

## Simplifier l'acte de construire Loi Élan - Classement des bâtiments de hauteur importante « Loi logement 2018 » portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique

Loi n° 2018-1021 dite loi Élan - Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique



### NOUVELLE REGLEMENTATION ?

Oui. La loi Élan comporte plusieurs objectifs, dont celui de libérer la construction en simplifiant les normes de construction, et la protection des plus fragiles en améliorant l'accès au logement.

Le présent document porte sur le classement des bâtiments de hauteur importante :

Les immeubles de moyenne et de grande hauteur.

#### Pour quels destinataires ?

Maîtres d'ouvrage privés ou publics, propriétaires et gestionnaires d'immeubles y compris ceux de grande hauteur.

#### Quelle est la hauteur de référence des habitations de la 4<sup>ème</sup> famille ?

En application de l'article 3-4° de l'arrêté modifié du 31 janvier 1986, la hauteur est mesurée entre le niveau d'accès des véhicules de secours et le plancher bas du logement le plus haut.

Si cette hauteur est supérieure à 28 m mais inférieure à 50 m, les habitations sont classées en 4<sup>ème</sup> famille.

Le cas des duplex et triplex a été introduit dès octobre 2015. Dans ce cas, la cote de référence est celle du niveau bas des logements situés à l'étage le plus élevé, dès lors qu'ils ont une pièce principale et une porte palière à ce niveau. (se reporter au verso)

#### Référence du nouveau référentiel

Loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 (NOR : TERL1805474L) - JORF du 24 novembre 2018



### QUAND EST-ELLE APPLICABLE ?

Dès le 25 novembre 2018 et, pour certaines mesures, aux dates fixées par les futurs arrêtés d'application



### QUELLES SONT LES NOUVEAUTES ?

#### Immeuble de hauteur importante

En application de l'article R. 122-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), une construction est classée **IGH**, dès lors que le plancher bas du dernier niveau se trouve :

- à plus de 50 m pour les immeubles d'habitation,
- à plus de 28 m pour tous les autres immeubles,

cette hauteur étant mesurée depuis le niveau d'accès des véhicules de secours.

#### Immeuble de moyenne hauteur - IMH

La loi Élan introduit la notion d'**Immeuble de moyenne hauteur - IMH**, à l'occasion de travaux de création, d'aménagement ou de modification d'une construction.

Sont également concernés les immeubles dont l'usage a été modifié, lors d'une transformation de bureaux en logements par exemple. (se reporter au verso)

#### Un décret d'application à paraître

Un décret en Conseil d'État définira les règles de sécurité des **IGH** et des **IMH**.

#### Cas des Duplex et triplex de la 4<sup>ème</sup> famille

La hauteur de référence diffère selon les textes de référence,

- Celle du plancher bas du dernier niveau pour le CCH.
- Celle du niveau bas des duplex et triplex dans la réglementation contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

La loi Élan ne retient plus qu'une seule hauteur de référence pour tous les bâtiments à usage exclusif d'habitation :

Celle du plancher bas du dernier étage.

Les autorisations à construire délivrées avec une hauteur de référence depuis le niveau bas d'un duplex ou d'un triplex, restent valides :

- jusqu'à la publication de nouvelles dispositions réglementaires,
- jusqu'au 23 février 2019 au plus tard.



## POUR EN SAVOIR PLUS

### Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de hauteur importante

Articles modifiées par la loi Élan	Articles actuels - Chapitre II du CCH
<p><b>Immeubles de moyenne et de grande hauteur</b></p> <p><b>Article L. 122-1</b> Les travaux qui conduisent à la création, à l'aménagement, à la modification ou au changement de destination d'un immeuble de moyenne hauteur ou d'un immeuble de grande hauteur doivent être conformes aux règles de sécurité fixées, pour chacun de ces types d'immeubles, par décret en Conseil d'État.</p> <p>Les travaux qui conduisent à la création, à l'aménagement, à la modification ou au changement de destination d'un immeuble de moyenne hauteur ou d'un immeuble de grande hauteur ne peuvent être exécutés qu'après autorisation de l'autorité chargée de la police de la sécurité, qui vérifie leur conformité aux règles prévues, pour le type d'immeubles concerné, par le décret en Conseil d'État mentionné au premier alinéa.</p> <p>Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de l'autorisation prévue au deuxième alinéa dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.</p> <p><b>Article L. 122-2 - Article abrogé</b></p>	<p><b>Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur</b></p> <p><b>Article L. 122-1</b> Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement, la modification ou le changement de destination d'un immeuble de grande hauteur ne peuvent être exécutés qu'après autorisation de l'autorité chargée de la police de la sécurité qui vérifie leur conformité aux règles prévues à l'article L. 122-2.</p> <p>Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de l'autorité chargée de la police de la sécurité.</p> <p><b>Article L. 122-2</b> Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un immeuble de grande hauteur doivent être conformes aux règles de sécurité fixées par décret en Conseil d'État.</p>

### Classement des bâtiments d'habitation - Extrait <sup>(1)</sup>

Définitions et classifications
<p><b>4° Quatrième famille :</b></p> <p>Habitations dont le plancher bas du logement le plus haut est situé à plus de vingt-huit mètres et à cinquante mètres au plus au-dessus du niveau du sol utilement accessible aux engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.</p> <p>.../...</p> <p>Toutefois, le bâtiment demeure en quatrième famille lorsque les locaux contenus répondent à l'une des conditions suivantes :</p> <p>.../...</p> <p><b>5. Duplex et triplex. <sup>(2)</sup></b></p> <p>Pour le classement des bâtiments, seul le niveau bas des duplex ou des triplex des logements situés à l'étage le plus élevé est pris en compte si ces logements disposent d'une pièce principale et d'une porte palière en partie basse et que les planchers des différents niveaux constituant ces logements répondent aux caractéristiques de l'article 6.</p> <p>.../...</p> <p>Les quadruplex et plus ne sont pas admis dans les bâtiments d'habitation collectifs.</p>

(1) Extrait de l'article 3 de l'arrêté modifié du 31 janvier 1986.

(2) Disposition applicable à tous les bâtiments dont la date de dépôt de la demande de permis de construire est postérieure au 1<sup>er</sup> octobre 2015.

#### Textes de référence

**Arrêté modifié du 31 janvier 1986** relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation - JORF du 5 mars 1986

**Arrêté du 19 juin 2015** modifiant l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation (NOR : ETL1508571A) - JORF du 24 juin 2015

**Arrêté du 6 décembre 2017** n° 405839 - Conseil d'État, 1<sup>ère</sup> - 6<sup>ème</sup> chambres réunies