



Le recours obligatoire au contrôleur technique

I. Les obligations de recourir à un recourir contrôleur technique

Le recours à un contrôleur technique est rendu obligatoire pour certaines constructions notamment en raison de leur nature et de leur importance.

Selon l'article R.111-39 alinéa 1er du Code de la construction et de l'habitation (CCH), le contrôle technique est obligatoire lorsqu'il porte sur la « *solidité des ouvrages, la viabilité des fondations, d'ossatures, de clos et de couverts et des éléments d'équipements qui font indissociablement corps avec ces ouvrages (mission L) ainsi que sur les conditions de sécurité des personnes dans les constructions (mission S)* ».

Le principe reste que le contrôle technique est facultatif sauf pour les cas énumérés par l'article L. 111-23 du CCH.

Ainsi, sont soumises obligatoirement au contrôle technique les opérations de construction ayant pour objet la réalisation :

- D'établissements recevant du public, classés dans les 1^{ère}, 2^{ème}, 3^{ème} et 4^{ème} catégories ;
- D'immeubles dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 28 mètres par rapport au niveau du sol le plus haut
- De bâtiments, autres qu'à usage industriel :
 - Comportant des éléments en porte à faux de portée supérieure à 20 mètres ou des poutres ou arcs de portée supérieure à 40 mètres, ou
 - Comportant, par rapport au sol naturel, des parties enterrées de profondeur supérieure à 15 mètres, ou des fondations de profondeur supérieure à 30 mètres, ou
 - Nécessitant des reprises en sous-oeuvre ou des travaux de soutènement d'ouvrages voisins, sur une hauteur supérieure à 5 mètres ;
- Lorsqu'ils sont situés dans les zones de sismicité 4 ou 5 délimitées conformément à l'article R. 563-4 du code de l'environnement, des immeubles dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8 mètres par rapport au niveau du sol ;
- Lorsqu'ils sont situés dans les zones de sismicité 2,3,4 ou 5, délimitées conformément à l'article R. 563-4 du code de l'environnement, des bâtiments appartenant aux catégories d'importance III et IV au sens de l'article R563-3 du même code et des établissements de santé, lorsqu'ils n'y sont pas déjà soumis au titre d'une autre disposition du présent article ;
- D'éoliennes dont la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du sol est supérieure ou égale à 12 mètres.

Hormis ces cas, le recours à un contrôleur technique n'est pas obligatoire. Toutefois, le maître d'ouvrage peut toujours faire appel à un contrôleur technique s'il le souhaite afin de réduire les risques.

Il est alors libre de définir l'étendue de sa mission. Ainsi, le contrôle technique pourra porter sur tous les autres éléments de la construction donc la réalisation risque de présenter des aléas techniques particuliers.

La délivrance de certaines attestations est malgré tout nécessaire, même si le recours à un contrôleur technique n'est pas obligatoire.

II. La délivrance d'attestations relatives au respect des règles de construction

Des attestations relatives au respect des règles de construction doivent être jointes, dans certains cas, à la demande d'autorisation d'urbanisme et/ou à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Ainsi, ces attestations sont quand même nécessaires même lorsque le contrôle technique est facultatif.

1. L'attestation du respect des règles d'accessibilité

Cette attestation est délivrée par un contrôleur technique agréé ou un architecte autre que le signataire du permis (article R. 462-3 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, elle n'est obligatoire que pour les permis de construire déposés à partir du 1^{er} janvier 2007 qui concernent :

- les ERP neufs, aménagés ou modifiés
- les logements collectifs neufs ou aménagés
- les maisons individuelles neuves (sauf pour le compte propre du demandeur)

Depuis 2011 : obligatoire aussi pour tous les ERP du 1^{er} groupe.

2. L'attestation acoustique

Le décret du 30 décembre 2011 a créé l'obligation d'attester la prise en compte de la réglementation acoustique ; l'arrêté du 27 novembre 2012 en a défini le contenu, notamment le nombre de mesures acoustiques à effectuer en fonction de la nature et de la taille de l'opération.

Cette attestation acoustique n'est obligatoire que pour les permis de construire déposés à partir du 1^{er} janvier 2013, pour quatre types de construction :

- le permis de construire d'habitation individuelle
- le permis de construire de bâtiments d'habitation collectifs
- le permis de construire de maison individuelle (isolée ou accolée)
- le permis de construire d'habitation contiguë local d'activité ou superposée à celui-ci

L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique est rédigée par un professionnel désigné par le Maître d'ouvrage et justifiant auprès de celui-ci des compétences nécessaires en acoustique de bâtiment (article R. 462-2 du Code de l'urbanisme).

Le professionnel désigné peut être l'architecte du projet (architecte soumis à l'article 2 de la loi n°772 du 3 janvier 1977 sur l'architecture), un contrôleur technique (au sens de l'article L. 111-23 du CCH), titulaire d'un agrément l'autorisant à intervenir sur les bâtiments, un bureau d'études ou un ingénieur conseil en acoustique ou encore le maître de l'opération.

3. L'attestation parasismique

L'attestation parasismique est nécessairement délivrée par un contrôleur technique (articles A. 431-10 et A.431-11 du Code de l'urbanisme).

Toutefois, la mission PS (sécurité des personnes en cas de séisme) du contrôleur technique n'est obligatoire que dans certains cas :

- Lorsqu'il s'agit d'immeubles dont le plancher bas du dernier niveau est situé à plus de 8m, en zones de sismicité 4 et 5.
- Lorsqu'il s'agit de bâtiments appartenant aux catégories d'importance III ou IV en zones de sismicité 2 à 5.

Donc, lorsque l'on n'entre pas dans le champ de ces deux hypothèses, le recours à un contrôleur technique n'est pas obligatoire.

En cas de contrôle technique en zone sismique, deux attestations doivent être remises par le contrôleur technique au maître d'ouvrage. Ces attestations, exigibles depuis le 1^{er} octobre 2007, sont :

- Attestation à joindre à la demande de permis de construire : qui atteste que « le contrôleur technique a fait connaître au maître d'ouvrage, dans le cadre de la mission de contrôle technique qui lui a été confiée, son avis sur la prise en compte dans le projet au stade du dossier du permis de construire, des règles parasismiques... ».
- Attestation à joindre à la déclaration d'achèvement : qui atteste que « le maître d'ouvrage a tenu compte des avis du contrôleur technique, dans le cadre de la mission de contrôle technique qui lui a été confiée, sur la prise en compte lors de la construction des règles parasismiques ».

4. L'attestation thermique

La production d'une attestation thermique est nécessaire pour le respect de la réglementation des opérations neuves (et extensions) :

- d'une part au stade de la demande de permis de construire
- d'autre part au niveau de la DAATC

Les textes prévoient également que cette attestation est nécessaire pour les travaux de rénovation thermique dans des bâtiments existants.

Cette attestation n'est obligatoire que pour les permis de construire déposés à partir du 28 octobre 2011 :

- de bâtiments à usage de bureau
- de bâtiments à usage d'enseignement
- d'établissements d'accueil de la petite enfance
- de bâtiments à usage d'habitation en zone ANRU

Et pour les permis de construire déposés à partir du 1^{er} janvier 2013, elle n'est obligatoire que pour les permis de construire délivrés pour les bâtiments neufs à usage d'habitation.

Cette attestation n'est pas nécessairement établie par un contrôleur technique est peut être délivrée par : un architecte, un diagnostiqueur pour les maisons, un bureau de contrôle ou un organisme de certification si le bâtiment fait l'objet d'une certification (article R. 462-4-1 du Code de l'urbanisme).

Cette personne vérifie :

- Les trois exigences de résultat de la RT 2012 (besoin bioclimatique, consommation d'énergie primaire, confort d'été)
- La cohérence entre l'étude thermique qui a été conduite et le bâtiment construit, en vérifiant certains points clés (production d'énergie, étanchéité à l'air du bâtiment, énergie renouvelable, isolation) par un contrôle visuel sur le site ou de documents.