

Le contrôle du respect
des règles de
construction

Un outil au service de
la qualité des
bâtiments

25 octobre 2016 – Nantes



Pourquoi un contrôle des règles de construction ?

- Les règles du code de la construction s'appliquent en plus des règles d'urbanisme
- L'autorisation d'urbanisme ne vaut pas quitus pour d'autres règles.
- Tout comme dans le domaine de l'eau, des installations classées ou de l'urbanisme, le contrôle du respect des règles de construction, **est une mission de police judiciaire ayant pour objectif de vérifier le respect de ces règles.**
- Le contrôle se fait sous la responsabilité du procureur de la République

Quels bâtiments sont concernés ?

- **Tous les bâtiments neufs** sont susceptibles d'être contrôlés.
- Le contrôle du respect des règles de construction est réalisé chaque année sur un échantillon de bâtiments nouvellement construits.
- Le contrôle peut avoir lieu **jusqu'à 3 ans après l'achèvement des travaux.**

Les objectifs du contrôle pour la DREAL

- Le contrôle du respect des règles de construction est un outil au service d'une plus grande qualité des bâtiments
- Il vise à :
 - ✓ **améliorer** la qualité des constructions ;
 - ✓ **sensibiliser** les acteurs de la construction sur les causes et les effets des non-conformités ;
 - ✓ **assurer le respect des règles de concurrence** entre les professionnels.

Quelles sont les étapes ?

- **Examen du dossier** sur la base de documents fournis par le maître d'ouvrage.
- **Visite** d'une à deux demi-journées en présence du maître d'ouvrage et des occupants des logements contrôlés.
- Rédaction d'un rapport de visite et, le cas échéant, d'un **procès-verbal** de constat d'infraction.
- En cas de non-conformités, le **procureur** décide des suites à engager envers le maître d'ouvrage.

Qui sont les contrôleurs ?

- Des agents du ministère en charge de la construction ou des collectivités publiques, assermentés et commissionnés à cet effet.
- Dans les faits, les **contrôleurs sont principalement des agents du CEREMA, mais aussi des DDT(M)**

Sur quoi portent les contrôles ?

Quelques exemples de dysfonctionnements et leurs conséquences :

1 Aération

Entrées d'air situées dans des pièces de service ou mauvaise mise en œuvre des sorties d'air
► problème de santé pour l'occupant

2 Garde-corps

Absence ou insuffisance de protection
► risque de chute

3 Sécurité incendie

Désenfumage et signalétique défectueux ou mal situés
► dangers graves en cas de sinistre

4 Thermique

Absence d'isolant thermique au niveau des combles
► augmentation de la consommation d'énergie

5 Accessibilité

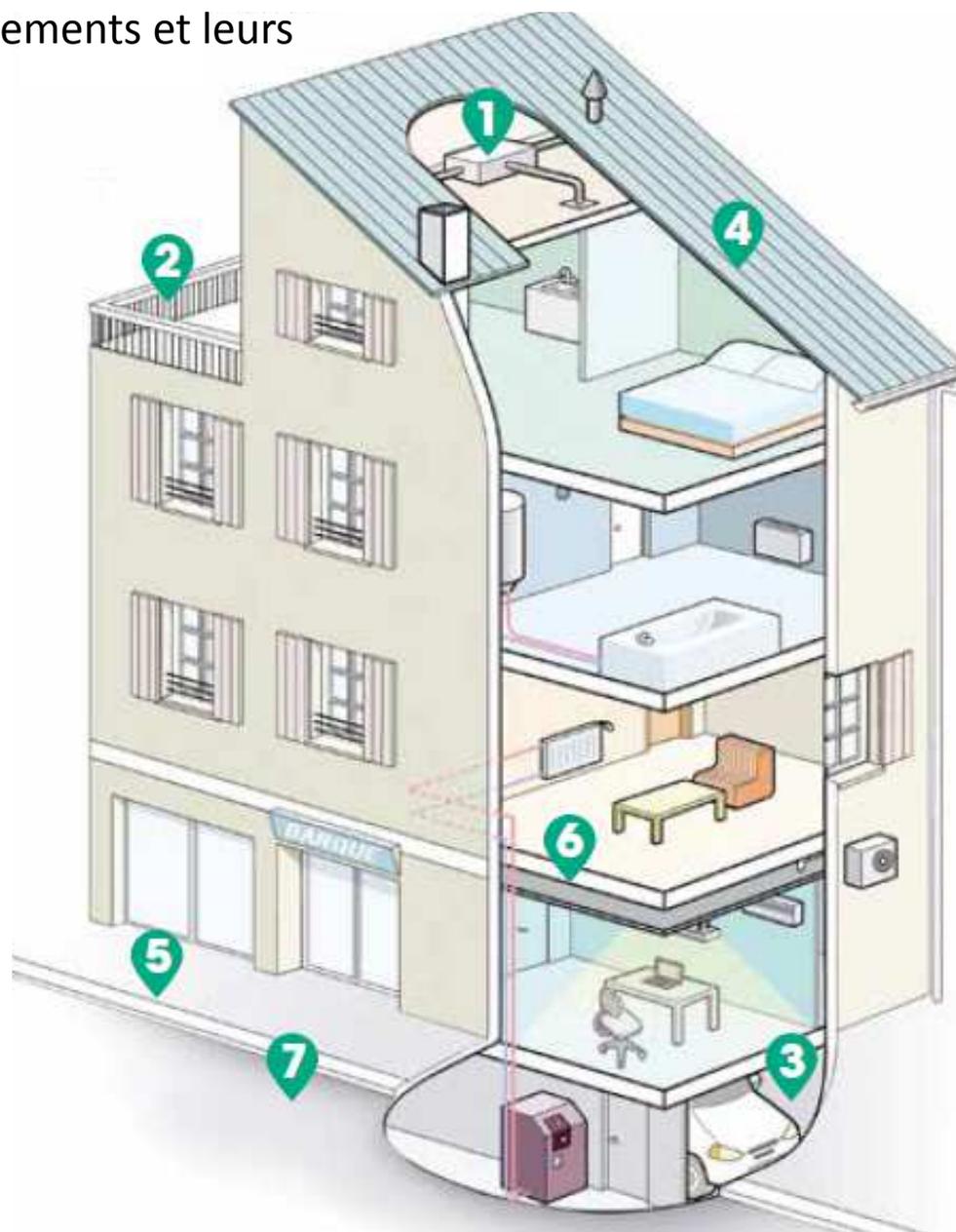
Forte pente ou présence de marches
► difficultés, voire impossibilité d'accès au bâtiment pour les personnes à mobilité réduite

6 Acoustique

Mauvaise isolation phonique
► stress, conflits de voisinages

7 Parasismique

Fondations mal dimensionnées
► risque d'effondrement du bâtiment en cas de séisme



Quels sont les résultats des contrôles ?

- En 2015, en région Pays de la Loire, ce sont 141 opérations contrôlées (68 sur dossier et 73 in situ)

61% des opérations contrôlées in situ présentaient au moins une non-conformité

Aération Garde-corps Sécurité incendie Accessibilité	96 %	→	Principalement sur la sécurité incendie et l'accessibilité
Thermique	30 %		
Acoustique	20 %		

- Plus d'informations sur le bilan des contrôles CRC sur le site de la DREAL : <http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/plaquette-sur-le-controle-des-regles-de-la-a3640.html>