

# 6è Matinale Technique de la Qualité de la Construction

*sur le thème*

## "Les balcons : techniques, pathologies, risques"



Jocelyne BLASER – *DREAL/DBC*

Catherine LAURENT – AQC

Jean Louis D'ESPARBES – *SMABTP*

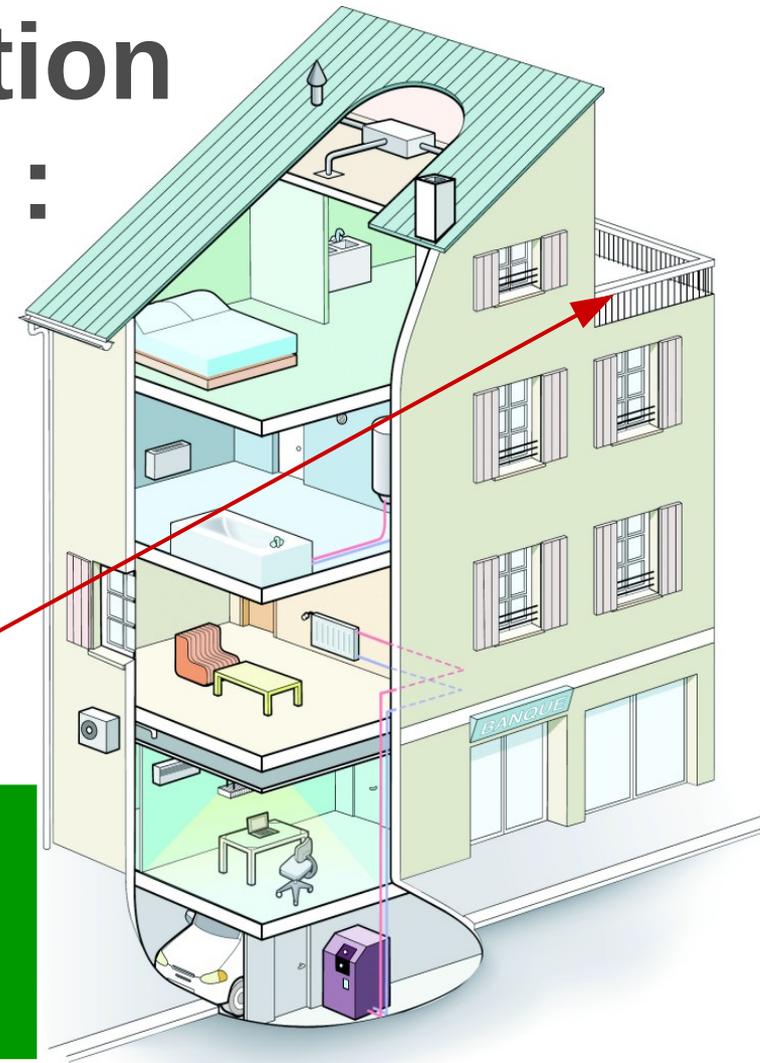
Alexandre HUMBERT – *MH STRUCTURES*

Laurent TAVELLA – *DREAL/DBC*

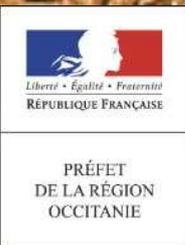


Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement

# Contrôles des Règles de Construction (CRC) :



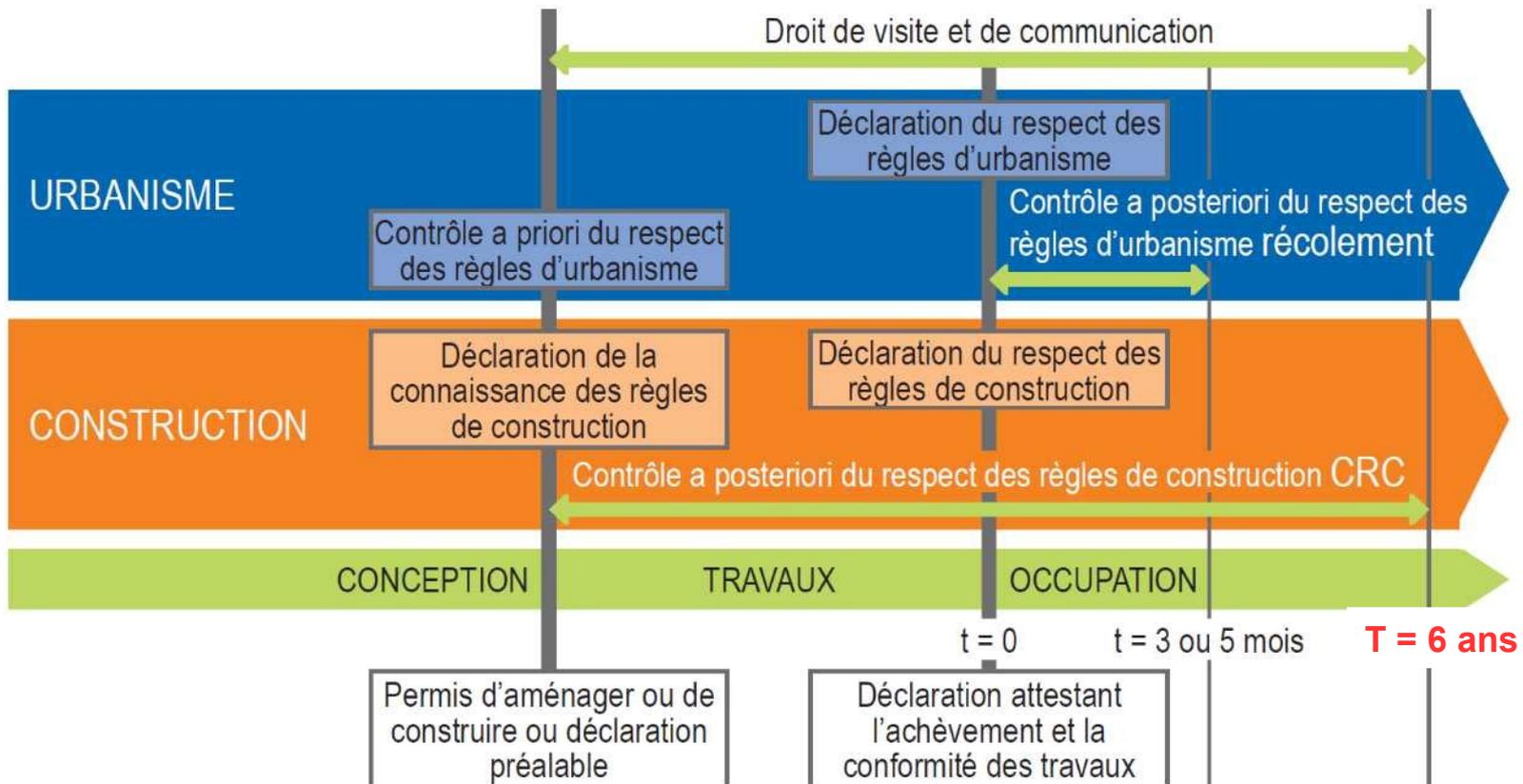
**Balcons & Terrasses**



# Les Contrôles des Règles de Construction

Pour garantir un niveau minimal de qualité de la construction dans les champs essentiels et pour éviter la concurrence déloyale entre les entreprises :

- Sécurité incendie
- **Garde-corps**
- Thermique
- Aération / Ventilation
- Parasismique
- **Accessibilité**
- Passage brancard
- Acoustique



# Les Contrôles des Règles de Construction

---

Issus de tirages au sort, d'après la base de données des permis de construire ( SITADEL ), les contrôles peuvent être effectués par :

- le CEREMA,
- la DREAL
- les DDT(M)

Cela représente, par an en Occitanie un total de plus de 1800 logements

**C'est une procédure de contrôle de police judiciaire au service de la qualité des bâtiments**

# Base réglementaire d'un CRC d'après le CCH

## *Partie « sécurité des personnes »*

---

### **Article L. 111-4**

Les règles générales de construction applicables aux bâtiments d'habitation, les mesures d'entretien destinées à assurer le respect des règles de sécurité jusqu'à destruction desdits bâtiments ainsi que les modalités de justification de l'exécution de cette obligation d'entretien sont fixées par décret en Conseil d'Etat. Les dispositions de ce texte se substituent de plein droit aux dispositions contraires ou divergentes des règlements départementaux et communaux. Ces règles concernent notamment les performances environnementales du bâtiment tout au long de son cycle de vie, la qualité sanitaire et le confort d'usage du logement.

### **Article R. 111-15**

Aux étages autres que le rez-de-chaussée :

a) ....

b) Les garde-corps des balcons, terrasses, galeries, loggias, doivent avoir une hauteur d'au moins un mètre ; toutefois, cette hauteur peut être abaissée jusqu'à 0,80 mètre au cas où le garde corps a plus de cinquante centimètres d'épaisseur.



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE

# Base réglementaire d'un CRC d'après le CCH

## *Partie « accessibilité aux personnes »*

---

### Règles d'accessibilité applicables à partir du 1er avril 2016 Extrait de l'article 14 de l'arrêté du 24 décembre 2015 - Dispositions relatives aux balcons, terrasses et loggias

.....

#### 2° Atteinte et usage:

Afin de minimiser le ressaut dû au seuil de la porte-fenêtre:

- la hauteur du seuil de la menuiserie doit être inférieure ou égale à 2 cm;
- la hauteur du rejingot doit être égale à la hauteur minimale admise par les règles de l'art en vigueur pour assurer la garde d'eau nécessaire.

Le cheminement de la pièce intérieure vers l'espace extérieur est aménagé de plain-pied ou présente une différence de niveau limitée.



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE

# Base réglementaire d'un CRC d'après le CCH

## *Partie accessibilité aux personnes*

....

3° Franchissement du ressaut de l'intérieur du logement vers l'espace extérieur:

a) Hauteur maximale du ressaut du côté intérieur

Un faible écart de niveau entre la pièce intérieure et l'espace extérieur peut être traité par un ressaut à bord arrondi ou muni d'un chanfrein et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 cm. Cette hauteur peut être portée à 4 cm si le ressaut est uni d'un chanfrein dont la pente ne dépasse pas 33 %. Lorsqu'un écart de niveau supérieur à 4 cm ne peut être évité, cet écart ne saurait être supérieur à:

- 15 cm pour les balcons et les loggias;
- 20 cm pour les terrasses, lorsque le logement est muni d'une chape flottante associée à une isolation;
- 25 cm pour les terrasses, dans les autres cas.

Le maître d'ouvrage indique dans une notice explicative les raisons pour lesquelles cet écart ne peut être évité.

Si l'écart est supérieur à 4 cm, le promoteur indique la différence de niveau sur le plan fourni à l'acquéreur et annexé à l'acte authentique de vente.

.....



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE

# En résumé : Base réglementaire d'un CRC sur les balcons / terrasses

*Champ d'application : Bâtiments d'habitation nouveaux  
( En rdc ou pour tout niveaux desservis par ascenseur ou pouvant l'être )*

**Article L. 111-4 ( CCH )**

**Article R. 111-15 ( CCH )**

**Article 14 ( RH 2015 )**

## **Exigences garde corps:**

Hauteur > 1 m

Hauteur > 0,80 m si épaisseur du garde-corps > 50 cm

## **Exigences accès extérieurs :**

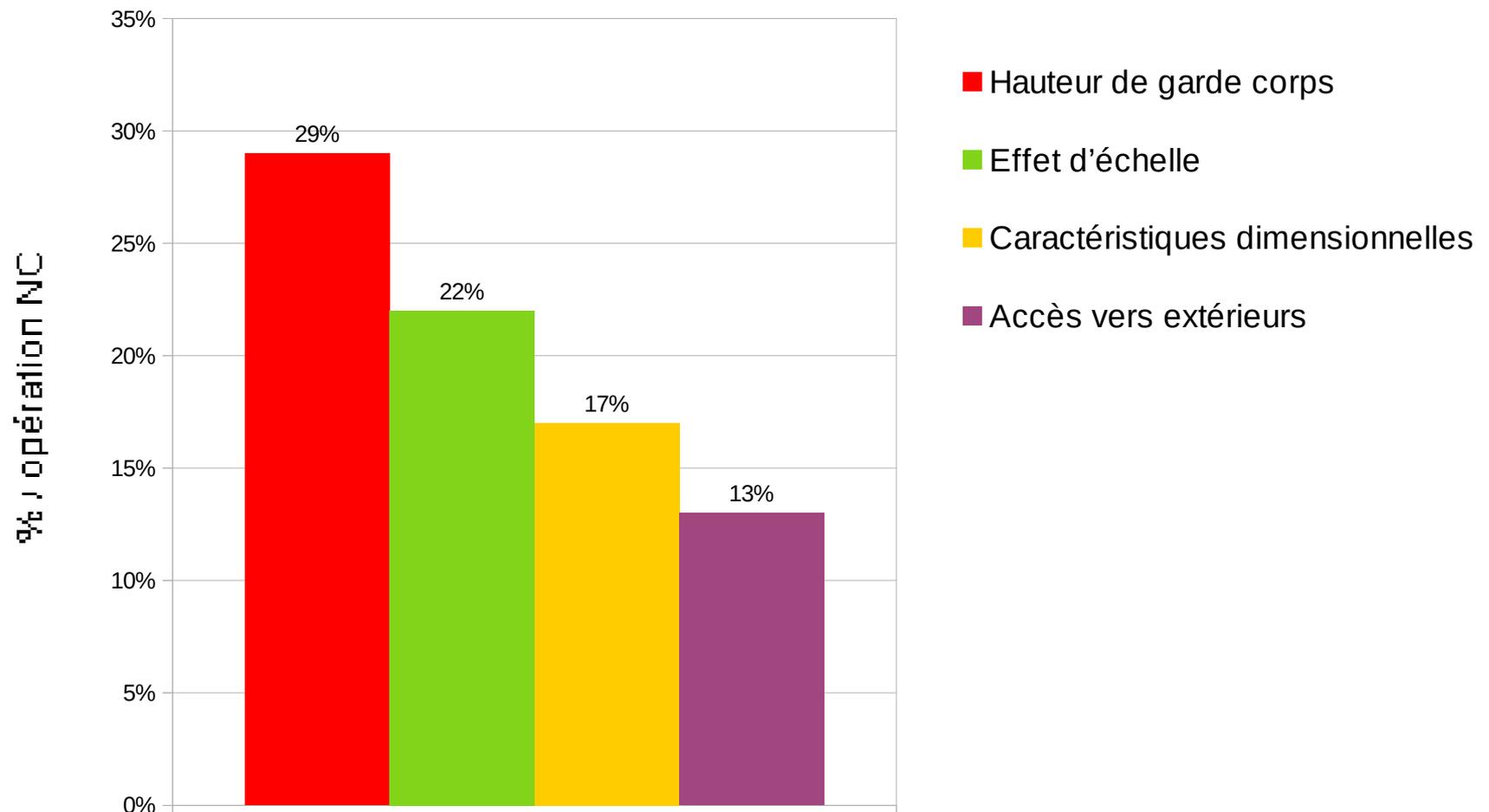
La hauteur ne saurait être supérieure à:

- 15 cm pour les balcons et les loggias;
- 20 cm pour les terrasses, lorsque le logement est muni d'une chape flottante associée à une isolation;
- 25 cm pour les terrasses, dans les autres cas.



# Détails des Non Conformités de ces 2 thématiques en Occitanie en 2018

Taux de non conformité / non respect des règles  
(48% des opérations contrôlées)



# Points de vigilance .....

- « Hauteur restante » des garde-corps après traitement des sols des balcons/terrasses
- Espacement entre partie maçonnée et les garde-corps rapportés
- « Effet d'échelle » souvent non traité
- Éléments décoratifs d'habillage des garde-corps
- Interprétation de la règle H:0,80/L:0,50 pour les garde-corps
- Méconnaissance de la règle des hauteurs maximales des accès aux balcons/terrasses

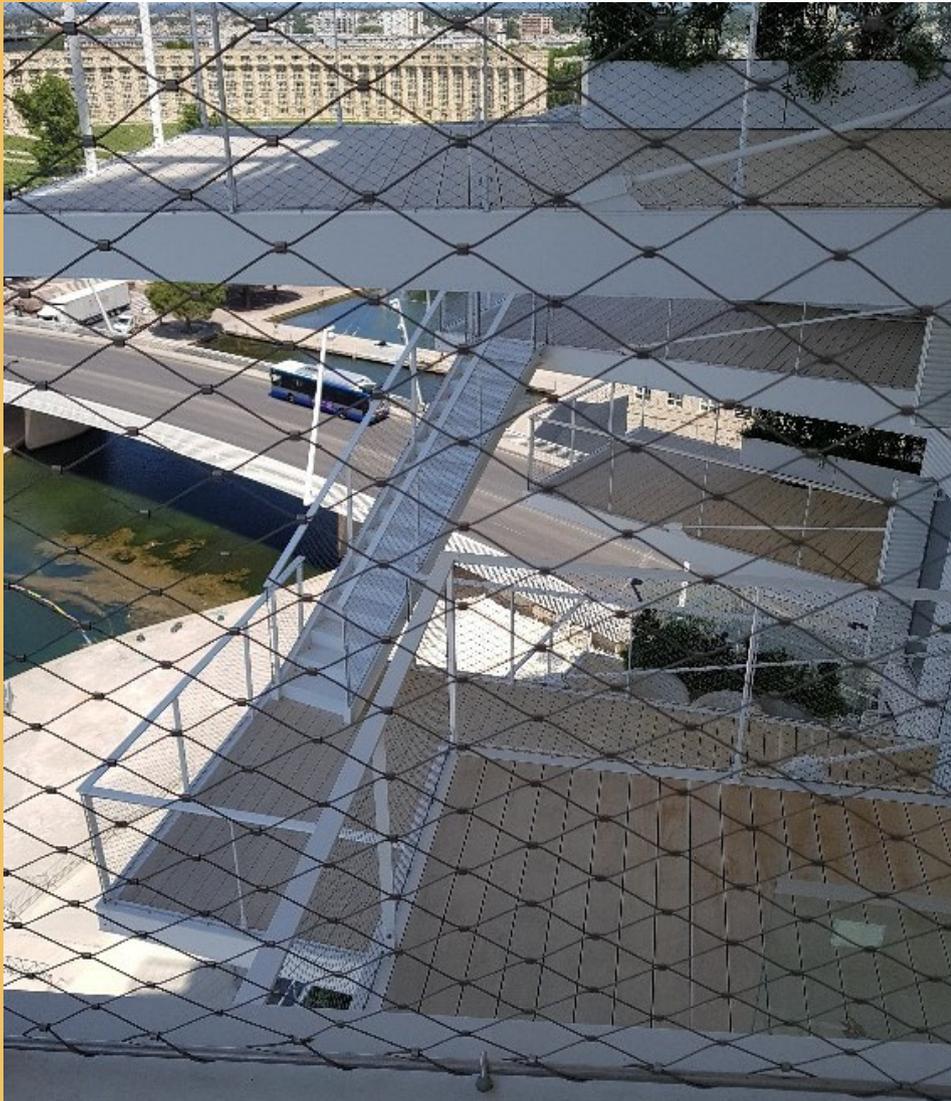
# Quelques illustrations .....



# Quelques illustrations .....

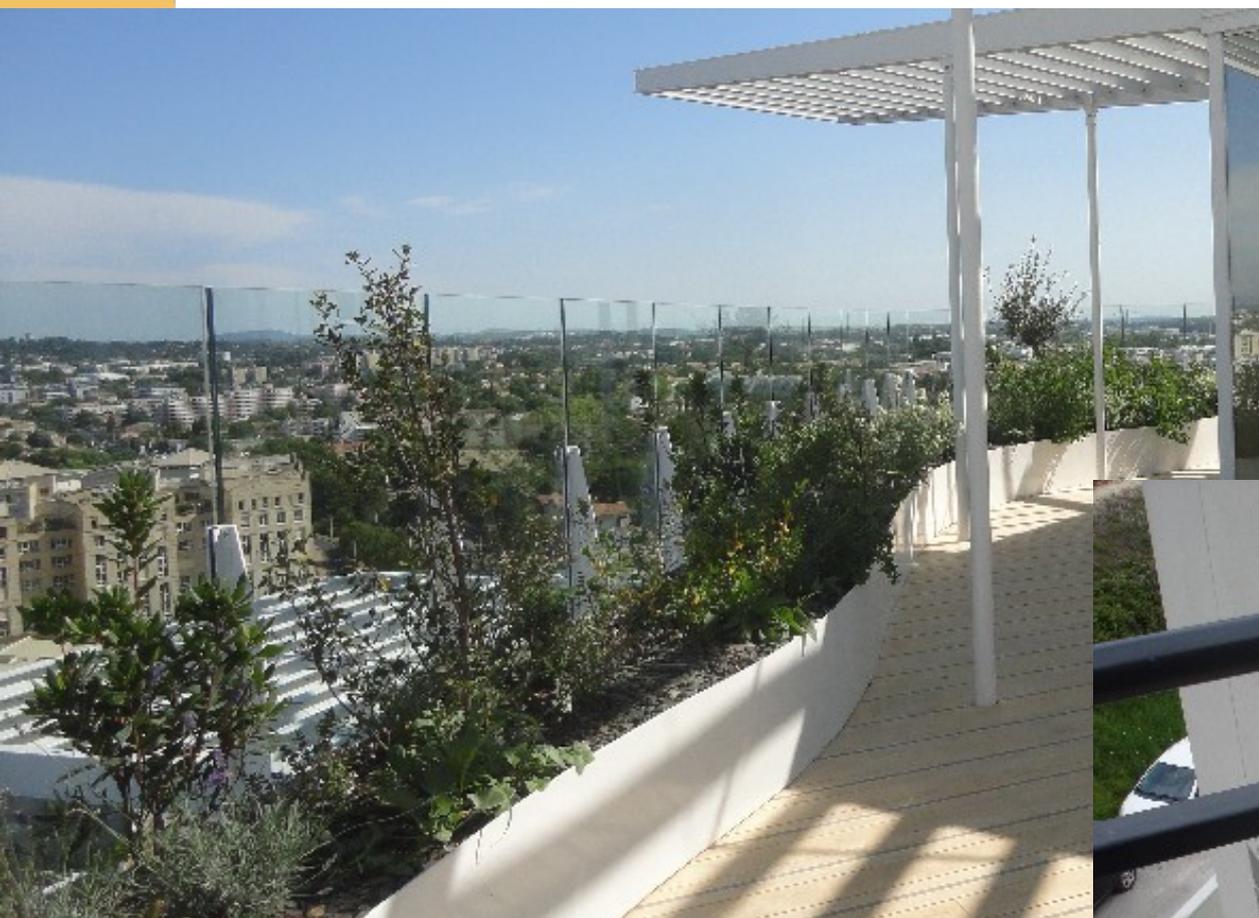


# Quelques illustrations .....



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE

# Quelques illustrations .....

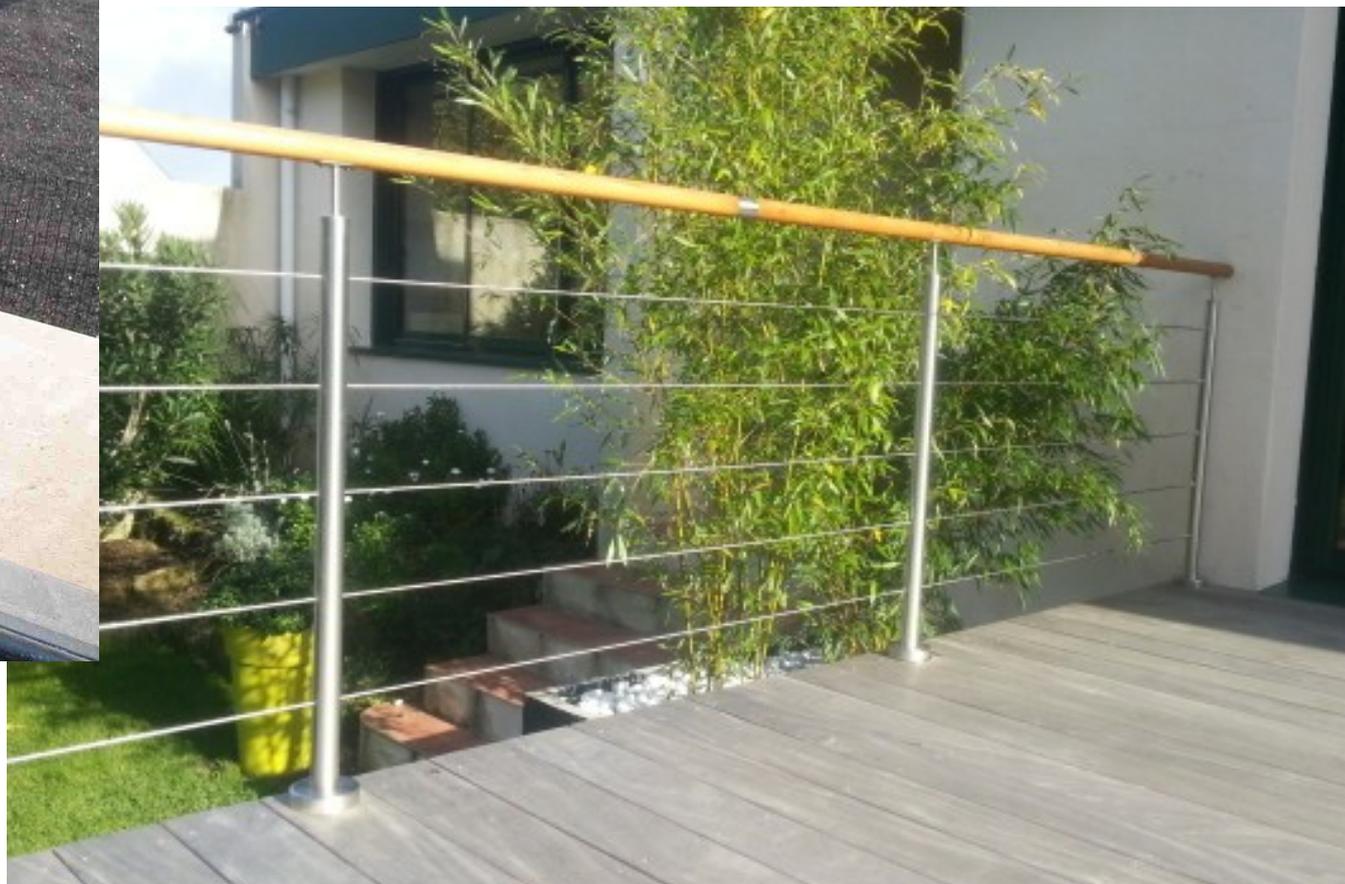


# Quelques illustrations .....



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE

# Quelques illustrations .....



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE

# Quelques illustrations .....



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE

# Quelques illustrations .....





## MERCI DE VOTRE ATTENTION

**Laurent TAVELLA - 06.01.06.35.25.**  
*Chargé de mission Bâtiment / Construction*  
*Règles - Contrôles - Sinistralité*

DREAL Occitanie  
1 rue de la Cité administrative — CS 80002  
31074 Toulouse cedex 9  
Téléphone : (+33) 5 61 58 54 90  
[laurent.tavella@developpement-durable.gouv.fr](mailto:laurent.tavella@developpement-durable.gouv.fr)



PRÉFET  
DE LA RÉGION  
OCCITANIE