

## **BÂTIMENTS EXISTANTS** **LES RÈGLES DE L'ANTÉRIORITÉ**

### **A – CAS DES E.R.P.**

#### **1- BÂTIMENTS EXISTANTS SANS RÉALISATION DE TRAVAUX**

♦ *Cas 1 - Construction neuve*  
Application de la réglementation actuelle en vigueur à la date du dépôt du permis de construire.

♦ *Cas 2 - Etablissement existant - Bâtiment non modifié*

Application du règlement de sécurité en vigueur à la date de la construction.

Application du règlement de sécurité actuel en ce qui concerne le classement, les dispositions administratives, les contrôles et vérifications techniques et l'entretien (art. GN 10).

♦ *Cas 3 - Bâtiment construit et permis de construire de régularisation*

C'est la réglementation en vigueur à la date du permis de construire qui s'applique et non pas la réglementation en vigueur de la construction.

La demande de permis de construire doit être faite avant tout commencement des travaux. Toutefois, le Conseil d'Etat admet qu'un permis de construire puisse être légalement délivré après le commencement des travaux qu'il autorise. Ce permis de régularisation est cependant soumis à deux conditions de fond :

- 1 - La régularisation ne doit pas comporter une dérogation uniquement destinée à légitimer une construction déjà réalisée (il convient de ne pas mettre ainsi l'administration devant le fait accompli).
- 2 - Les travaux que le permis de construire autorise doivent être conformes aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur à la date à laquelle le permis de construire est délivré et non à celle en vigueur au moment de la réalisation des travaux.

♦ *Cas 4 - Etablissements existants qui n'étaient pas*

*assujettis à la réglementation antérieure.*

Application du CCH et de la réglementation actuelle. "toutefois, lorsque l'application de cette réglementation entraîne des transformations immobilières importantes, ces transformations ne sont imposées que s'il y a danger grave pour la sécurité du public" (art.R 123-55 du CCH).

♦ *Cas 5 - Bâtiment existant qui ne respecte pas la réglementation en vigueur à la date de construction*

Application du CCH et de la réglementation actuelle. "Toutefois, lorsque l'application de cette réglementation entraîne des transformations immobilières importantes, ces transformations ne peuvent être imposées que s'il y a danger grave pour la sécurité du public". (art. R. 123-55 du CCH).

♦ *Cas 6 - Mise en sécurité dans les petits hôtels existants non modifiés.*

Le ministère de l'intérieur a pris deux arrêtés en 1976 et 1990 pour imposer des mesures de mise en sécurité des petits

hôtels existants non modifiés (art. PO 8 à PO 12).  
Lorsque ces petits hôtels font l'objet de modifications, ils appliquent la réglementation actuelle en tout ou partie (cas 7 et 8).

## **2 - BÂTIMENTS EXISTANTS AVEC RÉALISATION DE TRAVAUX**

### ◆ *Cas 7- Rénovation complète*

Le bâtiment fait l'objet d'une rénovation complète. Seule la structure porteuse reste. Ce cas revient à du neuf. Application de la réglementation actuelle.

### ◆ *Cas 8 - Création, aménagement, modification*

La partie neuve, qu'elle soit en surélévation ou en addition ou en modification, relève de la réglementation actuelle.

"Lorsque des travaux de remplacement d'installation d'aménagement ou d'agrandissement sont entrepris dans ces établissements, les dispositions du présent règlement sont applicables aux seules parties de la construction ou des installations modifiées.

Toutefois si ces modifications ont pour effet d'accroître le risque de l'ensemble de l'établissement, des mesures de sécurité complémentaires peuvent être imposées après avis de la commission de sécurité ". (art. GN 10 paragraphe 2).

De facto, s'il y a changement de destination, effectifs différents, classement en type ou en catégorie différente, au vu des plans il y a établissement d'un descriptif des travaux et d'une notice de sécurité sur lesquels la

commission de sécurité se prononce.

Si la partie modifiée (addition...) a une incidence en matière de sécurité (ex: en surélévation, changement de catégorie) les dispositions applicables sur les parties neuves entraînent les mêmes dispositions sur le reste des bâtis existants.

## ***B – CAS DES BÂTIMENTS D'HABITATIONS***

Le cas des immeubles d'habitation est plus particulier, car il n'y a pas de contrôle et c'est aux copropriétaires de gérer "l'évolution" du bâtiment.

Il existe cependant une circulaire (circulaire 82.100 du 13/12/82) appelant à la vigilance, que nous communiquons ci-dessous :