83 Var
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

TRAVAUX AUTOUR DE L'EXISTANT

04.
JE M'INFORME



CAUE Var / 26 Place Vincent Raspail 83000 TOULON / Tel : 04 94 22 65 75 / www.cauevar.fr / *contact@cauevar.fr* - 2024 / Fiche pratique adaptée par le CAUE Var avec l'aimable autorisation du CAUE Gironde

83 Var
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

TRAVAUX AUTOUR DE L'EXISTANT

04.
JE M'INFORME

Quel type de construction ?

Les travaux envisagés sur une construction existante peuvent porter tant sur la démolition de tout ou partie de celle-ci que sur l'opération de construction proprement dite.

Les existants peuvent être définis comme les parties anciennes de la construction présentes avant l'ouverture du chantier et sur, sous ou dans lesquelles seront exécutés les travaux neufs. Les travaux sur existant concernent toute une série de travaux divers en nature et en importance.

Il peut s'agir de travaux :

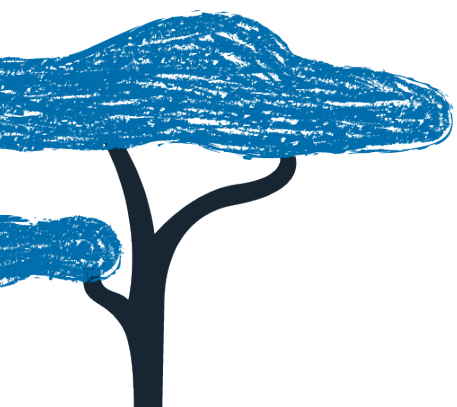
- de **rénovation** (amélioration générale de l'ouvrage) ;
- de **réhabilitation** (mise en conformité de l'ouvrage avec les normes en vigueur) ;
- de **restauration** (remise de l'ouvrage dans son état d'origine) ;
- d'**extension** (agrandissement de la surface d'un ouvrage) ;
- de **réparation** (reprise d'un ouvrage affecté par des désordres).

La construction régulière

Sera considérée comme régulière, une construction édifiée conformément à l'autorisation d'urbanisme régulièrement obtenue et ayant fait l'objet d'une conformité à l'issue de l'achèvement.

Une telle construction "sécurisée" peut ainsi, sans aucune difficulté, évoluer et faire l'objet de nouveaux travaux au terme d'une nouvelle autorisation d'urbanisme délivrée au regard de la réglementation en vigueur.
Il faut pour cela disposer de l'arrêté de permis ou la décision de non opposition à la déclaration préalable, ainsi que la déclaration d'achèvement des travaux.

Le respect de cette procédure ne soustrait pas pour autant le maître d'ouvrage de son obligation de requérir l'accord préalable de l'architecte de la construction initiale sur les modifications apportées à son oeuvre architecturale.



La construction irrégulière

Une construction est irrégulière quand :

- Elle est édifiée sans autorisation d'urbanisme.
- Elle est non conforme à l'autorisation délivrée.
- Son permis de construire est annulé.
- Elle est une construction qui postérieurement à son édification a fait l'objet de travaux sans autorisation ou non conforme à l'autorisation qui avait été obtenue pour réaliser ces travaux.

Il existe **2 solutions** pour faire des travaux sur construction irrégulière :

- On peut déposer un permis de construire permettant de régulariser l'ensemble du bâtiment.
- Il est aussi possible de bénéficier de la préservation ou de la mise aux normes en cas de construction ancienne.

CAUE Var / 26 Place Vincent Raspail 83000 TOULON / Tel : 04 94 22 65 75 / www.cauevar.fr / *contact@cauevar.fr* - 2024 / Fiche pratique adaptée par le CAUE Var avec l'aimable autorisation du CAUE Gironde

TRAVAUX AUTOUR DE L'EXISTANT

Tableau récapitulatif des documents nécessaires en fonction de la nature des travaux

Exemples	Dispense de formalité	Déclaration préalable	Permis de construire
Travaux d'entretien et de réparation ordinaire	oui	non	non
Travaux de ravalement	oui si en dehors d'un secteur particulier	oui si secteur particulier (secteurs sauvegardés)	non
Travaux de modifications de l'aspect extérieur (ex: impl. Panneaux photovoltaïques)	non	oui	Oui si avec rajout d'ouvrages
Travaux d'aménagement intérieur	oui	Oui si création SP* ou ES* entre 5 et 20 m^2	Oui si création SP ou ES > 20 m^2
Travaux de transformation d'un bâtiment existant	Oui en l'absence de changement de destination	Oui si changement de destination	Oui si changement de destination + modification structures porteuses ou façade.
Travaux de réhabilitation lourde	non	Oui sous certaines conditions restrictives	oui si création d'une SP ES > 20 m^2

SP * : Surface de plancher
ES * : Emprise au sol

A SAVOIR !

Si les travaux projetés sont dissociables de la construction existante irrégulière, c'est-à-dire que les travaux ne sont ni attenants, ni structurellement liés à la construction existante, il n'est pas exigé de régulariser l'ensemble des travaux, et ce, quand bien même les travaux projetés se situent sur la même unité foncière que la construction existante irrégulière.

CAUE Var / 26 Place Vincent Raspail 83000 TOULON / Tel : 04 94 22 65 75 / www.cauevar.fr / contact@cauevar.fr - 2024 / Fiche pratique adaptée par le CAUE Var avec l'aimable autorisation du CAUE Gironde

83 Var
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement

Qui peut consulter le CAUE Var ?

Habitants, collectivités, enseignants, professionnels, acteurs de l'aménagement du cadre de vie qui recherchent une information, une aide dans les domaines de l'architecture, de l'urbanisme et de l'environnement.

Pourquoi consulter le CAUE Var ?

Soucieux de la qualité de votre cadre de vie et de sa compréhension, vous recherchez le conseil d'un professionnel compétent et indépendant pour valoriser votre projet.

Quand consulter le CAUE Var ?

Le plus en amont possible de votre projet de construction, réhabilitation, aménagement, transmission culturelle et pédagogique.

Où trouver le CAUE Var ?

04 94 22 65 75
26 place Vincent Raspail - 83000 Toulon
contact@cauevar.fr
www.cauevar.fr

Besoin d'un conseil sur un projet de construction, d'extension, de rénovation ou d'aménagement extérieur ?
Ces fiches-conseils vous accompagnent dans vos démarches afin de comprendre les étapes-clés de votre projet.

Var
Le Département

CAUE Var / 26 Place Vincent Raspail 83000 TOULON / Tel : 04 94 22 65 75 / www.cauevar.fr / *contact@cauevar.fr* - 2024 / Fiche pratique adaptée par le CAUE Var avec l'aimable autorisation du CAUE Gironde