

# Contrôle du respect des Règles de Construction

Direction départementale  
des territoires et de la mer

Campagne 2021 et 2022.



# Contrôle des règles de construction

Le contrôle du respect des règles de construction est une mission de police judiciaire du code de la construction et de l'habitation

Fondement juridique : art. L 181-1 et svt CCH.

Jusqu'à 6 ans après achèvement des travaux : droit de visite et de communication de documents.

Qui ? Agents assermenté(e)s et commissionné(e)s.

Non respect d'une règle = délit ( L 183-4 CCH), y compris obstacle au droit de visite.

# Contrôle des règles de construction

## Pourquoi ?

Contrôler la bonne application des règles de construction.

Evaluer la qualité de la construction sur le territoire.

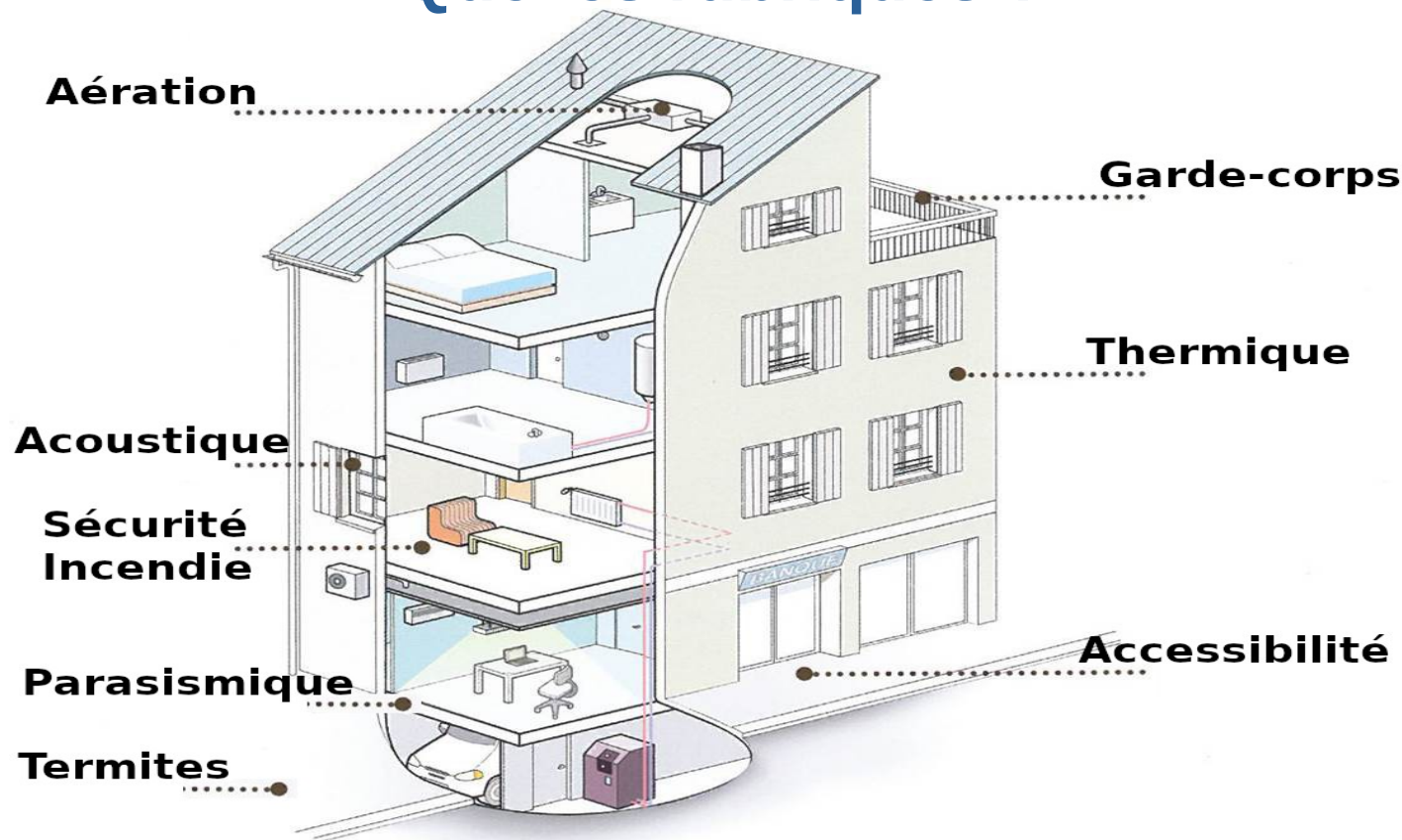
Evaluer la compréhension des règles par les acteurs du bâtiment.

Participer à la lutte contre la concurrence déloyale.

Accompagner les acteurs de la construction.

# Contrôle des règles de construction

## Quelles rubriques ?



# Contrôle des règles de construction

## Choix des opérations ?

Echantillonnage national à partir de la base SITADEL.

Construction neuve à partir de 2 logts

Eventuellement choix local et / ou plainte.

Gard : minimum de 10 CRC / an  
à terme 20 à 25 CRC / an

# Contrôle des règles de construction Processus ?

1. Phase administrative :
  - sélection des opérations
  - demande de dossier..



2. Phase de constatations :
  - sur site
  - sur dossier.



3. Production du rapport et de l'éventuel PV d'infractions.

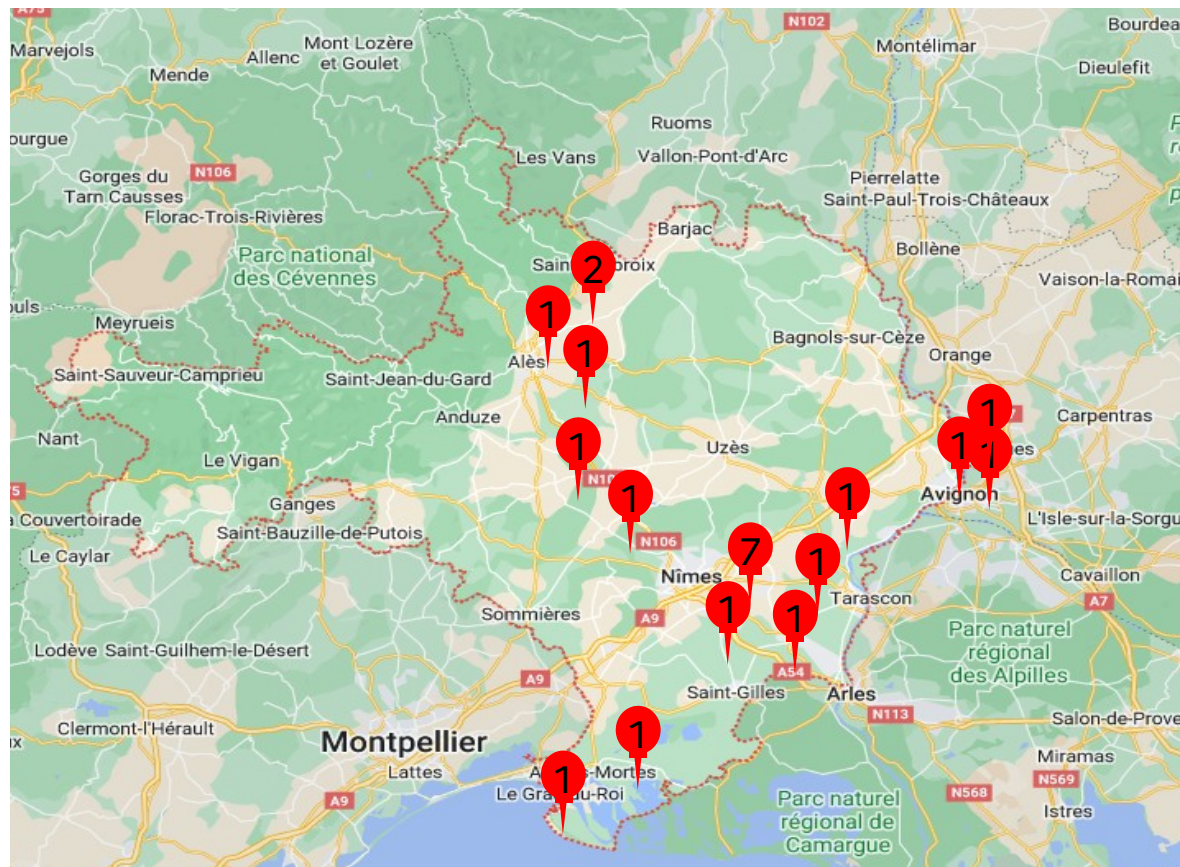
4. Suites à donner

- remise en conformité.
- transmission au services du procureur





# Contrôle des règles de construction



# Contrôle des règles de construction

## Typologie des opérations ?

BHC : 15 opérations, pour un total de 479 logts.

IND : 7 opérations (de 4 à 22 logts), pour un total de 95 logts.

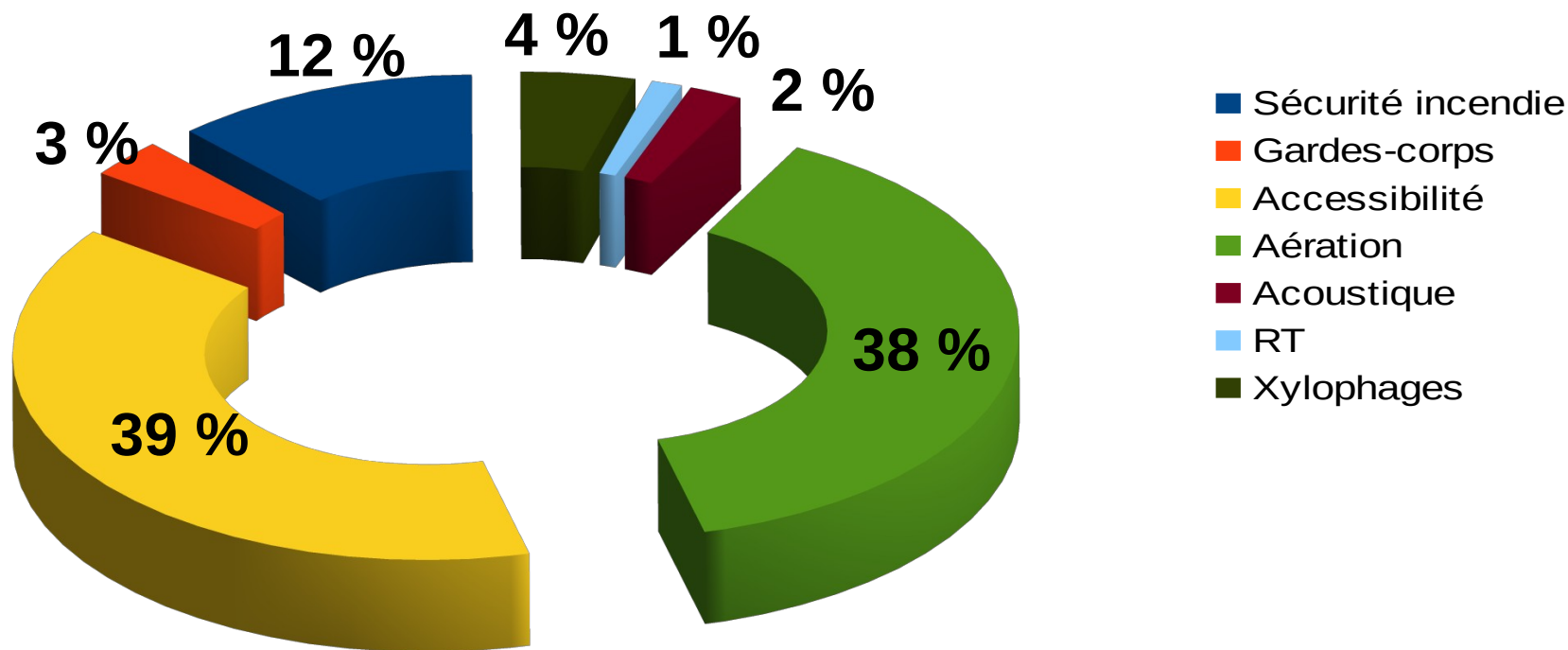
Maîtres d'ouvrages : Promoteurs nationaux, régionaux, locaux, particulier.

2 CRC sur dossier / 20 CRC mixtes (in situ et sur dossier)



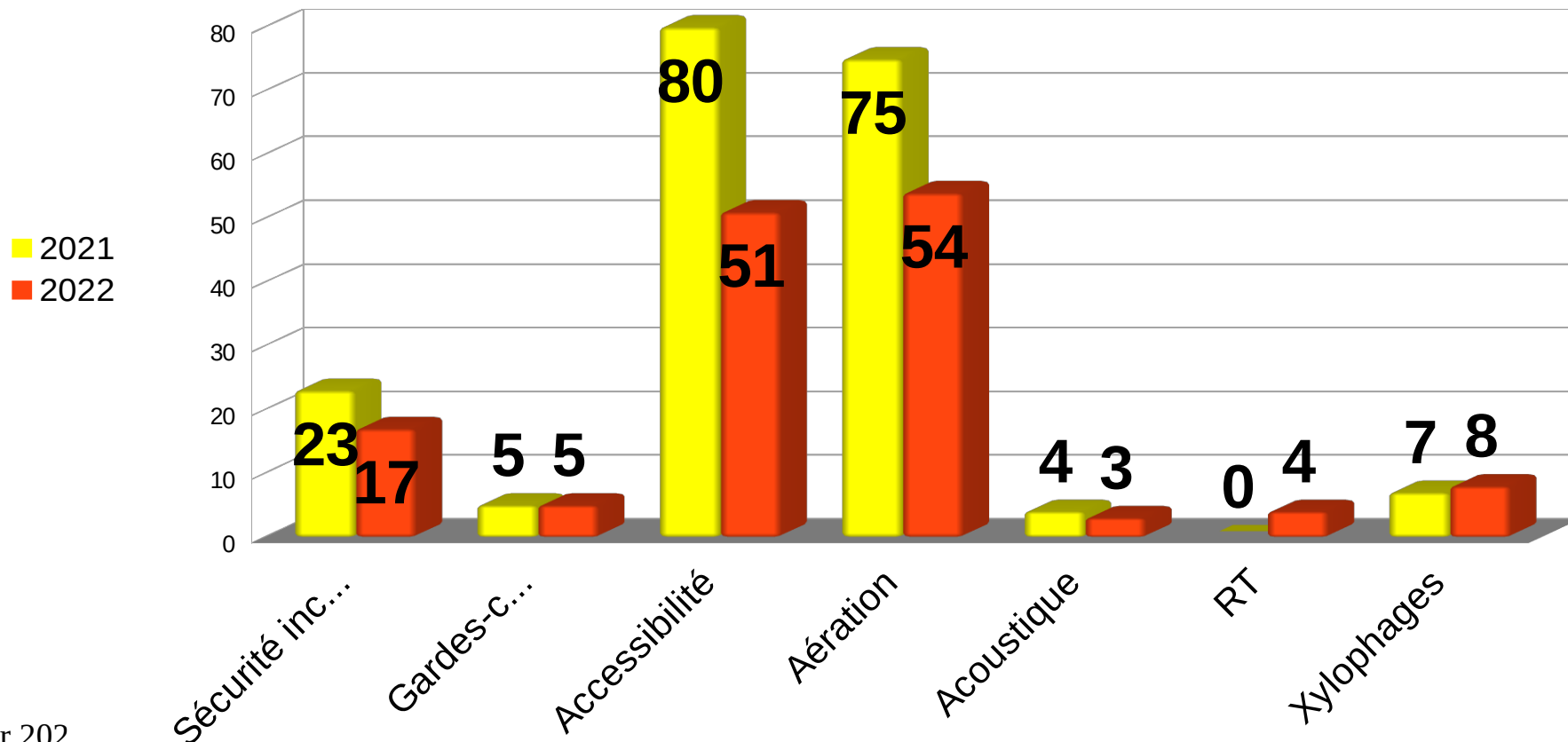
# Contrôle des règles de construction

## Non-conformités par rubriques



# Contrôle des règles de construction

## Nombre de non-conformités par rubriques



# Contrôle des règles de construction

## Retours dossier :

- Attestations Thermique, Accessibilité, Acoustique :
  - Quelques fois absentes en MI
  - Mauvais format
  - Non actualisées
  - Non signées
  - Incomplètes
- Notice technique Termites non fournies ou non remplies.

# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Accessibilité :

Accès aux bâtiments



Pas d'information de repérage et de guidage



Cheminement impraticable pour UFR



# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Accessibilité :

Stationnement



Individuel : (art 3) .....Dans les maisons individuelles, lorsqu'une ou plusieurs places de stationnement leur sont affectées, l'une au moins d'entre elles doit être adaptée et reliée à la maison par un cheminement accessible tel que défini à l'article 2. Lorsque cette place adaptée n'est pas située sur la parcelle privative, celle-ci peut être commune à plusieurs maisons.

# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Accessibilité :

Stationnement

Collectif : (art 3) .....2° Localisation

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.

Entrée bâtiment



Place adaptée



# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Accessibilité :

Accès aux bâtiments

Maison individuelle !! :



Art. 4 : Le niveau d'accès principal au bâtiment pour les occupants et les visiteurs doit être **accessible en continuité avec le cheminement extérieur accessible**.  
Par définition une MI est accessible !!!

Pas acceptable !!!



# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Accessibilité :

Accès au bâtiment (art. 4)



1° Repérage :

Les entrées principales du bâtiment doivent être facilement repérables par des éléments architecturaux ou par un traitement utilisant des matériaux différents ou visuellement contrastés.

S'il est prévu, le numéro ou la dénomination du bâtiment est situé dans le champ visuel et à proximité immédiate de l'accès au terrain et de l'entrée du bâtiment à usage d'habitation. Il respecte les dispositions de l'annexe 3

1 collectif avec 2 entrées desservant chacune une partie des étages. Pas d'information sur les étages et donc les logts desservis par l'une ou l'autre.

# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Accessibilité :

Circulations horizontales et verticales

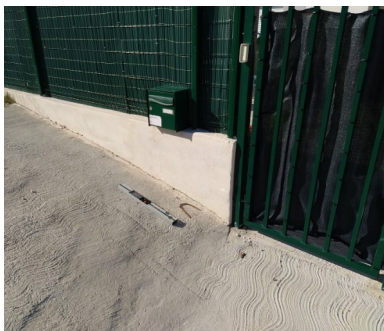
- Svt dévers excessif
- Traitement incomplet des escaliers.
- Escalier en maille métallique de 3 cm de coté.
- Vide sous escalier non protégé.
- Positionnement bouton appel ascenseur (40 cm angle rentrant, norme = 50cm)



# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Accessibilité :

### Accessibilité : Equipements



# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Accessibilité :

Cohérence !

Pour pénétrer dans la salle de bain :

1 : entrer dans la chambre. (si possible faire demi-tour)

2 : refermer la porte du sas.

3 : ouvrir la porte de la salle de bain

4 : entrer dans la salle de bain.

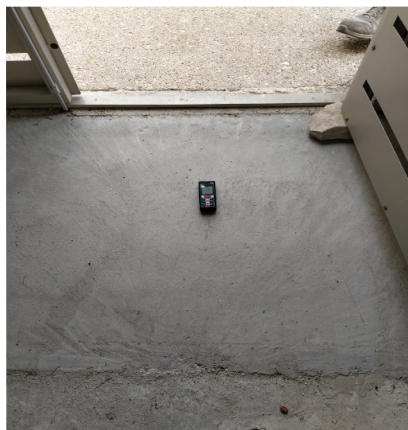
Pour sortir : même bazar !



# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Accessibilité :

Ne pas oublier les locaux annexes !



+ de 15 % de pente pour l'accès local vélo.



Pas d'approche latérale possible pour UFR.

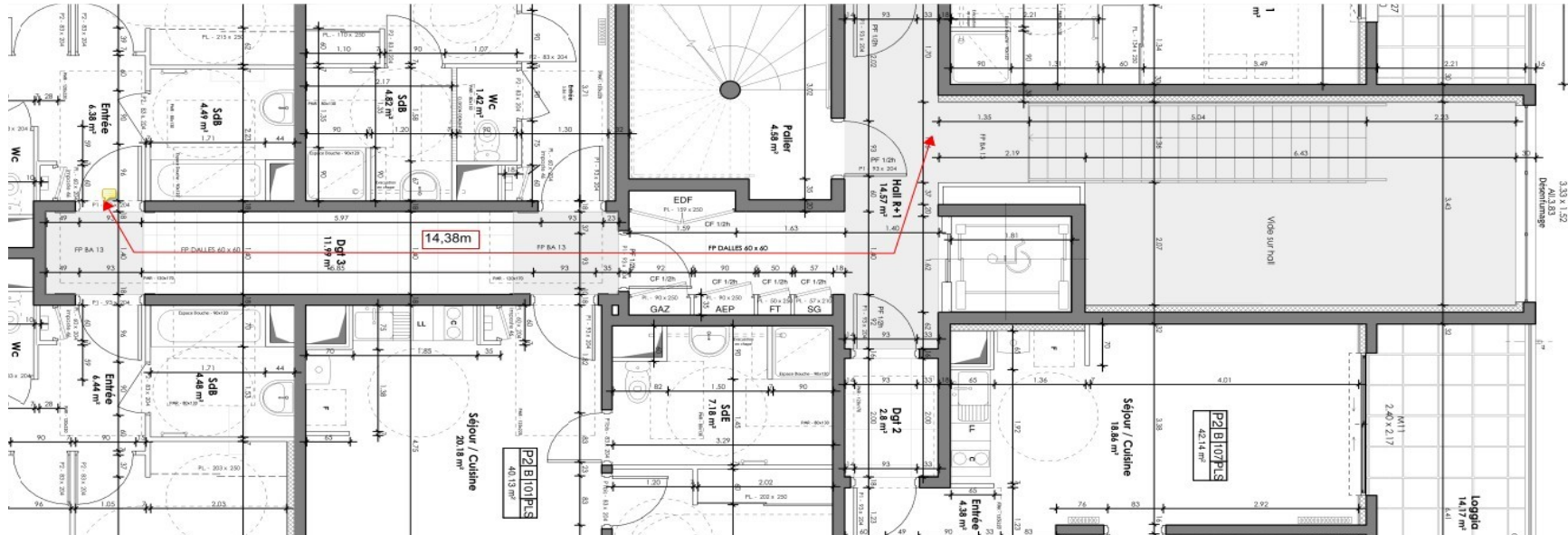


# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Sécurité Incendie

### Critères de classements 3FA ou 3FB :

art. 3 : .....comporter des circulations horizontales telles que la distance entre la porte palière de logement la plus éloignée et l'accès à l'escalier soit au plus égale à **dix mètres**⇒ 3FA.

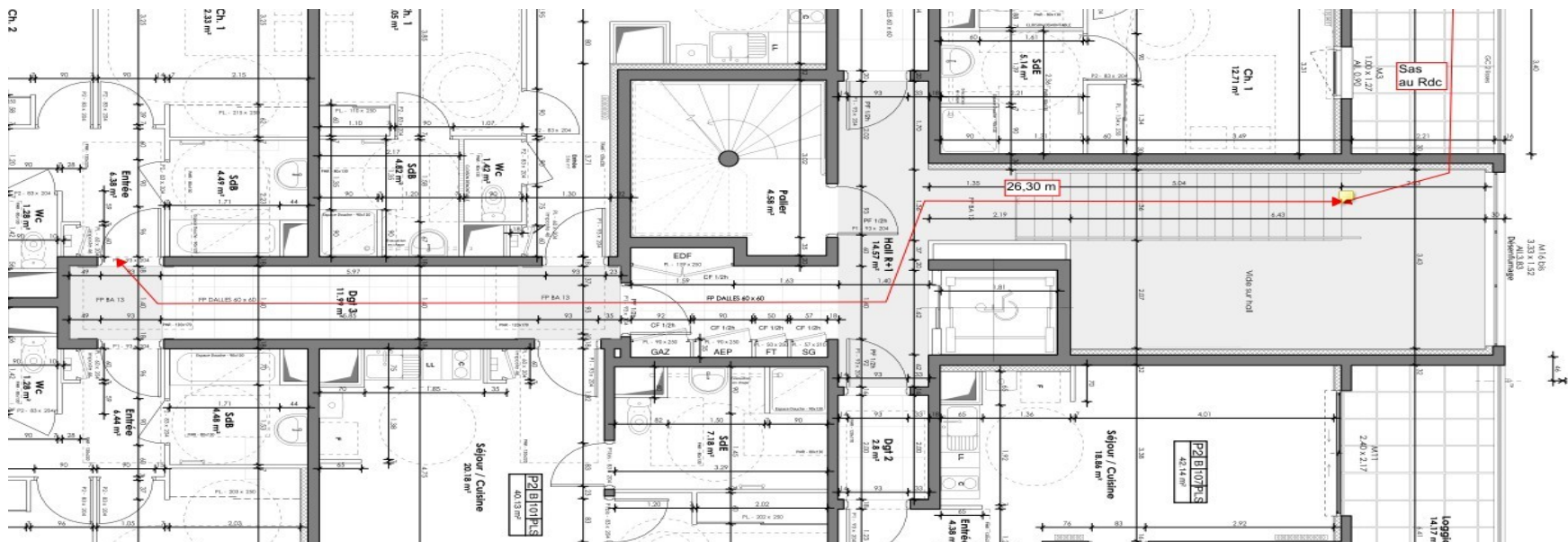


# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Sécurité Incendie

### Critères de classements :

3FB : art. 31 :...La distance à parcourir entre la porte palière de chaque logement et la porte de l'escalier ou l'accès à l'air libre ne doit pas dépasser **quinze mètres**.





# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Sécurité Incendie

3FB : pas de conduite de gaz dans l'escalier protégé !

Art 54 arrêté 31/01/86 :

FAMILLE	SITUATION DE LA GAINÉ			
	En cage d'escalier		En parties communes autres	
	Parois	Portes et trappes et visite (**)	Parois	Portes et trappes et visite (**)
Troisième famille A.....	PF 1/4 h	PF 1/4 h	PF 1/4 hPF	1/4 hTroisième
famille B.....	Solution interdite (*)	Solution interdite (*)	CF 1/4 h	PF 1/4 h
Quatrième famille.....	Solution interdite (*)	Solution interdite (*)	CF 1/2 h	PF 1/2 h



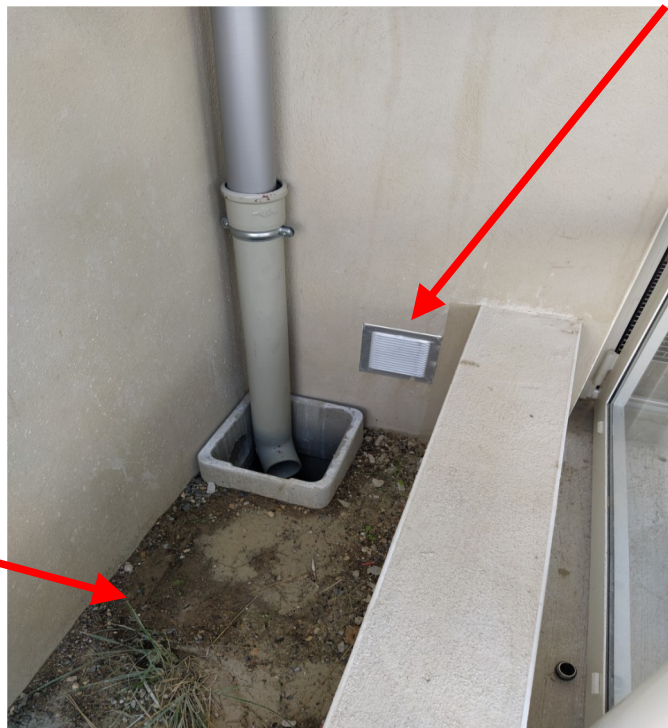
# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Sécurité Incendie

Conduite montante de gaz : positionnement de l'entrée basse ! ( ventilation directe)

Art 53 arrêté 31/01/86 :

«bac à végétaux»



# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Sécurité Incendie

### Désenfumage circulation horizontale :

Déclencheurs manuels : (art 36)  
.....dans l'escalier !

**Pas dans la circulation  
horizontale**



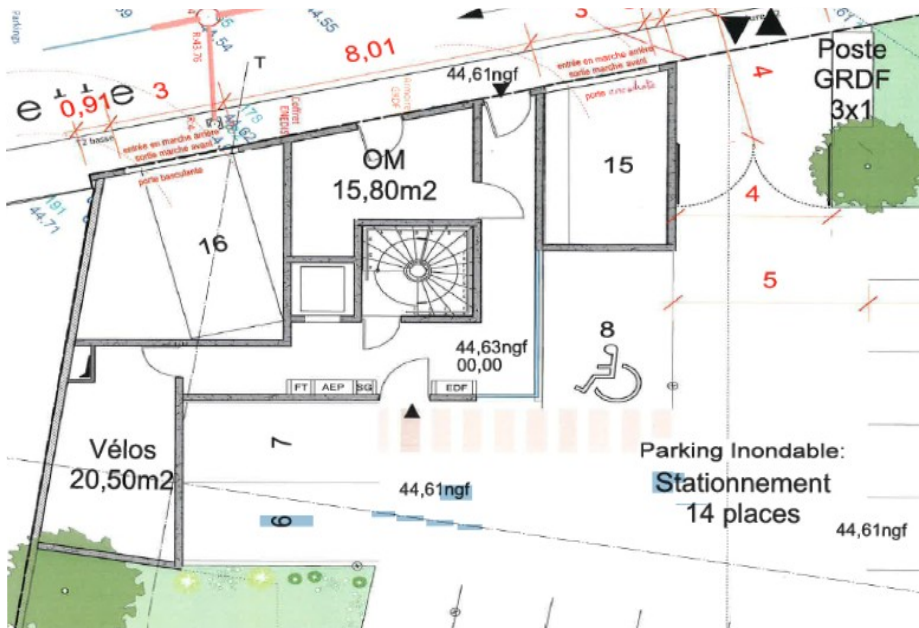
# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Sécurité Incendie

Parking, cave.... :

Mise en œuvre des portes pare-flammes

Signalétique  
des locaux sans issues



Sas de 3m<sup>2</sup> min.  
2 portes !

# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Sécurité Incendie

### Stationnement :

Art. 90 :

Les sols doivent présenter une pente suffisante pour que les eaux et tout liquide, accidentellement répandus, s'écoulent facilement en **direction d'une fosse munie d'un dispositif de séparation ou vers tout autre système capable de retenir la totalité des liquides inflammables...**

# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Sécurité Incendie

### Donner la bonne information !

Indiquer : « Réservé aux services de secours »

Déclencheur de désenfumage des circulations  
horizontales libellé « Alarme » !!!





# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Sécurité Incendie

Donner la bonne information

au bon endroit !

Une issue ?





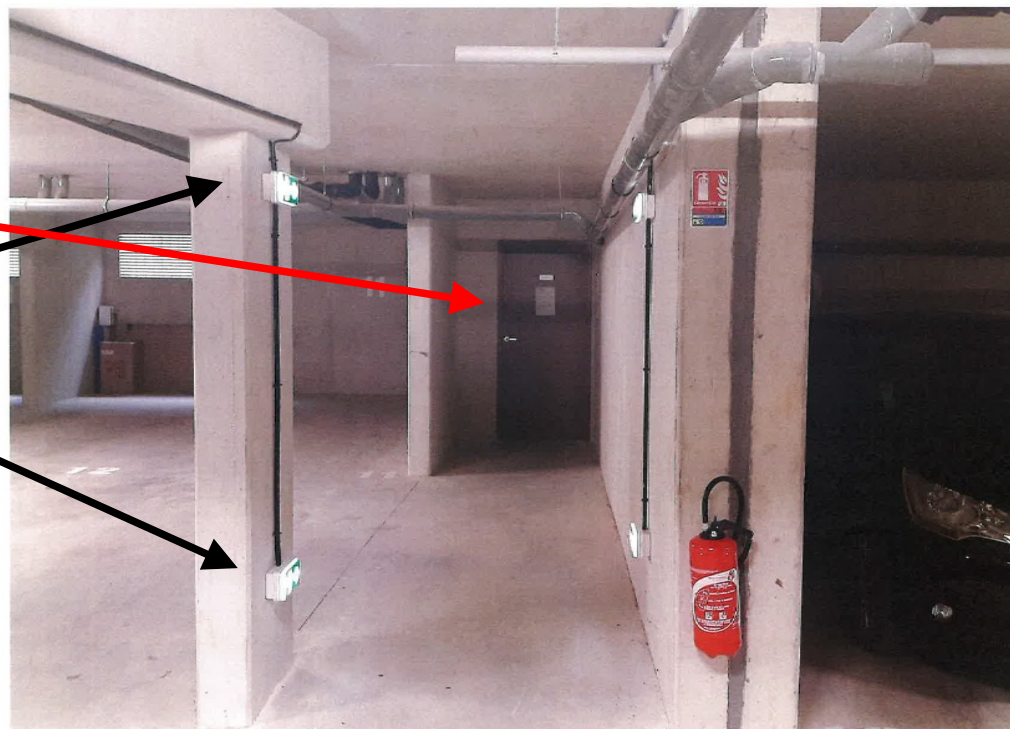
# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Sécurité Incendie

Donner la bonne information  
au bon endroit !

Issue

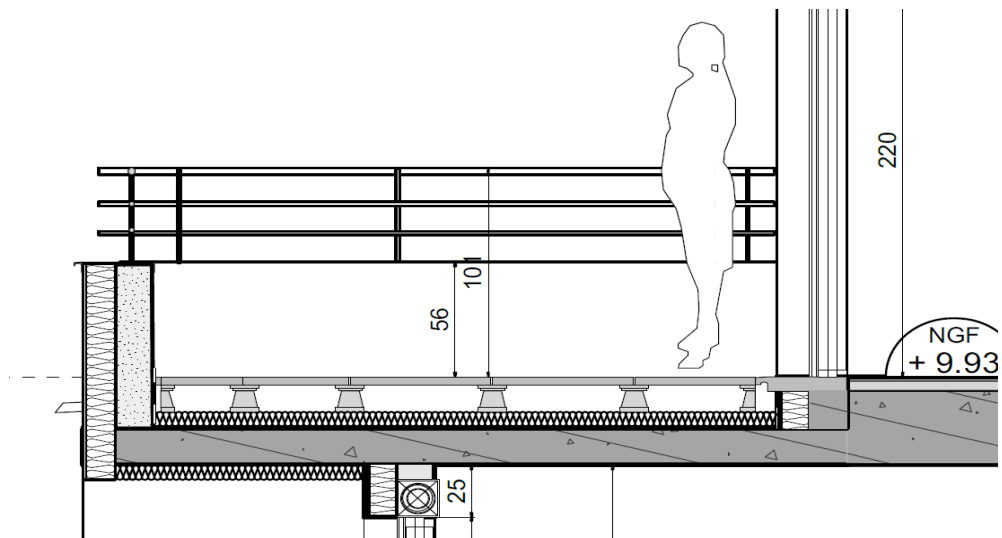
Doublement des blocs  
autonomes pour une  
bonne visibilité



# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Sécurité d'usage

### Garde-corps :



- calage si balcon avec dalles sur plots !



- Effet échelle !

# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Sécurité d'usage

Garde-corps :

Si allège vitrée : notion de protection  
résiduelle !



# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Aération

Extracteurs ??



-Pas de mélange  
entre extracteurs et  
VMC

# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Aération





# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Aération



Bouches d'extraction non reliées au réseau !!!



# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Aération

### DTU 68-3 P 1-1-

art. 6,4,3 : Alarme en cas de défaillance

les **installations collectives** de ventilation doivent être équipées d'un système d'alarme fonctionnant automatiquement en cas d'arrêt de l'extracteur.

.....

Cette alarme doit être !

- soit télétransmise dans un local de fonction ;
- soit **visible et lumineuse** ; elle est alors disposée dans chaque hall d'entrée ;
- soit sonore ; elle est alors disposée soit en partie haute de chaque cage d'escalier, soit dans chaque hall d'entrée, soit en façade extérieure, cette dernière localisation n'étant admise qu'en l'absence de cache d'escalier intérieure (cas des immeubles à desserte par coursive et escalier extérieur) ; la puissance du signal sonore doit être adaptée à l'environnement.

L'alarme a pour objet de déclencher l'intervention des services de maintenance.



# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Aération



Voyant éclairé ! OK

Mais quelle information  
pour les résidents ?

Prévoir une étiquette  
informatrice :  
« Alarme VMC » par ex.

# Contrôle des règles de construction

## Retours terrain - Aération

- Accès au comble pour l'entretien ?



# Contrôle des règles de construction

**Article 173** de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets

*Police administrative portant sur le contrôle des règles prévues au livre Ier du code de la construction et de l'habitation.*

Ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022 :

« section 1 : **Contrôles administratifs** »

« Art. L. 181-1.-Les fonctionnaires et agents publics habilités ou commissionnés par l'autorité administrative de l'Etat compétente ou par l'autorité compétente mentionnée ....., peuvent visiter les bâtiments soumis aux disposition du présent code afin de **procéder au contrôle du respect de ces dispositions**.....

# Contrôle des règles de construction

**MERCI DE VOTRE ATTENTION**