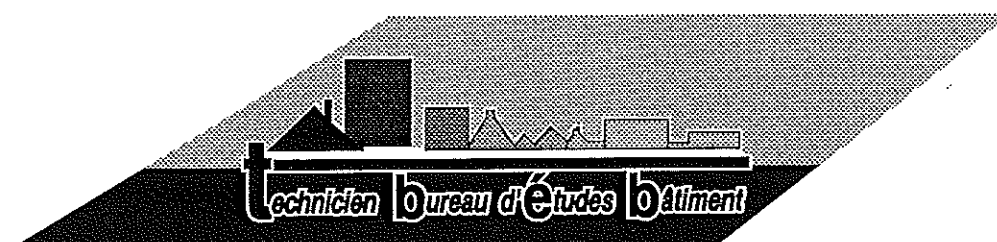


FORMATION



MODULE N° 4 REHABILITATION

Séquence n°4

ETAT PROJETE

T.B.E.B.

© a.f.p.a. 1997

centre de formation professionnelle des adultes de Lorient
La Cardonnière - Rue René Lote - 56312 Lorient Cedex - Tél. 97 87 12 00 - Télécopie : 97 87 12 12 - Minitel 36 14 AFPA

Ministère du Travail, de l'Emploi et de la Formation Professionnelle
association nationale pour la formation professionnelle des adultes

3

FAISABILITE

ETAT PROJETE

Etude de faisabilité

1 - CADRE REGLEMENTAIRE

A.F.P.A.

T.B.E.B.

Lorient

■ Les exigences

Avec l'introduction dans les logements de l'eau potable et de l'électricité et l'organisation de la récupération des eaux usées, des éléments de confort et d'hygiène ont été progressivement incorporés aux logements. Ces éléments font maintenant partie des exigences minimales de tout habitant.

Il n'y a pas de règlement d'application générale qui impose des travaux en habitat existant. Toutefois plusieurs textes fixent un niveau minimal d'exigences techniques pour les logements anciens.

Ces exigences techniques sont données, soit pour des raisons de salubrité, c'est l'objet des règlements sanitaires départementaux, soit en contrepartie d'avantages financiers ou autres.

L'ensemble des textes a pour but d'encourager les travaux et de conduire à ce que les éléments refaits ou modifiés ne soient pas de qualité inférieure à des caractéristiques données et soient en conformité avec les normes.

Il concerne :

- la dimension des logements,
- l'interdiction de faire des pièces principales sans ouvrants ou dans des caves,
- la création de cuisines, de salles d'eau et de cabinets d'aisance dans les logements,
- la ventilation,
- la mise en conformité aux normes C 15 100 et C 14 000 de l'installation électrique, lorsqu'elle fait l'objet de travaux,
- l'état d'entretien de l'immeuble,
- la mise en conformité des ascenseurs (norme NFP 82-210).

La directive européenne concernant les produits de construction a fixé des exigences essentielles qu'il est recom-

mandé de respecter aussi lors des travaux en bâtiments existants. "Les produits de construction doivent permettre d'ériger des ouvrages qui, compte tenu des aspects économiques, soient dans leur ensemble et dans leurs parties, aptes à l'usage et qui, à cet égard remplissent les exigences essentielles."

Il importe de veiller à chacun de ces points lors des travaux.



Les exigences européennes

1. Résistance mécanique et stabilité.

L'ouvrage doit être conçu et construit de manière à ce que les charges susceptibles de s'exercer pendant sa construction et son utilisation n'entraînent aucun des événements suivants :

- effondrement de tout ou partie de l'ouvrage,
- déformations d'une ampleur inadmissible,
- endommagement d'autres parties de l'ouvrage ou d'installations ou d'équipements à demeure par suite de déformations importantes des éléments porteurs,
- dommages résultant d'événements accidentels disproportionnés par rapport à leur cause première.

2. Sécurité en cas d'incendie.

L'ouvrage doit être conçu et construit de manière à ce que, en cas d'incendie :

- la stabilité des éléments porteurs de l'ouvrage puisse être présumée pendant une durée déterminée,
- l'apparition et la propagation du feu et de la fumée à l'intérieur de l'ouvrage soient limitées,
- l'extension du feu à des ouvrages voisins soit limitée,
- les occupants puissent quitter l'ouvrage indemnes ou être secourus d'une autre manière,
- la sécurité des équipes de secours soit prise en considération.

3. Hygiène, santé et environnement.

L'ouvrage doit être conçu et construit de manière à ne pas constituer une menace pour l'hygiène ou la santé des occupants ou des voisins du fait notamment :

- d'un dégagement de gaz toxiques,
- de la présence dans l'air de particules ou de gaz dangereux,
- de l'émission de radiations dangereuses,
- de la pollution ou de la contamination de l'eau ou du sol,
- de défauts d'évacuation des eaux, des fumées ou des déchets solides ou liquides,
- de la présence d'humidité dans des parties de l'ouvrage ou sur les surfaces intérieures de l'ouvrage.

4. Sécurité d'utilisation.

L'ouvrage doit être conçu et construit de manière à ce que son utilisation ou son fonctionnement ne présente pas de risques iracceptables, d'accidents tels que glissades, chutes, chocs, brûlures, électrocutions, blessures à la suite d'explosions.

5. Protection contre le bruit.

L'ouvrage doit être conçu et construit de manière à ce que le bruit perçu par les occupants ou par des personnes se trouvant à proximité soit maintenu à un niveau tel que leur santé ne soit pas menacée et qui leur permette de dormir, de se reposer et de travailler dans des conditions satisfaisantes.

6. Economie d'énergie et isolation thermique.

L'ouvrage, ainsi que ses installations de chauffage, de refroidissement et d'aération, doivent être conçus et construits de manière à ce que la consommation d'énergie requise pour l'utilisation de l'ouvrage reste modérée eu égard aux conditions climatiques locales, sans qu'il soit pour autant porté atteinte au confort thermique des occupants.

CADRE REGLEMENTAIRE DE LA REHABILITATION

Toute intervention technique sur le patrimoine existant doit prendre en compte les exigences et contraintes découlant :

- . du code de l'Urbanisme (Permis de construire),
- . du code de la Construction et de l'Habitation (Règles générales de construction des bâtiments d'habitation),
- . du code de la Santé Publique (Règlement sanitaire départemental),
- . du code Civil et du code des Assurances (Assurance construction).

PERMIS DE CONSTRUIRE ET EXEMPTION

Permis de construire (L 421-1 2ème alinéa du code de l'Urbanisme)

Les travaux exécutés sur les constructions existantes donnent lieu à permis de construire lorsqu'ils entraînent :

- un changement de destination,
- une modification de l'aspect extérieur,
- une modification du volume,
- une création de niveaux supplémentaires.

Déclaration préalable (R 422-2 du code de l'Urbanisme)

Les travaux suivants exécutés sur les constructions existantes sont exemptés du permis de construire et soumis au régime de la déclaration préalable.

- les travaux de ravalement,
- les reconstructions ou travaux à exécuter sur les immeubles classés au titre de la législation sur les monuments historiques, contrôlés dans les conditions prévues par cette législation,
- les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
 - . qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
 - . ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment une surface de plancher hors oeuvre brute inférieure ou égale à 20 mètres carrés.

REGLEMENTATION TECHNIQUE A RESPECTER

Deux cas sont à distinguer :

- le permis de construire est obligatoire,
- le permis de construire n'est pas obligatoire.

Le permis de construire est obligatoire

L'article L.421-3 du code de l'Urbanisme précise :

Le permis de construire ne peut être accordé que si les constructions projetées sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires concernant l'implantation des constructions, leur destination, leur nature, leur architecture, leurs dimensions, leur assainissement et l'aménagement de leurs abords et si le demandeur s'engage à respecter les règles générales de construction prises en application du chapitre 1er du titre 1er du livre 1er du code de la Construction et de l'Habitation.

En outre, pour les immeubles de grande hauteur ou les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux règles de sécurité propres à ce type d'immeubles ou d'établissements, que les locaux concernés soient ou non à usage d'habitation.

Pour les établissements recevant du public, le permis de construire ne peut être délivré que si les constructions ou les travaux projetés sont conformes aux dispositions de l'article L 111-7 du code de la Construction et de l'Habitation.

. BATIMENTS D'HABITATION

L'interprétation du code de l'Urbanisme conduirait à croire que toute opération de réhabilitation nécessitant un permis de construire est soumise aux règles générales de construction. Il n'en est rien car, s'il est vrai que l'article L 421-3 renvoie aux règles générales de construction des bâtiments d'habitation, celui-ci n'est opposable que dans les limites de son domaine d'application qui est limité aux surélévations ou additions à des bâtiments d'habitation. Sont considérés comme bâtiments d'habitation :

- les bâtiments ou parties de bâtiments abritant un ou plusieurs logements,
- les foyers, tels que les foyers pour jeunes travailleurs ou pour personnes âgées.

Les locaux à usage uniquement professionnel, les établissements recevant du public etc, sont exclus de cette obligation.

En définitive, seuls les travaux de surélévation ou d'addition effectués sur des bâtiments à usage d'habitation, devront être réalisés conformément aux règles générales de construction des bâtiments d'habitation.

Les autres travaux pour lesquels un permis de construire est nécessaire (par exemple : création dans le volume existant de niveaux supplémentaires ou travaux avec changement de destination) devront respecter le Règlement sanitaire départemental. Ce règlement sanitaire est applicable à toutes les communes du département.

. E.R.P.

Les travaux réalisés sur un établissement recevant du public devront d'une part respecter le règlement sanitaire départemental type et d'autre part être conformes aux règles de sécurité propres aux E.R.P.

- Arrêté du 25 juin 1980 modifié : établissements du 1er groupe,
- Arrêté du 22 juin 1990 : établissements du 2ème groupe.

. I.G.H.

Les travaux réalisés sur un immeuble de grande hauteur devront d'une part suivant qu'ils entrent ou pas dans le domaine d'application, satisfaire aux règles générales de construction des bâtiments d'habitation ou au règlement sanitaire départemental et d'autre part être conformes aux règles de sécurité propres aux I.G.H.

- Arrêté du 18 octobre 1977 modifié

. LOCAUX AFFECTES AU TRAVAIL : BUREAUX

Les travaux réalisés sur des locaux affectés au travail devront satisfaire aux dispositions contenues dans le Code du Travail notamment en ce qui concerne l'éclairage, l'aération ou la ventilation, le chauffage, les eaux potables, les installations sanitaires ainsi que les dispositions concernant la sécurité et la prévention contre les incendies contenues dans les textes suivants :

- Décrets n°92-332 et 92-333 du 31 mars 1992 modifiant le Code du Travail,
- Arrêté du 5 août 1992

Le Permis de construire n'est pas nécessaire

. DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUS LES BATIMENTS

Tous les travaux, pour lesquels l'obtention du permis de construire n'est pas nécessaire, doivent respecter le règlement sanitaire départemental, entre autre le titre II relatif aux locaux d'habitation et assimilés ou le titre III relatif aux dispositions applicables aux bâtiments autres que ceux à usage d'habitation et assimilés.

Outre le règlement sanitaire départemental ou les règles générales de construction, d'autres textes tels que ceux pris en application de la loi sur les économies d'énergie, la lutte contre la pollution, l'accessibilité des handicapés aux bâtiments, la sécurité de certains équipements sont d'application obligatoire.

- Arrêté du 5 février et 20 juin 1975 modifié relatifs à l'équipement et à l'exploitation des installations thermiques,
- Arrêté du 23 juin 1978 sur les dispositions applicables aux installations neuves de chauffage et d'eau chaude sanitaire dans les bâtiments neufs et anciens,
- Décret n°79-907 du 22 octobre 1979 qui fixe la limite supérieure de température à 19°C dans les locaux d'habitation, d'enseignement ou E.R.P.
- Arrêté du 29 mai 1987 portant mise en application obligatoire d'une norme relative aux ascenseurs mus électriquement.
- Arrêté du 30 juin 1989 portant mise en application de la norme sur les ascenseurs hydrauliques,
- Loi n°91-663 du 13 juillet 1991 portant diverses mesures destinées à favoriser l'accessibilité aux personnes handicapées des locaux d'habitation, des lieux de travail et des installations recevant du public.

. DISPOSITIONS PARTICULIERES A L'HABITATION

La Circulaire du 13 décembre 1982 ⁽¹⁾ (J.O. du 28 janvier 1983) relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants constitue un ensemble de recommandations que les pouvoirs publics ont jugé nécessaire de publier pour éviter que les intervenants dans les opérations de réhabilitation de l'habitat existant ne soient tentés soit de rejeter toute contrainte non réglementaire soit de vouloir se conformer strictement au règlement général de construction des bâtiments d'habitation.

Cette circulaire, qui traite de protection contre l'incendie, de protection contre les chutes, de la largeur des accès et comprend des dispositions relatives au gaz et à l'électricité, n'a pas de valeur réglementaire mais constitue comme l'indique la circulaire "un indispensable ensemble de référence à la fois pour les constructeurs qui devraient au moins respecter ces dispositions minimales et pour les prescripteurs qui ne devraient pas exiger, sauf cas particulier, de mesures plus contraignantes".

C'est à l'heure actuelle le seul élément de référence en la matière. Compte tenu de l'importance des problèmes de sécurité, un groupe de travail a été constitué. Les premiers résultats ont permis d'élaborer un projet de loi visant les travaux de réhabilitation des bâtiments d'habitation.

. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX E.R.P.

Pour les E.R.P. les travaux d'aménagement ou de modification qui ne sont pas soumis au permis de construire ne peuvent être exécutés qu'après autorisation du maire donnée après avis de la commission de sécurité compétente. (article R 123-23 du code de la Construction et de l'Habitation).

Un dossier doit donc être soumis à la commission de sécurité compétente en vue de recueillir son avis ; il doit comporter toutes les précisions nécessaires pour qu'on puisse s'assurer qu'il a été satisfait aux conditions de sécurité du règlement de sécurité (article R 123-24 du code de la Construction et de l'Habitation).

Au cours des travaux d'aménagement ou de modification, des visites peuvent être faites par la commission de sécurité compétente (articles R 123-45 et 123-46 du code de la Construction et de l'Habitation).

. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX I.G.H.

L'exécution de travaux dans les I.G.H. non soumis au permis de construire ne pourra avoir lieu qu'après autorisation du représentant de l'Etat dans le département, donné sur avis de la commission consultative départementale de la protection civile (commission de sécurité) (article R 122-11-1 du code de la Construction et de l'Habitation).

. DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX LOCAUX AFFECTES AU TRAVAIL

Les travaux dans les locaux affectés au travail non soumis au permis de construire doivent être exécutés en respectant le Code du Travail.

(1) Cette circulaire est reproduite en fin de document

Urbanisme

Travaux exécutés sur les constructions existantes article R. 422-2 m) du Code de l'urbanisme

CIRCULAIRE DAUJCI N° 94140-02 DU 27 AVRIL 1994 (EQUIPEMENT)

Le ministre de l'équipement, des transports et du tourisme à Mme et MM. les préfets de département, directions départementales de l'équipement.

La jurisprudence du Conseil d'Etat a été particulièrement riche ces derniers mois sur le régime d'autorisation applicable aux travaux exécutés sur les constructions existantes. La présente circulaire a pour objet de faire le point sur cette question afin de lever les incertitudes qui ont pu apparaître du fait de cette jurisprudence.

Dans le souci affiché de simplifier les procédures et d'atténuer le degré de formalisme pour l'obtention des autorisations de construire, la loi n° 86-13 du 6 janvier 1986 a instauré, pour l'exécution des travaux de construction de faible importance, le régime de la déclaration de travaux, codifié aux articles L. 422-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Ainsi, le deuxième alinéa de l'article L. 422-1 du Code de l'urbanisme prévoit que «les constructions ou les travaux dont la faible importance ne justifie pas l'exigence d'un permis de construire» relèvent du régime de la déclaration de travaux.

En application du troisième alinéa de l'article L. 422-1, le décret n° 86-514 du 14 mars 1986 a modifié et complété les dispositions de l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme; la catégorie des constructions ou travaux définis au «m» de cette disposition constitue la principale adjonction au texte initial.

Cette catégorie concerne:

- d'une part, les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle;
- d'une part, les constructions ou travaux qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors œuvre brute inférieure ou égale à 20 m².

La catégorie définie au «m» de l'article R. 422-2 ne prévoit qu'une seule exclusion: les travaux ayant pour effet de changer la destination d'une construction existante continuant à nécessiter un permis de construire.

Sous cette réserve, les constructions ou travaux visés au «m» de l'article R. 422-2 ne relèvent de la procédure de la déclaration de travaux régie par l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme et non de celle du permis de construire, même s'ils entraînent une modification de l'aspect extérieur ou du volume du bâtiment ou la création d'un niveau supplémentaire.

L'application combinée du deuxième alinéa de l'article L. 421-1 et du deuxième alinéa de l'article

L. 422-1 exclut en effet l'obligation de permis de construire en pareille hypothèse (la règle postulant l'exigence d'un permis de construire dans le cas de travaux créant un niveau supplémentaire ou modifiant l'aspect extérieur d'une construction comporte, depuis la réforme de 1986, sa propre exception lorsque ces travaux sont de faible importance). Cette solution reflète également l'intention très claire du législateur de 1986, comme en atteste la lecture des travaux préparatoires (en ce sens, J.O. Déb. A.N., 3 décembre 1985, p. 5 168 ou 5 170), même si le Conseil d'Etat a semblé la reconsidérer dans un arrêt d'espèce, l'arrêt «commune de Dôle» (C.E., 24 mai 1993, commune de Dôle c/M. Athier, n° 110 289). Dans cette dernière décision, en effet, les juges ont considéré que des travaux de percement d'une porte de garage conduisant à modifier l'aspect extérieur du bâtiment et étaient de ce fait soumis à l'obligation d'obtenir un permis de construire, en vertu des dispositions de l'article L. 421-1, deuxième alinéa du Code de l'urbanisme.

Une interprétation trop restrictive de l'arrêt commune de Dôle aurait conduit à priver de sa portée le régime déclaratif puisque tous travaux réalisés sur une construction existante en affectent, au moins partiellement, l'aspect extérieur.

C'est la raison pour laquelle la Haute Assemblée a souhaité lever toute ambiguïté en énonçant explicitement, dans deux décisions récentes, que l'application combinée des articles L. 421-1 et L. 422-1 du Code de l'urbanisme excluait l'obligation de permis de construire lorsque les travaux projetés entraînent dans le champ du régime déclaratif.

Ainsi, le Conseil d'Etat a jugé qu'une terrasse comportant une surface hors œuvre brute de 11,50 m² «constituait un aménagement de faible importance entrant dans la catégorie des exemptions définies par l'article L. 422-2; que, dans ces conditions, les travaux projetés par M. et Mme Sapelier, même s'ils entraient dans le champ d'application du permis de construire, en étaient exonérés par l'article R. 422-2 du Code de l'urbanisme» (C.E., 25 janvier 1994, M. et Mme Sapelier, n° 132 609. Cette décision, il convient de le noter, sera mentionnée dans les tables du Recueil Lebon).

De même, «il résulte des dispositions combinées [des articles L. 421-1 et L. 422-1 du Code de l'urbanisme] que les constructions et travaux réalisés sur un terrain supportant un bâtiment existant et créant une surface hors œuvre brute inférieure à 20 m²,

même s'ils entraînent une modification d'aspect extérieur ou de volume ou la création d'un niveau supplémentaire affectant le bâtiment existant, relèvent de la procédure de la déclaration de travaux régie par l'article L. 422-2 du Code de l'urbanisme et non de celle du permis de construire; que le ministre est, par suite, fondé à soutenir que c'est à tort que le tribunal administratif de Bastia a retenu l'exigence d'un permis de construire pour annuler la décision prise au nom de l'Etat [...] de ne pas s'opposer à la déclaration de travaux relative à la réalisation d'une pièce supplémentaire [d'une surface de 19,60 m²]» (C.E., 4 février 1994, M.E.L.T.E c/Mme Veuve Casta, n° 133 351).

*Le directeur de l'architecture
et de l'urbanisme,
Catherine BERSANI*

Réaménagement intérieur d'immeubles existants

LES TRAVAUX SOUMIS A AUTORISATION ADMINISTRATIVE

QUESTION — *M. Jean-Jacques Robert attire l'attention de M. le ministre de l'équipement, des transports et du tourisme sur les problèmes que rencontrent de nombreux maires résultant de la transformation intérieure d'une habitation en petits logements loués par la suite à des prix prohibitifs. Lors d'une question orale du mois de décembre 1990 portant sur le même sujet, le ministre de l'époque l'avait informé que des dispositions étaient à l'étude afin de combler le vide juridique relatif au réaménagement intérieur d'immeubles existants sans qu'il y ait changement de leur destination ou modification de leur aspect extérieur et de donner ainsi aux collectivités locales les moyens de contrôler les travaux de réaménagement intérieur des logements. C'est pourquoi il lui demande aujourd'hui de lui faire connaître les mesures qui ont été prises à ce sujet. (Q.E. du 29.04.93).*

REPONSE. — La transformation intérieure d'une habitation existante en petits logements parfois loués par la suite à des prix prohibitifs préoccupe, comme le rappelle l'honorable parlementaire, de nombreux élus. En effet, les travaux intérieurs qui permettent de réaménager les logements

ne sont pas soumis à autorisation, dès lors qu'ils n'ont pas pour objet de changer l'affectation du bâtiment ni de modifier son aspect extérieur. Une autorisation spéciale est toutefois prévue à l'intérieur des secteurs sauvegardés et des périmètres de restauration immobilière.

Soumettre systématiquement les travaux d'aménagement intérieur à une autorisation administrative se heurte néanmoins à plusieurs écueils. Il est difficile de définir juridiquement avec précision quels travaux devront être contrôlés et il ne paraît pas possible d'imposer aux propriétaires de logements de soumettre tous les travaux qu'ils effectuent, quels qu'ils soient, à l'agrément de l'administration.

Par ailleurs, les plans d'occupation des sols (POS) et le Code de l'urbanisme ne réglementent pas la taille et la nature des logements mais la densité de construction, les conditions de leur implantation et leur aspect extérieur. Dès lors qu'une construction ne dépasse pas le coefficient d'occupation des sols (COS) défini par le POS, il n'est pas possible, au regard du Code de l'urbanisme, d'imposer une catégorie de logements plus ou moins grande. (JO du 28 octobre 1993; débats Sénat).

Réfection ou reconstruction d'un bâtiment incendié

LE PERMIS DE CONSTRUIRE N'EST EXIGÉ

QUE S'IL Y A RECONSTRUCTION OU MODIFICATION

QUESTION. — *M. Serge Charles demande à M. le ministre de l'équipement, des transports et du tourisme de bien vouloir lui préciser si les travaux de réfection d'un bâtiment existant entrepris à la suite d'un incendie nécessitent un permis de construire dès lors qu'ils ne sont pas accompagnés d'une modification extérieure, d'une création de niveau supplémentaire, ou d'un changement de destination.*

Il lui demande encore, puisqu'aucun texte ne le précise, si le permis de construire est exigé pour la reconstruction au même lieu et au même usage d'un bâtiment nouveau après destruction du précédent, même si le volume du nouveau bâtiment est plus important que le précédent. (Q.E. du 13.09.93).

REPONSE. — Les travaux de réfection d'un bâtiment existant entrepris à la suite d'un incendie ne nécessitent pas de permis de construire dès lors qu'ils n'entraînent ni modification extérieure, ni création d'un niveau supplémentaire, un changement de destination et qu'ils ne sont pas accompagnés par un accroissement de volume.

Par contre, le permis de construire est exigé pour la reconstruction d'un immeuble au même lieu et au même usage que le bâtiment antérieur, *a fortiori* si le volume du bâtiment est plus important que le précédent. (JO du 8 novembre 1993; débats A.N.).

Rampes et gardes-corps

IL N'EST PAS ENVISAGE DE RENDRE LA NORME OBLIGATOIRE

QUESTION. — M. Jean-Pierre Schenardi demande à M. le ministre de l'Équipement, du Logement, de l'Aménagement du territoire et des Transports de lui apporter des précisions sur une incertitude qui gêne les professionnels du bâtiment et semble constituer un vide juridique. En effet, dans les travaux de bâtiment, il est souvent fait référence, pour les rampes et garde-corps, à la norme NFP 01012, dont diverses éditions ont été successivement homologuées, en 1957, 1967 et pour la dernière en date en octobre 1978. Toutefois, il ne semble pas qu'un arrêté ministériel ait rendu cette norme obligatoire pour les habitations, comme cela est le cas pour d'autres normes courantes relatives notamment aux ascenseurs, détecteurs, colonnes sèches, etc.

De fait, les règles générales de construction des bâtiments d'habitation (art. R. 111-15 du Code de la construction et de l'habitation) n'imposent que des hauteurs minimales des barres d'appui sur des « éléments de protection ». Les recommandations, à caractère non obligatoire, annexées à la circulaire du 13 décembre 1982 relative à la réhabilitation citent d'ailleurs cette norme comme entraînant des prescriptions techniques. C'est pourquoi, pour éviter toute ambiguïté, il souhaiterait savoir s'il n'est pas envisagé de rendre plus formel le caractère obligatoire de la norme NFP 01012.

RÉPONSE. — L'objectif du Code de la

construction et de l'habitation (CCH) et de l'ensemble des textes réglementaires techniques rédigés par les services du ministère de l'Équipement, du Logement, de l'Aménagement du territoire et des Transports est de fixer un seuil de sécurité et d'hygiène en deçà duquel, il n'est pas raisonnable d'édifier des bâtiments. Ainsi, les exigences de sécurité ne sont pas absentes des textes réglementaires. Plus particulièrement, l'article R. 111-15 du CCH impose une hauteur minimale des rampes et garde-corps.

Pour les travaux exécutés dans les bâtiments existants, la circulaire du 13 décembre 1982, recommande de s'inspirer de la norme NFP 01012, et rappelle les dispositions de l'article visé ci-dessus. Cela étant, depuis plusieurs mois de nombreuses actions sont engagées dans le but de simplifier les règles et de faciliter l'accessibilité aux textes.

Parallèlement, avec un souci constant d'information et de communication auprès des professionnels du bâtiment, le ministre de l'Équipement, du Logement, de l'Aménagement du territoire et des Transports mise sur le degré croissant de responsabilité de l'ensemble des intervenants à l'acte de construire.

En conclusion, et en l'espèce, il n'est pas envisagé de rendre obligatoire la norme NFP 01012 relative aux rampes et garde-corps. (JO du 4 janvier 1988 ; débats Assemblée nationale.)

Questions - Réponses du CAED



Ventilation mécanique et gaz

Dans les établissements recevant du public quels asservissements faut-il prévoir dans une grande cuisine fonctionnant au gaz entre la ventilation mécanique et l'alimentation gaz ?

La réponse se trouve dans les commentaires officiels de l'article GZ 21 (Section V: Aération et ventilation des locaux, évacuation des produits de combustion) du règlement de sécurité contre l'incendie des ERP. Ils explicitent clairement "...dans le cas d'une ventilation mécanique (salle de science, cuisine collective par exemple), l'amenée de gaz n'a pas à être asservie au fonctionnement de la ventilation...".

Il existe néanmoins un cas particulier. L'emploi des hydrocarbures liquéfiés est normalement interdit dans des locaux enterrés, sauf si, entre autres conditions, "...l'installation de gaz comporte :

- soit un dispositif coupant automatiquement l'arrivée de gaz aux appareils en cas de chute anormale de pression en aval du dispositif,
- soit un dispositif de coupure de gaz sur les brûleurs et les veilleuses, si elles existent, en cas de non-allumage ou d'extinction fortuite".

L'absence d'asservissement ne dispense pas pour autant de l'obligation du dispositif d'arrêt d'urgence prévu à l'article GE 4, ni de l'affichage des consignes précises sur la réutilisation des brûleurs après une coupure générale du gaz (article GE 8 § 2)

J-L EUPHERTE



Travaux de rénovation et règles

Lorsque des travaux de rénovation sans création de volumes nouveaux ont fait l'objet d'un per-

mis de construire, faut-il leur appliquer la réglementation thermique de 1988 ? Même question pour le Règlement de Sécurité dans les ERP.

La réglementation thermique de 1988 ne s'applique qu'aux "bâtiments nouveaux et parties nouvelles de bâtiments..." ainsi que le précise l'article R. 111.20 du Code de la Construction et de l'habitation.

Les travaux d'aménagement intérieur d'une construction existante, sans construction de partie nouvelle, échappent donc au domaine d'application de cette réglementation; cela, même si une modification d'aspect de la façade a entraîné l'obligation d'un "permis de construire", car ce dernier ne permet pas de qualifier à lui seul de "neuve" une construction préexistante.

En ce qui concerne l'applicabilité du Règlement de Sécurité des Établissements Recevant du Public (arrêté du 25 juin 1980 modifié), son article GN 10 stipule: "*à l'exception des dispositions à caractère administratif, de celles relatives aux contrôles et aux vérifications techniques, ainsi qu'à l'entretien, le présent règlement ne s'applique pas aux bâtiments existants*" (ndlr : les bâtiments antérieurs sont soumis au règlement en vigueur à la date de leur construction).

L'article GN 11 poursuit: "*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.*"

13 RÉGLEMENTATION

Sur le plan réglementaire, les travaux réalisés dans l'habitat existant se différencient nettement des travaux de construction neuve. Cependant, ils sont concernés tous deux par certains articles du Code de l'Urbanisme et par la loi du 4 janvier 1978 relative à l'Assurance construction.

Pour régir les travaux d'amélioration de l'habitat, il existe très peu de textes de portée générale. Ce sont principalement des règlements sanitaires départementaux et quelques textes visant les économies d'énergie et les problèmes de sécurité.

Par ailleurs, l'amélioration de l'habitat fait l'objet d'un dispositif de financement comprenant ou non une aide de l'Etat, celui-ci étant relativement complexe. Pour bénéficier de certains financements, il faut que des exigences soient respectées : mise en conformité avec des normes minimales d'habitabilité, respect de surfaces minimales d'habitabilité, isolation thermique et régulation de chauffage.

TEXTES REGLEMENTAIRES ET LEGISLATIFS

L'application de l'ensemble des lois, décrets et arrêtés est obligatoire dans les domaines qu'ils concernent sur le plan national (voire sur le plan local pour les arrêtés préfectoraux ou municipaux). Ainsi, tout participant à l'acte de construire est sensé les connaître et risque de prendre une part de responsabilité, selon sa compétence professionnelle, s'il prescrit ou exécute des ouvrages qui n'y sont pas conformes.

Ces textes prévoient d'ailleurs des sanctions pour non-respect. Par exemple, l'article L.480 du Code de l'Urbanisme prévoit la remise en conformité, des amendes, voire des peines d'emprisonnement en cas d'infraction aux règles générales de construction des bâtiments d'habitation.

Leur date d'entrée en vigueur est généralement précisée dans la rédaction elle-même. Elle est parfois conditionnée par la parution de texte d'application (décrets pour les lois, arrêtés pour les décrets).

Il peut s'agir :

— d'un délai (six mois, un an...) à partir

du mois de la publication au Journal officiel (celle-ci intervenant dans un délai variable après la signature du texte) ;

— d'une date précise.

A défaut de précision dans le texte lui-même, le texte sera réputé connu un jour après sa parution au Journal officiel (Article 1 du Code civil).

La date de référence prise en compte quant à l'opération sera en général celle de la demande de permis de construire, ou autre déclaration ou autorisation administrative le cas échéant.

Rappelons que, sauf exceptions mentionnées dans les textes eux-mêmes, les textes n'ont pas d'effet rétroactif sur les constructions ou installations existantes, seuls les textes opposables aux parties remplacées ou modifiées, auront à être pris en compte.

Code de l'Urbanisme

Le Code de l'Urbanisme, qui fait l'objet d'une brochure spécifique du Journal officiel, a pour objet de fixer ce que l'on appelle couramment « les Règles générales d'utilisation du sol ». Il se compose d'un ensemble :

- de règles d'urbanisme ;
- de réglementations spécifiques au permis de construire et au permis de démolir ;
- de dispositions financières à caractère fiscal.

Nous ne retiendrons ici que les principaux aspects pouvant intéresser les opérations de réhabilitation.

Le permis de construire (Article L.421-1 du Code de l'Urbanisme)

Pour les constructions existantes, la législation sur le permis de construire ne vise que :

- les modifications du volume ou de l'aspect extérieur des bâtiments ;
- les changements d'affectation ;
- la création de niveaux supplémentaires, même sans modification extérieure.

Il en résulte que toutes les modifications intérieures des logements existants, telles que redistribution des pièces, installations de salles d'eau, etc., peuvent s'effectuer sans permis de construire s'il n'y a pas de modification extérieure. Il en est de même pour les travaux de ravalement s'ils n'engendrent pas de modification extérieure.

Le recours à un architecte (Articles L.421-2 et R.421-1 du Code de l'Urbanisme)

Le recours obligatoire à un architecte ne concerne que les opérations faisant l'objet d'une demande de « permis de construire ».

Ce recours n'est pas obligatoire si :

- le bâtiment existant a une surface hors œuvre nette de moins de 170 m² (1) ;
- l'agrandissement éventuel a également une surface hors œuvre nette inférieure à 170 m² ;
- et ce, même si bâtiment existant plus agrandissement forment une construction de surface hors œuvre nette supérieure à 170 m².

Les règles de construction (Article L.421-3 du Code de l'Urbanisme)

Dans le cas de travaux sur bâtiments existants, les règles générales de construction (articles R.111-1 et suivants du Code de la Construction et de l'Habitation) sont applicables aux surélévations et aux additions des bâtiments anciens. Elles ne concernent pas les parties existantes du bâtiment (2).

Le Règlement sanitaire départemental

Le Règlement sanitaire départemental établi par le préfet après avis du Conseil départemental d'hygiène, est rendu obligatoire dans chaque département par arrêté préfectoral. Il s'inspire très largement du règlement sanitaire départemental type qui a été diffusé aux préfets par la Circulaire du 9 août 1978 du ministre chargé de la Santé, modifié le 26 avril 1982 et le 20 janvier 1983.

Les locaux d'habitation sont traités dans le Titre II du règlement sanitaire départemental type et essentiellement au chapitre III qui concerne l'aménagement des locaux d'habitation.

Font l'objet de dispositions particulières :

- les règles générales d'habitabilité et notamment les ouvertures et ventilations, l'éclairage naturel, la superficie des pièces, la hauteur sous plafond ;
- l'aménagement des cours et des courtes des immeubles collectifs ;
- l'évacuation des eaux pluviales et usées ;
- les locaux sanitaires ;
- les ouvrages d'assainissement ;
- les installations d'électricité et de gaz, de chauffage, de cuisine et de production d'eau chaude ;
- le bruit, enfin, est également visé.

Sont développés ici quelques aspects seulement, à titre d'exemple.

S'il est obligatoire tout d'abord que les logements rénovés puissent être munis d'un chauffage suffisant, d'installation intérieure d'eau potable et de cabinets d'aisances en nombre suffisant, les modifications des logements en cause ne doivent pas aboutir à la création de pièces dont les dispositions de surface,

(1) La définition de la surface hors-œuvre nette est donnée à l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme.

(2) Certains arrêtés, pris en application de ces règles, peuvent être rendus applicables par l'intermédiaire du Règlement sanitaire départemental.

de hauteur, de ventilation et d'éclairage ne correspondraient pas aux caractéristiques minimales suivantes :

Ouvertures et ventilations

Les pièces principales et les chambres isolées doivent être munies d'ouvertures donnant à l'air libre et présentant une section ouvrante permettant une aération satisfaisante.

Ces pièces de service (cuisines, salles d'eau et cabinets d'aisance) lorsqu'elles sont ventilées séparément doivent comporter :

— une évacuation d'air en partie haute si elles possèdent déjà un ouvrant donnant sur l'extérieur ; en outre, les cuisines doivent avoir une entrée d'air en partie basse ;

— une arrivée d'air frais en partie basse, une évacuation d'air vicié en partie haute, si elles ne possèdent pas d'ouvrant donnant sur l'extérieur.

Lorsque ces pièces de service sont ventilées par un dispositif commun à l'ensemble du logement, ce dispositif doit être conforme aux dispositions de l'arrêté du 22 octobre 1969 (abrogé et remplacé par l'arrêté du 24 mars 1982) relatif à l'aération des logements. Cet arrêté du 24 mars 1982 a été récemment modifié par un arrêté du 28 octobre 1983.

Eclairage naturel

L'éclairage naturel au centre des pièces principales doit être suffisant pour permettre par temps clair l'exercice des activités normales de l'habitation sans le recours de la lumière artificielle.

Superficie des pièces

L'une des pièces du logement doit avoir au moins 9 m², les autres pièces ne peuvent avoir une surface inférieure à 7 m².

Hauteur sous plafond

Elle ne doit pas être inférieure à 2,20 mètres.

Les dispositions du règlement sanitaire départemental fixent des règles minimales qui ont pour seul objet d'assurer l'hygiène des logements.

Les maîtres d'ouvrage sont souvent conduits à prévoir des aménagements qui vont bien au-delà des prescriptions minimales du règlement sanitaire.

Textes divers non codifiés

Les textes suivants ne sont pas cités ou rendus obligatoires par les règlements sanitaires départementaux, sauf exception, mais ils sont de portée générale et sont donc applicables à l'habitat existant.

• Arrêté du 21 mars 1968 relatif aux règles techniques et de sécurité applicables au stockage et à l'utilisation des produits pétroliers dans les lieux non visés par la législation des établissements dangereux, insalubres ou incommodes et la réglementation des établissements recevant du public.

• Décret n° 78-499 du 30 mars 1978 relatif à la régulation des installations de chauffage des locaux.

• Arrêté du 23 juin 1978 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou recevant du public. L'obligation de respecter ce texte pour la création d'une chaufferie résulte de l'article 39.

• Décret n° 79-907 du 22 octobre 1979 modifiant le Code de la Construction et de l'habitation et relatif à la répartition des frais de chauffage dans les immeubles collectifs.

• Arrêté du 5 mars 1980 portant homologation pour prendre effet à compter du 1^{er} avril 1980, de la norme NF P 82-211 d'avril 1980 : « Règles de sécurité pour la construction et l'installation des ascenseurs électriques dans les bâtiments existants ».

Dérogation à certaines prescriptions de la norme NF P 82-210 pour l'habitat existant.

• Décret n° 79-1232 du 31 décembre 1979 concernant l'obligation de comptage individuel du chauffage à partir du 1^{er} janvier 1986.

• Arrêtés du 5 février 1975 et du 20 juin 1975 relatifs à l'équipement et à l'exploitation des installations thermiques (chaufferies et cheminées).

• Loi n° 77-804 du 19 juillet 1977 et décret du 4 août 1975 relatifs au contrat d'exploitation de chauffage.

• Décret n° 79-1065 du 6 décembre 1979 relatif aux travaux d'économie d'énergie en copropriété dont la décision peut être adoptée à la majorité et non au 3/4 des voix de copropriétaires.

REGLES TECHNIQUES

Sont considérées en tant que règles techniques :

- les normes françaises (éditées par l'AFNOR) ;
- les documents techniques unifiés (DTU) (édités par le CSTB) ;
- les règles professionnelles (éditées par leur organisation professionnelle) ;
- les Avis techniques (édités par le CSTB).

Les normes et les DTU

Les normes et les DTU sont complémentaires.

Les normes définissent en général les produits et les DTU donnent des prescriptions de mise en œuvre.

Ces règles techniques ne sont généralement pas d'application obligatoire. Toutefois, pour ce qui concerne les travaux exécutés dans les bâtiments existants, une réglementation peut entraîner leur application, ce qui est le cas pour certains ouvrages tels que :

• Les ascenseurs : la norme NF P 82-211 : « Règles de sécurité pour la construction et l'installation des ascenseurs électriques dans les bâtiments existants » rendue obligatoire par l'Arrêté du 5 mars 1980.

• Les installations électriques : les normes NF C 14-100 et NF C 15-100 rendues obligatoires par l'article 51 du règlement sanitaire départemental type.

• Le tubage des conduits de fumée : DTU n° 24-1 de mars 1976 « Fumisterie » rendu obligatoire par l'article 31.4 du règlement sanitaire départemental type.

• Les installations de gaz : les DTU et les normes cités dans l'Arrêté du 2 août 1977 réglementant les installations de

gaz et d'hydrocarbures liquéfiés. Cet arrêté a été rendu obligatoire par l'article 53.1 du règlement sanitaire départemental type.

Pour ce qui est des DTU dont le domaine concerne les travaux de technique traditionnelle, il faut également savoir que lorsque leur champ d'application, précisé en principe dans leur texte respectif, comprend les supports existants, le principe d'applicabilité rejoint celui de la construction neuve.

Les règles professionnelles

Ces règles sont élaborées par les professionnels, à leur usage, en l'absence de DTU pour préciser les modalités d'exécution des travaux de leur spécialité.

Les Avis techniques

L'Avis technique concerne l'aptitude à l'emploi des procédés, matériaux, éléments ou équipements utilisés dans la construction, lorsque leur nouveauté ou celle de l'emploi qui en est fait n'en permet pas encore la normalisation.

Dans le cas d'utilisation d'un procédé ou matériau concerné par un Avis technique, il y aura lieu de vérifier à quoi s'applique l'acceptation en garantie de l'assureur.

LES ASSURANCES

Loi relative à la responsabilité et à l'assurance dans le domaine de la construction (Loi n° 78-12 du 4 janvier 1978). Son application aux travaux d'amélioration dans l'habitat existant.

Le risque de malfaçon

A compter du 1^{er} janvier 1979, un nouveau régime de responsabilité et d'assurance est entré en vigueur tant en ce qui concerne le régime de responsabilité des constructeurs que le système d'assurance des risques de la construction.

Deux obligations d'assurance ont été créées :

- l'une d'assurance de responsabilité souscrite par les constructeurs ;
- l'autre d'assurance de dommages souscrite par celui qui fait construire : le propriétaire ou son mandataire.

Obligation d'assurance

La réglementation actuelle ne précise pas quels sont les travaux de bâtiment soumis à l'obligation d'assurance. En effet, l'article A.241-2 du Code des Assurances définissant les travaux de bâtiment soumis à l'obligation d'assurance comme « les travaux dont l'objet est de réaliser ou de modifier les constructions » a été annulé par une décision du Conseil d'Etat en date du 30 novembre 1979.

Mais, on sait ce que doit assurer le propriétaire de l'ouvrage aux termes de l'article A.242.1 du Code des assurances : il « doit souscrire avant l'ouverture du chantier, pour son compte ou celui des propriétaires successifs, une assu-

rance garantissant en dehors de toutes recherches de responsabilité, le paiement des travaux de réparation des dommages de la nature de ceux dont sont responsables les constructeurs ».

La première question qui se pose à toute personne qui veut procéder à des travaux de réhabilitation est de savoir si les travaux entrepris peuvent engager la responsabilité décennale des constructeurs ?

Si la réponse à cette question est OUI : l'assurance dommages ouvrage est obligatoire.

Cette assurance doit être souscrite si les dommages affectant les travaux peuvent :

- porter atteinte à la solidité de l'ouvrage ;
- porter atteinte à la solidité des éléments d'équipements faisant indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert ;
- rendre l'ouvrage impropre à sa destination (articles 1972 et 1972-2 du Code civil).

Si les travaux consistent à faire installer des éléments ne faisant pas indissociablement corps avec les ouvrages de viabilité, de fondation, d'ossature, de clos et de couvert, il faut se demander si les dommages susceptibles de les affecter peuvent rendre l'immeuble impropre à sa destination (exemple : transformation d'un chauffage). Dans l'affirmative, l'assurance devient obligatoire.

En cas de doute, seul un tribunal pourrait décider si les travaux entrepris entraient dans cette définition.

Le risque de dommages aux parties anciennes de la construction

• Pendant les travaux

Dommages résultant d'un incendie, d'une explosion ou de l'eau

• Les assurances du propriétaire de l'immeuble

Si les dommages surviennent en cours de travaux résultant d'un incendie, d'une explosion ou de l'eau, le propriétaire de l'immeuble fera sans doute appel à une assurance incendie, dégâts des eaux ou « multirisques », souscrite depuis fort longtemps peut-être ou tout à fait indépendamment du projet de réhabilitation. Il a donc intérêt à se faire confirmer que cette assurance jouerait normalement en cas de sinistre pendant les travaux, quels que soient ces travaux. Mais principalement, si le maître d'ouvrage a, dans le contrat de louage d'ouvrage, renoncé au recours contre les intervenants pour les dommages survenant en cours de travaux, il devra absolument le déclarer à l'assureur. Dans tous les cas, le contact avec l'assureur incendie ou multirisques de l'immeuble sera utile, au moins pour adapter le contrat aux caractéristiques et à la valeur qui seront celles de l'immeuble une fois réhabilité.

• Les assurances des constructeurs

Il appartient à chaque constructeur de vérifier ses propres polices d'assurance de responsabilité. En effet, il ne s'agit plus d'un cas d'assurance « type » avec des clauses obligatoires comme pour les assurances de responsabilité décennale.

Dans le cas des assurances de responsabilité civile « travaux » ou « exploitation », chaque constructeur doit examiner quelle est sa situation « en assurance incendie ».

Ne sont généralement pas compris dans les existants :

- les appareils et équipements ménagers ou domestiques, même s'ils ont été à l'origine fournis au titre du contrat de construction ou de vente du bâtiment ;
- les équipements professionnels : matériels, machines, organes de transformation de l'énergie.

• Deux points à vérifier

Il est important de vérifier dans le contrat d'assurance si l'assureur a renoncé à l'application de la règle proportionnelle. Si tel n'est pas le cas et s'il se révèle au moment du sinistre que la somme assurée n'était pas suffisante pour couvrir la totalité des existants susceptibles d'être endommagés, l'assureur serait en droit de réduire proportionnellement le montant de l'indemnité.

Il est important de vérifier aussi, s'il est prévu de revaloriser le montant des garanties pour tenir compte de l'augmentation des prix pouvant intervenir entre la date de réception des travaux et la date du sinistre.

La revalorisation peut se faire en fonction d'un indice lié au bâtiment ou de manière forfaitaire (par exemple, 10 % par an).

• Conditions de garantie

La garantie « dommages aux existants » interviendra si les dommages sont la conséquence directe de l'exécution des travaux neufs (à l'exclusion des défauts propres) et s'ils nuisent à la solidité de la construction ou à la sécurité des occupants.

La période de garantie commence à la réception des travaux et prend fin dix ans après.

La réception est l'acte par lequel le maître de l'ouvrage accepte avec ou sans réserves les travaux exécutés. Les contrats prévoient généralement qu'à défaut de réception, la prise de possession de la ou des parties de la construction ayant fait l'objet des travaux neufs, constituera le point de départ des garanties.

L'assureur peut exiger qu'un contrôleur technique ait donné son accord sur la compatibilité du projet des travaux neufs avec l'état des existants.

Si une telle exigence ne figure pas au contrat, il faut savoir que le contrôle technique permet de diminuer le montant de la prime d'assurance dans la mesure où le contrôleur technique a un rôle préventif. En plus des dommages matériels à l'ouvrage, le propriétaire peut subir des préjudices complémentaires (perte de loyer, privation de jouissance, etc.). Il est possible de garantir ces dommages immatériels consécutifs à concurrence par exemple de 10 % du montant de la garantie principale.

1^{er} cas :

Ce problème est réglé par le propriétaire de l'immeuble s'il a renoncé dans le contrat de louage d'ouvrage au recours contre tout intervenant et a pris une assurance correspondant à ces risques.

2^e cas :

Le propriétaire de l'immeuble n'a pas renoncé au recours contre les intervenants. Dans ce cas, chaque intervenant doit demander à sa mutuelle profession-

nelle, ou à son agent d'assurance de lui préciser :

1 - s'il est bien assuré pour le risque incendie, explosion ou dégâts des eaux dans sa police Responsabilité Civile Travaux, ou exploitation,

2 - si oui, pour quel montant ? En effet, des constructeurs sont sous-assurés dans ce domaine : il faut donc que chacun vérifie que le montant des garanties pour ces risques est assez important.

Dommages d'une autre nature (effondrement ou menace d'effondrement)

Si les dommages sont d'une autre nature, effondrement, par exemple, ou menace d'effondrement, le maître d'ouvrage devra mettre en cause les intervenants pour se faire indemniser par leurs assurances professionnelles. Si la responsabilité des intervenants n'est pas établie, il ne sera pas indemnisé.

Le maître d'ouvrage ne peut pas compter en pareil cas sur son assurance « dommages ouvrage » étendue aux existants car elle n'intervient qu'après réception des travaux de réhabilitation.

Seule une assurance dite « tous risques chantier » souscrite par le maître d'ouvrage, pour son compte et celui des intervenants, jouerait sans recherche de responsabilité, pour tous les dommages quelle que soit leur nature, pendant la durée des travaux et au maximum un an après la réception.

Notamment, les constructeurs dans leur contrat « Responsabilité Civile » doivent vérifier entre autres les deux points suivants :

1 - Les parties anciennes de la construction sont-elles exclues de la garantie de leur contrat ?

Certains contrats, en effet, excluent les dommages causés aux existants. Dans ce cas, il faut demander à son assureur une extension de garantie.

2 - Les parties anciennes de la construction sont garanties : mais là encore, il faut vérifier pour quel montant ? Si le montant de la garantie est insuffisant, il faut demander que les capitaux assurés soient augmentés.

• Après réception des travaux

Assurance du propriétaire de l'immeuble

La loi n'oblige pas à assurer ce risque.

Il est cependant prudent de prévoir une garantie « dommages aux existants ». Celle-ci sera généralement accordée par extension au contrat « dommages ouvrage ». Elle ne couvre pas les dommages qui surviendraient pendant les travaux, mais prendra en charge, suivant les dispositions du contrat, les dommages matériels qui pourraient subir les existants postérieurement aux travaux.

• Comment déterminer la partie des existants à assurer ?

Par existants, on entend généralement les parties anciennes de la construction existant avant l'ouverture du chantier et qui, appartenant au propriétaire de ladite construction sont l'objet de l'exécution des travaux neufs.

Selon les travaux entrepris une ou plusieurs parties de l'ouvrage sont susceptibles d'être touchées par les travaux neufs. Il est important de voir avec les

Intervenants concernés quelles incidences peuvent avoir des travaux neufs.

Exemples :

— s'il s'agit de la réhabilitation complète d'un immeuble tous corps d'état, tous les existants seront vraisemblablement concernés ;

— en revanche, si la réhabilitation consiste à modifier ou installer des équipements sanitaires, seule une partie des existants pourrait être concernée.

Selon les contrats d'assurance, l'assureur demandera de déclarer :

— soit la valeur de reconstruction à neuf des existants. En cas d'existants fractionnés par des joints de dilatation, seuls seront à prendre en compte le ou les blocs objets des travaux neufs, — soit la valeur totale de l'immeuble.

Un pourcentage de cette valeur sera déterminé en accord avec l'assureur pour représenter la valeur des existants susceptibles d'être endommagés. Ce pourcentage est variable selon la nature des travaux, et notamment selon que les murs de soutien doivent ou non être touchés.

La somme obtenue constituera la limite d'engagement de l'assureur et servira d'assiette pour la détermination de la prime.

• Assurance des intervenants

Les constructeurs devront vérifier comme pour les dommages incendie (voir ci-dessus) que la garantie de leur police Responsabilité Civile travaux ou exploitation s'applique bien en cas de désordres accidentels survenant après les travaux et le montant des garanties.

Il faut comme pour le risque « incendie » ou « Responsabilité civile » en cours de travaux, interroger l'assureur.

Le risque de dommages à des constructions voisines ou à des tiers

Si des voisins ou des tiers sont victimes de dommages accidentels du fait des travaux en cours, la responsabilité d'un intervenant sera peut-être établie et son assurance appelée à indemniser, mais, dans un premier temps, c'est le propriétaire, maître d'ouvrage, qui est mis en cause. En outre, si les intervenants se dérobent et si le maître d'ouvrage ne peut prouver leurs responsabilités, il risque d'avoir à indemniser lui-même les victimes. Il en sera de même si les travaux entrepris sont à l'origine de dommages à des constructions voisines n'appartenant pas au maître d'ouvrage (murs mitoyens, par exemple, ou encore construction voisine affectée par les travaux de terrassement pour les fondations).

Il convient donc que le propriétaire qui fait réhabiliter un immeuble souscrive une assurance « responsabilité civile de maître d'ouvrage », qui fera face aux réclamations formulées par des tiers et aux indemnités éventuelles. Cette assurance comporte deux volets : la garantie de la responsabilité civile pendant les travaux (souvent appelée assurance de la responsabilité civile « exploitation »), et la garantie de responsabilité civile après travaux.

Des précautions à prendre avant les travaux

L'examen des lieux et des titres de propriété par un géomètre expert peut éviter de sérieux ennuis avec les propriétaires limitrophes.

Si la restauration est entreprise sous le contrôle des monuments historiques, il est utile de se faire préciser, avant le début des travaux, que les procédés de restauration sont bien acceptés par ce service.

Travaux entrepris pour le compte d'un maître d'ouvrage professionnel

Les assureurs construction ont mis au point, à l'intention des professionnels de la réhabilitation (administrateurs de biens, promoteurs) des polices d'assurance ouvertes qui leur évitent d'avoir à souscrire autant de contrats « dommages ouvrage » que d'opérations ; les travaux entrepris sont déclarés à l'assureur et garantis dans le cadre d'une même police.

D'autre part, les marchands de biens qui doivent aux acquéreurs d'un immeuble réhabilité une garantie de vendeur aussi étendue que pour un immeuble neuf ont intérêt à demander à leur assureur de garantir aussi bien les vices cachés des parties anciennes que les travaux neufs et leurs conséquences.

LES FINANCEMENTS

Les divers financements possibles

Un système d'aides financières, en grande partie de l'Etat, a été mis en place pour encourager le développement des travaux de réhabilitation et ce, dans tous les secteurs du logement.

On y trouve :

- des prêts qui peuvent être obtenus pour des opérations d'amélioration seule ou d'acquisition-amélioration ;
- des subventions réservées aux opérations d'aménagement uniquement ;
- des primes ;
- des déductions fiscales ;
- des aides à la personne.

La nature des prestations subventionnées peut être :

- des travaux d'amélioration du confort et remise en état des immeubles ; ces travaux conduisent, en général, à appliquer des normes minimales d'habitabilité annexées aux arrêtés fixant les règles d'attribution des financements ;
- des travaux d'économie d'énergie et d'utilisation d'énergies nouvelles ;
- des diagnostics thermiques suivis ou non de travaux ;
- des travaux pour la suppression de l'insalubrité.

Les financements sont les suivants :

- les subventions de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat (A.N.A.H.) ;
- les primes à l'amélioration de l'habitat dont le versement est effectué par le Crédit Foncier de France après justification de l'achèvement des travaux ;
- les subventions de l'Etat pour la suppression de l'insalubrité par travaux ;

- les prêts à l'accession à la propriété (P.A.P.) ;
- les prêts conventionnés ;
- les prêts locatifs aidés (P.L.A.) ;
- les subventions pour l'amélioration des logements à usage locatif et à occupation sociale (PALULOS) ;
- les prêts accordés par les sociétés de crédit immobilier.

Il existe, par ailleurs, un certain nombre d'autres possibilités parmi lesquelles on peut citer : les prêts au titre de la participation des employeurs à l'effort de construction (1 %), les prêts d'épargne-logement, les subventions à l'habitat autonome des jeunes agriculteurs, les subventions sur l'amélioration de l'habitat des personnes âgées, les subventions des Caisses de retraite...

Les conditions techniques d'attribution liées à ces financements

• Les normes minimales d'habitabilité

Leur applicabilité dépend des financements dont font l'objet les travaux. Ces normes se trouvent en effet annexées aux différents arrêtés fixant les règles d'attribution de certains de ces financements : PALULOS, PAP, PLA, Prêts conventionnés, Prêts des sociétés de crédit immobilier, mais leur attribution peut parfois être obtenue pour d'autres travaux que la mise en conformité aux normes. Il peut s'agir, par exemple, de l'adaptabilité des logements aux besoins des handicapés ou les travaux visant à économiser l'énergie.

Comme les Règlements sanitaires départementaux, les normes minimales d'habitabilité contiennent principalement des dispositions relatives à la sécurité et à la salubrité des immeubles et des logements. Elles contiennent des exigences de confort supplémentaires par rapport aux Règlements sanitaires départementaux, par exemple :

- au moins un W.C. ou une salle d'eau par logement, les deux devenant obligatoires pour les logements de plus de deux pièces ;
- une cuisine ou un coin cuisine par logement, alimentée en eau potable chaude et froide ;
- la salle d'eau doit contenir un lavabo et une baignoire ou une douche et doit être alimentée en eau chaude et froide ;
- l'obligation d'une installation de chauffage dont la composition minimale est précisée.

Contrairement aux Règlements sanitaires départementaux, lorsque les normes minimales d'habitabilité sont à appliquer par l'intermédiaire des financements dont bénéficient les travaux, la mise en conformité des logements avec les exigences qu'elles contiennent doit être complète et donc porter sur tous les points qui les composent.

D'autre part, l'absence d'exigences dans les normes minimales d'habitabilité sur certains aspects ne signifient pas forcément que les travaux ne sont pas réglementés sur les points correspondants. Les Règlements sanitaires départementaux s'appliquent de façon générale et peuvent traiter de ces sujets. Il y a alors lieu d'y conformer les travaux.

Les surfaces minimales d'habitabilité

Les surfaces habitables minimales nécessaires des diverses catégories de logements et leur composition sont fixées pour l'obtention des financements suivant les types pour :

- Prêts à l'accession à la propriété (PAP) ;
- Prêt locatif aidé (PLA) ;
- Prêt conventionné pour l'acquisition d'un logement amélioré (secteur groupé) ;

ou lorsqu'elles concernent des Immeubles acquis et améliorés avec l'aide de l'Etat pour y aménager des logements en accession à la propriété (tableau 1).

Tableau 1

Types de logements	Composition	Surfaces habitables minimales
I (*)	1 pièce principale avec cabinet de toilette, placard, W.C., douche, raccordement au réseau divers	16
I bis	1 pièce principale.....	27
II	2 pièces principales.....	41
III	3 pièces principales.....	54
IV	4 pièces principales.....	66
V	5 pièces principales.....	79
VI	6 pièces principales.....	89
VII	7 pièces principales.....	103
> VII	par pièce supplémentaire. + 12 PLA/PAP secteur groupé + 10 PAP secteur diffus	

(*) Seulement prévu dans les arrêtés des 24 février 1978 et 13 mars 1979 PLA et PAP en secteur groupé.

Lorsqu'il s'agit d'une acquisition améliorée d'un logement ancien par une personne physique assurant elle-même la maîtrise de l'ouvrage (secteur diffus) faisant l'objet d'un prêt conventionné, les Surfaces Minimales d'habitabilité sont fixées suivant la situation de famille (tableau 2).

Des dérogations peuvent être accordées par le préfet en fonction de la structure de l'immeuble et de l'intérêt de l'opération.

Tableau 2

Situation de la famille	Surfaces habitables minimales (m ²)
Célibataire, veuf, divorcé ou ménage ayant plus de cinq ans de mariage sans personne à charge	27
... avec une personne à charge	41
Jeune ménage sans enfant ou avec une personne ou avec un enfant à charge	54
Ménage avec deux enfants ou personnes à charge	66
Ménage avec trois enfants ou personnes à charge	79
Ménage avec quatre enfants	89
Ménage avec cinq ou six enfants à charge	103

Les conditions liées au demandeur

Elles peuvent être de plusieurs ordres suivant la nature du financement et concerner :

- les conditions liées aux ressources ;
- les conditions liées à la date d'achèvement du logement ;
- les conditions liées à l'exécution des travaux ;

— les conditions liées à l'occupation des logements.

Ces conditions sont fixées dans les arrêtés spécifiques à chaque système de financement.

LES TEXTES SPECIFIQUES

Normes d'hygiène et de confort pour la location des logements anciens vacants

Elles sont définies par le décret du 22 août 1978 fixant les conditions de location de certains logements anciens vacants. La loi n° 48-1360 du 1^{er} septembre 1948 ne s'appliquera plus aux logements améliorés conformément aux normes du décret (reproduit ci-après).

Isolation thermique

Actuellement, à l'exception du décret n° 83-227 du 22 mars 1983 et de son arrêté d'application cités ci-dessous, il n'existe pas de réglementation concernant les caractéristiques thermiques dans les bâtiments d'habitation existants.

Sécurité incendie

Actuellement, il n'existe pas de textes réglementaires concernant la sécurité des personnes dans les bâtiments d'habitation existants. Toutefois, des recommandations ont été données en annexe à la Circulaire interministérielle du 13 décembre 1982 que nous reproduisons ci-après.

TEXTES LEGISLATIFS

Décret n° 78-924 du 22 août 1978 fixant les conditions de location de certains logements anciens vacants (J.O. du 8 septembre 1978)

Art. 1^{er}. — Les logements pourront faire l'objet d'un bail de six ans conclu dans les conditions des articles 3 bis (2^e alinéa (1^{er} ou 2^e)), 3 quater et 3 quinquies de la loi susvisée du 1^{er} septembre 1948 ou d'une location dans les conditions des articles 3 (2^e alinéa) et 3 sexies de la loi du 1^{er} septembre 1948 s'ils satisfont aux conditions du présent décret.

Art. 2. — Les logements doivent présenter les éléments d'équipement ci-après :

a) Comporter au moins une pièce principale dont la surface habitable est de neuf mètres carrés au minimum ;

Lorsque le logement comprend plusieurs pièces principales, la moyenne des surfaces habitables de ces pièces est de neuf mètres carrés au moins, aucune de ces pièces n'ayant une surface inférieure à sept mètres carrés.

Une pièce de service telle qu'une cuisine ou un coin cuisine comprenant un évier avec siphon, raccordé à une chute d'eaux usées, sur lequel est installée l'eau potable (chaude et froide).

La pièce à usage de cuisine ou le coin cuisine est aménagé de manière à pouvoir recevoir un appareil de cuisson (à gaz ou à électricité) suivant les conditions réglementaires en vigueur ou possède un conduit d'évacuation de fumée en bon état.

Une salle d'eau avec installation d'une baignoire ou d'une douche et un lavabo alimentés en eau courante chaude et froide ;

Un w.c. intérieur, avec cuvette à l'anglaise et chasse d'eau ; dans le cas d'une fosse étanche, la chasse d'eau peut être remplacée par un simple effet d'eau ; le w.c. est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas ; il peut être situé dans la salle d'eau. Dans les logements de plus de deux pièces principales, il est séparé de la cuisine et de la pièce où sont pris les repas par un sas.

Toutefois le logement peut ne comporter qu'une pièce principale et un coin cuisine ; dans ce cas, la superficie de cette pièce principale doit être au moins égale à douze mètres carrés ; la salle d'eau et le w.c. doivent être séparés de la pièce principale ;

b) La hauteur sous plafond des pièces principales de la cuisine et logement d'une seule pièce principale, est égale au moins à deux mètres trente.

Toutefois, la hauteur sous plafond peut être inférieure à deux mètres trente, sans être cependant inférieure à deux mètres à condition que le logement présente les caractéristiques ci-dessus et qu'il n'ait pas subi de division en hauteur depuis le 1^{er} septembre 1948.

c) Toutes les pièces principales des logements sont pourvues d'ouvertures donnant à l'air libre. Toutefois, dans le cas où la hauteur sous plafond est comprise entre deux mètres trente et deux mètres, les pièces principales ou le logement d'une seule pièce principale devront avoir une ou plusieurs ouvertures sur l'extérieur (rue, jardin, cour, courette, etc.) présentant une section ouvrante au moins égale au dixième de leur superficie.

La ventilation des logements est générale et permanente lorsqu'un local, tel que la cuisine, le cabinet d'aisance, la salle d'eau, ne dispose pas de fenêtre ; il doit être pourvu d'un système d'évacuation de l'air vicié débouchant à l'extérieur du bâtiment tel que gaine de ventilation à tirage naturel (verticale) ou mécanique (horizontale ou verticale), complétée éventuellement par des dispositifs de ventilation dans les pièces principales.

Les nouvelles canalisations de gaz et la ventilation des pièces où le gaz est utilisé doivent être conforme aux textes réglementaires en vigueur.

Le logement doit être pourvu d'une alimentation électrique conforme aux besoins normaux de l'utilisateur d'un local d'habitation.

d) Les logements doivent présenter un bon état d'entretien intérieur (enduits et papiers d'apprêt notamment).

Art. 3. — L'état de l'immeuble doit témoigner d'un bon entretien. Les sols, murs, seuils, plafonds sont protégés contre les eaux de ruissellement, les infiltrations et les remontées d'eau.

Le gros-œuvre (murs, charpentes, escaliers, planchers, balcons) est en bon état d'entretien.

La couverture est étanche. Les souches de cheminées, les gouttières, les chéneaux, les descentes d'eau pluviale et les ouvrages accessoires sont en bon état.

Les menuiseries extérieures sont étanches et en bon état.

Les cours et courettes, les accès et les circulations en cave, ainsi que les combles, sont dégagés et en bon état d'entretien.

Les canalisations d'eau, les appareils qui leur sont raccordés et les réservoirs sont établis de manière à éviter la pollution du réseau de distribution, notamment par les eaux usées et les eaux vannes.

Les canalisations d'eau potable desservant les logements assurant la permanence de la distribution avec une pression et un débit suffisants et sont branchées au réseau public de distribution s'il existe ; dans le cas contraire, elles sont conformes aux règlements sanitaires en vigueur.

Articles 4 et 5 annulés par décision en Conseil d'Etat.

Art. 6. — Pour les locations conclues à compter de la date de publication du présent décret, sont abrogés et remplacés par les dispositions dudit décret, les dispositions des décrets susvisés, relatives aux conditions auxquelles doivent satisfaire les locaux et les modalités de conclusion des baux. Il n'est toutefois pas porté atteinte aux effets découlant de leur application antérieure.

Décret n° 83-227 du 22 mars 1983 relatif au contrat d'amélioration conclu entre l'Etat et les bailleurs de logements en application de l'article 59 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982. (J.O. du 25 mars 1983)

Art. 1^{er}. — Le contrat d'amélioration prévu par l'article 59 de la loi du 22 juin 1982 est conclu au nom de l'Etat par le commissaire de la République du département d'implantation des logements. Au plus tard lors de la demande de conclusion du contrat d'amélioration, le bailleur informe le locataire par lettre recommandée avec demande d'avis de réception.

Art. 2. — Les normes de salubrité, de sécurité, d'équipement et de confort auxquelles les logements doivent répondre après travaux sont les normes qui, fixées en application de l'article R. 353-33 du code de la construction et de l'habitation, sont applicables aux logements locatifs conventionnés à la date de la publication du présent décret.

A titre exceptionnel, le contrat d'amélioration peut porter sur des locaux qui, en raison d'impératifs techniques tenant à la structure et aux caractéristiques de l'immeuble, ne peuvent répondre à l'ensemble desdites normes. Le contrat d'amélioration énumère les points sur lesquels des dérogations sont admises.

Art. 3. — Le niveau minimal de qualité thermique après travaux doit répondre aux règles ci-après :

Les coefficients de transmission thermique des parois, exprimés en watts par mètre carré pour une différence d'un degré Celsius entre l'intérieur et l'extérieur du logement, ne doivent pas excéder des valeurs fixées en fonction des zones climatiques par arrêté conjoint du ministre chargé de la construction et de l'habitation et du ministre chargé de l'énergie ;

Les installations collectives de chauffage et de production d'eau chaude à créer ou à améliorer doivent, après travaux, être régulées et programmées. Les installations telles que générateurs de chaleur, ballons d'eau chaude, canalisations en cave ou exposées à des pertes importantes de chaleur doivent être calorifugées. Les installations de chauffage doivent être équilibrées. Les installations ou parties d'installation de chauffage et de production d'eau chaude usagées font l'objet d'un remplacement ou d'une réfection ;

Les ouvertures doivent présenter une étanchéité suffisante à l'air permettant toutefois la ventilation des locaux.

A titre exceptionnel, le contrat d'amélioration peut comporter des dérogations au niveau minimal de qualité thermique en fonction d'un diagnostic thermique effectué à l'initiative du bailleur et établissant que l'économie d'énergie réalisée annuellement serait inférieure à 10 p. 100 du coût, toutes taxes comprises, des travaux concernés.

Le contrat d'amélioration énumère les points sur lesquels des dérogations sont admises.

Art. 4. — Le choix des matériaux utilisés et des équipements installés pour répondre aux conditions définies aux articles 2 et 3 doit tenir compte de leur qualité phonique.

Art. 5. — La majoration du prix maximum du loyer principal déterminé par le contrat d'amélioration prend effet au 1^{er} juillet de chaque année. Elle est calculée en fonction de la majoration annuelle de l'indice du coût de la construction ; la date de référence de l'indice est celle du quatrième trimestre de l'année précédente. Le prix maximum ainsi déterminé s'applique au mètre carré de surface habitable déterminée conformément à l'article R. 111-2 du code de la construction et de l'habitation.

Le loyer pratiqué est révisé dans les mêmes conditions.

Art. 6. — En cas de mutation à titre gratuit ou onéreux des logements, le contrat d'amélioration doit être joint à l'acte de cession.

Arrêté du 22 mars 1983 — Application du décret n° 83-227 du 22 mars 1983 relatif au contrat d'amélioration conclu entre l'Etat et les bailleurs de logements (J.O. du 25 mars 1983)

Le ministre de l'Urbanisme et du Logement et le ministre délégué auprès du ministre d'Etat, ministre de la recherche et de l'industrie chargé de l'énergie.

Vu le décret n° 33-227 du 22 mars 1983 relatif au contrat d'amélioration conclu entre l'Etat et les bailleurs de logements en application de l'article 59 de la loi n° 82-526 du 22 juin 1982.

Arrêtent :

Art. 1^{er}. — Les coefficients de transmission thermique des parois prévus à l'article 3 du décret du 22 mars 1983 figurent en annexe au présent arrêté.

Art. 2. — Le directeur de la construction est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal Officiel* de la République française.

ANNEXE

Les coefficients K de transmission thermique des parois ne doivent pas excéder les valeurs suivantes :

	Zones climatiques		
	H 1 et H 2	H 3	H 4
Plancher bas sur extérieur.....	0,5	0,6	
Toiture terrasse.....	0,6	0,7	
Comble.....	0,4	0,5	

Circulaire du 13 décembre 1982 relative à la sécurité des personnes en cas de travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants. (J.O. du 28 janvier 1983)

Le développement des travaux de réhabilitation ou d'amélioration des bâtiments d'habitation existants, voulu et encouragé par les pouvoirs publics, pose de délicats problèmes tant en ce qui concerne la qualité d'exécution des ouvrages qu'en matière d'hygiène et de sécurité de leurs occupants.

Les textes en vigueur ne règlent ces problèmes que de manière très partielle. Ils sont constitués essentiellement, en effet :

— par les articles *R. 111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation et leurs différents arrêtés d'application, regroupés sous l'appellation de règlement général de construction, dont le champ d'application se limite aux travaux de construction proprement dite ;

— par le règlement sanitaire départemental, qui ne traite que des problèmes d'hygiène et de salubrité ;

— par un petit nombre de normes de caractère obligatoire, telles les normes C. 14-100 et C. 15-100 relatives aux installations électriques ou P. 82-210 concernant les ascenseurs.

Faute de texte spécifique et légalement applicable, les divers intervenants dans les opérations de réhabilitation ou d'amélioration de l'habitat existants (maîtres d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entrepre-

neurs, contrôleurs techniques, etc.) peuvent être tentés soit de rejeter toute contrainte non réglementaire, soit, au contraire, de vouloir se conformer au règlement général de construction.

De tels comportements sont à proscrire. Autant ne saurait-on admettre un laisser-faire dont les conséquences seraient aisément prévisibles, autant une réglementation inadaptée deviendrait rapidement excessive sans rien gagner en efficacité.

C'est pourquoi l'administration a jugé utile de diffuser un ensemble de prescriptions à titre de recommandations. Cette diffusion permettra également d'en tester l'utilité et la valeur et d'apprécier l'intérêt éventuel de les formaliser ultérieurement en un texte réglementaire.

Ces recommandations sont données en annexe à la présente circulaire.

Bien que n'ayant pas, sous leur forme actuelle, de valeur réglementaire, ces recommandations n'en doivent pas moins constituer un indispensable ensemble de référence à la fois pour les constructeurs qui devraient au moins respecter ces dispositions minimales, et pour les prescripteurs qui ne devraient pas exiger, sauf cas particuliers, de mesures plus contraignantes.

Il vous est demandé de les diffuser largement et d'en faire le plus grand usage dans toutes les actions que vous entreprendrez dans le domaine de la réhabilitation ou de l'amélioration des logements et de faire en sorte que les constructeurs puissent recueillir, tant auprès de vous qu'auprès des autres personnes compétentes en matière de sécurité, de prévention et de lutte contre l'incendie, tous les conseils nécessaires à la réalisation d'un projet conforme aux recommandations susvisées.

RECOMMANDATIONS

RELATIVES A LA SECURITE DES PERSONNES ET A LA PROTECTION CONTRE L'INCENDIE APPLICABLE AUX TRAVAUX EXECUTES DANS LES BATIMENTS D'HABITATION EXISTANTS.

En l'état actuel de la législation, les articles *R. 111-1 et suivants du code de la construction et de l'habitation, relatifs aux règles de construction des immeubles à usage d'habitation, ne sont applicables qu'à la construction de bâtiments d'habitation nouveaux, aux surélévations de bâtiments d'habitation anciens et aux additions à de tels bâtiments.

Les recommandations qui suivent ne concernent que les travaux exécutés dans le volume des bâtiments existants et qui ne sont pas couverts par les dispositions prévues par ces articles du code de la construction et de l'habitation.

Il s'agit :

— d'une part, des travaux ayant pour objet la création de logements dans des bâtiments existants autres que d'habitation ;

— d'autre part, des travaux d'amélioration, de transformation ou de réhabilitation de bâtiments d'habitation lorsqu'ils impliquent la création, la modification ou le remplacement d'éléments de construction ou d'équipement.

Ne sont donc pas concernés les travaux d'entretien ni de réparations courantes, ni même de remise en état d'un élément existant de construction ou d'équipement, à l'intérieur des volumes préexistants.

Les principes généraux de ces dispositions sont les suivants :

— les travaux ne doivent pas avoir pour effet de diminuer le niveau de sécurité antérieur ;

— sauf exception mentionnée dans le texte, les recommandations n'ont pas pour effet d'obliger le propriétaire à faire des travaux sur des parties de l'ouvrage qu'il n'a pas l'intention de modifier par ailleurs.

Les recommandations ici rassemblées visent donc à assurer un équilibre aussi satisfaisant que possible entre le niveau de sécurité à atteindre et les contraintes techniques et financières.

La première partie de cette brochure traite de la sécurité incendie. La deuxième partie traite d'autres aspects relatifs à la sécurité des personnes. Sont rassemblés en annexe quelques définitions de termes, références utiles ou précisions complémentaires auxquelles renvoient les repères marqués d'une lettre dans le texte.

I. — PROTECTION CONTRE L'INCENDIE

D'une manière générale, les risques d'incendie que présentaient les bâtiments dans leur état antérieur seront réduits autant que faire se peut ; en aucun cas ils ne devront être aggravés. Les travaux seront conçus et réalisés de manière à limiter la transmission du feu et des fumées d'un niveau à un autre et à maintenir, sinon à améliorer, les possibilités d'évacuation des occupants et d'intervention des services publics de secours et de lutte contre l'incendie(1).

Les dispositions qui suivent sont réputées conformes à ces objectifs.

Il appartient aux propriétaires, par un entretien régulier et par des vérifications de périodicité appropriée, d'assurer le maintien en état des installations, aménagements ou dispositifs mécaniques, automatiques ou non, concourant à la sécurité contre les risques d'incendie.

1. Classement des bâtiments d'habitation

Les présentes recommandations reprennent le classement des bâtiments d'habitation qui figure à l'article 3 de l'arrêté pris en application de l'article *R. 111-13 du code de la construction et de l'habitation (a), à savoir :

Première famille :

Habitations individuelles isolées ou jumelées, à deux niveaux au plus, non compris les caves et sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

Deuxième famille :

Habitations individuelles isolées ou jumelées à plus de deux niveaux habitables, habitations individuelles en bande, habitations collectives dont le plancher bas du logement le plus haut est situé à moins de 8 mètres au-dessus du sol.

La hauteur de 8 mètres est toutefois portée à 8,50 mètres si un dispositif fixe intérieur au bâtiment permet de compenser cette différence de hauteur pour l'utilisation de l'échelle à coulisse réglementaire des services de secours (b).

Troisième famille :

Habitations n'entrant pas dans les catégories et dont le plancher bas du logement le plus haut est situé à moins de 28 mètres au-dessus du sol utilement accessible aux échelles aériennes des services de secours (c).

Quatrième famille :

Habitations dont le plancher bas du logement le plus haut est situé à plus de 28 mètres et à 50 mètres au plus au-dessus du niveau du sol utilement accessible aux engins des services de secours.

2. Reprises générales d'un bâtiment

Lorsque les travaux comportent la reprise totale ou quasi totale d'un bâtiment, dont l'ossature (murs, éléments porteurs verticaux, planchers...) constitue les seules ou les principales parties conservées, il est recommandé d'appliquer dans leur ensemble les règles fixées par l'arrêté pris en application de l'article *R. 111-13 du code de la construction et de l'habitation (a).

3. Dispositions pour les maisons individuelles de un ou deux niveaux

Pour les maisons individuelles isolées, il n'y a pas de disposition particulière à prendre en dehors du respect des objectifs généraux visant à ne pas accroître les risques d'incendie.

Pour les maisons accolées, lorsqu'elles sont reconstruites ou nouvellement construites, les parois séparatives de logement doivent être coupe-feu de degré 1/2 heure.

4. Modification partielle des bâtiments collectifs ou de plus de deux niveaux

4.1. Conditions d'évacuation des occupants

Les dispositions du présent paragraphe s'appliquent à tous les bâtiments collectifs ou comportant plus de deux niveaux en cas :

— soit de création de logements nouveaux dans le volume existant ;

— soit de transformation complète d'un ou de plusieurs étages, comportant la démolition et la reconstruction des cloisonnements existants dans leur totalité ou dans leur majeure partie.

Ce sont les seuls cas dans lesquels une intervention sur les logements peut exiger une intervention parallèle sur les moyens d'accès et d'évacuation.

4.1.1. Bâtiments des deuxième et troisième familles :

Les logements ainsi aménagés doivent, par l'une au moins des façades sur lesquelles ils s'ouvrent, être ou être rendu accessibles aux échelles de hauteur appropriée des services de secours. Les voies de desserte ou les cours ou courtes par lesquelles cet accès est assuré doivent permettre l'installation des échelles dans des conditions normales. Les dispositifs de fermeture dont ces cours ou courtes seraient éventuellement équipés doivent être soit facilement manœuvrables, soit destructibles par les moyens courants des services de secours.

A titre d'exemple, lorsque les logements aménagés dans un bâtiment collectif de la deuxième famille ne donnent que sur des cours ou courtes intérieures, l'on créera au rez-de-chaussée de l'immeuble, s'il n'en existe pas, un passage par lequel l'échelle à coulisse réglementaire pourra être introduite.

A défaut d'accessibilité par les échelles aériennes des services de secours, et s'agissant de bâtiments collectifs ou non, de la troisième famille, l'escalier desservant les logements en question sera :

— soit transformé conformément aux dispositions ci-après ;

— soit doublé par un dégagement accessoire permettant l'évacuation des occupants par leurs propres moyens.

a) L'escalier transformé pour faciliter l'évacuation des occupants présente les caractéristiques suivantes :

1. Les parois de la cage sont coupe-feu de degré 1/2 heure, et les portes qui y sont ménagées pare-flammes de degré 1/2 heure (d).

En partie haute de l'étage le plus élevé, la cage d'escalier comporte :

— soit une fenêtre ou un châssis vitré, fermé en temps normal, permettant une ouverture d'au moins 1 mètre carré ;

— soit un ensemble permettant d'assurer, en cas d'incendie, l'évacuation des fumées dans les mêmes conditions (e).

Un dispositif de commande, situé au rez-de-chaussée et à proximité de l'escalier, permet, par un système électrique, pneumatique ou hydraulique, l'ouverture de la fenêtre ou du châssis vitré, ou de l'ensemble équivalent.

L'accès de ce dispositif de commande est réservé aux services de secours ou aux autres personnes habilitées.

2. Lorsque leurs jonctions ne sont pas toutes réalisées par soudure, les colonnes montantes de gaz éventuellement installées dans la cage d'escalier sont établies dans des gaines répondant aux dispositions suivantes :

Ces gaines sont coupe-feu de degré 1/2 heure. Les portes ou trappes de visite qui y sont ménagées sont pare-flammes de degré 1/4 d'heure. A chaque traversée de plancher, elles comportent un passage libre d'environ 100 centimètres carrés de section.

(1) Ces services seront, ci-après, désignés plus brièvement par l'expression de « services de secours ».

En partie basse, elles communiquent avec l'extérieur :

- soit directement par un conduit ;
- soit, pour les gaz autres que le propane, indirectement en travers du hall de l'immeuble, à la double condition que ce hall ne soit pas situé en sous-sol et que la prise d'air soit ouverte à sa partie basse.

Les gaines sont ouvertes sur l'extérieur à leur partie haute.

b) Les dégagements accessoires peuvent être constitués soit par des balcons ou terrasses donnant accès à des escaliers ou à des échelles munies d'un dispositif de protection contre les chutes, soit par des manches d'évacuation verticales ou tout autre système équivalent.

4.1.2. Bâtiments de la quatrième famille :

Les logements aménagés dans ces bâtiments doivent être desservis par un escalier transformé conformément aux indications du 4.1.1. a ci-dessus.

4.2. Dispositions relatives aux circulations

4.2.1. La largeur des circulations horizontales communes à plusieurs logements ne doit pas être diminuée si elle n'atteint pas initialement 0,80 mètres. Elle ne saurait être réduite à moins de 0,80 mètre, si sa valeur primitive était supérieure à ce seuil.

4.2.2. Les volumes et les circulations des caves et sous-sols doivent être recoupés, en autant de compartiments qu'il existe de cages d'escalier les desservant, par des parois coupe-feu de degré 1 heure.

Les portes équipant les passages ménagés au travers de ces parois sont pare-flammes de degré 1/2 heure ; elles comporteront un dispositif de fermeture automatique et en devront pas pouvoir être condamnées.

4.2.3. Qu'elles remplacent ou non des portes préexistantes, les portes de communication avec les caves et sous-sols nouvellement installées doivent être coupe-feu de degré 1/2 heure. Elles s'ouvrent dans le sens de la montée. Elles ne seront munies de dispositifs de condamnation que si leur ouverture demeure possible, sans clé, de l'intérieur des caves et sous-sols.

Cette dernière disposition s'applique, le cas échéant, aux dispositifs de condamnation nouvellement installés sur les portes de communication conservées.

4.2. Dispositions générales relatives aux matériaux

4.3.1. Lorsque les travaux comportent la reconstruction ou la construction de parois de cages d'escalier, les parties vitrées de ces parois donnant sur des logements ou sur des courettes de moins de douze mètres carrés doivent être transformées ou réalisées de manière à être coupe-feu de degré une demi-heure.

4.3.2. En cas d'installation d'un ascenseur à l'intérieur d'une gaine, celle-ci doit comporter à sa partie haute un ouvrant la faisant communiquer avec l'extérieur soit directement, soit par l'intermédiaire du local des poulies ou de la machinerie ; ses parois doivent être coupe-feu de degré une demi-heure.

Les portes palières de l'ascenseur seront coupe-feu de degré une demi-heure ou pare-flammes de degré une demi-heure.

Ces recommandations ne visent pas les ascenseurs installés dans le jour d'un escalier.

4.3.3. Lorsqu'ils sont remplacés ou nouvellement mis en place, les revêtements des parois des escaliers et des circulations horizontales communes à plusieurs logements doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté pris en application de l'article *R. 111-13 du code de la construction et de l'habitation.

4.3.4. Lorsqu'elles sont reconstruites ou nouvellement construites, les parois séparatives des logements doivent être coupe-feu de degré une demi-heure.

4.3.5. Qu'elles remplacent ou non des portes palières préexistantes, les portes palières des logements nouvellement installés doivent être pare-flammes de degré une demi-heure lorsque le degré pare-flammes des parois dans lesquelles elles sont implantées atteint au moins cette valeur.

4.3.6. En cas de modifications des gaines existantes ou de remplacement des canalisations qui y sont situées, ces gaines, sauf lorsqu'elles donnent passage à des colonnes montantes de gaz, doivent être recoupées au niveau et sur toute l'épaisseur de chaque plancher par un matériau incombustible (d).

Qu'elles abritent une ou plusieurs conduites, les gaines reconstruites ou nouvellement construites doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté pris en application de l'article *R. 111-13 du code de la construction et de l'habitation.

4.4. Dispositions particulières à l'isolation thermique

4.4.1. Lorsque l'isolation thermique d'un bâtiment par l'intérieur ne pourra être assurée au moyen de produits d'isolation et autres matériaux incombustibles (d), on se conformera aux indications du guide de l'isolation par l'intérieur des bâtiments d'habitation du point de vue des risques en cas d'incendie (f). En outre, et s'il s'agit d'un bâtiment des troisième et quatrième familles, on fera en sorte que le dispositif d'isolation (isolant plus habillage) n'accroisse pas la charge calorifique par mètre carré au sol dans les pièces principales de plus de 15 kg d'équivalent-bois (g).

4.4.2. En cas d'isolation thermique d'un bâtiment par l'extérieur, on

s'attachera à réduire, et en tout état de cause on n'aggravera pas, les risques de transmission du feu d'un niveau aux niveaux supérieurs.

Cette condition sera considérée comme satisfaite si l'on se conforme aux dispositions du paragraphe 3.2 de l'instruction technique relative aux façades (h).

4.5. Mesures d'isolation entre logements et locaux autres que d'habitation

Lorsque les travaux auront pour effet de faire coexister dans un même bâtiment des logements et des locaux autres que d'habitation, l'isolation des seconds par rapport aux premiers sera assurée comme il suit :

4.5.1. Si les locaux autres que d'habitation constituent un établissement recevant du public au sens de l'article *R. 123-2 du code de la construction et de l'habitation (i), et sans préjudice des dispositions qui leur seraient éventuellement applicables à ce titre, on prendra les mesures d'isolation que stipule le règlement de sécurité prévu à l'article *R. 123-12 du même code (j).

4.5.2. Dans l'hypothèse contraire, les locaux à usage de bureaux d'archives, de réserves ou d'ateliers seront isolés des logements et des circulations communes au moyen de murs ou de planchers coupe-feu de degré 1 heure. Les portes permettant d'y accéder à partir des circulations communes seront coupe-feu de degré 1/2 heure ; elles seront munies de ferme-portes.

II. — AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A LA SECURITE DES PERSONNES

5. Protection contre les chutes

5.1. Garde-corps des balcons, terrasses, galeries ou loggias.

En cas de mise en place ou de remplacement de garde-corps, ceux-ci doivent être placés à un mètre du plancher. Il est alors recommandé de respecter les prescriptions dimensionnelles de la norme NF P 01012.

Toutefois, lorsque le remplacement ne porte que sur quelques garde-corps, façade justifiant de conserver une unité architecturale, le remplacement pourra se faire à l'identique.

Dans les locaux transformés à usage d'habitation, un garde-corps ou une barre d'appui doit être mis en place à un mètre du plancher dès lors que l'appui de la fenêtre est inférieur à 0,90 mètre.

5.2. Rampes d'escalier

En cas de mise en place ou de remplacement d'une rampe d'escalier, il est recommandé de se conformer aux prescriptions de la norme NF P 01 012 qui prévoit notamment une hauteur minimale de 1 mètre sur palier et de 0,80 mètre sur volée d'escalier et des dispositions relatives aux parties ajourées.

6. Largeur des accès

La largeur des accès concerne la sécurité des personnes en permettant leur évacuation rapide en cas de sinistre, mais aussi en maintenant la possibilité d'évacuer un blessé sur brancard. Les dispositions préexistantes du bâtiment ne permettent généralement pas de respecter la règle relative au transport des brancards, applicable aux logements neufs par l'article R. 111-15 du code de la construction et de l'habitation.

Cependant, il est recommandé de respecter les règles suivantes :

— Si l'escalier, y compris les parois de la cage, est reconstruit en totalité, ses dimensions devront être au moins égales à celles découlant de l'article R. 111-5 du présent code ;

— si les travaux concernent uniquement la transformation ou la reconstitution des volées de l'escalier, la largeur de ce dernier ne doit pas être inférieure à 0,80 mètre. Toutefois, si l'escalier existant avait moins de 0,80 mètre de largeur, la dimension ancienne doit être au moins maintenue ;

— le palier doit avoir, au moins, une largeur égale à celle de l'escalier. Si le palier existant a une largeur inférieure à 0,80 mètre, cette largeur ne pourra, en aucun cas, être réduite.

7. Dispositifs relatifs au gaz et à l'électricité

En matière d'aménagement de la distribution électrique, on se référera utilement au document établi par la fédération nationale de l'équipement électrique, 5, rue Hamelin, 75116 Paris, et intitulé *Guide pratique F.N.E.E. pour les travaux d'installation électrique dans les bâtiments d'habitation existants* ou au document : « Habitat existant. Mise en sécurité de l'installation électrique et chauffage électrique », édité par Promotelec, 52, boulevard Malesherbes, 75008 Paris.

Pour les installations de gaz combustibles et d'hydrocarbures liquéfiés, il est rappelé que l'arrêté du 2 août 1977, publié au *Journal Officiel* du 24 août 1977, comprend des dispositions s'appliquant à l'installation de gaz et d'appareils à gaz dans les bâtiments existants.

ANNEXE

Non reproduite ici, (texte des notes a) à j) se reporter au *Journal Officiel*.

ANNEXE VOCABULAIRE

AMENAGEMENT

Ensemble d'actions concertées visant à disposer avec ordre les habitants, les activités, les constructions, les équipements et les moyens de communications sur l'étendue d'un territoire.

L'aménagement est une action volontaire, impulsée par les Pouvoirs Publics (Gouvernement ou élus selon l'échelle du territoire concerné) qui suppose une planification spatiale et une mobilisation des acteurs (Population, Entreprises, Elus locaux, Administrations).

L'aménagement peut se concevoir à des échelles très diverses : du territoire d'un pays (aménagement urbain ou urbanisme) voire d'un local (aménagement d'un appartement, de bureaux, d'une usine), mais, dans ce dernier cas, dans une acceptation plus limitée (disposition des objets et utilisation de l'espace disponible).

L'aménagement est par essence global. Il en est ainsi lorsqu'on parle d'aménagement du territoire, de grands aménagements régionaux, d'aménagement urbain. Cependant, on peut employer ce terme, accompagné d'un adjectif, pour une action plus spécialisée : aménagement agricole, industriel, touristique, etc.... Il peut aussi s'appliquer à un milieu déterminé – aménagement de la montagne, du littoral, de l'espace rural – ou à un secteur – aménagement routier, portuaire, etc...

RENOVATION

Démolition, en vue d'une construction nouvelle, d'un secteur urbain occupé par des logements, des activités ou de façon mixte. Cette définition montre que le terme, consacré par l'usage et par la réglementation, est impropre : on devrait parler de démolition-reconstruction et réserver l'expression de rénovation à la réhabilitation.

La rénovation urbaine est une opération d'ensemble qui concerne la totalité, ou l'essentiel, du bâti d'un secteur. Elle peut être motivée :

- par la mauvaise qualité des bâtiments : l'insalubrité de certains quartiers anciens a été à l'origine des opérations massives de rénovation urbaine des années 1960 et 1970 ; la délinquance qui y trouvait parfois refuge a également été évoquée ;
- par leur inadaptation : on rénove ainsi des quartiers d'usines ou d'entrepôts pour construire des logements ; des secteurs d'habitat vétuste pour construire des ensembles de bureau ou des logements modernes, le voisinage d'une opération de voirie, etc... ;
- par leur insuffisante occupation du sol (c'est souvent le cas dans les centres urbains, en particulier dans les quartiers d'affaires ou susceptibles de le devenir) ou par leur inadaptation à la circulation automobile.

REHABILITATION

Au sens originel, action de rétablir quelqu'un dans ses droits. Ce terme de jurisprudence désigne, au figuré, l'action de faire recouvrer l'estime ou la considération. Il en est venu ensuite, à désigner les procédures visant la remise en état d'un patrimoine architectural et urbain longtemps déconsidéré et ayant récemment fait l'objet d'une revalorisation économique, pratique et/ou esthétique : tissu et architecture mineurs à vocation d'habitat, ensembles et bâtiments industriels (usines, ateliers, habitat d'ouvrier...).

C'est donc un ensemble des travaux visant à transformer un local, un immeuble ou un quartier en lui rendant des caractéristiques qui les rendent propres au logement d'un ménage dans des conditions satisfaisantes de confort et d'habitabilité, tout en assurant de façon durable la remise en état du gros oeuvre et en conservant les caractéristiques architecturales majeures des bâtiments.

En ce sens, la réhabilitation, bien que souvent considérée comme synonyme de l'amélioration de l'habitat, est en réalité une opération plus poussée. Elle peut, par exemple, comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division de l'immeuble en appartements, pour les adapter à des exigences de taille en particulier ; l'installation d'un ascenseur ; la réfection de toitures, le ravalement, mais aussi la consolidation des façades, etc...

Bien que le concept de réhabilitation suppose un respect du caractère architectural du bâtiment, il s'oppose à la restauration qui implique un retour à l'état initial, au moins des façades et des toitures.

Moins coûteuse que la restauration, la réhabilitation après acquisition est généralement moins coûteuse (bien qu'on ait souvent prétendu le contraire) que la démolition-reconstruction, improprement appelée rénovation. Mais elle suppose des travaux délicats qui découragent souvent les organismes publics de construction. Les difficultés d'ordre humain (relogement, ou parfois maintien sur place des occupants pendant les travaux) s'ajoutent aux problèmes techniques et financiers.

AMELIORATION DE L'HABITAT ANCIEN

Ensemble des travaux visant à améliorer la qualité et le confort des logements anciens, au niveau du logement de l'immeuble ou d'un ensemble plus large. Le critère le plus souvent utilisé, bien que très imparfait, est celui de l'installation des principaux équipements de confort (WC, salle d'eau, chauffage central) : ce critère concerne le logement seul et ne tient pas compte de l'état de l'immeuble. On parlera plutôt de réhabilitation pour les opérations concernant également le gros oeuvre des immeubles.

RESTAURATION

Opération originale consistant à rendre, au moyen de techniques appropriées, leur intégrité à toutes les parties l'ayant perdue, d'une oeuvre d'art et, en particulier, d'un édifice ou d'un ensemble d'édifices. La célèbre définition de Viollet-Le-Duc selon laquelle "le mot et la chose sont modernes. Restaurer un édifice, ce n'est pas l'entretenir, le réparer ou le refaire, c'est le rétablir dans un état complet qui peut n'avoir jamais existé".

REHABILITATION :

Travaux visant à la fois à conforter un bâtiment et à le remettre en état en le dotant des éléments de confort moderne.

(cf. page 38)

- Rapport S. Nora (*L'amélioration de l'habitat ancien* par S. Nora et B. Eveno, décembre 1975) :
Ce rapport distingue quatre niveaux de réhabilitation :

1 — La réhabilitation légère : elle consiste en l'installation d'un équipement sanitaire complet avec salle d'eau (y compris les canalisations, l'électricité et les peintures accompagnant ces agencements). Elle ne comporte pas de travaux sur les parties communes de l'immeuble ni l'installation du chauffage central.

2 — La réhabilitation moyenne : outre l'équipement sanitaire, comme au cas précédent, celle-ci s'accompagne de travaux plus complets sur les parties privatives de l'immeuble, c'est-à-dire l'intérieur du logement : réfection de l'électricité et des peintures. Le chauffage central ou électrique est ajouté, qui implique une amélioration de l'isolation (changement des croisées). En règle générale, la distribution intérieure du logement et le cloisonnement ne sont pas modifiés. Sur les parties communes de l'immeuble, des travaux légers sont entrepris (peinture des cages d'escalier et ravalement de la façade, sans reprise de toiture).

3 — La réhabilitation lourde : elle comprend les travaux précédemment décrits. De plus, une redistribution des pièces dans le logement, ou une redistribution des logements par étage, pourront être effectuées. L'intervention est surtout beaucoup plus complète sur les parties communes de l'immeuble. Non seulement le ravalement des façades, mais aussi la réfection des toitures seront entrepris. Les travaux toucheront le gros œuvre, avec des reprises de maçonnerie et de charpente, de planchers quelquefois.

4 — La réhabilitation exceptionnelle : cette catégorie doit être distinguée de la précédente. Dans les cas courants de restauration lourde, l'intervention touche le gros œuvre, mais sans porter atteinte à son équilibre existant. Au contraire, dans certains cas, la réhabilitation peut aller jusqu'à reprendre la structure porteuse de l'immeuble, lorsque sa solidité est atteinte en profondeur.

ETAT PROJETE

Etude de faisabilité

2 - S E C T E U R S S A U V E G A R D E S

ETUDE DE CAS : VANNES

A.F.P.A.

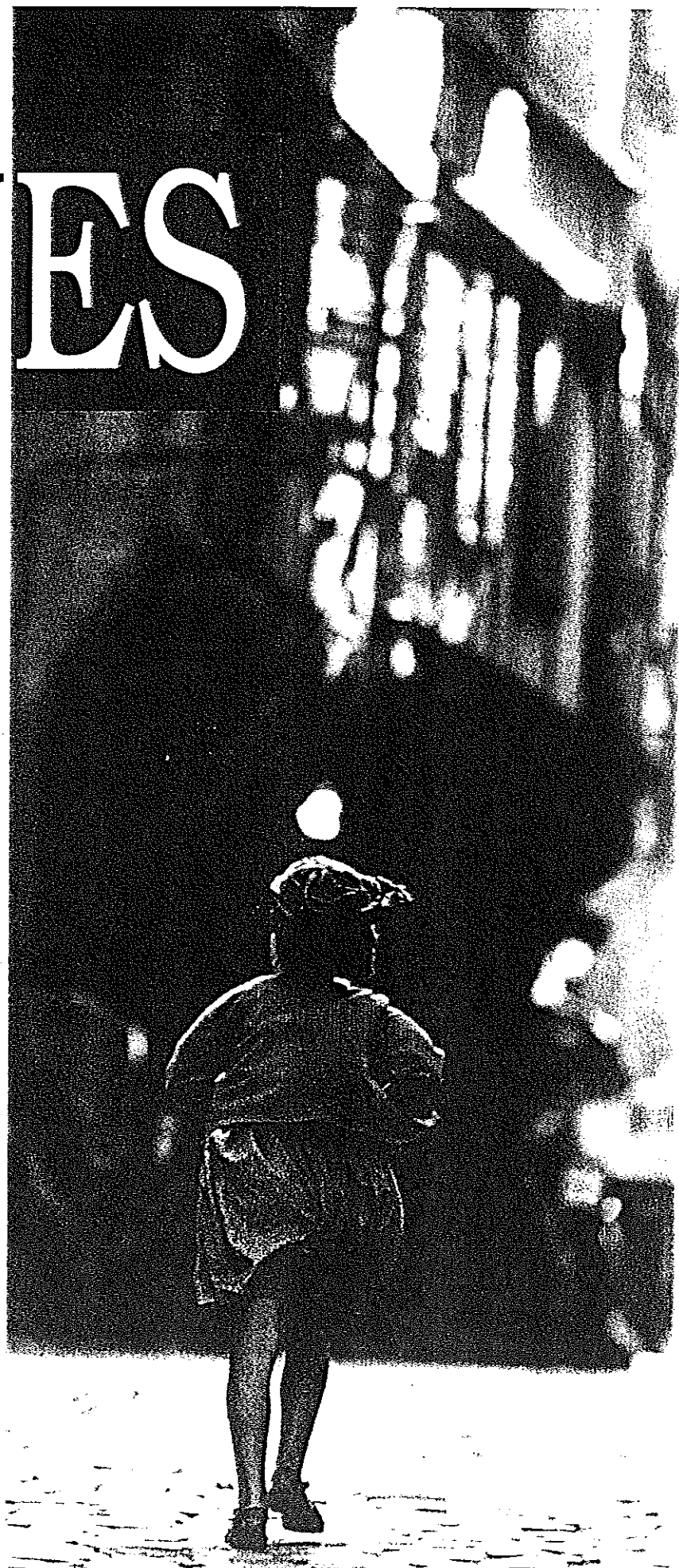
T.B.E.B.

Lorient

VANNES

*Le
secteur
sauvegardé*

LA RÉGLE
DU JEU



Les maçonneries

A Vannes, comme dans beaucoup de villes de Bretagne, les maçonneries traditionnelles sont en granit. Toutefois, et à partir du XVII^e siècle, on voit apparaître sur certains immeubles des éléments d'architecture réalisés en pierre blanche : tuffeau du Val de Loire ou crassane de Saintonge.

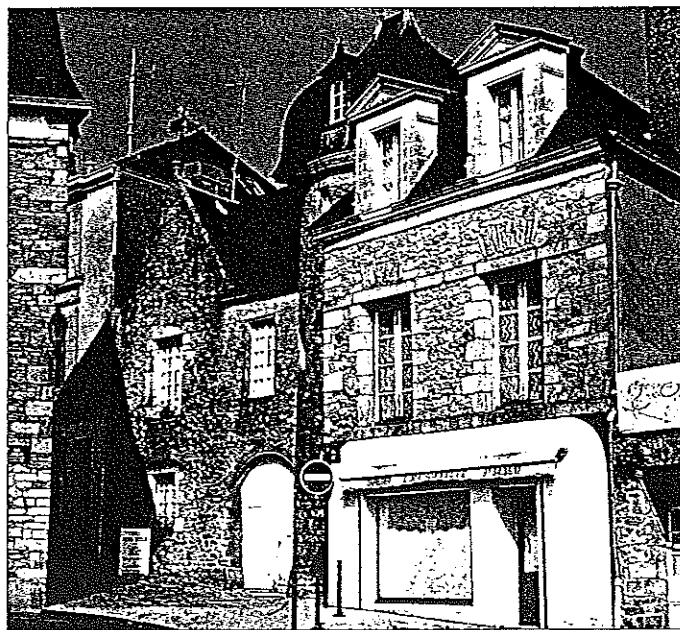
1 La pierre

La pierre blanche sera principalement utilisée pour les entourages de fenêtres, les lucarnes à fronton, les niches où l'on plaçait une statue, ou les bandeaux d'étage destinés à interrompre le ruissellement le long des façades. Plus rares sont les immeubles entièrement construits en pierre blanche.

En raison de son exceptionnelle dureté, le granit, la "pierre de grain" est considéré comme le matériau noble par excellence.

Cependant lorsqu'il provient des niveaux supérieurs de la carrière dont il est extrait, sa médiocre qualité le rend friable au contact de l'air. Et lors d'une restauration on est parfois obligé de remplacer des pierres. A cet effet, il faut s'assurer du bon choix de la couleur de la pierre qui peut varier suivant le degré d'oxydation des particules minérales incluses dans la roche.

"D'une manière générale, la pierre, quelle que soit sa nature, ne doit jamais être peinte ; les pierres effritées ou fissurées doivent être remplacées par des pierres saines soigneusement ajustées ; les bandeaux moulurés, encadrements de baies, de lucarnes, doivent être respectés et restaurés avec soin".



Rue Noë, exemple de restauration d'un hôtel particulier en granit et pierre blanche.

2 Les joints

Dans le cas où les pierres de taille forment un appareil régulier, celui-ci doit rester apparent. Les joints ne seront jamais refaits au ciment, mais avec un mortier de chaux grasse et de sable.

Il ne faut jamais réouvrir les joints minces d'un appareil régulier, au risque de faire éclater les arrêtes des pierres de taille et d'épaissir exagérément les joints.



Rue Noé, château Gaillard, appareil réglé en granit à joints minces.

3 Les enduits

Un regrettable courant "néo-rustique" tend à généraliser à tort, la mise à nu de la pierre. Dans le cas où les pierres sont des moellons non taillés, non assisés, posés sans soucis d'esthétique, de façon brouillée, la façade de l'immeuble doit être recouverte d'un enduit, à l'exception des pierres de linteaux, jambages, appuis, corniches, chaînages d'angle ou bandeaux d'étage, dont l'aspect participe au décor et à la composition d'ensemble.

Dans les dernières décennies des enduits au ciment ont été utilisés sur des façades anciennes; c'est une erreur car ils empêchent la maçonnerie

de respirer. On préférera un enduit traditionnel réalisé à la chaux grasse et au sable dont le choix déterminera la couleur et la texture.

Le ravalement, qui dans le secteur sauvegardé est subventionné par la ville, doit toujours être pensé dans un souci d'harmonie avec les autres immeubles de la rue.

"Les façades enduites peuvent être ravalées avec enduits de teinte claire pouvant rester apparents ou être peints en tons clairs s'harmonisant avec celui des enduits, les tons blancs violents ou autres couleurs étant prohibés".



Rue Billault, exemple de façade du XIXe siècle dont l'enduit est dégradé à tort.

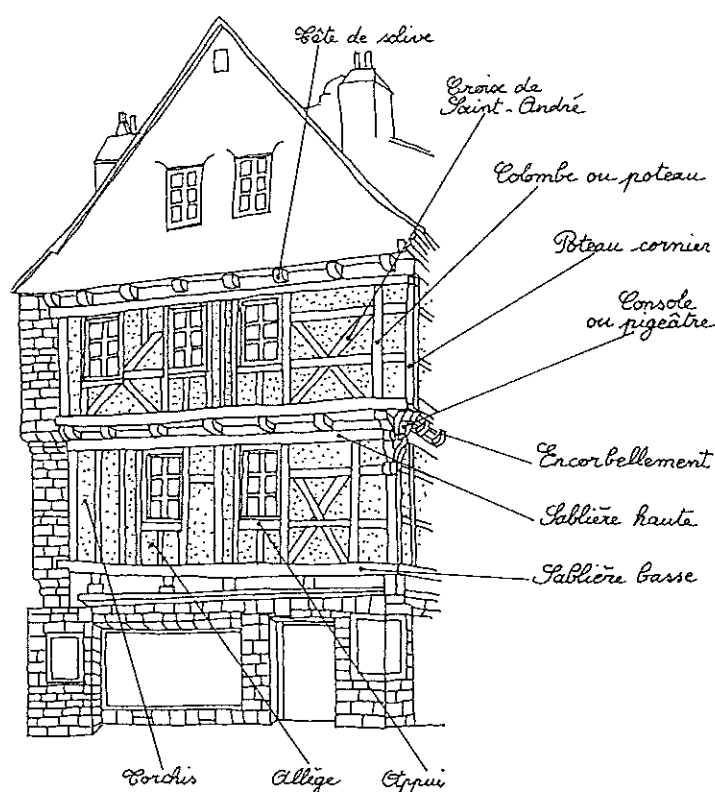
Les maisons à pans de bois

Les maisons à pans de bois ou à colombage procèdent d'une architecture issue du Moyen-Age qui allie les supports verticaux et les éléments de callage assurant la stabilité de la charpente tout en empêchant qu'elle ne se déforme. Ces pièces biales assemblées pour former des croix de Saint-André, des chevrons ou des brins de fougère participent également au décor de la façade. Le problème pour les charpentiers fut de ménager dans ces éléments de stabilité des emplacements libres pour les fenêtres.

1 Aspects techniques

Toutes les pièces de la charpente sont assemblées à tenons et mortaises. Le remplissage entre les bois est appelé hourdis. A Vannes, jusqu'au XIXe siècle, il est constitué d'un torchis, mélange de terre et de paille, raidi par des éclisses ou enroulé sur des "barrasseaux" de châtaigner.

En façade, chaque étage apparaît donc constitué d'un cadre formé par deux poteaux corniers ou de deux murs latéraux, d'une sablière basse et d'une sablière haute.



Jusqu'au XVIIe siècle, les façades sont à encorbellements, c'est à dire que l'étage présente une avancée par rapport au niveau inférieur; ceci afin de mettre hors d'eau le rez-de-chaussée souvent ouvert sur la rue par des étais en bois ou en pierre.

2 Le respect du décor

Certaines maisons à pans de bois de Vannes conservent en façade une partie du décor sculpté. Ces sculptures se retrouvent principalement sur les poteaux du rez-de-chaussée, les poteaux corniers, ou sur les encorbellements, espaces privilégiés du décor.

"Dans les immeubles à pans de bois, les piliers en granite taillé ou les poteaux en bois du rez-de-chaussée, ainsi que la sablière haute supportant le pan de bois de façade, doivent être entièrement dégagés et décapés, restaurés ou éventuellement rétablis".



Rue Saint-Salomon, décor sculpté sur poteau en bois (restauration).

3

La restauration des pans de bois

"Ces ossatures peuvent subir des déformations sans se disloquer. Quelquefois il a été fait usage de vérins pour les redresser, mais en général, il est préférable de les stabiliser par des portiques en béton ou en acier, surtout dans la hauteur du rez-de-chaussée".

A partir du XVII^e siècle on assiste à une dévalorisation de l'architecture à pans de bois. L'utilisation de bois flaches, mal équarris sur des façades droites et sans décor marquent l'abandon de certaines traditions de charpente. Le pan de bois n'est plus utilisé que pour des raisons purement techniques, et les façades sont cachées par un enduit.

"Les travaux de remise à jour et de restauration des pans de bois doivent être exécutés en observant scrupuleusement les mesures de conservation et de protection qui s'imposent en pareil cas", et en particulier en rétablissant ou respectant le fenestrage ancien.

"Il est interdit de ravalier en vue de recouvrir au mortier de ciment ou de chaux, les façades des maisons anciennes à pans de bois et de restaurer ou reprendre les enduits existants" (quand cela n'est pas justifié par un pan de bois abîmé et inesthétique).



Place Cabello, restauration d'une maison à pans de bois ; à remarquer l'emplacement des anciennes fenêtres.



Office du Tourisme, deux maisons du XVII^e siècle restaurées en 1993.

Place Valencia, maison dite de Saint-Vincent (1574) et sa voisine, également à pans de bois mais dont la structure très ordinaire a nécessité la pose d'un enduit.

3

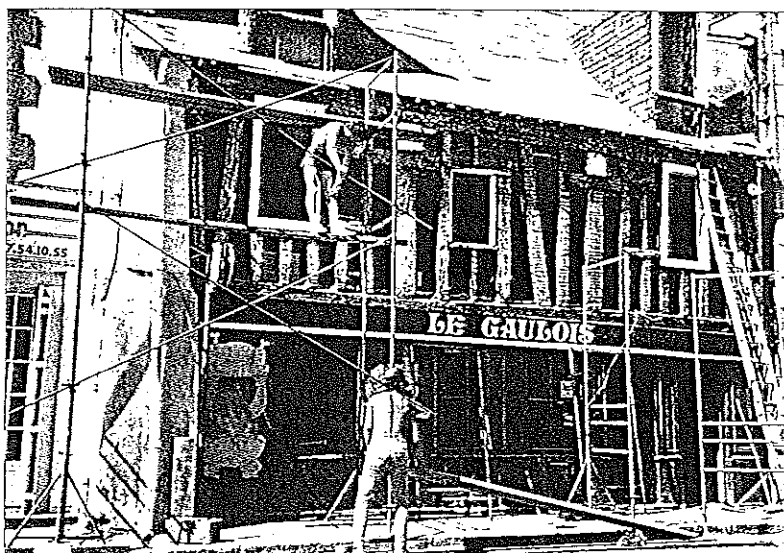
La restauration des pans de bois

"Ces ossatures peuvent subir des déformations sans se disloquer. Quelquefois il a été fait usage de vérins pour les redresser, mais en général, il est préférable de les stabiliser par des portiques en béton ou en acier, surtout dans la hauteur du rez-de-chaussée".

A partir du XVII^e siècle on assiste à une dévalorisation de l'architecture à pans de bois. L'utilisation de bois flaches, mal équarris sur des façades droites et sans décor marquent l'abandon de certaines traditions de charpente. Le pan de bois n'est plus utilisé que pour des raisons purement techniques, et les façades sont cachées par un enduit.

"Les travaux de remise à jour et de restauration des pans de bois doivent être exécutés en observant scrupuleusement les mesures de conservation et de protection qui s'imposent en pareil cas", et en particulier en rétablissant ou respectant le fenestrage ancien.

"Il est interdit de ravalier en vue de recouvrir au mortier de ciment ou de chaux, les façades des maisons anciennes à pans de bois et de restaurer ou reprendre les enduits existants" (quand cela n'est pas justifié par un pan de bois abîmé et inesthétique).



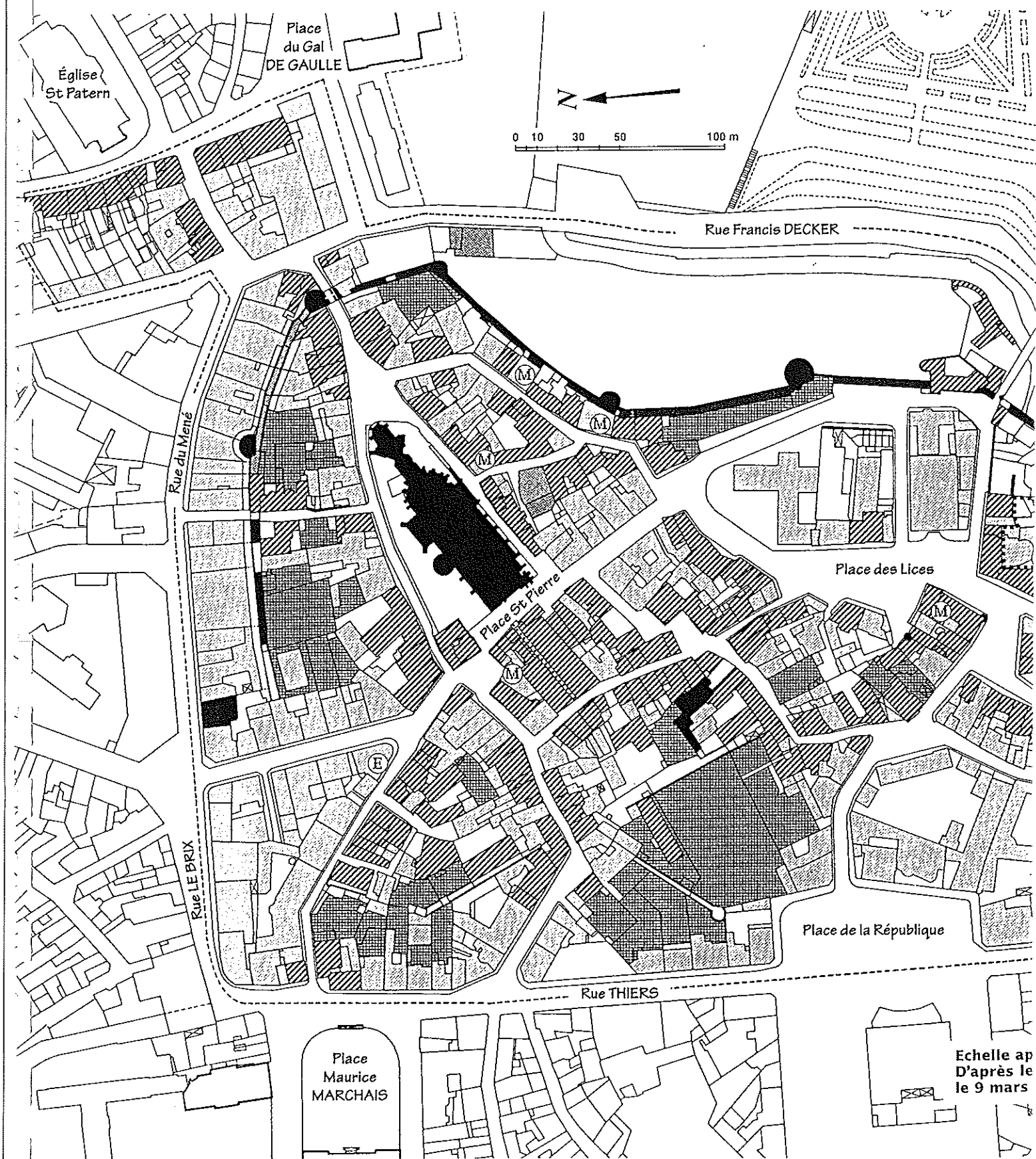
Place Cabello, restauration d'une maison à pans de bois ; à remarquer l'emplacement des anciennes fenêtres.



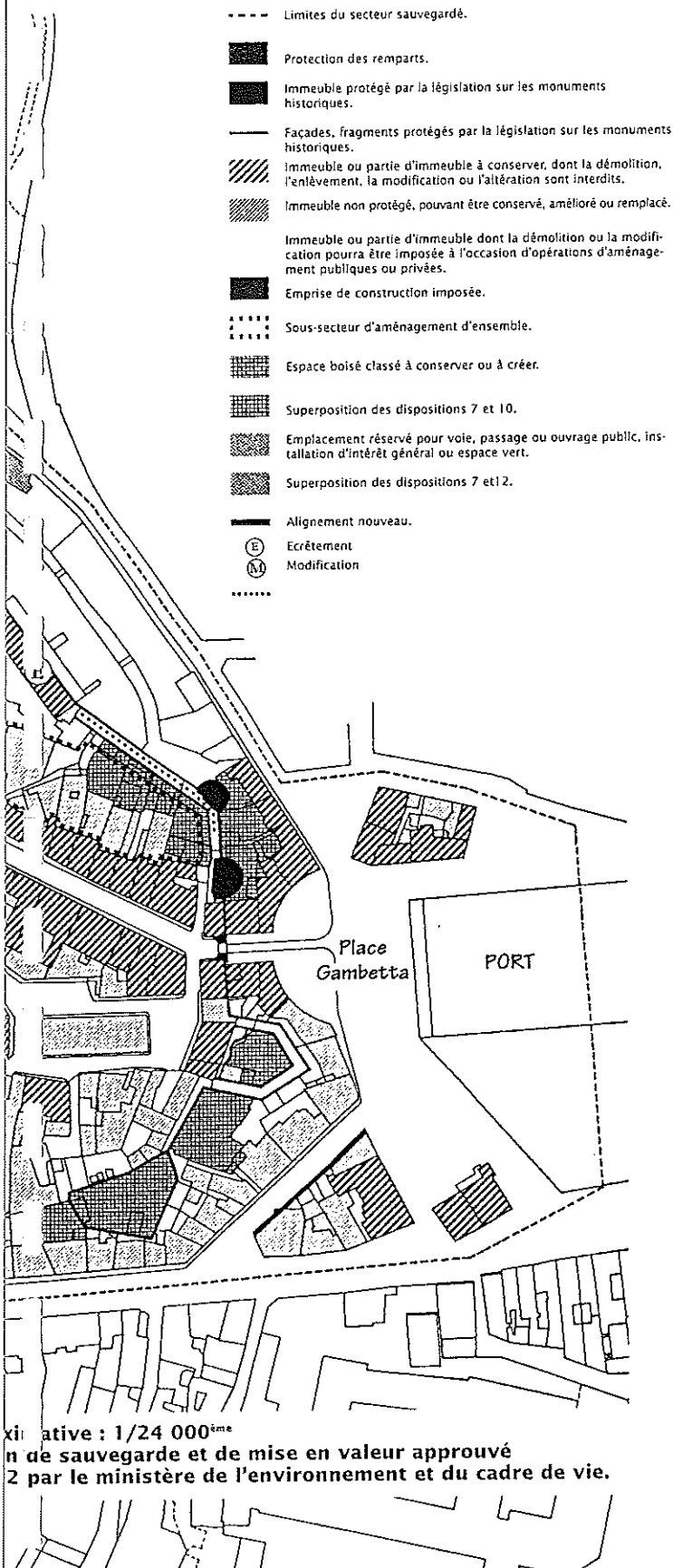
Office du Tourisme, deux maisons du XVII^e siècle restaurées en 1993.

Place Valencia, maison dite de Saint-Vincent (1574) et sa voisine, également à pans de bois mais dont la structure très ordinaire a nécessité la pose d'un enduit.

Plan du secteur sauvegardé



Un secteur sauvegardé pour quoi faire ?



Au niveau européen, voire mondial, toutes les nations sont aujourd'hui déterminées à lutter contre la destruction du passé de leurs villes, sans doute parce qu'elles ont pris conscience que, pour mieux fonder leur avenir et leur développement, il est indispensable d'assumer et d'intégrer leur héritage historique et culturel.

De tout temps la ville a obéi à des règles pour répondre à de multiples besoins, elle est tout à la fois : habitat, forum, forteresse, place publique, champ de foire, cité administrative, siège d'une université, etc... La ville est centre, lieu fédérateur de tous les échanges, enchevêtrement complexe, ordonnée selon une trame foncière et un réseau viaire restés quasiment intacts depuis le Moyen Age.

Au début des années 1960, les centres historiques sont menacés par la rénovation qui, conformément aux doctrines d'avant-guerre, démolit, aménage, puis reconstruit pour "moderniser" les logements insalubres. Pour s'opposer à ces destructions irréversibles, les "secteurs sauvegardés" sont créés en 1962 par la "loi Malraux". Pour la première fois la ville n'est plus considérée comme une juxtaposition de constructions, mais comme une entité qui présente une qualité d'ensemble.

Le secteur sauvegardé aujourd'hui tente de protéger la ville d'autres dangers :

- celui de l'éclatement de l'échelle urbaine traditionnelle par l'introduction de force d'hyper-structures produites par les exigences de l'économie,
- celui de la désintégration des façades par l'implantation d'objets architecturaux hétéroclites produits par les stratégies commerciales,
- celui de la banalisation de l'espace par la multiplication désordonnée d'éléments bâtis déconnectés de la logique du tissu urbain existant, uniquement branchés sur des réseaux d'équipement, de communication ou de transport. La ville ancienne est l'espace marqué par les modes de vie, les cultures des générations qui, depuis des siècles, ont participé à sa genèse et lui ont donné une dimension sacrée, capable d'enraciner ses habitants dans l'espace et le temps, de leur donner une identité. La ville ancienne est tout simplement humaine, elle a du charme, elle est sans doute aussi le terrain qui se prête le mieux à la rencontre des différentes générations et catégories sociales.

Toutefois, les limites du secteur sauvegardé ne doivent pas être considérées comme les frontières d'une ville musée, d'une ville morte ; l'architecture contemporaine y a sa place à condition qu'elle accepte et respecte les lois de la morphologie et des dimensions du patrimoine mineur, celles de l'échelle du parcellaire du centre ancien, qu'elle intègre les notions de composition, d'ordonnancement et d'équilibre. Le règlement d'urbanisme que constitue le secteur sauvegardé s'efforce de définir ces règles, le rôle de l'architecte des bâtiments de France est d'en garantir l'application et la qualité de ses effets, il ne pourra le faire qu'avec la complicité de tous.

Alain TOURNAIRE
Architecte des bâtiments de France
S.D.A. du Morbihan.

Les menuiseries extérieures



Place Saint-Pierre, restitution d'un éclairage horizontal. Les ouvertures d'une façade sont un des éléments majeurs de sa composition. Leurs formes, leurs proportions et leur répartition déterminent le rapport entre les pleins et les vides.

1 *Respect de l'état d'origine : les proportions des ouvertures*

Dans le centre historique il existe, suivant l'âge des immeubles, une grande variété des types d'ouverture. Sur les maisons à pans de bois les plus anciennes, datées du XVe siècle et du début du XVIe siècle, on observe aisément les témoins d'un éclairage horizontal constitué de petites ouvertures juxtaposées.

A partir du XVIIe siècle, la fenêtre classique de proportion verticale s'impose et offre un meilleur éclairage naturel des pièces. Parallèlement les combles deviennent habitables grâce à l'aménagement de lucarnes. Quant aux immeubles de rapport du XIXe siècle, ils se caractérisent par de grandes fenêtres verticales dont les dimensions se réduisent souvent au fur et à mesure que l'on s'élève dans les étages.

"Dans certaines maisons anciennes à pans de bois ou en pierres, dont la conservation s'impose, les ouvertures sont quelquefois en trop petit nombre pour que l'éclairage et l'aération soient suffisants. Dans certains cas précis, le nombre des ouvertures peut être augmenté ou des baies qui ont été fermées peuvent être rouvertes."

Les menuiseries extérieures sont un organe technique du bâtiment. Elles remplissent plusieurs fonctions : apporter de la lumière, apporter de l'air, jouer un rôle défensif, regarder vers la rue ou le jardin. Élément important sur le plan conservatoire, elles permettent la mise hors d'eau et hors d'air d'un bâtiment.

Les menuiseries sont également révélatrices de l'histoire du bâtiment, et l'examen de chaque vestige permet de comprendre le besoin auquel il répond face aux exigences d'une société qui change.

Leur nombre et leurs dimensions doivent être déterminés en tenant compte des critères relevés sur les façades anciennes : rapport des pleins et des vides, proportion des ouvertures."

2 *Le choix des menuiseries, fermetures et vitrage*

En façade :

"Les menuiseries des fenêtres, porte-fenêtres, portes, doivent être en bois et destinées à être peintes ; les types et les profils, de même que la dimension des carreaux, doivent suivre les modèles de l'époque et être en concordance avec le style de l'immeuble considéré."



"Les portes d'entrée d'immeuble en glace sont interdites."

"Les volets et persiennes en bois sont seuls autorisés sur les maisons anciennes ; les volets métalliques sont tolérés sur les immeubles du XIXe siècle".

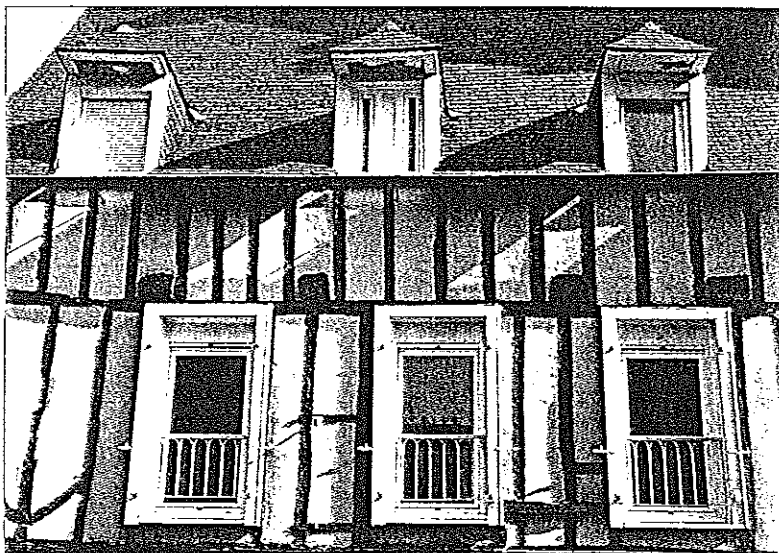
"Les stores à l'italienne en matière plastique ou en bois ne sont tolérés que si les coffres et accessoires restent invisibles."

"Les couleurs des menuiseries et des fermetures doivent être en harmonie avec le cadre environnant."

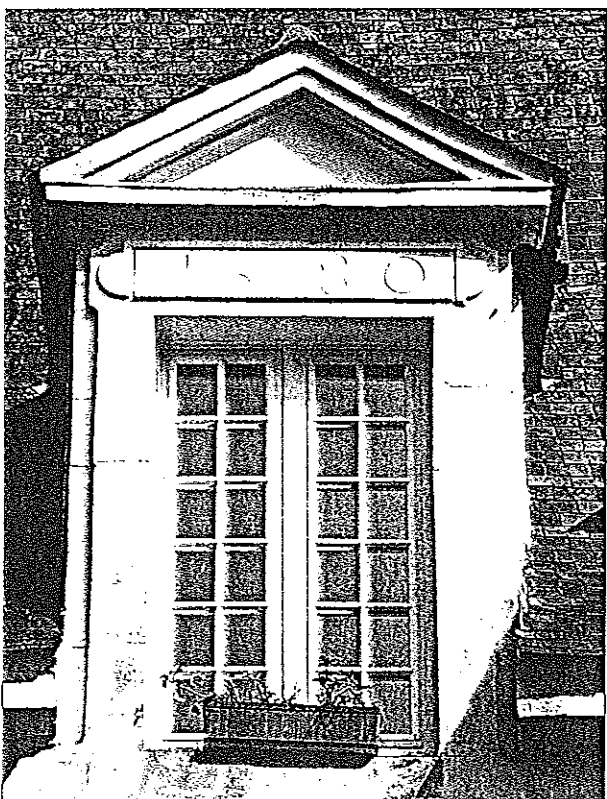
En toiture :

"Les lucarnes doivent être restaurées avec le plus grand soin et leurs formes anciennes restituées dans le cas où leurs dispositions d'origine auraient été modifiées."

"Le remaniement du volume des toitures par l'adjonction de chiens assis ou de combles "à la Mansart" est strictement interdit."



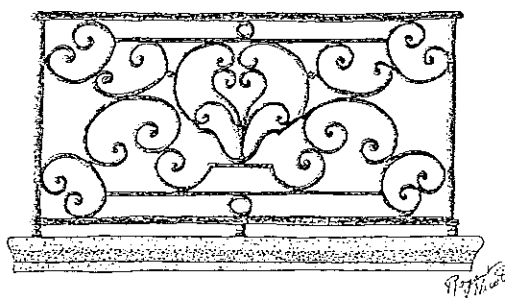
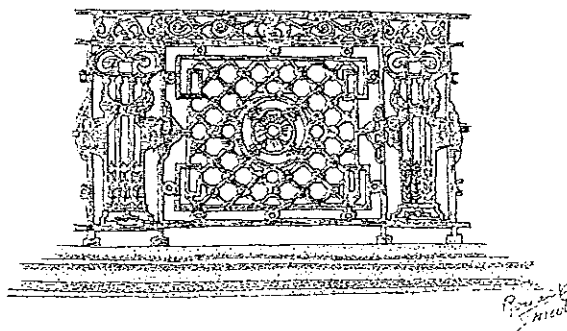
Rue Burgault, fenêtres en P.V.C. interdites dans le secteur sauvegardé



Rue de la Bienfaisance, lucarne en pierre blanche de l'hôtel Senant

Les ferronneries :

Dans le cadre urbain, la ferronnerie tient une place de choix et témoigne de l'époque de construction ou de modification des façades des immeubles. Lors d'une restauration, un soin particulier doit être apporté à la conservation des balcons ou garde-corps, en fer forgé pour les plus anciens et en fonte moulée pour les plus récents.



Les devantures commerciales

La ville est par essence lieu d'échanges, lieu du commerce. De tout temps on a pu trouver à Vannes, des échoppes jalonnant les rues situées dans le quartier de la Cohue (ancien marché couvert), hors les murs dans celui de Saint-Patern ou encore du côté des quais du port.

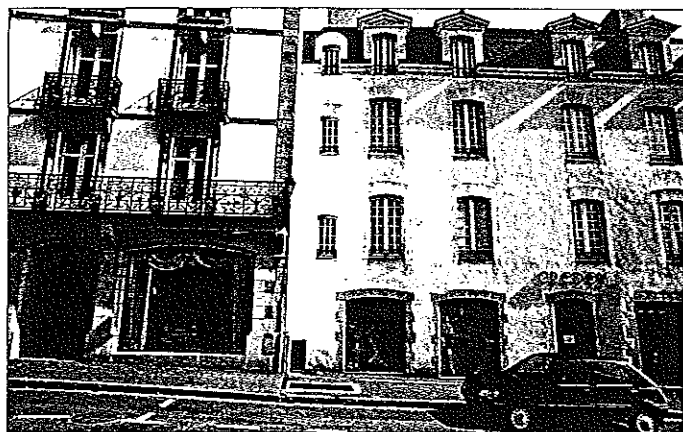
Aujourd'hui, face à de nouvelles pratiques commerciales et à une concurrence croissante, les aménageurs de façades commerciales ignorent trop souvent l'architecture qu'ils habitent. De fait, certaines enseignes et devantures créent un impacte visuel outrancier au niveau des rez-de-chaussées. L'harmonie de la trame urbaine, généralement verticale est rompue parce que les façades, qui composent le décor de la rue, ne sont plus lisibles.

1 Lisibilité des façades

"Il convient de s'assurer, avant l'établissement de tout projet, que les dispositions anciennes intéressantes ne subsistent pas sous des cofrages bois ou maçonneries ajoutés ultérieurement. Dans certains cas l'autorisation d'exécuter les travaux peut être subordonnée à l'obligation de reconstitution partielle ou totale des anciens éléments".

"Les pieds-droits ou les piliers doivent demeurer visibles de l'extérieur, leur fonction de support restant nettement accusée. Dans les immeubles en pans de bois, les piliers en granit taillé ou les poteaux de bois du rez-de-chaussé, ainsi que la sablière haute supportant le pan de bois de façade, doivent être entièrement dégagés et décapés, restaurés ou éventuellement rétablis".

"Dans le cas d'occupation du rez-de-chaussée de plusieurs immeubles contigus par un même local commercial, les dispositions de devanture doivent clairement exprimer le maintien de la trame étroite du parcellaire ancien".



Place des Lices, bon exemple du respect de la lisibilité des deux immeubles occupés par une même enseigne commerciale.

"En hauteur, la limite supérieure des aménagements est fixée par le niveau de plancher haut du rez-de-chaussée, ou pour les immeubles en pierre, par le bandeau, s'il en existe un, ou au voisinage dudit plancher."

"Les portes d'entrée des immeubles ne doivent pas être intégrées dans les nouvelles devantures. Les glaces des vitrines ne doivent jamais venir en saillie de la construction, elles doivent être placées soit en retrait par rapport à la face intérieure des piliers, soit en applique contre la face intérieure des piliers, soit dans des feuillures au nu extérieur du tableau des baies".

"Les matériaux utilisés doivent s'harmoniser avec les façades anciennes: ils doivent être résistants et de qualité et constitués de préférence de matériaux naturels: bois ou pierre".

2 Les enseignes

Les enseignes jouent un rôle essentiel dans la composition de la devanture commerciale; un certain nombre de règles élémentaires permettent d'éviter une profusion qui brouille le message et gâche la lisibilité de l'architecture.

"Le nombre des enseignes professionnelles est limité à deux par établissement, l'une placée dans un plan parallèle à la façade,

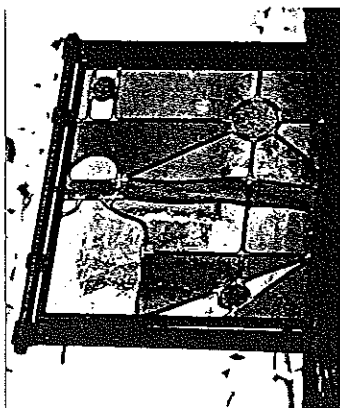
l'autre placée dans un plan perpendiculaire à la façade".

"Les enseignes établies dans un plan parallèle à la façade ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée".

"Les enseignes doivent rester à l'échelle du bâtiment et être en rapport avec son caractère. Elles doivent être placées au-dessus des vitrines de magasins ou au-dessus des entrées charre-tières. Il est interdit de les placer sur les murs de clôtures, sur les rideaux ou volets de fermeture des magasins, sur les bannes et stores".

"Les enseignes établies dans un plan perpen-diculaire à la façade ne peuvent avoir une sur-face supérieure à 50 dm². Elles ne doivent pas dépasser le dessous du linteau des baies du pre-mier étage ou de l'entrée avec hauteur maxi-mum de 1 mètre".

"L'éclairage des devantures par des tubes fluorescents extérieurs est interdit, de même que les enseignes lumineuses constituées par des caissons translucides en matière plastique ou par des tubes fluorescents".



3

Auvents

"L'installation de marquises et auvents fixes est interdite. Des dispositifs mobiles formant stores-bannes sont autorisés à condition :

- qu'ils soient motivés par l'ensoleillement, que leur mécanisme soient invisibles, que la saillie du coffre les contenant soit invisible dans le cas des devantures intégrées dans l'architec-ture, ou réduits au maximum dans le cas de cof-frages en appliques, et que leur couleur s'har-monise avec l'environnement".

4

Occupation du domaine public

"L'occupation des trottoirs à titre permanent est interdite. Seuls quelques étals mobiles peuvent être acceptés. Ces types d'installations doivent faire l'objet d'une convention d'utilisation du domaine public avec la ville de Vannes.

L'extension extérieure des cafés et des restaurants ne peut avoir de caractère fixe et doit être démontable. Toutefois, sur la place Gambetta, peuvent être autorisées des terrasses cou-vertes, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un projet d'en-semble garantissant l'harmonie de la place sur tout son pour-tour".



■ Refusé

■ Autorisé

ETAT PROJETE

Etude de faisabilité

3 - FINANCEMENTS / HABITAT ANCIEN

A.F.P.A.

T.B.E.B.

Lorient

Vous voulez améliorer le logement ancien dont vous êtes :

	Propriétaire bailleur	Propriétaire occupant	Locataire	Où vous renseigner ?
SUBVENTION DE L'AGENCE NATIONALE POUR L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (ANAH)	<ul style="list-style-type: none"> • Votre logement a été achevé depuis au moins 15 ans au 1^{er} octobre précédant la date de dépôt du dossier. • Vous êtes redevable de la taxe additionnelle au droit de bail et vous l'acquitez depuis tout ou partie des 2 ans précédant la demande, sauf si le loyer n'excède pas 12 000 F par an. • Vous vous engagez à louer le logement au moins 10 ans à titre de résidence principale. Pour deux catégories d'intervention : <ul style="list-style-type: none"> - travaux d'amélioration sur parties privatives : mise aux normes de confort et remplacement d'installations vétustes ; - travaux d'amélioration sur parties communes rendus nécessaires par l'état de l'immeuble. Sont également subventionnables les travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité. 		<ul style="list-style-type: none"> • Votre logement a été achevé depuis au moins 15 ans au 1^{er} octobre précédant la date de dépôt du dossier. • Votre propriétaire est redevable de la taxe additionnelle au droit de bail et l'acquie depuis tout ou partie des 2 ans précédant la demande, sauf si le loyer n'excède pas 12 000 F par an. • Il vous a donné son accord pour entreprendre les travaux. Pour deux catégories d'intervention : <ul style="list-style-type: none"> - travaux d'amélioration sur parties privatives : mise aux normes de confort et remplacement d'installations vétustes ; - travaux d'amélioration sur parties communes rendus nécessaires par l'état de l'immeuble. Sont également subventionnables les travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité. 	Délégation locale de l'Agence nationale pour l'amélioration de l'habitat, à la Direction départementale de l'équipement
PRIME À L'AMÉLIORATION DE L'HABITAT (PAH)		<ul style="list-style-type: none"> • Votre logement est construit depuis plus de 20 ans (dérogations possibles pour travaux d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou travaux d'économie d'énergie). • Vos ressources ne dépassent 70 % des plafonds prévus pour les prêts aidés par l'État (PAP) (100 % pour les personnes handicapées physiques qui réalisent des travaux d'accessibilité). Si votre logement se situe dans une OPAH comprenant au moins une commune de moins de 2000 habitants, vos ressources ne doivent pas dépasser 85 % du plafond PAP. 	<ul style="list-style-type: none"> • Vous êtes ouvrier agricole ou exploitant agricole titulaire d'un contrat enregistré. • Votre logement est construit depuis plus de 20 ans (dérogations possibles pour travaux d'accessibilité aux personnes handicapées et/ou travaux d'économie d'énergie). • Vos ressources ne dépassent 70 % des plafonds prévus pour les prêts aidés par l'État (PAP) (100 % pour les personnes handicapées physiques qui réalisent des travaux d'accessibilité). Si votre logement se situe dans une OPAH comprenant au moins une commune de moins de 2000 habitants, vos ressources ne doivent pas dépasser 85 % du plafond PAP. 	Direction départementale de l'équipement
SUBVENTION AUX TRAVAUX DE SORTIE D'INSALUBRITÉ		<ul style="list-style-type: none"> • Votre logement a été déclaré insalubre par arrêté préfectoral. • Vous l'occupez en tant que propriétaire depuis plus de 2 ans. • Vos ressources ne dépassent 100 % des plafonds prévus pour les prêts aidés par l'État (PAP). 		Direction départementale de l'équipement.
PRÊT CONVENTIONNÉ (CONSENTI SANS PLAFOND DE RESSOURCES) OU PAS (CONSENTI AVEC PLAFOND DE RESSOURCES)	<ul style="list-style-type: none"> • Le logement est construit depuis plus de 10 ans, vous pouvez réaliser des : <ul style="list-style-type: none"> - travaux d'amélioration ; - travaux d'adaptation pour personnes handicapées. • Le logement existe au 1^{er} juillet 1981 ou a fait l'objet d'une demande de permis de construire avant cette date, vous pouvez réaliser des travaux d'économie d'énergie. 	<ul style="list-style-type: none"> • Le logement est construit depuis plus de 10 ans, vous pouvez réaliser des : <ul style="list-style-type: none"> - travaux d'amélioration ; - travaux d'adaptation pour personnes handicapées. • Le logement existe au 1^{er} juillet 1981 ou a fait l'objet d'une demande de permis de construire avant cette date, vous pouvez réaliser des travaux d'économie d'énergie. 		Banque ou établissement ayant passé une convention avec le Crédit foncier de France
PRÊT AU TITRE DE LA PARTICIPATION DES EMPLOYEURS À L'EFFORT DE CONSTRUCTION (1 %)	Vous signez une convention avec un organisme collecteur du 1 %.	Vous êtes salarié d'une entreprise d'au moins 10 salariés.	Vous êtes salarié d'une entreprise d'au moins 10 salariés.	Votre employeur ou organismes collecteurs du 1 %
PRÊT D'ÉPARGNE LOGEMENT	Vous êtes titulaire d'un plan ou d'un compte épargne logement.	Vous êtes titulaire d'un plan ou d'un compte épargne logement.	Vous êtes titulaire d'un plan ou d'un compte épargne logement.	Établissement où est ouvert votre plan ou votre compte

ETAT PROJETE

Etude de faisabilité

4 - SUBVENTIONS A. N. A. H.

A.F.P.A.

T.B.E.B.

Lorient

ETAT PROJETE

Etude de faisabilité

5 - ARCHITECTURE / VOLET PAYSAGE

A.F.P.A.

T.B.E.B.

Lorient

ETAT PROJETE

Etude de faisabilité

5 - ARCHITECTURE / VOLET PAYSAGE

A.F.P.A.

T.B.E.B.

Lorient

En restaurant, une erreur à éviter l'alignement des linteaux

A. du BEAUDIEZ - SAUVANNET

Sur les dossiers que l'association TIEZ BREIZ a été amenée à étudier, lors des permanences et sur le terrain, on a pu constater que lorsque l'on restaure une maison ancienne, modeste, appareillée le plus souvent en moellons ou en terre, les travaux proposés passent souvent par la reprise de toutes les ouvertures pour les mettre à la même hauteur, en alignant les linteaux.



Il faut savoir que cette transformation nuit au caractère de la maison, à sa lisibilité, à sa compréhension (modes de vies, époques, fonctions, etc ...).

Les maisons anciennes, jusqu'au début du XIX^{ème} siècle étaient pensées en fonction de la vie qui se déroulait à l'intérieur et chaque ouverture conçue pour desservir ou éclairer un point précis d'une pièce, ce qui entraînait des ouvertures de tailles différentes, à des niveaux différents.

Il faut savoir que cette transformation nuit à l'esthétique de la façade.

L'équilibre est rompu, le charme aussi, par la disparition des linteaux de bois, irréguliers, choisis souvent avec soins pour leur forme dans l'arbre lui-même. Ces linteaux irréguliers, beaux parce qu'ils étaient utiles, sont remplacés actuellement par des linteaux rectilignes et sans grâce, souvent même de simples caches en bois recouvrant les linteaux en béton.

Les reprises de maçonneries, restant dans la plupart des cas visibles à cause de l'emploi d'un matériau étranger ou par un appareillage différent, laissent des traces ... ou obligent à enduire systématiquement des façades dont le matériau était fait pour rester apparent.

Le matériau "terre", témoignage de la géologie d'un pays, disparaît ainsi inexorablement ...

Il faut savoir que cette transformation nuit au portefeuille du propriétaire.

L'argent dépensé pour ces transformations, qui au bout du compte n'auront servi qu'à faire perdre de la valeur à la maison, aurait pu être économisé ou servir à soigner des détails : menuiseries sur mesures en matériau de qualité, peintures à l'huile, belles couleurs ... qui seront la noblesse de la maison modeste.

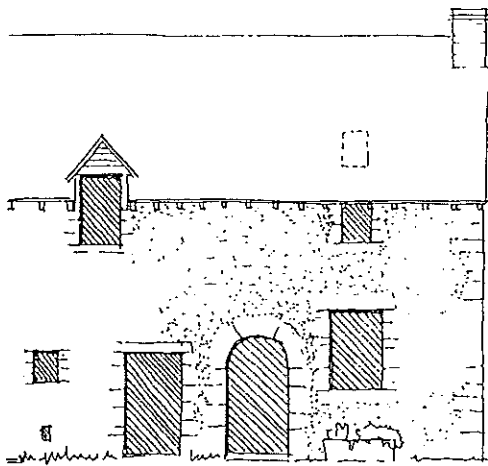
Vous êtes un particulier

Vous voulez restaurer une maison ancienne

Vous voulez restaurer ou construire une maison, un bâtiment agricole, artisanal ou industriel, vous avez conscience que vous appartenez à une société locale qui a su produire les paysages et le bâti décrit dans cet ouvrage.

Les élus et les responsables ont défini le cadre général dans lequel vous pouvez réaliser votre projet ; vous devez en prendre connaissance en étudiant le plan d'urbanisme ou en vous rapprochant des structures de conseils que ceux-ci ont mis en place. En effet si des principes généraux peuvent être exprimés, leur application relève souvent du cas particulier et la présence d'un professionnel ou d'un conseil à vos côtés est indispensable.

Les pages qui suivent n'ont donc pas l'ambition de résoudre tous vos problèmes, mais de donner quelques orientations pour mieux vous aider.



L'enduit à la chaux à "pierre vue" laisse dégagées les pierres d'encadrement.

Ces maisons ont été largement décrites dans cet ouvrage, vous pouvez donc savoir à quels types d'architecture appartient votre maison, et à quelle(s) époque(s) elle a été construite.

S'il s'agit d'une maison d'habitation ancienne, et que vous voulez en faire votre logement, pour conserver le caractère, il faut respecter les techniques traditionnelles qui ont permis de la construire (voir le chapitre "Détails de mise en œuvre") :

- maintien de la toiture d'ardoise, du système de faîtage, des relevés des bas de pente (coyaux) et des souches de cheminées.

- restauration des enduits de chaux grasse à l'identique en évitant de dégager des maçonneries de moellons non destinées à être vues. Il faut cependant éviter les enduits épais et lisses qui masquent toutes les irrégularités du mur. La solution la plus couramment employée est l'enduit à pierres vues, c'est-à-dire que la truelle du maçon prend appui sur les parties les plus saillantes des pierres.

Ces restaurations permettent souvent de découvrir les anciens percements occultés ou modifiés ; c'est l'occasion de les rouvrir.

Les menuiseries doivent être refaites en bois : contrevents, portes et fenêtres. Il est souhaitable d'éviter le faux rustique des petits carreaux aux fenêtres : ceux-ci n'ont existé que jusqu'au 18^e siècle ; or, de nombreuses constructions à restaurer sont du 19^e siècle.

Les couleurs utilisées anciennement sont mal connues mais il est possible de s'inspirer des divers colorations utilisées dans le centre-ville, sans se cantonner exclusivement au blanc et au brun.

Dans tous les cas il faut éviter les menuiseries vernies et les enduits blancs épais qui soulignent exagérément les irrégularités des pierres d'encadrement.

La restauration ne s'arrête pas aux façades : la qualité d'une construction ancienne tient aussi à la qualité de ses charpentes, planchers, cheminées et tout élément de décor témoignant de l'histoire du patrimoine vitréen. Il s'agit de les conserver le plus possible.

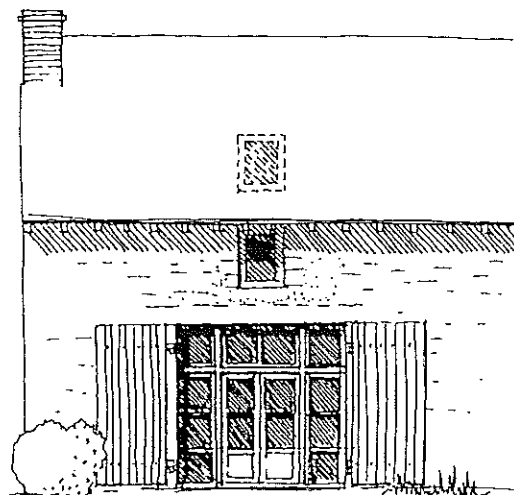
Maintenant, les modes de vie ont changé et beaucoup aspirent à plus de lumière à l'intérieur de la maison. S'il est indispensable que les parties visibles de la construction soient restaurées le plus fidèlement possible, il est imaginable que sur certaines façades arrières plus intimes et isolées visuellement, des fragements de maçonneries soient réalisés pour ménager des ouvertures plus grandes; dans ce cas, ces nouvelles ouvertures doivent venir se composer harmonieusement dans la façade.

S'il s'agit d'une ancienne grange ou d'une étable, etc. il va de soi que la restauration entraîne une modification importante de la construction; s'il faut y aménager un logement, il convient en priorité d'utiliser les percements existants: une porte charretière de grange offre aussi la possibilité de création d'une vaste ouverture vitrée même s'il est conseillé de garder les portes de bois pour l'occulter. Mais il sera aussi nécessaire de créer de nouveaux percements; et pour cela, il est souhaitable d'utiliser des proportions d'ouvertures existantes sur les bâtiments de fermes voisins.

Il est aussi possible de retrouver certains traitements des parements de façade à l'aide de lait de chaux.

La tentation est grande afin d'utiliser les volumes de comble pour en faire des chambres; pour les éclairer, il ne s'agit pas de multiplier les lucarnes: celles-ci ont été utilisées dans des conditions bien précises, comme le montre le document précédent, et il est souvent impossible d'en ajouter sous peine de dénaturer l'esprit de cette architecture. La meilleure solution consiste souvent à utiliser des châssis de toit de petite taille (inférieur à 78 x 98 cm de haut) placés dans les versants de toitures les moins exposés, de préférence, axés sur les ouvertures des façades et placés en bas de pente; de plus ces châssis doivent être du type encastres (dans le même plan que la toiture pour rester le plus discret possible).

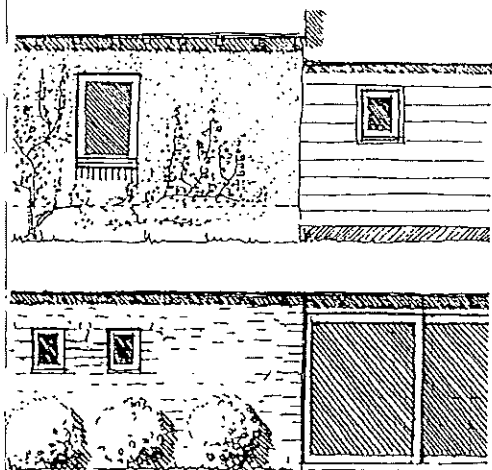
Enfin, la maison est située dans un contexte bâti et paysager qu'il faut conserver, s'il est de qualité, ou qu'il faut améliorer dans le cas contraire. Le prolongement de la construction par des murs de maçonneries anciens est essentiel, l'épaulement du volume par un arbre ou la



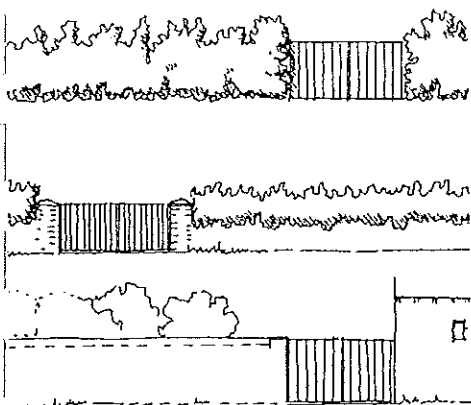
Conserver au maximum les ouvertures d'origines

Ne pas chercher à les réaligner, utiliser un châssis de toiture plutôt que d'ajouter une nouvelle lucarne.

reconstitution de haies bocagères ou l'accompagnement des soubassements par des arbustes sont des solutions souhaitables, et parfois utiles (par exemple des hortensias au nord d'une façade permettent d'assécher le pied des maçonneries, aussi bien que le ferait un drain périphérique). Cependant, il faut éviter de concevoir des jardins de type urbain. Nous sommes à la campagne et il faut recourir aux végétaux propres à ce milieu (voir pages 108 - 109).



Trois matériaux de référence : la pierre, le bois, l'enduit de chaux aérienne



Les clôtures peuvent assurer la continuité et l'unité du paysage :

- en zone urbaine, elles sont constituées de murs et de haies taillées.
- en zone rurale, il faut entretenir la haie bocagère traditionnelle.

Dans tous les cas le portail doit être discret, les vantaux en lames de bois assemblées restent en général la meilleure solution.

Vous voulez construire une maison neuve

La prise de conscience du contexte dans lequel vous souhaitez intégrer votre maison est essentielle, que ce contexte soit un centre-bourg, un lotissement, un hameau... Il existe des règles décrites dans le plan d'urbanisme qu'il convient de respecter, mais il faut surtout s'imprégner de l'esprit des lieux : une maison ne peut pas être un objet parachuté.

La maison neuve doit donc prolonger les constructions voisines, en reprendre les rythmes généraux, les couleurs et les matériaux. Elle doit être accompagnée de murs de clôtures ou de haies et épaulée de végétaux cohérents avec ceux qui existent.

Mais son implantation doit répondre à d'autres critères :

- vous ne devez pas oublier que votre jardin doit être le prolongement du plan de votre maison. C'est en l'étudiant en même temps que votre maison que vous pourrez profiter au mieux des vues, vues protéger des voisins, etc. (voir aussi p. 106-107).
- l'ensoleillement est

essentiel ; un plan type n'y répond pas toujours de façon satisfaisante. Il faut donc s'assurer que les pièces de séjour sont bien éclairées dans la journée, que les pièces de nuit peuvent bénéficier du soleil levant (sud-est l'hiver et nord-est l'été). Nous pouvons rappeler l'intérêt d'avoir deux fenêtres opposées sans une pièce de séjour, pour avoir à la fois une lumière chaude et une lumière froide. Si vous désirez que la lumière pénètre profondément dans la pièce, il vaut mieux avoir une fenêtre très haute et verticale que large et horizontale. Traditionnellement, les maisons ouvraient leur façade noble au sud et se protégeaient des vents du nord.

- les vents dominants doivent aussi être intégrés. La maison peut elle-même protéger des espaces de terrasse confortables ; des murs de haies peuvent également être utilisés.

- la situation par rapport à la voie doit être réfléchie : la façade parallèle à la rue ne s'impose que dans les bourgs ; en dehors, inspirez vous des anciennes constructions : le soleil commandait l'orientation.

Le volume de la construc-

tion joue un rôle important dans son intégration. Les maisons contemporaines sont souvent plus épaisses et plus basses que les constructions anciennes, les pentes d'ardoises sont souvent elles-mêmes plus faibles. Dès lors que vous voudrez prolonger des constructions existantes, il sera souhaitable de reprendre des pentes de toiture équivalentes et de réduire les épaisseurs du volume principal de la construction, quitte à l'épaissir par des extensions arrières.

Le choix des matériaux de façade doit être cohérent avec les matériaux traditionnels. Aujourd'hui sont produits des enduits à base de liants hydrauliques souvent prêts à l'emploi; il est nécessaire qu'ils soient aussi foncés et nuancés que les enduits anciens. Il est également tout à fait possible d'utiliser les matériaux anciens: une construction authentiquement moderne peut très bien intégrer des appuis de fenêtre en brique ou un mur de maçonnerie de pierre du pays...

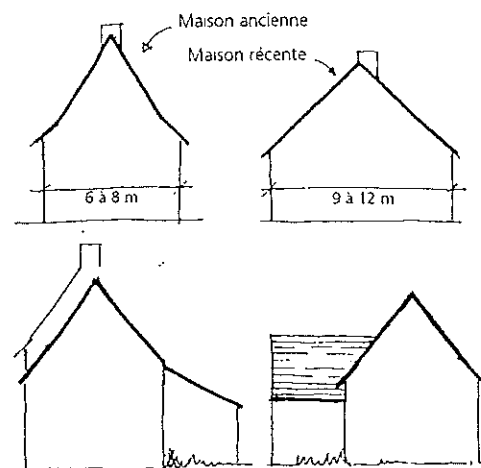
L'architecture doit être le reflet de la capacité de notre époque à s'exprimer. Nous estimons qu'à partir du moment où les volumes, les

matériaux et le rythme général des percements sont cohérents avec leur environnement, l'intégration de votre maison doit être réussie; que vous soyez tenté d'innover, que vous souhaitiez vous inspirer d'une architecture ancienne, il vous appartient de vous référer à l'analyse détaillée du bâti présentée dans ce document.

Vous voulez agrandir votre maison ou construire une annexe

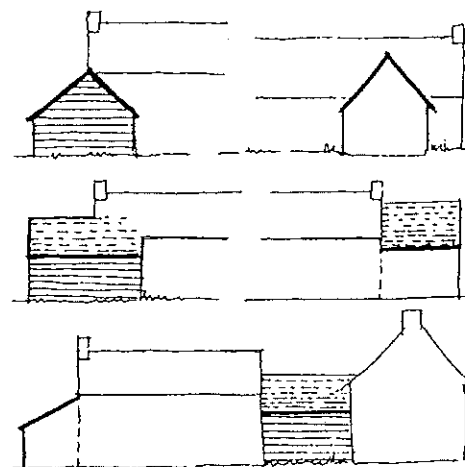
L'histoire de l'architecture traditionnelle nous donne toute une palette de possibilités d'extensions (appentis, ailes en retour, etc.) ou de modes de groupement de constructions...

Il est essentiel qu'ils reprennent les matériaux des constructions principales, évitant les matériaux métalliques ou de fibrociment. Le bois peut être une très bonne solution s'il est utilisé suivant les techniques traditionnelles. Il se marie souvent mieux avec les maçonneries anciennes qu'un enduit moderne.



Les constructions récentes ont, en général, des pignons plus larges et des pentes de toitures plus faibles que les anciennes.

En cas d'extension ou de construction dans un ensemble existant, il est important de respecter les pentes de toiture et les largeurs de pignon.



Vous voulez construire un local d'activité, agricole, artisanal ou sportif

Ces constructions sont par nature d'un volume important répondant à des critères de constructions économiques ; malheureusement, ce sont souvent ces constructions qui enlaidissent les paysages du bocage vitéen.

Il serait irréaliste d'imaginer les voir construites à l'aide de maçonneries traditionnelles couvertes en ardoises comme l'étaient les granges jusqu'au début de notre 20^e siècle.

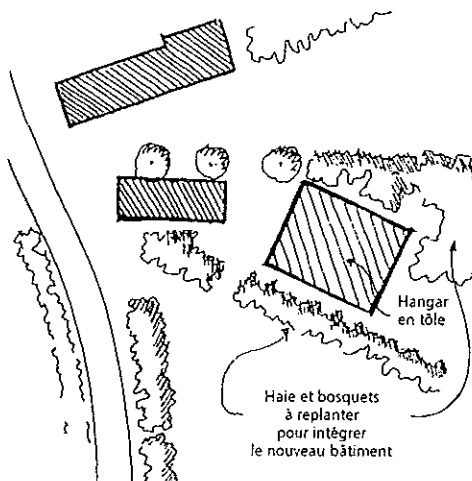
Il nous semble possible de les intégrer au paysage en recourant à un matériau de couleur neutre et prévoyant un accompagnement végétal dense :

- le matériau neutre peut être le bois, le fibro-ciment ou le bardage de tôle de teint gris (foncé), proche de la couleur des maçonneries anciennes ou de l'ardoise, ou de couleur vert foncé pour s'intégrer à la végétation.
- les plantations peuvent être conçues sous la forme de haies parallèles à la construction ou sous la forme d'un bosquet d'arbres ; sachant que des surfaces importantes sont mises aujourd'hui en

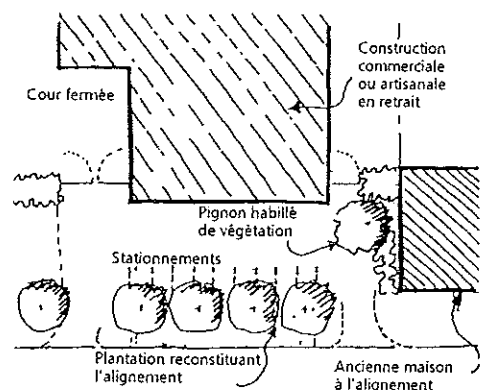
friches, autant les rentabiliser par des boisements exploitables à long terme.

D'autre part, il convient de s'en tenir à des volumes simples.

Si des constructions abritent des activités à caractère commercial, elles pourront évidemment recevoir des vitrines mais les surfaces traitées avec des matériaux et des enseignes aux couleurs plus vives destinées à attirer la clientèle, devront être limitées. Si celles-ci sont situées en entrée de village ou de centre-bourg, un traitement paysager (arbres d'alignement par exemple) doit être conçu pour assurer la continuité de l'espace public.



Croquis de principe (lieu imaginaire) d'intégration d'un bâtiment agricole.



Croquis de principe (lieu imaginaire) d'intégration d'un bâtiment en bordure de voie aux abords d'un bourg.

Le végétal à l'échelle du jardin

Dans le traité sur l'art des jardins (Le Bon jardinier, 1992) Anne-Laurence Chabrun explique ceci: "Le 20^e siècle voit se généraliser la production de masse de végétaux. Celle-ci, alliée au fait que l'on fait peu appel à un paysagiste-concepteur, entraîne la standardisation des jardins parallèlement à celle de l'habitat. La haie de thuyas et le saule pleureur acheté en grande surface accompagne presque inévitablement la maison standard."

Trop souvent le jardin est considéré comme un espace résiduel à planter, une fois la maison achevée. On oublie l'agrément qu'on peut retirer de son jardin, qui perd ses fonctions.

Pour éviter ce phénomène et dans le souhait que le jardin retrouve ses raisons d'être pour le plaisir de chacun et l'intérêt de tous, nous risquons à donner sept "règles" qui figurent déjà dans plusieurs ouvrages spécialisés.

1. Le parti de composition

Il désigne l'idée directrice de l'aménagement du jardin qui permettra d'orienter le choix de tous les éléments. Quel qu'il soit, il est indispensable à la réussite d'un jardin. On a d'ailleurs coutume de dire que le seul mauvais parti est l'absence de parti.

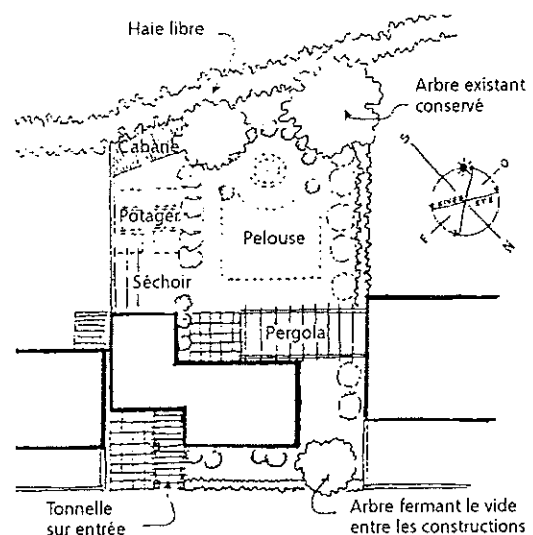
Le jardin doit être fonctionnel et l'on doit donc définir ses besoins et ses envies au même titre qu'on les définit pour l'achat, la rénovation ou la construction d'une maison.

2. L'intégration

Le jardin doit être conçu en fonction de l'environnement. On doit donc observer et prendre en compte l'existant. Sa bonne intégration est un facteur de réussite pour le jardin lui-même mais aussi pour le paysage environnant (dont le propriétaire du jardin est en partie responsable).

L'intégration concerne surtout les limites du jardin qui doivent rappeler l'espace proche par la couleur, la

En site urbain, la jardin est fermé sur lui-même, il reste secret derrière les clôtures. Chacun organise son propre univers.



forme, les espèces. Éviter donc les plantations systématiques de Cupressus et autres lauriers palmes à proximité d'une végétation campagnarde.

Mais l'intégration peut être également constituée par des suggestions. Dans le bocage vitréen, un chêne isolé dans un jardin est un élément fort d'identité locale comme peut l'être un pommier proche de l'entrée ou des hortensias contre le mur nord de la maison.

3. L'unité

Les éléments du jardin doivent être associés entre eux et avoir une position justifiée. L'aménagement doit faire preuve à la fois d'unité hiérarchique (les éléments n'ont pas tous la même importance et doivent être organisés en fonction) et d'unité de style (tous les constituants doivent être en relation avec le parti de composition).

4. Le contraste

Il permet de lutter contre la monotonie et de mettre en valeur les éléments que l'on souhaite favoriser.

5. L'échelle

Le jardin doit être à l'échelle de son environnement. Si l'on souhaite aménager les abords d'un grand bâtiment, le jardin, le dessin des formes, les végétaux doivent être en proportion, ce qui n'exclut pas de traiter les détails avec soins.

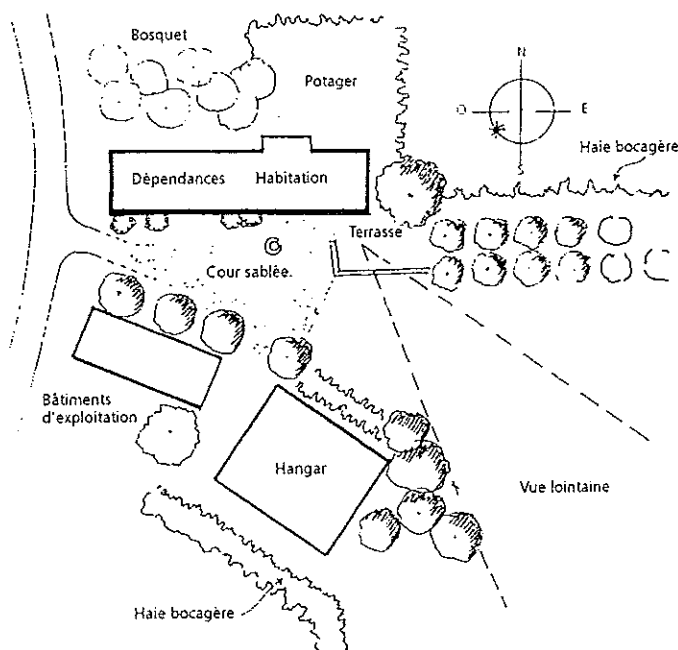
6. Beauté des formes et des proportions

Ce critère est subjectif, mais de manière générale, il faut préférer la simplicité qui sert toujours mieux la lisibilité du parti et, tenir compte et utiliser les déformations de la perspective.

7. La patience

En effet, la création d'un jardin demande beaucoup de patience. " S'il suffit d'un plan pour construire un bâtiment, il faut aussi du temps pour élever un jardin " (Conan, 1992)

En site rural, le jardin s'ouvre largement sur le paysage, il doit s'y intégrer totalement.



Le volet paysager du permis de construire

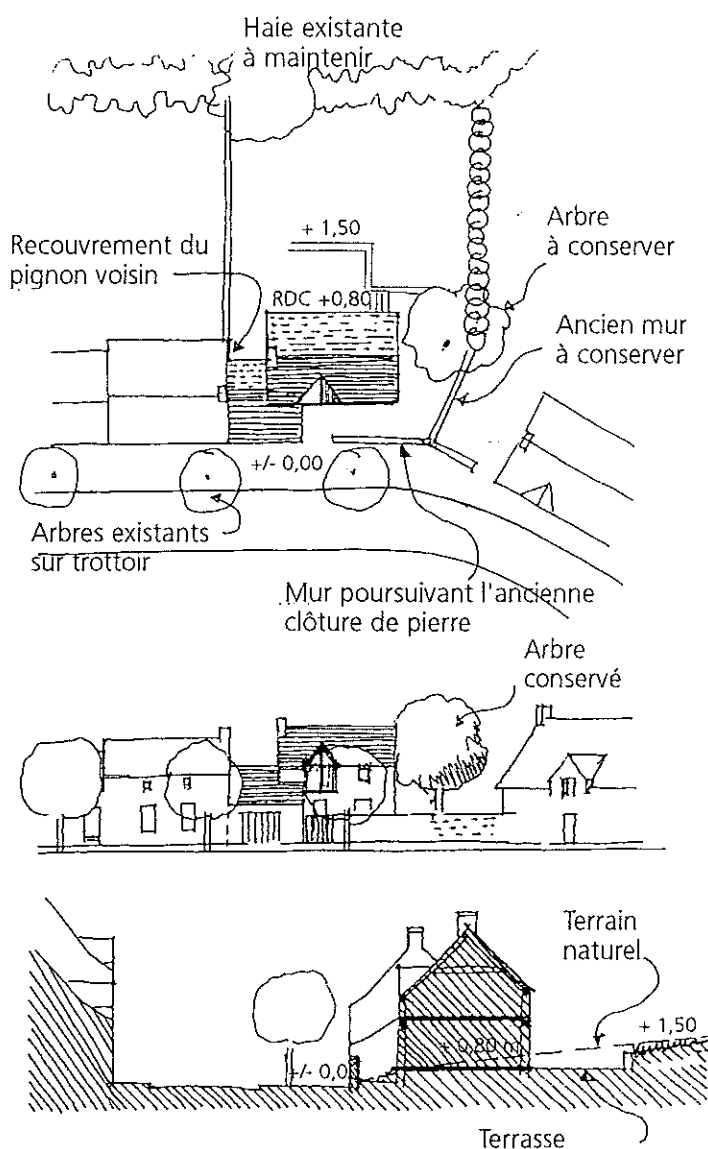
Depuis le 1 juillet 1994, toute demande de permis de construire doit comporter des éléments permettant d'apprécier l'intégration des nouvelles constructions dans l'environnement. Ses éléments sont prévus par la loi et chacun doit s'y référer, sans perdre de vue que les documents à fournir doivent être simples et clairs ; ils sont utiles non seulement pour le permis de construire mais aussi pour la démarche de conception du projet :

"Le plan de masse" : il fait apparaître l'implantation de la nouvelle construction par rapport aux autres constructions, les clôtures, les végétaux... existants ou à créer.

"Un document graphique" : inutile de se lancer dans des perspectives ou des montages photographiques plus ou moins trompeurs. Mieux vaut dessiner clairement la ou les futures façades dans leur cadre en respectant bien les hauteurs réelles.

"Une coupe" : elle montre comment la construction est adaptée au terrain ; elle peut aussi compléter les informations sur l'environnement immédiat.

Il faut, de plus, 2 photographies du terrain et de ses abords, un plan de situation et une notice qui peut être un commentaire des documents graphiques précédents.



ETAT PROJETE

Etude de faisabilité

6 - E T U D E D E F A I S A B I L I T E

A.F.P.A.

T.B.E.B.

Lorient

Etude de faisabilité d'un bâtiment existant

A - CADRE REGLEMENTAIRE

Note mentionnant les documents cadres et les principales règles d'urbanismes s'appliquant à l'étude de cas.

B - DOSSIER D'AVANT-PROJET

Sous la direction du Maitre d'Oeuvre , établissement de dossiers d'avant-projets (Esquisses) à partir des relevés et rapports techniques de l'état existant :

- Voir fiche annexe A : Etudes d'Avant-Projet
- Voir Séquences 3 et 3 bis : Technologie de la réhabilitation

C - DOSSIER DE SUBVENTION

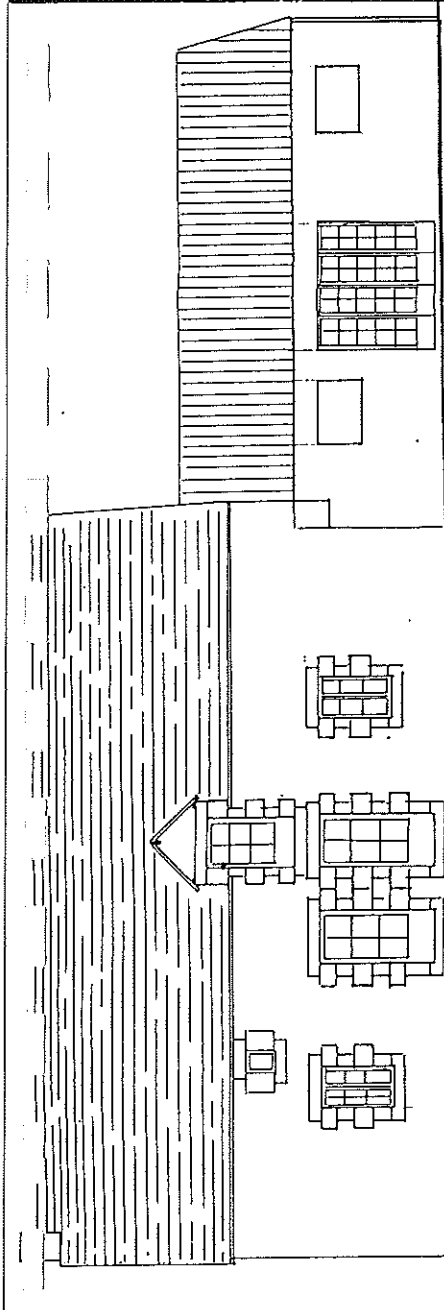
Etude de cas : Dossier de subvention A.N.A.H. (Locatif)

Réhabilitation ou réutilisation de bâtiment

ETUDES D'AVANT-PROJET

Elles sont fondées sur les études de diagnostic et le programme fonctionnel approuvés par le maître d'ouvrage.

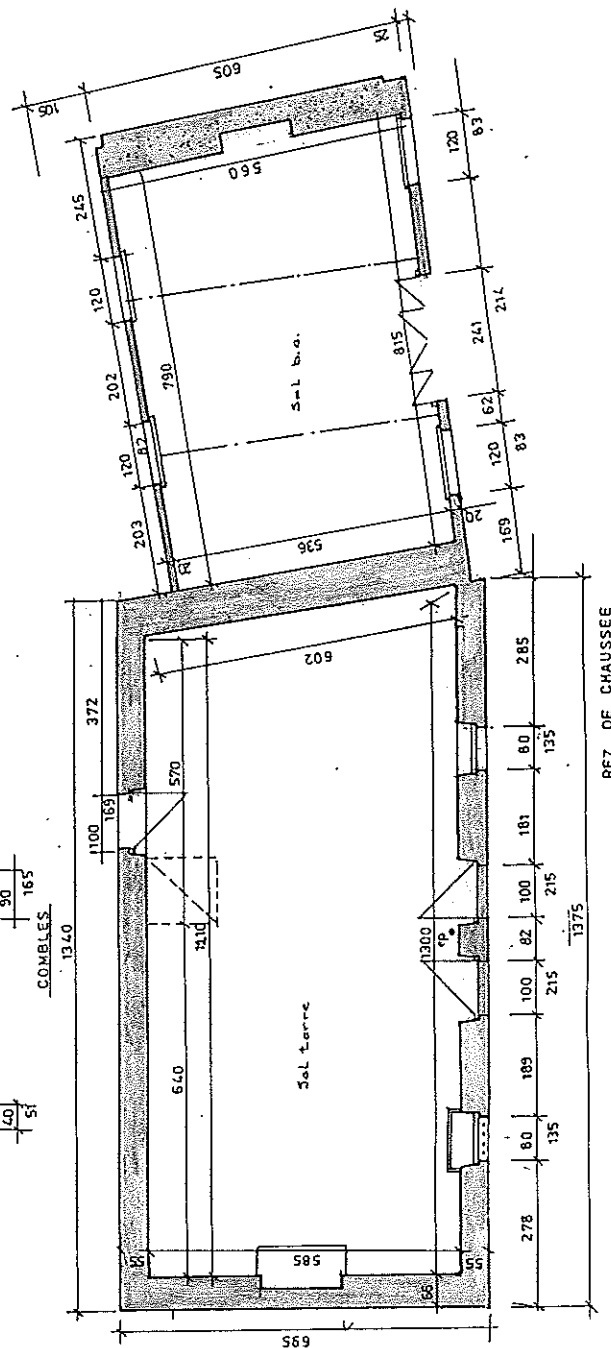
- ▶ proposer une ou plusieurs solutions d'ensemble traduisant les éléments majeurs du programme fonctionnel et en présenter les dispositions générales techniques envisagées ainsi qu'éventuellement les performances techniques à atteindre.
- ▶ indiquer des durées prévisionnelles de réalisation.
- ▶ établir une estimation provisoire du coût prévisionnel des travaux des différentes solutions étudiées.
- ▶ proposer, éventuellement, des études complémentaires d'investigation des existants en fonction des renseignements fournis lors des études de diagnostic.
- ▶ vérifier le respect des différentes réglementations, notamment celles relatives à l'hygiène et à la sécurité.
- ▶ arrêter en plans, coupes et façades, les dimensions de l'ouvrage, ainsi que son aspect. (1/100)
- ▶ définir les matériaux.
- ▶ justifier les solutions techniques retenues, notamment en ce qui concerne les installations techniques.
- ▶ permettre au maître de l'ouvrage d'arrêter définitivement le programme et certains choix d'équipements en fonction des coûts d'investissement, d'exploitation et de maintenance.
- ▶ établir l'estimation définitive du coût prévisionnel des travaux, décomposés en lots séparés.



Technical drawing of a window frame (Fig. 10) showing dimensions and labels. The drawing is oriented vertically on the page. The frame is composed of several vertical and horizontal members. The vertical members are labeled with dimensions: 216, 216, 219, 222, 218, and 206. The horizontal members are labeled with dimensions: 130, 130, and 595. The frame is shown in a perspective view, with the top and bottom edges of the frame visible. The frame is labeled "COMBLES" on the right side. The drawing is a technical illustration of a window frame, showing the internal structure and dimensions. The frame is composed of several vertical and horizontal members. The vertical members are labeled with dimensions: 216, 216, 219, 222, 218, and 206. The horizontal members are labeled with dimensions: 130, 130, and 595. The frame is shown in a perspective view, with the top and bottom edges of the frame visible. The frame is labeled "COMBLES" on the right side. The drawing is a technical illustration of a window frame, showing the internal structure and dimensions.

Technical drawing of a window frame assembly. The drawing shows a side view of the frame with dimensions in millimeters. The main frame has a height of 216 mm and a width of 240 mm. The inner opening is 233 mm high and 200 mm wide. The frame is composed of several parts, including a top rail, a bottom rail, and side rails. The drawing also shows a cross-section of the frame, indicating the thickness of the rails and the internal structure. The dimensions are as follows:

- Top rail thickness: 60 mm
- Bottom rail thickness: 60 mm
- Side rail thickness: 20 mm
- Inner opening height: 233 mm
- Inner opening width: 200 mm
- Outer frame height: 216 mm
- Outer frame width: 240 mm

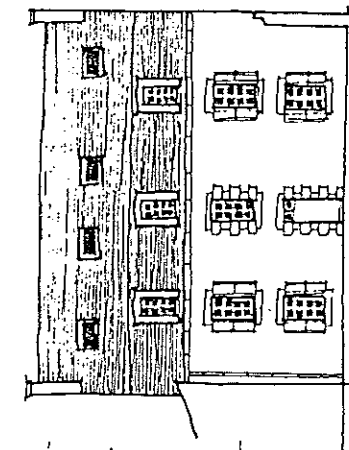


REZ DE CHAUSSEE

Guimper

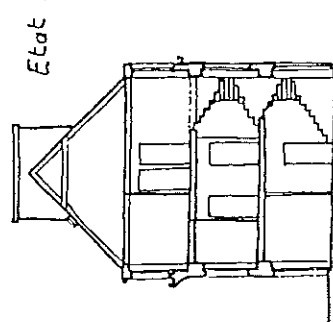
Le n° 78, avenue de la Libération

Un modèle très répandu de maison de pierre dont la façade sur rue a subi ici diverses transformations. Le projet lui rend la symétrie et oriente les séjours au sud. Les combles sont aménagés en chambres et permettent la création de deux duplex. Les canalisations sont groupées. La superposition de pièces de séjour et de pièces de service demande une isolation acoustique soignée, et, dans l'ensemble, est à déconseiller quand on peut l'éviter.

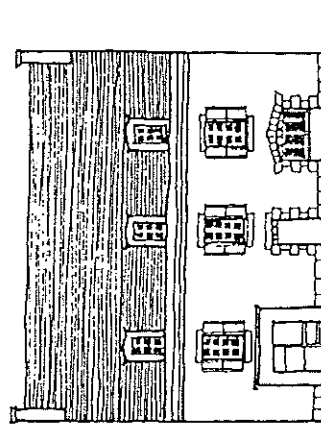


Façade Cour (sud)

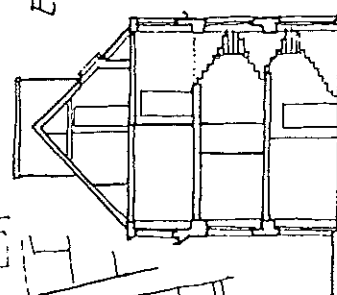
Etat Actuel



Coupe



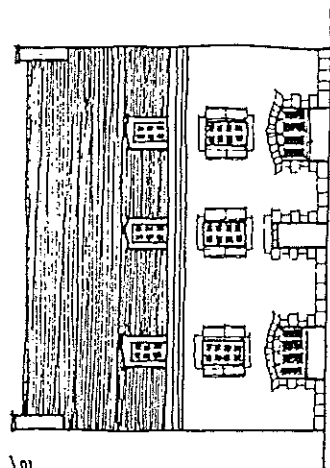
Façade Rue (Nord)



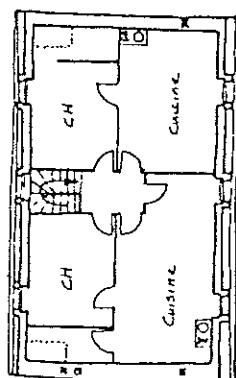
Coupe

Etat Projeté

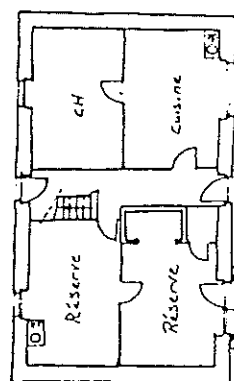
Façade Cour



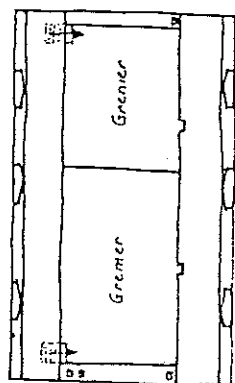
Façade Rue



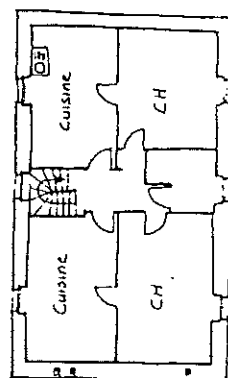
2e Etage



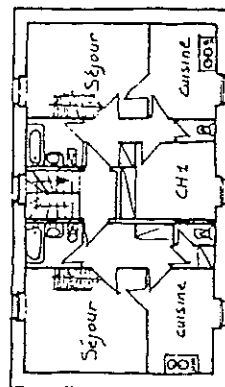
R.d.C



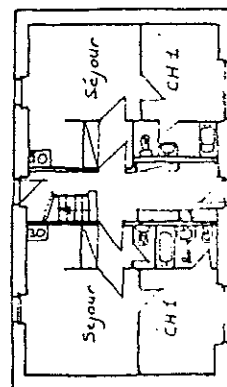
Combles



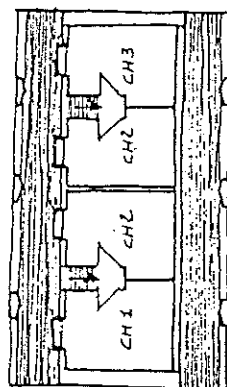
1e Etage



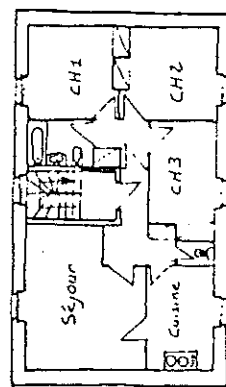
2e Etage



R.d.C



Combles



1e Etage

