

Le contrôle du respect des RÈGLES DE CONSTRUCTION



QU'EST-CE QUE LE CONTRÔLE DU RESPECT DES RÈGLES DE CONSTRUCTION (CRC) ?

Le CRC est prévu à l'article L.181-1 du Code de la Construction et de l'Habitation (CCH). Il s'agit d'un contrôle régalien réalisé par des agents de l'État commissionnés et assermentés à cet effet.

Cette mission de police judiciaire a pour objectif de vérifier le respect de règles de la construction.

Au-delà de l'aspect répressif prévu par le CCH, le CRC permet de sensibiliser les professionnels et de les inciter à construire selon de bonnes pratiques mais aussi d'améliorer la compréhension des textes réglementaires et de favoriser la qualité de la construction.



1. ACCESSIBILITÉ

L'accessibilité vise à garantir l'accès pour tous, quelque soit son handicap, dans les espaces communs et privatifs des bâtiments d'habitation à usage collectif ou des maisons individuelles destinées à la location.

Les exigences portent sur les caractéristiques :

- des cheminements extérieurs,
- du stationnement,
- des circulations communes (horizontales et verticales),
- de l'éclairage des parties communes,
- des logements (notamment en rez-de-chaussée ou accessibles par ascenseur).



BON À SAVOIR

À la fin des travaux, **une attestation d'accessibilité** est établie et fournie lors du dépôt de la déclaration l'achèvement des travaux (DAACT), conformément au Code de la construction et de l'habitation (CCH) et à l'arrêté du 24 décembre 2015 modifié.



2. GARDE-CORPS

La protection contre les chutes est une obligation réglementaire qui concerne tous les types de logements.

Des garde-corps doivent être installés au niveau des escaliers, balcons, terrasses ou fenêtres situés à plus d'un mètre de hauteur.



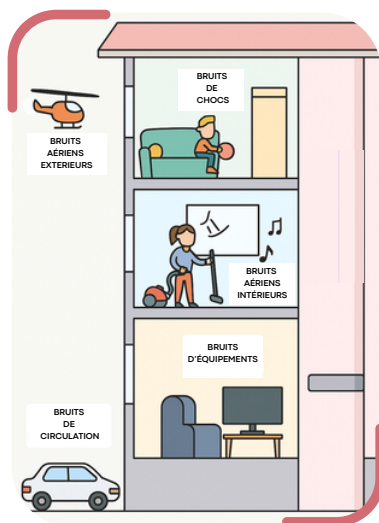
3. PASSAGE DU BRANCARD

L'accès aux logements des services de secours est une exigence prévue par l'arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées dans les bâtiments d'habitation.

Les circulations (escaliers, entrées, couloirs) doivent permettre le passage d'un brancard (1,97 m x 0,57 m) en cas d'urgence.



4. ACOUSTIQUE



Le confort acoustique des logements est essentiel pour préserver la qualité de vie et la santé des habitants.

C'est pourquoi des règles spécifiques, définies par la Réglementation Thermique, Acoustique et Aération propre aux départements d'outre-mer (RTAA DOM) – doivent être respectées par les constructeurs afin de limiter les nuisances sonores et garantir le bien-être au sein de ces bâtiments.

Ainsi, tout bâtiment d'habitation neuf ainsi que les parties nouvelles ajoutées aux bâtiments existants (surélévations ou additions) doivent respecter les exigences minimales d'isolement acoustique :

- Traitement acoustique des circulations communes,
- Isolation entre locaux,
- Bruits d'équipements,
- Protection contre les bruits extérieurs etc.

Les maîtres d'ouvrage de logements neufs doivent fournir, avec la DAACT, une attestation de prise en compte de la réglementation acoustique.

Elle s'appuie sur des vérifications réalisées pendant les phases d'étude et de chantier, ainsi que, pour les projets comptant dix logements ou plus, sur des

3 mesures effectuées après les travaux.

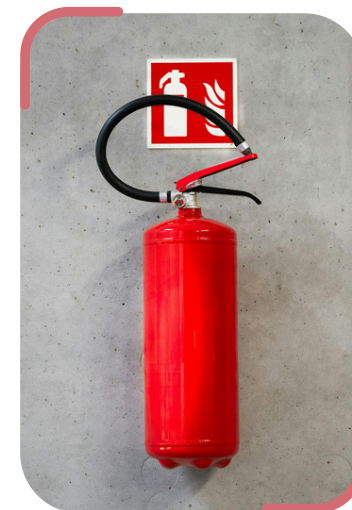


5. SÉCURITÉ INCENDIE

La sécurité des occupants face au risque d'incendie est une priorité dans la construction des bâtiments.

La réglementation vise à limiter la propagation du feu, à garantir l'évacuation des personnes et à permettre l'intervention des secours.

Les bâtiments d'habitation à usage collectif doivent également comporter des affiches de consignes de sécurité dans les lieux stratégiques ainsi que des blocs autonomes d'éclairage de secours (halls d'entrée, accès aux escaliers, ascenseurs...).



6. THERMIQUE

En climat tropical, une bonne conception thermique du bâtiment est essentielle pour assurer le confort des occupants.

La Guadeloupe dispose de sa propre réglementation thermique qui impose des exigences spécifiques pour favoriser la ventilation naturelle et réduire les besoins en énergie.

Elle impose une vérification de la conformité du projet aux exigences thermiques dès sa conception.

Une attestation générée via le portail réglementation thermique RTG est exigée lors du dépôt du permis de construire, et à la fin des travaux.

BON À SAVOIR

Dans les constructions neuves, la production d'eau chaude sanitaire doit être assurée par une énergie renouvelable couvrant au moins 50 % des besoins annuels d'un foyer.

Les parois opaques et les baies doivent être conçues de manière à limiter les apports solaires excessifs.

L'installation de fenêtres en toiture est déconseillée en raison des nombreuses contraintes techniques et réglementaires qu'elle impose.



7. AÉRATION

En Guadeloupe, où le climat est chaud et humide, privilégier la ventilation naturelle dans la conception des bâtiments permet d'améliorer le confort thermique tout en réduisant la dépendance à la climatisation. Une conception bioclimatique adaptée permet ainsi de profiter de logements confortables et économes en énergie.

La Réglementation Thermique, Acoustique et Aération des Départements d'Outre-Mer (RTAA DOM) impose des exigences en matière de ventilation naturelle. Chaque pièce principale doit disposer d'une surface minimale d'ouverture pour garantir une aération suffisante.



Le choix de menuiseries telles que des jalousies, des impostes et des persiennes orientables peut être déterminant pour faciliter cette aération tout en protégeant votre habitation des intempéries.

CHOIX DES OPÉRATIONS CONTRÔLÉES

Les opérations contrôlées sont sélectionnées à partir d'un échantillon de chantiers ayant obtenu un permis de construire.

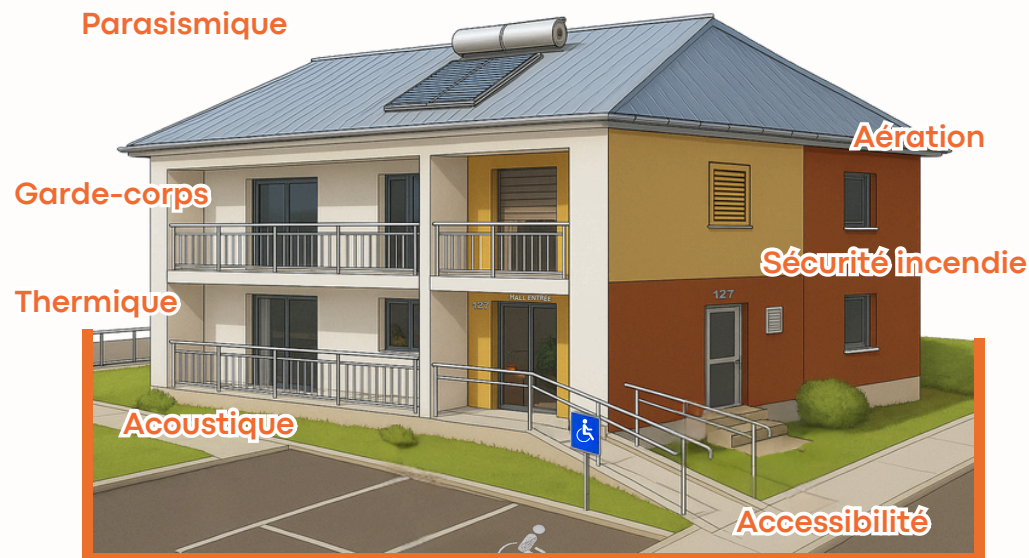
Elles peuvent également découler d'un repérage effectué par les contrôleurs sur le terrain.

TYPES DES OPÉRATIONS CONTRÔLÉES

- Les maisons individuelles
- Les bâtiments à usage d'habitation collective

DES RÈGLES DE CONTRÔLES DIFFÉRENTES S'APPLIQUENT EN FONCTION DES TYPOLOGIES D'OPÉRATIONS.

LES RUBRIQUES CONTRÔLÉES



LES DIFFÉRENTES PHASES D'UN CONTRÔLE

PHASE 1 : EXAMEN DU DOSSIER TRANSMIS PAR LE MAÎTRE D'OUVRAGE

Il peut intervenir dès le dépôt du permis de construire et jusqu'à 6 ans après la Déclaration Attestant l'Achèvement et la Conformité des Travaux (DAACT) ou la première occupation des lieux.

PHASE 2 : CONTRÔLE IN SITU

Les contrôleurs peuvent visiter les constructions en cours, procéder à des vérifications qu'ils jugent utiles et se faire communiquer tous documents techniques se rapportant à la réalisation des bâtiments.

Ce droit de visite et de communication peut être exercé en phase chantier et jusqu'à six ans après l'achèvement des travaux.

LES SUITES DU CONTRÔLE

À l'issue du contrôle, un "rapport de visite" est envoyé au Maître d'Ouvrage.

En cas de non-conformités constatées, celui-ci devra prendre toutes dispositions nécessaires afin de se mettre en règle.

Il devra prendre contact avec les contrôleurs pour une nouvelle visite dans le but de faire lever ces non-conformités.

Le Maître d'ouvrage s'est engagé lors du dépôt du permis de construire à respecter l'ensemble des règles générales de construction, il demeure donc le seul responsable d'éventuelles non-conformités.

A la suite du contrôle, un procès-verbal peut être dressé et transmis au Procureur qui décidera des suites à donner.

Respecter les règles de construction, C'est votre responsabilité !

En Guadeloupe, les règles de construction sont assorties d'exigences spécifiques tenant compte des aléas climatiques et des risques naturels (séismes, cyclones, inondations, glissements de terrain...).

Dans ce contexte, le respect de la réglementation constitue un enjeu majeur pour la préservation du bâti et la sécurité des habitants.

Voici quelques mesures préventives à respecter :

- Exigez et conservez tous les documents relatifs à la construction : plans, devis, factures, correspondances avec les autorités,
- Respectez les normes de construction et les prescriptions du permis de construire,
- Informez-vous régulièrement sur les règles d'urbanisme locales et les évolutions législatives,
- En cas de doute, consultez un professionnel (architecte, bureau de contrôle) pour vous assurer de la conformité de votre projet.

Scannez-moi pour découvrir la brochure
*Le risque sismique en Guadeloupe,
construire parasismique en zone 5*

