

# *Le contrôle du respect des règles de construction*

04 juillet 2013

DREAL Pays de La Loire  
Nantes



# *Les acteurs des ministères (MEDDE - METL) en région Pays de la Loire*

- Direction Régionale de l'Écologie, de l'Aménagement et du Logement (DREAL),
- Les cinq Directions Départementales des Territoires (et de la Mer) DDT (M)
- Le Centre d'Études Techniques de l'Équipement de l'Ouest (CETE de l'Ouest) et ses deux laboratoires.

# *Les différents dispositifs de vérification des règles de construction*

Pour garantir un niveau minimal de qualité de la construction dans des champs essentiels

- Vérifications contractuelles, réalisées à l'initiative du MOA,
- Vérifications prévues dans les démarches qualité (auto-contrôle, audits, etc.)
- Contrôles prévus par la réglementation et réalisés par des organismes sous agrément de l'administration (contrôle technique, certificat Consuel et Qualigaz),
- Les attestations de prise en compte,
- **Les contrôles régaliens**, réalisés par l'administration pour le **CRC** et les dispositions spécifiques des ERP et IGH

# *Ne pas respecter les règles de construction, c'est :*

- Pénaliser l'utilisateur,
- Fausser la concurrence
- Donner des garanties sur des champs essentiels :  
sécurité, économie d'énergie, santé, confort,  
accessibilité...
- En outre, ne pas respecter les règles, est susceptible d'engager la responsabilité des entreprises vis à vis du maître d'ouvrage

# *Constat des infractions aux règles de construction dans les constructions neuves*

**CCH L.152-1**

Par qui ?

Officiers ou agents de police judiciaire, fonctionnaires et agents de l'État et des collectivités publiques commissionnés et assermentés à cet effet

Comment ?

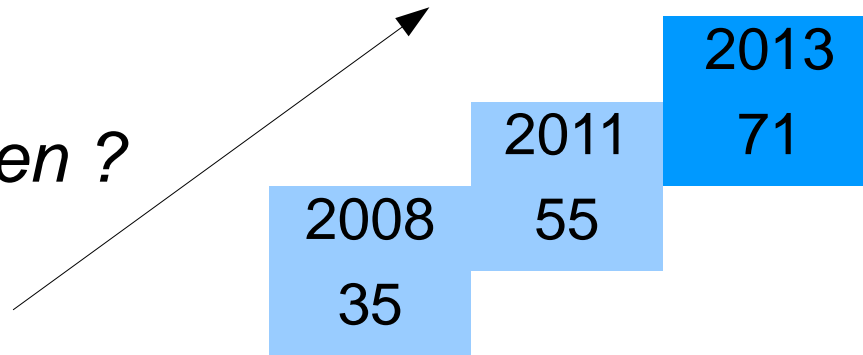
- Constat des infractions, procès-verbaux d'infraction
- Pendant les travaux, pendant 3 ans après l'achèvement des travaux

# *Le CRC en pratique en Pays de la Loire*

- Définition d'une politique et d'une stratégie **DHUP / DREAL**
- Sélection des opérations à contrôler **DDT(M)**
- Réalisation du contrôle (rédaction du PV) **CETE / DDT(M)**
  - Suivi administratif et juridique **DDT(M)**
  - Transmission du PV au procureur **DDT(M)**
  - Remise en conformité de l'opération **DDT(M) / CETE**
- Diffusion des résultats, pistes d'amélioration **DREAL / DDT(M) / CETE / Organisations professionnelles**

# *Les contrôles réalisés en PDL en 2011 = 1 800 logements concernés*

*Combien ?*



*Quelles opérations ?*

*Type de contrôle ?*

Type de contrôle	nombre (année 2011)
TR*	15
Acou	17
Thermique	14
Access	9

**BHC**  
**MI**  
**tertiaire**  
**ERP**

*TR\* : Sécurité incendie, accessibilité, garde-corps, ventilation*

# *Acoustique*

## *17 contrôles = 10 PV*

Arrêté 30/06/99	Lieu	Occurrence
Art 2 Bruits aériens	entre logements	2
Art 2 Bruits aériens	entre circulation commune et logt	3
Art 3 Aire d'absorption équivalente	circulations communes	10
Art 4 et 7 Bruits de chocs	entre circulation commune et logt	6
Art 4 et 7 Bruits de chocs	Local vélos	1



# *Acoustique : les raisons des problèmes*

## Circulations communes (aire d'absorption équivalente)

- insuffisance ou absence de revêtements absorbants, indice d'absorption acoustique des revêtements mis en œuvre trop faible

=> Effets : réverbération trop élevée amplifiant le bruit qui se transmet dans les logements ; risque de désorientation des personnes sourdes ou malentendantes.

## Bruit de choc trop élevé

- mauvaise désolidarisation de la dalle ou de la chape flottante avec la structure du bâtiment,
- création de points durs entre revêtement de sol et paroi lors de la pose d'un carrelage,
- mauvaise désolidarisation des dalles flottantes au niveau des seuils de logements.

## Bruit aérien entre locaux :

- indice d'affaiblissement acoustique trop faible pour la paroi séparative et les parois latérales, pour la porte d'entrée du logement,
- mauvaise étanchéité des joints ou mauvais réglage de l'ouvrant de la porte d'entrée,
- transmission par :
  - prises électriques en vis-à-vis de part et d'autre de la paroi séparative,
  - rebouchage et/ou calfeutrement mal réalisé,
  - gaines techniques mal isolées ou mal recoupées entre niveaux

=> Effets : transmission du bruit trop élevé vers les logements

***TR : toutes rubriques***  
***15 contrôles du CETE = 15 PV***  
***(+ 9 contrôles access par les DDT = 9 PV)***

**Sécurité incendie (arrêté 1986)**

- > 62 % des non-conformités concernent les parcs de stationnement :  
(sas, moyens de secours, recouvrements conduits et gaines, signalisation)

**Accessibilité (arrêté 1er 2006 et CCH)**

- > Dans les BHC, les principales NC se retrouvent dans les escaliers (28%) ou concernent l'éclairage des parties communes (21%) :
- les escaliers (notamment problèmes de mains courantes)
  - l'éclairage (insuffisances d'éclairage, extinctions non progressives)
  - beaucoup d'erreurs dans les dimensions : dévers, pente, hauteurs commandes, poignées de portes, etc.

# *Thermique RT 2005*

## *14 contrôles = 2 PV*

**La RT 2005 est globalement bien prise en compte.**

Le principal constat = **étude thermique faite en début de chantier ne correspond plus au bâtiment en fin de chantier**

Des modifications apportées au cours du chantier pour isolants et, ou principalement les équipements (puissance des centrales de ventilation, des radiateurs, capacité des ballons d'eau chaude...).

Le maître d'ouvrage devant être en mesure de pouvoir justifier toute valeur utilisée comme donnée d'entrée du calcul de Cep ou de Tic (article 6 de l'arrêté) => **nécessité de demander une nouvelle étude thermique correspondant aux éléments réellement mis en place dans le bâtiment.**

# *Phase «aval» – Les suites juridiques*

## **Actions**

- Décision du procureur de la République :
  - classement
  - régularisation demandée
  - poursuite pénale\*
- Suivi de la procédure pénale
- Information de la DREAL et du CETE sur les résultats du contrôle et les suites juridiques

## **Acteurs**

Procureur

DDT(M)

DDT(M)

\* si échec procédure amiable

# *Les sanctions pénales*

## Non-conformités

CCH L.152-4

- amende jusqu'à 45 000 € (portée à 75 000 € avec emprisonnement de 6 mois en cas de récidive)
- publication intégrale ou par extraits de la décision du tribunal, aux frais du condamné

## Décision du tribunal en cas de condamnation

CCH L.152-5

- mise en conformité
- démolition ou réaffectation du sol

## Exécution de la décision

CCH L.152-7

- délai imparti par le tribunal
- astreinte possible, de 3 à 75 € par jour de retard
- relèvements possibles de l'astreinte si non exécution dans l'année de l'expiration du délai

## Obstacle au droit de visite

CCH L.151-1

- amende de 3 750 €

# *Jurisprudence*

- TGI de Dijon (28 juin 2012) : BHC non respect de la réglementation accessibilité (circulation 1 m au lieu de 1,20 m)  
=> 3 000 € d'amende + mise en conformité sous 4 mois (avec astreinte 50 € par jour de retard).
- TGI Belfort (9 juin 2010) : bâtiment d'habitation, non respect de la réglementation accessibilité (porte 0,73 au lieu de 0,80), pas d'étude thermique  
=> 1 500 € d'amende pour le moa, 4 000 € pour l'architecte.
- TGI de Colmar (chambre civile/30 mai 2002) : le juge condamne solidairement l'architecte et l'entreprise de gros œuvre et ordonne la démolition d'une habitation non conforme aux règles parasismiques + versement de dommages 15 000 € pour le maître d'ouvrage

# *Moyens complémentaires pour améliorer l'application des règles de construction*

- Le contrôle sur dossier de permis de construire en DDT
- Multiplier l'information des professionnels sur les réglementations et leurs contrôles
- La prévention par l'information : plaquette sur les principales règles de construction transmise par les services instructeurs => informer le grand public sur leurs droits et obligations



## LA RÉGLEMENTATION ACOUSTIQUE



(Règles techniques : 2 arrêtés du 30 juin 1999 / attestation : décret n°2011-604 du 30 mai 2011 et arrêté du 27 novembre 2012)

La réglementation en vigueur concerne les constructions neuves ainsi que les parties nouvelles ajoutées aux bâtiments existants (surélévations ou additions), dont la demande d'autorisation a été déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2000. Elle fixe des valeurs minimales d'isolement acoustique entre locaux d'un même immeuble, des valeurs maximales de bruits de chocs ou de bruit d'équipement, une obligation de mise en œuvre de revêtement absorbant acoustique dans les circulations communes ainsi qu'un isolement minimum contre les bruits extérieurs.

Les maîtres d'ouvrage de bâtiment d'habitation collectif et de maisons individuelles accolées ou contiguës à un local d'activité ou superposées à celui-ci et dont le permis a été déposé après le 1<sup>er</sup> janvier 2013 doivent joindre à la DAACT une attestation de la prise en compte de cette réglementation.

Dans le cas de projets de 10 logements et plus, cette attestation doit être assortie de mesures acoustiques réalisées à l'achèvement des travaux.



## LA RÉGLEMENTATION SUR LES TERMITES



(Articles R. 112-2 à R. 112-4 du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 27 juin 2006 modifié par l'arrêté du 16 février 2010)

Elle s'applique aux constructions neuves sur l'ensemble des communes de la Loire-Atlantique.

Elle concerne :

- la protection des bois participant à la solidité du bâtiment, contre les termites et les insectes à larves xylophages,
- l'interface entre le sol et le bâtiment qui doit également être protégée contre l'action des termites, par la mise en œuvre :
  - d'une barrière de protection entre le sol et le bâtiment (barrière physique, physico-chimique) ;
  - ou d'un dispositif de construction contrôlable.

Le constructeur doit obligatoirement fournir au maître d'ouvrage, au plus tard à la réception des travaux, une notice technique indiquant les dispositifs, les protections ainsi que les caractéristiques des matériaux mis en œuvre.

## POUR EN SAVOIR PLUS :

[www.developpement-durable.gouv.fr/Batiment-et-construction](http://www.developpement-durable.gouv.fr/Batiment-et-construction) (rubrique « Bâtiment et énergie »)

Direction départementale des territoires et de la mer de la Loire-Atlantique

Service bâtiment - logement

10, boulevard Gaston Serpette - BP 53606  
44036 Nantes cedex 1

Téléphone : 02 40 67 26 26 - Télécopie : 02 40 67 25 59

E-mail : [ddtm-sbl-ptb@loire-atlantique.gouv.fr](mailto:ddtm-sbl-ptb@loire-atlantique.gouv.fr)

Web : [www.loire-atlantique.gouv.fr](http://www.loire-atlantique.gouv.fr)

© Copyright : DDTM de la Loire-Atlantique ; SG / Communication ; SBL/PTB ; février 2013  
Crédits photos (réglementation parasismique, réglementation sur les termites) : MEDDE (réglementation thermique, loi accessibilité et OPE) ; Laurent Migneux et Arnaud Bouissou - MEDDE

Février 2013



# LES RÈGLES

## DE CONSTRUCTION DANS LES LOGEMENTS NEUFS



*Vous avez obtenu votre permis de construire. Celui-ci atteste que votre projet de construction est conforme aux règles d'urbanisme applicables à votre terrain.*

*Mais le permis de construire ne garantit pas le respect des règles de construction prévues par le code de la construction et de l'habitation : structure, accessibilité aux personnes handicapées, thermique, acoustique, sécurité incendie, parasismique, aération, sécurité domestique, santé, etc.*

*Vous avez pris l'engagement de respecter ces règles en signant votre demande de permis de construire, et la loi prévoit des sanctions en cas de non respect de celles-ci.*

*Dans certains cas, en complément, des attestations de prise en compte des réglementations sont prévues. Elles peuvent être à joindre à la demande de permis de construire ou à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). En l'absence d'attestation, la déclaration n'est pas valable.*

*Alors soyez vigilant : vérifiez que chaque entreprise a prévu de respecter ces règles afin d'assurer la sécurité et la qualité de votre construction neuve.*



## LA RÉGLEMENTATION THERMIQUE 2012



(Règles techniques : arrêté du 26 octobre 2010 / attestations : décret 2011-544 du 18 mai 2011)

Elle s'applique à toute construction neuve dont la demande de permis de construire a été déposée à partir du 1<sup>er</sup> janvier 2013, ainsi qu'aux parties nouvelles ajoutées aux bâtiments existants (surélévations ou additions).

Elle impose au maître d'ouvrage de tout bâtiment neuf de fournir au dépôt de la demande de permis une attestation de prise en compte de la réglementation thermique.

Ce document permettra de s'assurer :

- de la prise en compte de la conception bioclimatique du bâtiment au plus tôt grâce au coefficient Bbio, gage d'atteinte d'un niveau de performance énergétique élevé,
- que la réflexion sur les systèmes énergétiques a été engagée et en particulier le recours aux énergies renouvelables.
- Une attestation sera également à fournir au moment de la DAACT.

## LE DIAGNOSTIC DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE (DPE)



(Article L. 134-2 du code de la construction et de l'habitation)

Depuis le 1<sup>er</sup> juillet 2007, le maître d'ouvrage d'une construction doit faire établir un diagnostic de performance énergétique au plus tard à la réception des travaux.

## LA RÉGLEMENTATION ACCESSIBILITÉ (LOI 2005)



(Articles R. 111-18 et suivants du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006)

Elle s'applique aux demandes de permis de construire des constructions, autres que les maisons individuelles construites pour soi-même, déposées après le 1<sup>er</sup> janvier 2007.

À l'issue des travaux, le maître d'ouvrage fait établir par un contrôleur technique ou un architecte (autre que celui qui a établi les plans ou signé la demande de permis de construire) une attestation de prise en compte des règles d'accessibilité.

Celle-ci est jointe à la DAACT.

Nota : les maisons pour la location doivent respecter les règles d'accessibilité. Les opérations intermédiaires composées de deux logements superposés peuvent nécessiter la réalisation d'une rampe ou la mise en place d'un ascenseur.



## LA RÉGLEMENTATION PARASISMIQUE



(Décrets n° 2010-1254 et n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 et arrêté du 22 octobre 2010 modifié par les arrêtés du 19 juillet 2011 et du 25 octobre 2012)

Elle s'applique à certaines constructions neuves dont le permis de construire a été déposée à partir du 1<sup>er</sup> mai 2011, en fonction de la catégorie d'importance (classement de I à V) du bâtiment et de la zone de sismicité (zonage de 1 à 5).

Le département de Loire-Atlantique est classé en zone d'aléa faible (zone 2) en partie nord et en zone d'aléa modéré (zone 3) en partie sud.

Les règles de construction parasismiques s'appliquent notamment :

- pour les maisons individuelles ou les petits bâtiments d'habitation collectifs (catégorie II) en zone 3 ;
- pour les bâtiments de plus de 28 m (catégorie III) en zones 2 et 3 ; pour ces bâtiments, le recours à un contrôleur technique est obligatoire, et 2 attestations du contrôleur technique seront à fournir, à la demande de permis de construire puis à la DAACT.

Interrogez votre mairie pour connaître le classement de votre commune, ou consultez : [macommune.prim.net](http://macommune.prim.net)

## LA FIBRE OPTIQUE



(Article R. 111-14 du code de la construction et de l'habitation et arrêté du 16 décembre 2011 modifié par l'arrêté du 17 février 2012)

Tout projet d'au moins 2 logements pour lequel une demande de permis de construire est déposée à partir du 1<sup>er</sup> avril 2012 doit être desservi en fibre optique.

Chaque logement doit être raccordé par une fibre arrivant jusqu'au dispositif terminal intérieur optique. La desserte de chacune des pièces principales du logement sera assurée par le câblage résidentiel cuivre.

# Et à consulter :

<http://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/le-contrôle-du-respect-des-regles-r866.html>

## Le contrôle du respect des règles de construction

A quoi s'engage tout maître d'ouvrage lorsqu'il déclare avoir pris connaissance des règles de construction au moment du dépôt de son permis de construire, de sa déclaration préalable ou de son permis d'aménager ?

### Le Contrôle du respect des Règles de Construction

Les textes, la procédure de contrôle (plaquette DGALN)

#### Bilan des contrôles CRC de l'année 2010



Tous les contrôles des règles de construction réalisés en 2010 par les services de l'Etat en région Pays de la Loire sur des opérations neuves ont mis en évidence des non-conformités en accessibilité handicapés.

#### Bilan des contrôles CRC de l'année 2011



Environ 1 800 logements concernés par un contrôle des règles de construction par les services de l'Etat en 2011 dans la région Pays de la Loire.

#### Conseils techniques

Site du Centre d'information et de Documentation sur le Bruit (CIDB) - qualité acoustique des constructions