



MANOSQUE

Rencontre Réseau BATIREHAB
22 septembre 2026

envirobat **bdm**

Jean-Pierre Schwarz



- Ingénieur Contrôle technique
- Référent technique national Façade, construction Paille et Terre crue
- Membre du pôle Bio et géo sourcés de Alpes Contrôles
- Maître de conférence des ENSA (Sciences et Techniques pour l'Architecture)
- Nombreuses opérations de réhabilitations depuis 35 ans (plus de 1000) y compris dans le cadre des Monuments Historiques.

Bâtiment existant

Cadre réglementaire et cadre assurantiel

Deux logiques complémentaires pour un même objectif : la sécurité et la pérennité du bâtiment

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Des obligations encadrées, adaptées à l'existant



Urbanisme

Code de l'urbanisme (PC, DP, changement de destination, etc.)



Sécurité incendie

Règlement ERP (arrêté du 25 juin 1980)
Principes : GN 9 / GN 10
→ application aux seules parties modifiées en principe



Accessibilité

Code de la construction et de l'habitation
Règles spécifiques à l'existant, possibilités de dérogation



Structure

Assurer la stabilité et ne pas dégrader la situation existante



Parasismique

Arrêté du 22 octobre 2010
Ne pas aggraver la vulnérabilité
Seuils pour certains travaux



Performance énergétique

Réglementation spécifique à l'existant (obligations lors de certains travaux, exceptions possibles)



Acoustique

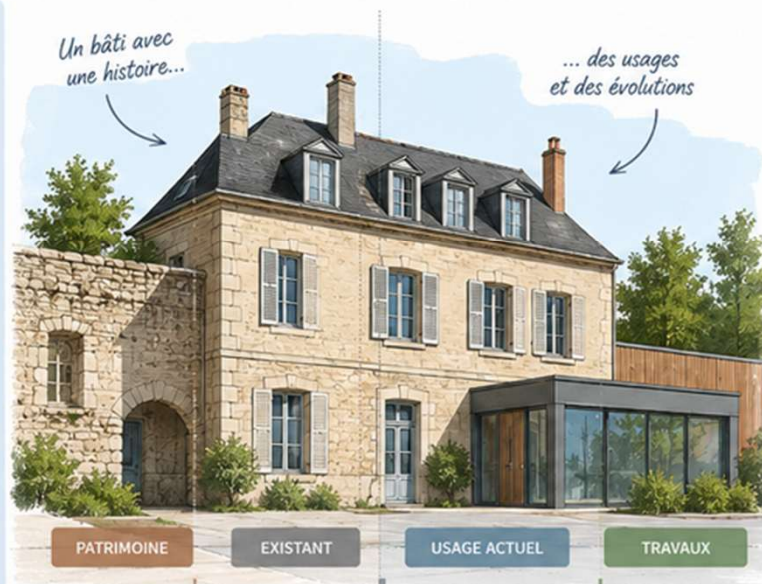
Exigences adaptées selon les travaux et la destination



Amiante / Plomb

Obligations liées à l'âge du bâtiment et à la nature des travaux

Une approche proportionnée :
raisonner par usage, par nature de travaux
et par parties concernées.



UN PROJET DANS L'EXISTANT : LES BONNES QUESTIONS



Quelle est la situation initiale ?



Quels sont les travaux ?



Quel usage ?



Quelles réglementations sont déclenchées ?



Quelles sont les garanties assurantielles ?

CONSTRUIRE ENSEMBLE UN PROJET SÛR ET DURABLE

Conformité – Maîtrise des risques – Valorisation du patrimoine



Un bâtiment existant ne se juge pas avec les seules règles du neuf.
Il doit être compris dans son histoire, son usage et ses contraintes actuelles.

CADRE ASSURANTIEL

Une analyse des risques pour garantir la faisabilité et la pérennité



Assurance dommages-ouvrage (DO)

Obligatoire pour les ouvrages soumis à assurance (travaux importants)



Assurance responsabilité civile

Maître d'ouvrage, maîtres d'œuvre, entreprises : couvre les dommages aux tiers



Garantie décennale

Articles 1792 et suivants du Code civil
Dommages compromettant la solidité de l'ouvrage ou le rendant impropre à sa destination



Garanties biennale et de parfait achèvement

Éléments d'équipement dissociables et désordres signalés à la réception



Évaluation des risques spécifiques

Bâti ancien, techniques traditionnelles, incertitudes sur l'état existant, matériaux particuliers (pierre, terre, bois...), présence d'amiante/plomb...



Assurabilité du projet

Nécessité d'une information complète de l'assureur (situation existante, programme de travaux, techniques employées)

Une condition essentielle :
une description claire et sincère de l'existant
et du projet pour une couverture adaptée.

Comprendre l'existant
pour construire l'avenir



PRÉSERVER
SÉCURISER
VALORISER

Bâtiment existant : Cadre réglementaire

Domaine	Principe dans l'existant
Structure / solidité	Pas d'obligation générale de recalculer systématiquement l'intégralité de la structure selon les normes actuelles du neuf. Les travaux doivent néanmoins assurer la sécurité et ne pas dégrader la situation existante.
Incendie ERP	Application du règlement ERP selon GN 9/GN 10 et les dispositions particulières au type et à la catégorie. Les travaux peuvent déclencher l'application des règles actuelles aux parties modifiées. Légifrance +1
Incendie habitation	Régime distinct de celui des ERP ; analyse selon la réglementation habitation applicable et la nature de l'intervention.
Accessibilité	Les bâtiments existants relèvent de règles spécifiques ; l'étendue des obligations dépend notamment de l'usage, des travaux et du statut ERP/habitation/travail. Le CCH prévoit explicitement un régime pour la modification des bâtiments existants. Légifrance
Parasismique	Les travaux sur existant ne doivent pas aggraver la vulnérabilité au séisme. Certains travaux dépassant les seuils réglementaires déclenchent des exigences supplémentaires. Légifrance
Thermique / énergie	Réglementation spécifique aux bâtiments existants ; exigences notamment lors du remplacement de composants ou de certains travaux importants. Légifrance
Acoustique	À analyser selon destination et nature des travaux ; pas de mise en conformité générale et systématique d'un bâtiment existant avec les exigences acoustiques du neuf.
Amiante / plomb	Obligations spécifiques liées notamment à l'âge du bâtiment et aux travaux ; elles sont indépendantes du caractère patrimonial.
Urbanisme	PC, DP, changement de destination, etc. suivant le Code de l'urbanisme.

Bâtiment existant: Immeuble classé MH

- L'article **L.621-9 du Code du patrimoine** dispose qu'un immeuble classé ne peut être détruit, déplacé, restauré, réparé ou modifié sans autorisation de l'autorité administrative. Les travaux autorisés sont exécutés sous le **contrôle scientifique et technique de l'État**.
- L'article **R.621-11** précise notamment que sont concernés les travaux susceptibles d'affecter la consistance ou l'aspect de la partie classée ou d'en compromettre la conservation : consolidation, mise aux normes, restauration, assainissement, ravalement, modification des distributions intérieures classées, menuiseries, sols, décors, etc. Les travaux d'entretien et réparations d'entretien sont en revanche exclus de cette autorisation.
- **le Code du patrimoine vise explicitement les travaux de « mise aux normes »** parmi les interventions soumises au régime d'autorisation.

Bâtiment existant: Immeuble inscrit MH

- Pour un immeuble **inscrit**, le propriétaire demeure responsable de sa conservation. Le Code du patrimoine prévoit notamment que le préfet de région soit avisé préalablement des modifications.
- Surtout, le ministère de la Culture rappelle que **tous les travaux sur une construction existante inscrite MH sont soumis à permis de construire**, à l'exception des travaux d'entretien, en application de l'article R.421-16 du Code de l'urbanisme.
- Lorsque les travaux sont soumis à permis ou déclaration au titre du Code de l'urbanisme, leur autorisation intervient dans le cadre de la procédure associant l'autorité compétente au titre des Monuments historiques. Les travaux sont également placés sous contrôle scientifique et technique de l'État.

Et donc:

- **Classé MH** : autorisation spécifique particulièrement forte du Code du patrimoine.
- **Inscrit MH** : régime patrimonial également contraignant, mais avec une articulation différente avec les autorisations du Code de l'urbanisme.

ATTENTION: un MH n'est pas dispensé des normes

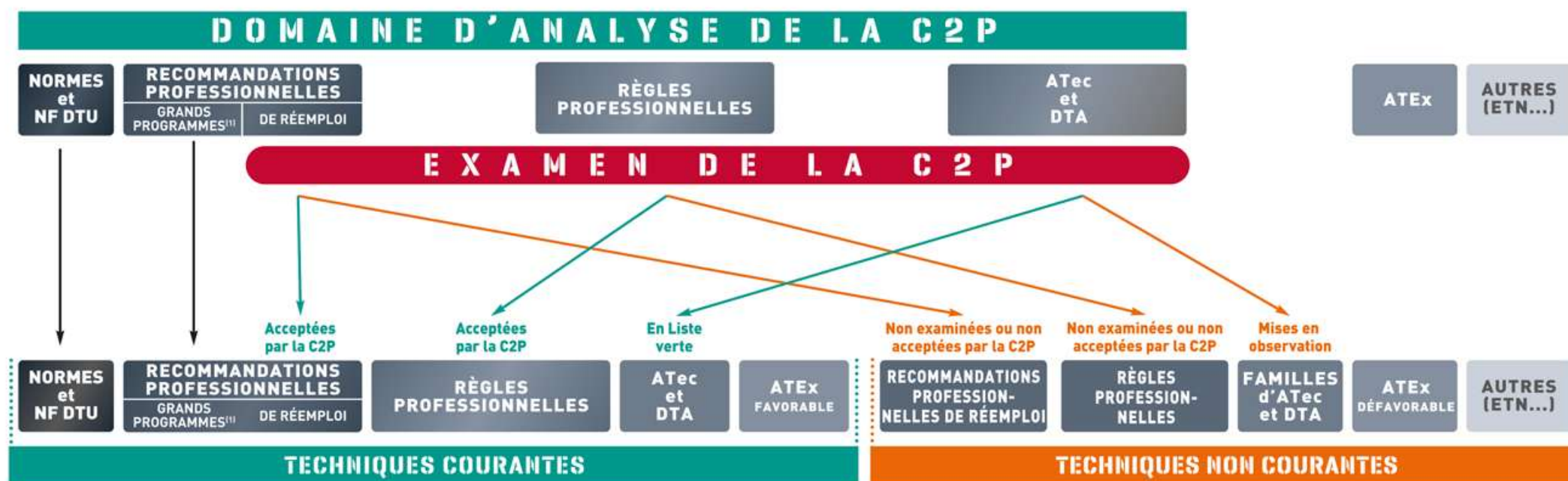
Il serait juridiquement excessif d'écrire :

« *Les Monuments historiques ne sont pas soumis aux réglementations actuelles.* »

Le raisonnement correct est plutôt :

1. Déterminer la réglementation normalement applicable au bâtiment existant ;
2. Déterminer si les travaux envisagés constituent un fait générateur d'application de prescriptions nouvelles ;
3. Identifier les contraintes résultant de la protection patrimoniale ;
4. Rechercher si le texte réglementaire concerné prévoit expressément une exemption, une adaptation ou une dérogation pour des raisons patrimoniales ;
5. Concilier les deux ensembles d'exigences dans le cadre des procédures administratives correspondantes.

Le cadre assurantiel:



(1) Recommandations professionnelles issues des grands programmes pilotés par l'AQC

Le cadre réglementaire est-il un frein ?

- Oui

Toujours le cas puisqu'il est nécessaire de suivre un cadre. La réponse est presque dans la question.

- Non

ou du moins, quand le cadre est connu, il faut savoir le comprendre et l'utiliser. Il a l'avantage d'être structurant et d'être une base de départ de discussion pour l'existant (plus compliqué dans le neuf de déroger).

« Bâtiment ancien » ne signifie ni maintien systématique des règles de l'époque, ni mise aux normes systématique suivant les règles du neuf

Champ du patrimoine ? Dérogations?

Les principaux textes:

- **Le Code du patrimoine :**

Ce code encadre la protection des monuments historiques, en veillant à ce que les travaux de rénovation et d'aménagement respectent la valeur architecturale et historique de l'édifice. Cependant, il ne néglige pas l'importance de la sécurité des occupants.

- **Le Code de la construction et de l'habitation :**

Ce code impose des règles de sécurité incendie pour tous les établissements recevant du public (ERP), y compris les monuments historiques ouverts au public, comme les musées, les théâtres ou les sites touristiques.

- **Arrêtés préfectoraux :**

Les autorités locales peuvent imposer des mesures de sécurité spécifiques en fonction des risques associés à chaque monument et de son usage (exposition publique, visites guidées, etc.).

Le **Code du patrimoine** ne fixe pas directement de règles techniques ou de normes chiffrées de sécurité des occupants (comme la résistance au feu des matériaux ou les largeurs de dégagement), mais il impose que tous les travaux de modification, de restauration ou d'aménagement sur un monument protégé préservent sa **valeur historique et architecturale**

Articulation des normes : Le Code du patrimoine se conjugue avec le **Code de la construction et de l'habitation (CCH)**. Dès qu'un bâtiment patrimonial accueille du public (musées, monuments ouverts, salles de spectacle), il devient un **Établissement Recevant du Public (ERP)** et doit appliquer les règles de sécurité incendie de droit commun.

Recherche de compatibilité : Les exigences de sécurité (désenfumage, issues de secours, alarmes) doivent être adaptées pour ne pas dénaturer ou détruire l'intégrité du monument classé ou inscrit, sous le contrôle scientifique et technique des services de l'État



Les dérogations exceptionnelles

- Si aucune solution technique de compensation n'est viable en raison de la configuration historique, des **dérogations exceptionnelles** peuvent être demandées. Elles s'articulent généralement autour de deux axes :

L'impossibilité technique ou architecturale : Validée conjointement par l'Architecte des Bâtiments de France (ABF) ou l'Architecte en Chef des Monuments Historiques (ACMH).

La gestion des flux : Des dérogations sur le calcul des dégagements (les sorties de secours) si les portes d'époque ne font pas la largeur réglementaire standard

Dérogation suite:

- Pour les ERP existants, l'article **R.164-3 du CCH** autorise le préfet à accorder des dérogations aux règles d'accessibilité notamment en raison de **contraintes liées à la conservation du patrimoine architectural**.

Le texte vise explicitement les ERP :

- classés MH ;
- inscrits MH ;
- protégés au titre des abords ;
- situés dans un SPR ;
- ou bénéficiant de certaines protections du PLU.

*C'est donc une **possibilité de dérogation prévue réglementairement**, et non une exemption générale liée au statut de Monument historique.*

Dérogation suite:

Le CCH contient un chapitre spécifiquement consacré à la performance énergétique des **bâtiments existants**.

- Son article **R.173-1** exclut notamment les monuments historiques classés ou inscrits lorsque l'application des dispositions concernées aurait pour effet de modifier leur caractère ou leur apparence de manière inacceptable.
- Ce n'est donc pas une exclusion absolue de tous les MH : le texte pose une condition liée à l'effet de l'exigence sur le caractère ou l'apparence du monument.
- Par ailleurs, dans l'existant ordinaire, certains travaux déclenchent des obligations particulières : par exemple un ravalement important ou une réfection importante de toiture peuvent entraîner une obligation d'isolation. Les articles R.173-4 et R.173-5 fixent notamment le seuil de **50 %**.

Mais l'article **R.173-6** prévoit plusieurs exceptions, notamment lorsqu'il existe :

- un risque de pathologie du bâti ;
- une incompatibilité avec les règles relatives aux façades ;
- une contradiction avec des prescriptions patrimoniales ;
- ou une disproportion manifeste entre avantages et inconvénients techniques, économiques ou architecturaux.

Pour le bâti ancien (pierre, pisé, maçonneries anciennes notamment) ,cette disposition mérite une attention particulière.

Les 10 bonnes questions à se poser:

Étape	Question	
1 — Statut	Bâtiment existant ordinaire, classé MH, inscrit MH, partiellement protégé, abords, SPR ?	
2 — Usage	Habitation, ERP, ERT, IGH, autre ?	
3 — Situation initiale	Date de construction, réglementation d'origine, transformations antérieures, autorisations existantes ?	
4 — Travaux	Entretien, réparation, remplacement, restructuration, extension, changement de destination, changement d'activité ?	
5 — Périmètre	Quels ouvrages et quelles parties du bâtiment sont réellement affectés ?	
6 — Fait générateur	Les travaux déclenchent-ils l'application d'une réglementation actuelle ?	
7 — Non-aggravation	L'intervention dégrade-t-elle une situation existante en matière de sécurité ?	
8 — Patrimoine	Quels éléments sont protégés et quelles prescriptions du Code du patrimoine s'appliquent ?	
9 — Dérogations	Le texte concerné prévoit-il une adaptation/dérogation pour impossibilité technique ou conservation patrimoniale ?	
10 — Autorités	Urbanisme, DRAC/CRMH, ABF, commission de sécurité, commission d'accessibilité, etc. ?	

Pour **concilier** Sécurité / Usage / Conservation Patrimoniale



ALPES CONTRÔLES

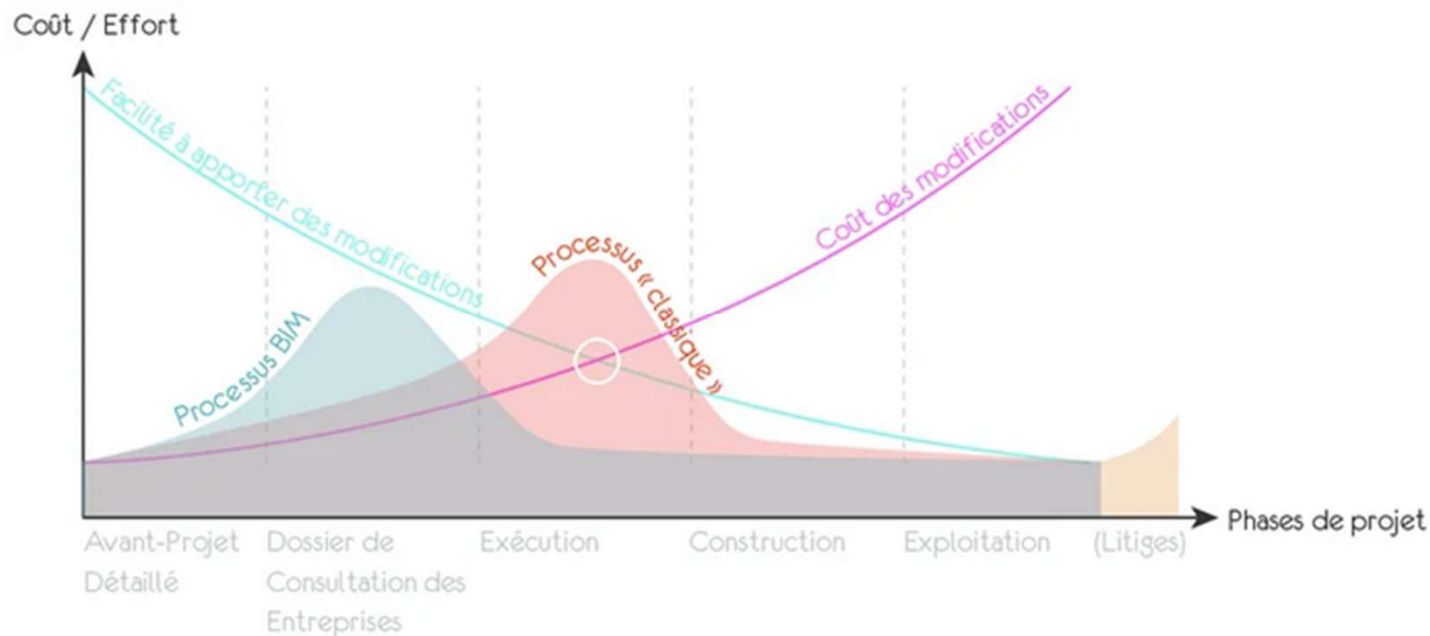
Formation

Formation interne Alpes Contrôles à ces techniques

- Retour d'expérience,
 - Formations internes,
 - NIT interne (Notre d'Information Interne)
- ⇒ NIT sur le pisé,
- ⇒ NIT sur le béton de chanvre,
- ⇒ NIT sur le machefer...

Développement des techniques en projets:

- Déterminer en amont la présence de techniques particulières (APD)
- Traiter le sujet en prenant le temps mais le plus tôt possible pour être pro-actif (courbe de L'architecte Patrick Mac Leamy en 2004)



Quelques exemples de projets



Crèche au Palais de l'Alma
à Paris

Architecte: Régis ROUDIL

« On voit aujourd'hui beaucoup d'acteurs intéressés par la construction en terre crue qui n'osent pas forcément franchir le pas. Cette technique nécessite de prendre son temps et d'analyser tous les paramètres préalablement à la réalisation in situ. C'est un matériau qui a besoin de respirer (le terme exact étant de perspirer), d'où l'importance de favoriser les échanges avec l'air extérieur et/ou intérieur. La terre peut s'autoréguler en eau à condition qu'on lui en laisse la possibilité et que l'atmosphère ne soit pas trop humide » témoigne **Jean-Pierre Schwarz** - Spécialiste Terre Crue



Quelques exemples de projets



Copyrights : Architecte Carl Fredrik Svenstedt / Photos Dan Glasser



Tain L'Hermitage
Chai des caves Delas

Architecte: Carl Fredrik SVENSTEDT



« C'est en quelque sorte la méthode ancestrale de montage de blocs de pierre taillée qui est revisitée, en faisant appel à une technique bien plus récente avec l'ajout de câbles en post contrainte » nous explique **Laurent Boch**, spécialiste structure.

Quelques exemples de projet



Travaux de restauration du Palais des Papes
à AVIGNON

Architecte: Pierre-Antoine GATIER



« La particularité d'un chantier en Monuments Historiques et que notre intervention se déroule hors-référentiel. Notre rôle a donc été de vérifier la conformité avec les préconisations de la maîtrise d'œuvre et en s'assurant de la pérennité des solutions mises en place. » **explique Christophe Sartoux**, Ingénieur Contrôle Technique de Construction.

Quelques exemples de projet



Réhabilitation du lycée Louis PASTEUR, ancien Couvent des Cordeliers à Besançon.

Architecte: Olivier TARDY



Charpente du niveau aménagé en combles



« Les phases de réceptions provisoires ont fait, à chaque fois, l'objet d'un examen de la part d'Alpes Contrôles concernant les dispositions de sécurité, notamment l'isolement entre partie en activité et parties en travaux et vérification des dégagements (issues de secours) » explique Olivier, et ce, afin de garantir la sécurité des occupants.

Merci pour votre écoute



Jean-Pierre SCHWARZ

Chargé de Développement Commercial - Agence Valence CTC, Direction Opérationnelle Méditerranée, Direction Technique

✉ jschwarz@alpes-contrôles.fr ☎ +33 7 86 38 31 19 📍 19 bis rue Jean Bertin 26000 - VALENCE VALENCE France