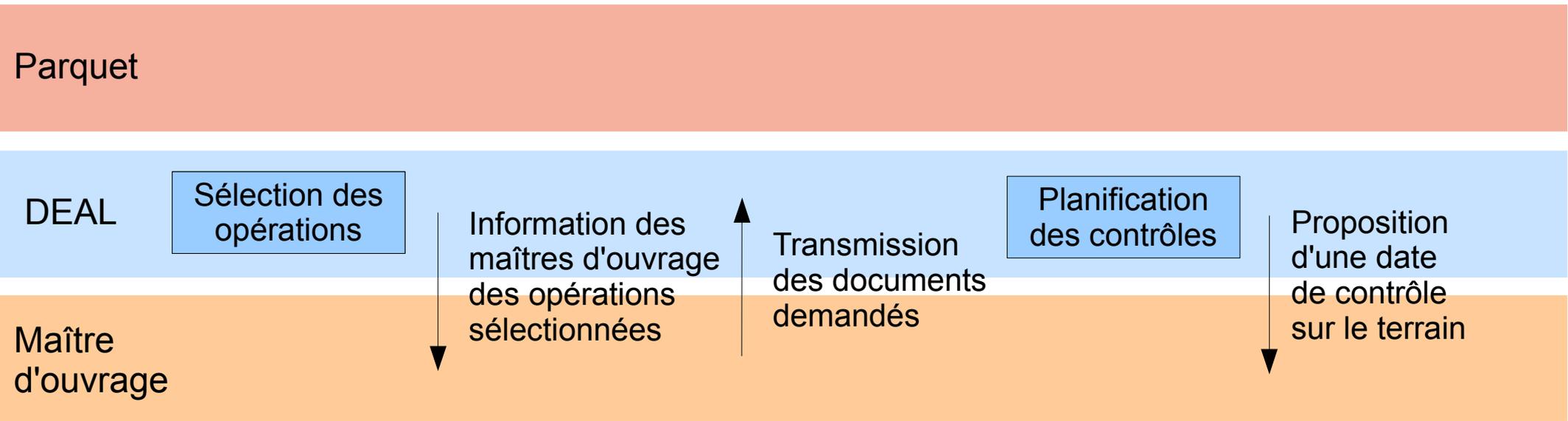
Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



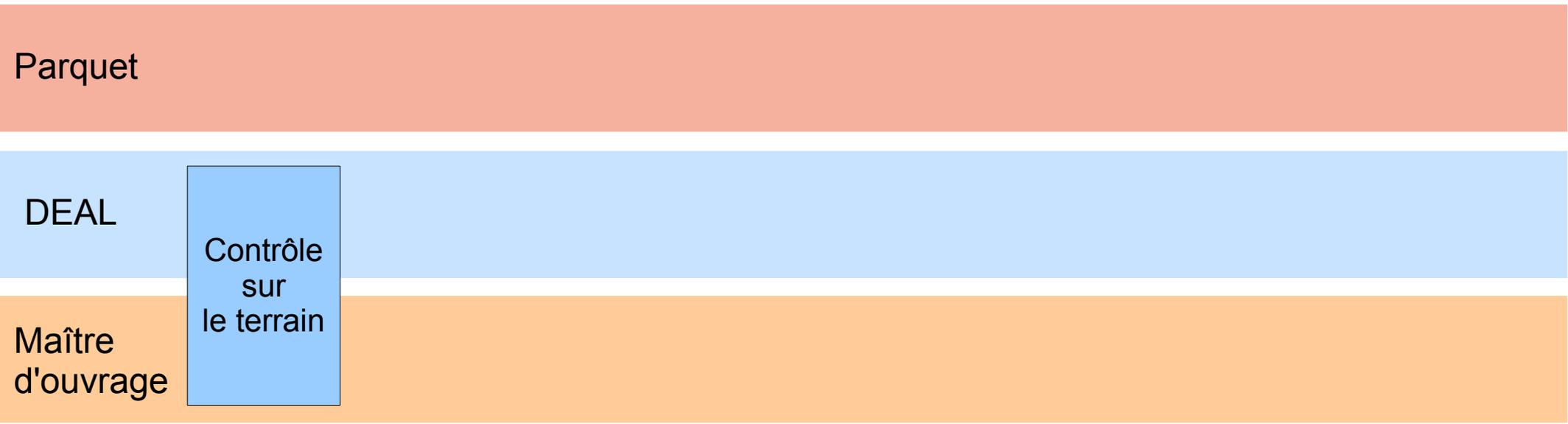
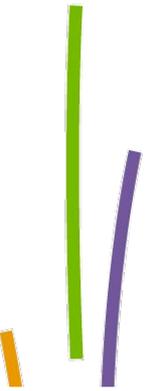
Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



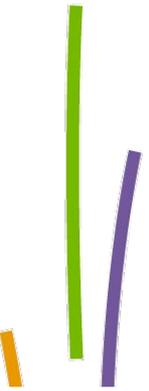
Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



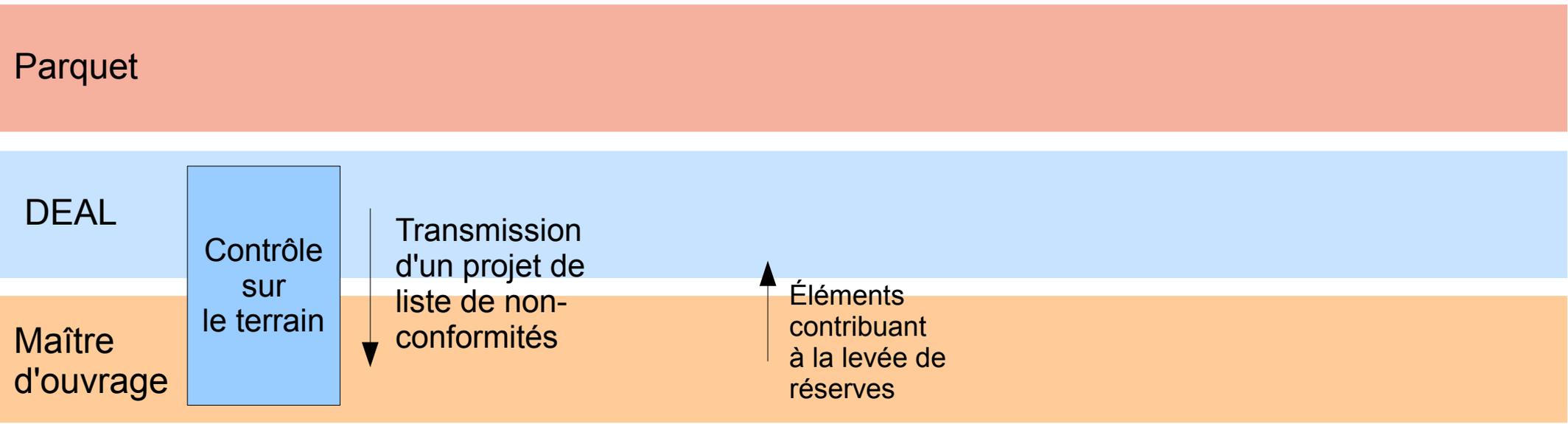
Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



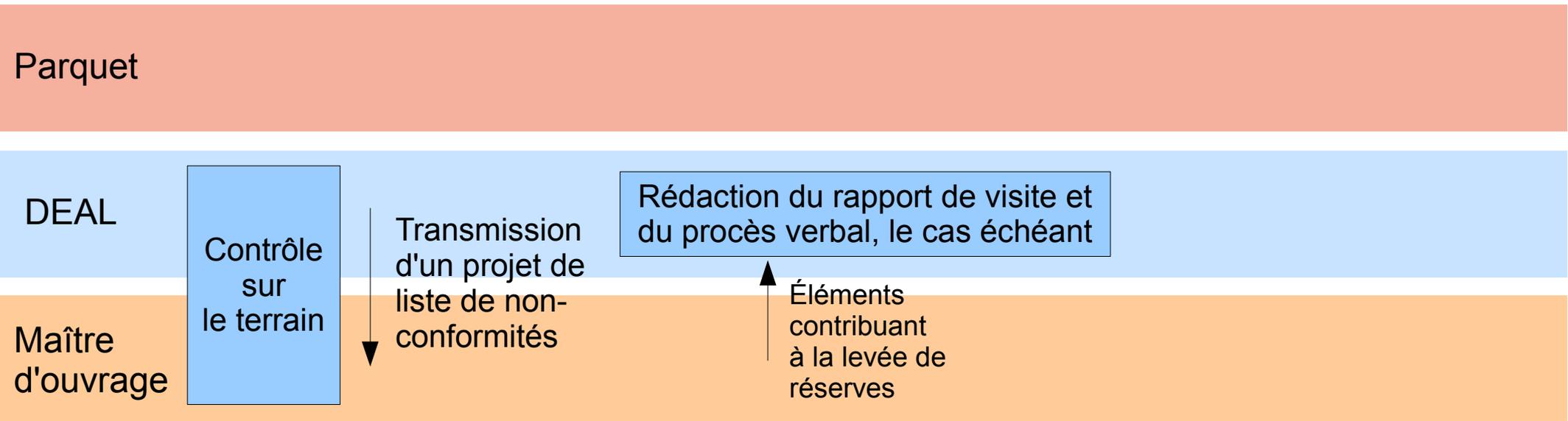
Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



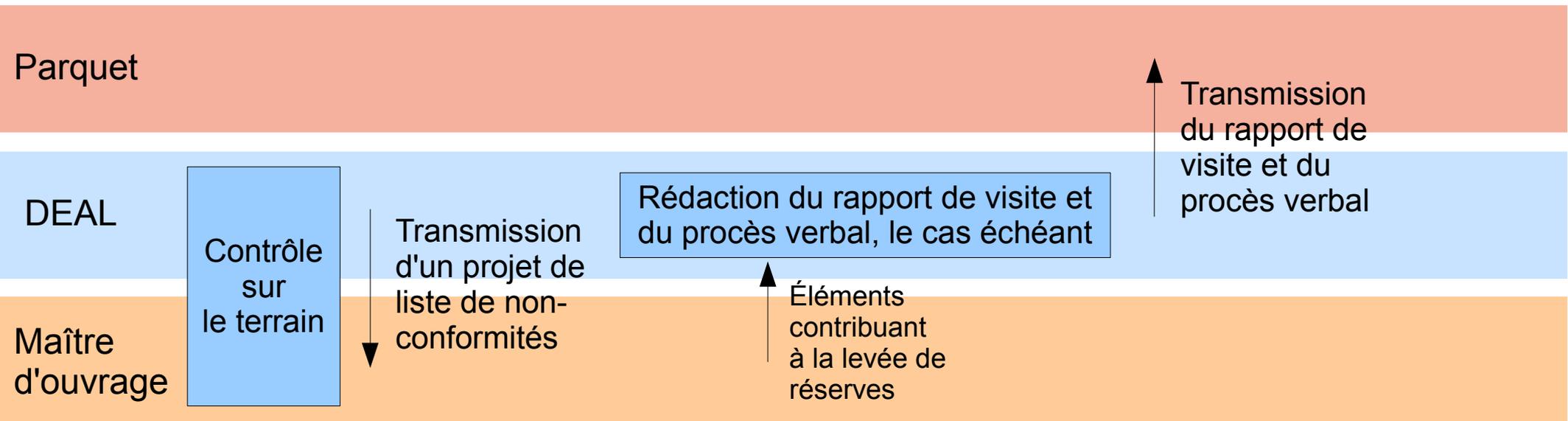
Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction

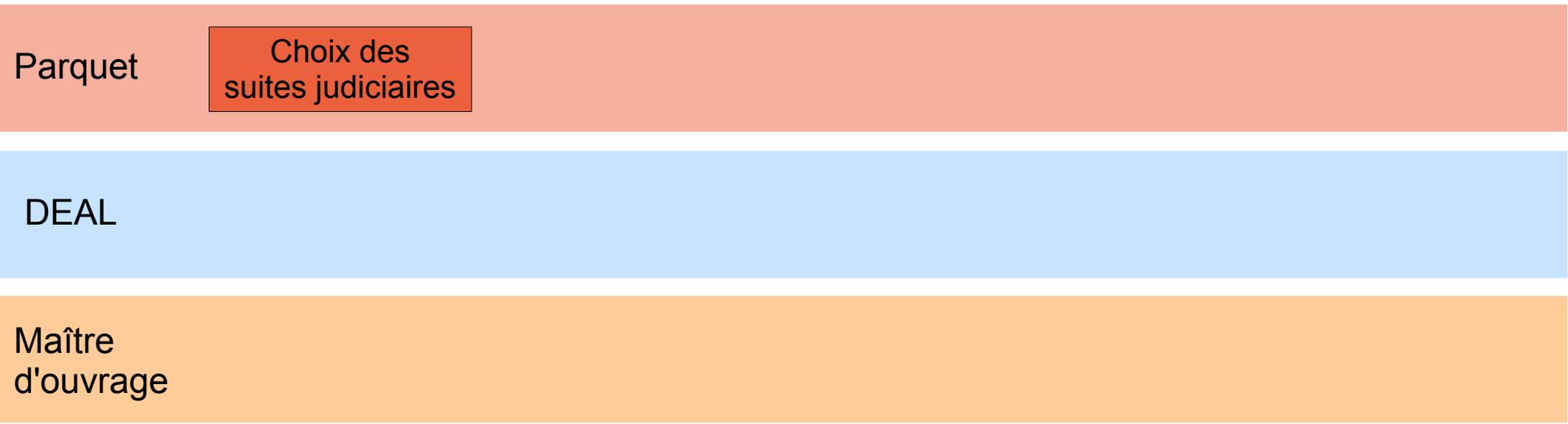


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

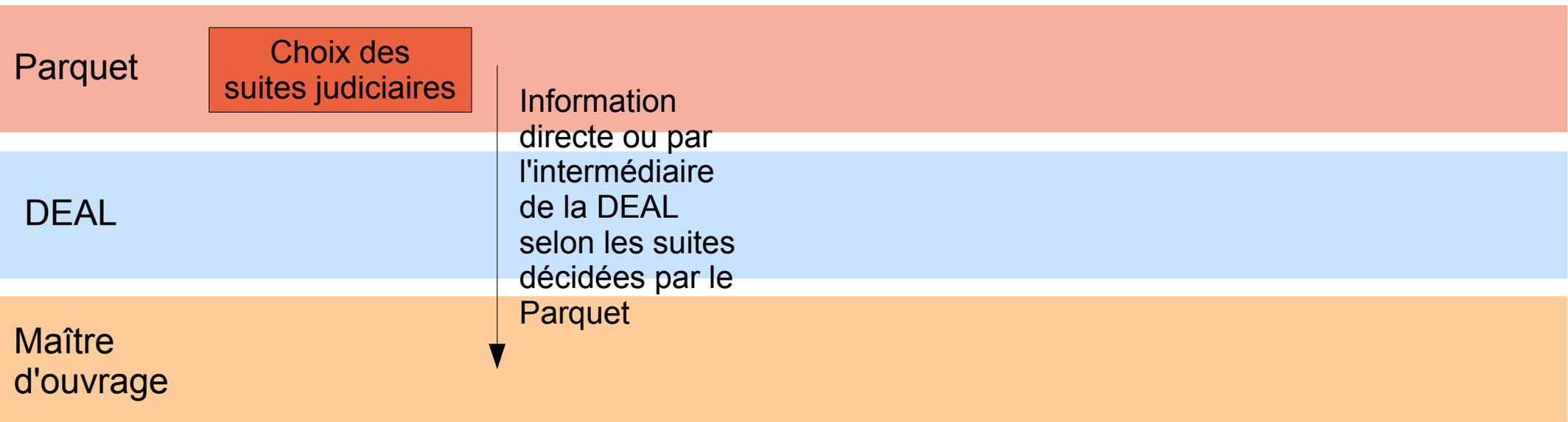
Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction

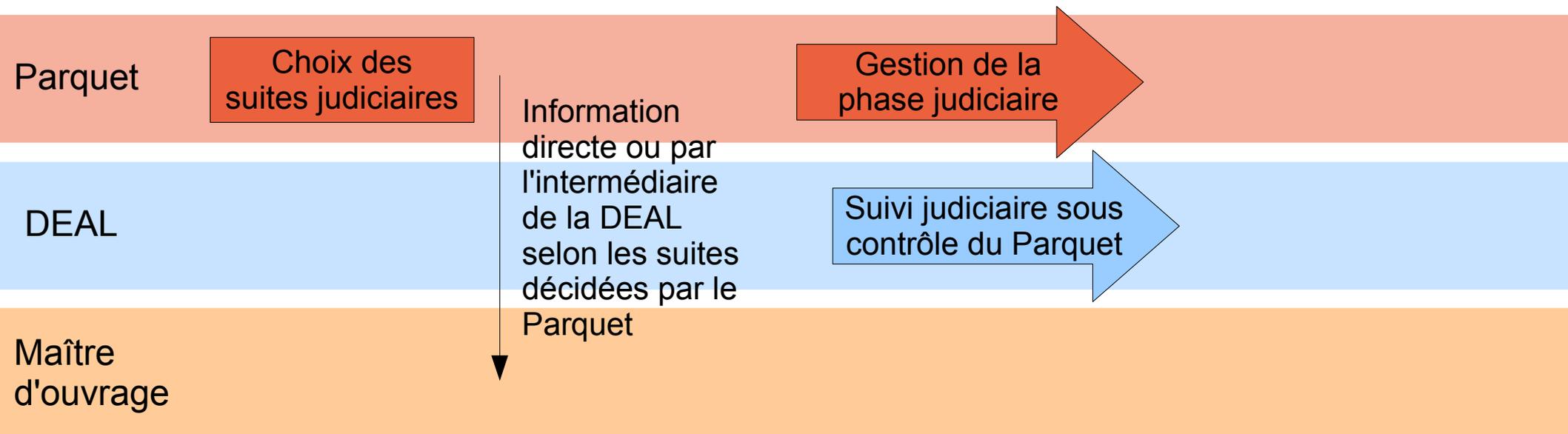


RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

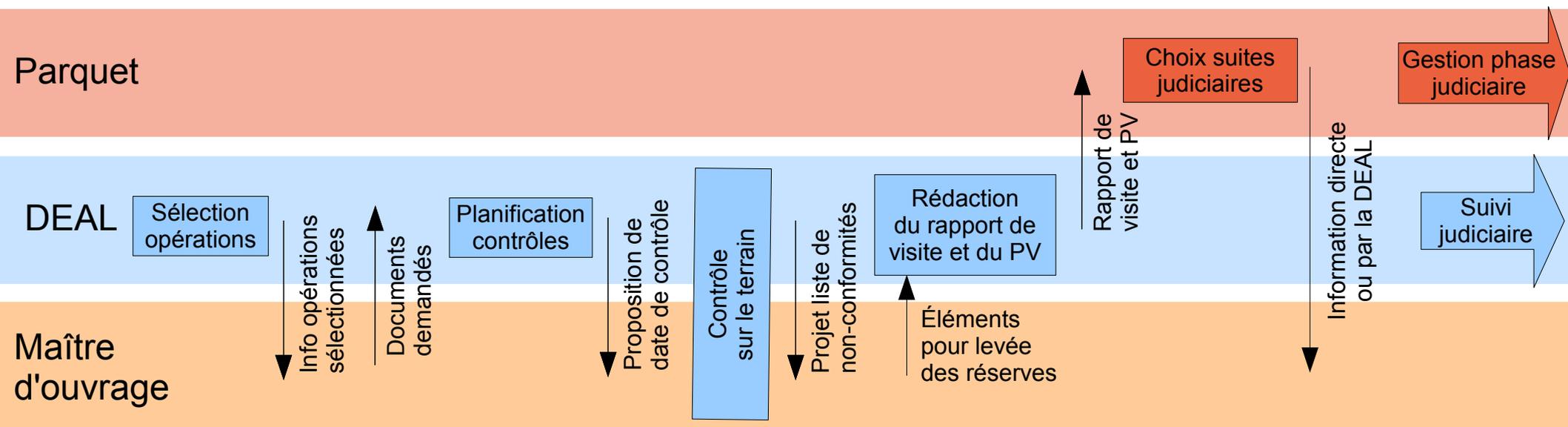
Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



Le déroulement des contrôles

- Les différentes étapes du contrôle des règles de construction



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Le déroulement des contrôles

- Campagne CRC 2011
 - La première année de contrôle à la Réunion
 - Une procédure identique à celle existant dans les autres départements
- Campagne CRC 2012 : une formalisation plus forte des différentes étapes du contrôle
 - Courriers envoyés systématiquement à la direction de la maîtrise d'ouvrage (choix des opérations, date de visite, liste de non conformités...)
 - Signature d'un protocole d'accord entre le Préfet et le Parquet (projet soumis aux procureurs)

Le bilan de la campagne 2011

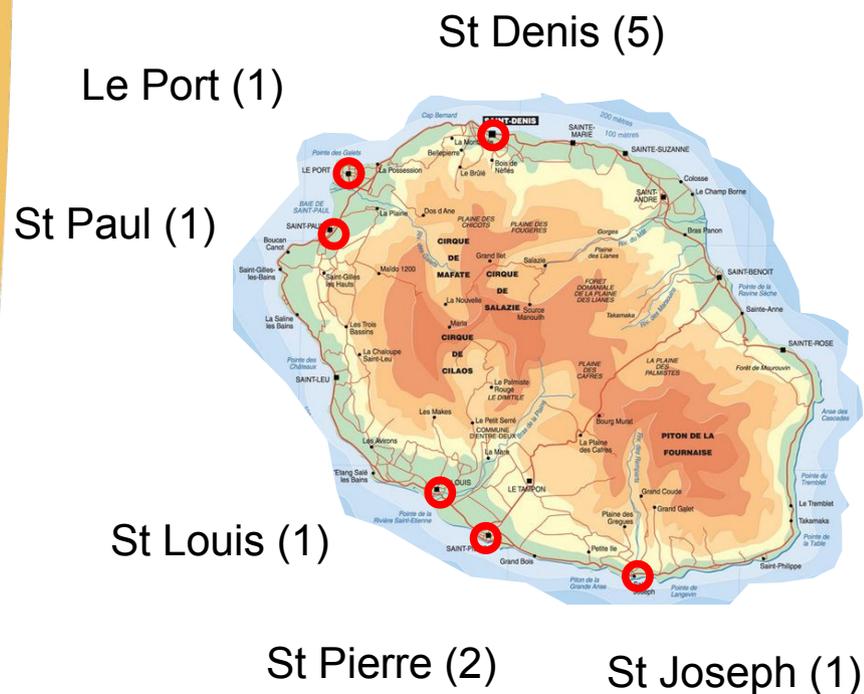
- La sélection des opérations contrôlées
- Les caractéristiques des opérations contrôlées
- Les rubriques contrôlées
- Le suivi judiciaire des opérations contrôlés

Les opérations sélectionnées en 2011

- A partir de la base de données des permis de construire SITADEL
 - 29 opérations pré-sélectionnées
 - date de dépôt de PC postérieure au 1er janvier 2007
- 12 opérations abandonnées
 - problèmes de date de PC
 - base de données mal renseignée, informations insuffisantes
- 6 opérations reportées sur la campagne 2012
 - livraison de l'opération prévue en 2012
 - modifications du dossier et retards
- 11 opérations contrôlées en 2011
 - entre février et décembre

Les caractéristiques des opérations

Localisation géographique



Type d'opération

- 1 opération de logements individuels en bande
- 2 opérations en collectif social
- 8 opérations en collectif privé

Taille des opérations

- 2 opérations < 20 logts
- 6 opérations 20 à 49 logts
- 3 opérations > 50 logts

Les rubriques contrôlées

- Trois rubriques contrôlées en 2011

- 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

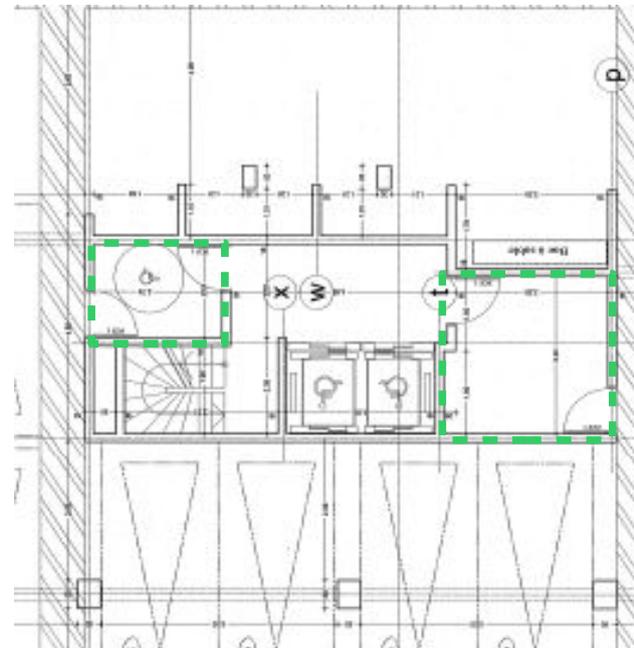
- Des non-conformités relevées sur toutes les opérations
 - rédaction d'un compte rendu de visite et d'un procès verbal
- 2 dossiers restent à transmettre au Parquet
- 9 dossiers ont été transmis au Parquet (nord et sud)
 - un rappel à la loi du maître d'ouvrage
 - des mises en demeure de mettre en conformité (délai de 3 à 6 mois)
suites en cours

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
 - Mauvaise ventilation du parc de stationnement
 - Absence de sas entre le parc de stationnement et la cage d'escaliers



bon exemple

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



mauvais exemple

Sécurité incendie

- Plans des bâtiments et consignes de sécurité
 - Absence d'affichage
 - Consignes non renseignées



mauvais exemple

Sécurité incendie

- Dispositif d'évacuation des fumées
 - dispositif manquant ou incomplet – attache défectueuse



- Distances entre les portes palières et les cages d'escaliers
 - distances supérieures à 15 mètres

Sécurité incendie

- Les conséquences possibles des non-conformités aux règles de sécurité incendie : un exemple de sinistre
 - Résidence étudiante R +7
 - Départ du sinistre : feu de véhicule dans un parc de stationnement en sous-sol
 - Les conséquences aggravantes des non-conformités

Sécurité incendie

- Non-conformités aggravantes
 - Sas entre le parc de stationnement et la cage d'escalier non opérationnel (absence de ferme porte)
 - Cage d'escalier non étanche aux fumées



Sécurité incendie

- Non-conformités aggravantes
 - Sas entre le parc de stationnement et la cage d'escalier non opérationnel (absence de ferme porte)
 - Cage d'escalier non étanche aux fumées
 - Exutoire de la cage d'escalier non fonctionnel



Sécurité incendie

- Non-conformités aggravantes
 - Sas entre le parc de stationnement et la cage d'escalier non opérationnel (absence de ferme porte)
 - Cage d'escalier non étanche aux fumées
 - Exutoire de la cage d'escalier non fonctionnel
 - Obstacles à la fermeture de porte coupe-feu



Sécurité incendie

- Non-conformités aggravantes
 - Sas entre le parc de stationnement et la cage d'escalier non opérationnel (absence de ferme porte)
 - Cage d'escalier non étanche aux fumées
 - Exutoire de la cage d'escalier non fonctionnel
 - Obstacles à la fermeture de porte coupe-feu
 - Absence de repérage des niveaux dans les cages d'escaliers et les circulations
 - Absence de plan d'intervention



Sécurité incendie

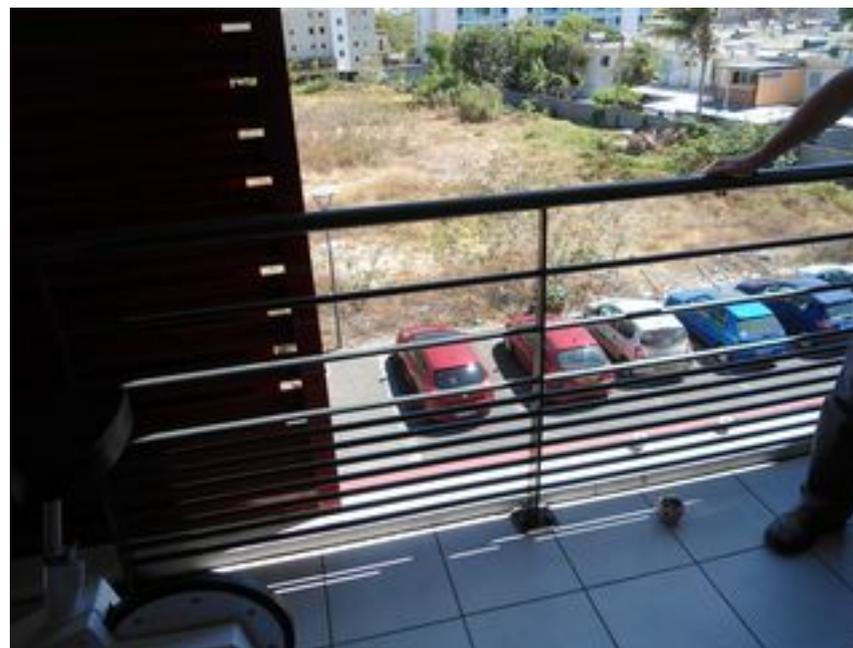
- Bilan du sinistre
 - Évacuation de l'ensemble du bâtiment (100 logts)
 - 3 victimes incommodées par les fumées (2 évacuations au CHD)
 - Destruction des canalisations existantes au R-1
 - 2 véhicules détruits par les flammes
- Une reprise de l'exploitation
 - sans eau courante
 - en l'absence de moyens de secours opérationnels
 - avec une interdiction d'utiliser les parkings en sous-sol
 - avec des prescriptions du SDIS pour éviter de nouveaux sinistres

Garde-corps, fenêtres basses

- Pas de non-conformités majeures pour la campagne 2011
- Attention à l'effet « échelle »



mauvais exemple



mauvais exemple

Accessibilité

- Les cheminements
 - Manque de signalisation
 - Présence de pentes ($> 5\%$), dévers ($> 2\%$), grilles avec trous ($> 2\text{ cm}$)



mauvais exemple



bon exemple



mauvais exemple

Accessibilité

- Les cheminements
 - Obstacles sur le cheminement



mauvais exemple



mauvais exemple

Accessibilité

- Les cheminements
 - Absence de repérage des volumes sous escaliers



mauvais exemple



bon exemple

Accessibilité

- Les stationnements
 - Dimensionnement non conforme
 - Places éloignées de l'entrée du bâtiment
- Les circulations verticales
 - Absence ou manque de contraste visuel, de mains courantes, de nez de marche
 - Non prolongement des mains courantes
 - Absence ou mauvais positionnement des dispositifs d'éveil de vigilance
- Les dispositifs de commande
 - Positionnement non conforme
 - Absence ou manque de contraste par rapport au support

Accessibilité

- L'éclairage
 - Insuffisant ou absent dans les parties communes
 - Insuffisant ou absent sur le cheminement extérieur
- Logements
 - Largeurs de passage insuffisantes
 - Caractéristiques dimensionnelles des pièces non respectées
 - Attention à la qualité d'usage !



Accessibilité

- Les conséquences des non-conformités à la réglementation accessibilité
 - À partir de l'application Loqacce Cite
 - Abords des bâtiments / cheminement extérieur
 - sol, ressaut et équipements
 - Parties communes intérieures
 - escaliers et ascenseurs

Échanges entre participants



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
RÉUNION

Informations complémentaires

- Des plaquettes de présentation des réglementations en vigueur et de la démarche de CRC sont à votre disposition dans la salle
- L'application Loqacce Cité est disponible sur Internet :
http://www.accessibilite-batiment.fr/fileadmin/loqacce/loqacce_cite.html
- La présente présentation ainsi que le compte-rendu du comité technique vous seront adressés par courriel
- 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

- Prochaines réunions du comité technique
 - en fin d'année 2012 pour un point d'étape
 - pour le bilan de la campagne CRC 2012



**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