

Roger Cadiergues

MémoCad mA18.a

LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR (IGH)

SOMMAIRE

mA18.1. Les définitions

mA18.2. Les obligations principales

mA18.3. Extraits sélectionnés de textes officiels



La loi du 11 mars 1957 n'autorisant, aux termes des alinéas 2 et 3 de l'article 41, d'une part que les «copies ou reproductions strictement réservées à l'usage privé du copiste et non destinées à une utilisation collective», et d'autre part que les analyses et courtes citations dans un but d'exemple et d'illustration «toute reproduction intégrale, ou partielle, faite sans le consentement de l'auteur ou de ses ayants droit ou ayants cause, est illicite».

mA18.1. LES DÉFINITIONS

LES IMMEUBLES D'HABITATION ET LES AUTRES

La définition des immeubles de grande hauteur (IGH) diffère selon qu'il s'agit d'un immeuble à usage d'habitation ou non, les immeubles à usage d'habitation ayant été définis comme suit (Code de la Construction et de l'Habitation, extrait de l'article R. 111-1-1) :

«Constituent des bâtiments d'habitation au sens du présent chapitre les bâtiments ou parties de bâtiment abritant un ou plusieurs logements, y compris les foyers, tels que les foyers de jeunes travailleurs et les foyers pour personnes âgées, à l'exclusion des locaux destinés à la vie professionnelle lorsque celle-ci ne s'exerce pas au moins partiellement dans le même ensemble de pièces que la vie familiale et des locaux auxquels s'appliquent les articles R. 123-1 à R. 123-55, R. 152-4 et R. 152-5. Un logement ou habitation comprend, d'une part, des pièces principales destinées au séjour ou au sommeil, éventuellement des chambres isolées et, d'autre part, des pièces de service, telles que cuisines, salles d'eau, cabinets d'aisances, buanderies, débarras, séchoirs, ainsi que, le cas échéant, des dégagements et des dépendances».

LA DÉFINITION DES IGH

La définition repose sur la hauteur du plancher bas du dernier niveau de l'immeuble, cette hauteur étant prise par rapport au niveau du sol extérieur (le plus haut) pouvant être atteint par les engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie. Est classé «IGH» tout immeuble pour lequel cette hauteur dépasse :

- . **50 mètres** pour les *immeubles à usage d'habitation* (voir la définition plus haut),
- . **28 mètres** pour tous les *autres immeubles*.

Par la suite du texte nous dénommons cette hauteur comme «**hauteur caractéristique**» (terme propre à ce livret).

Ne sont pas soumis aux dispositions du présent livret les immeubles de grande hauteur dont la destination implique normalement la présence de *moins d'une personne par 100 mètres carrés* de surface hors oeuvre à chacun des niveaux.

LE CLASSEMENT DES IGH

La réglementation classe les IGH en plusieurs catégories :

- . GHA pour les immeubles à usage d'*habitation*,
- . GHO pour les immeubles à usage d'*hôtel*,
- . GHR pour les immeubles à usage d'*enseignement*,
- . GHS pour les immeubles à usage de *dépôt d'archives*,
- . GHU pour les immeubles à usage *sanitaire*,
- . GHW1 pour les immeubles à usage de *bureaux* de hauteur caractéristique supérieure à 25 m et au plus égale à 50 m,
- . GHW2 pour les immeubles à usage de *bureaux* de hauteur caractéristique supérieure à 50 m,
- . GHZ pour les immeubles à usage *mixte*.

LES OBLIGATIONS

Les principales obligations sont les suivantes :

1. Situation : au maximum à 3 km d'un centre de secours (sauf autorisation spéciale) ;
2. Contenus exclus :
 - établissements classés,
 - occupation intérieure ou égale à une personne par mètre carré ;
3. Travaux sur l'existant soumis à autorisation ;
4. Responsabilité du propriétaire ou de son mandataire ;
5. Plus un certain nombre de dispositions indiquées à la fiche suivante (**mA18.2**).

Vous trouverez à la fiche **mA18.3** les extraits essentiels de textes officiels traduisant clairement toutes les obligations - et leurs dérogations éventuelles.

mA18.2. LES OBLIGATIONS PRINCIPALES

LES DEUX PRINCIPES DE BASE

1. Pour éviter la propagation d'un incendie extérieur à un immeuble de grande hauteur, celui-ci doit en principe et selon les règlements - être isolé par un volume de protection.

2. Pour permettre de vaincre le feu avant qu'il n'ait atteint une dangereuse extension l'immeuble doit être divisé en compartiments dont les parois ne doivent pas permettre le passage du feu de l'un à l'autre en moins de deux heures.

Ces compartiments doivent respecter les règles suivantes.

LE COMPARTIMENTAGE

1. Chaque compartiments doit, sauf exceptions prévues plus loin :

- . avoir la hauteur d'un niveau,
- . posséder une longueur n'excédant pas 75 mètres,
- . présenter une surface au plus égale à 2 500 mètres carrés,

les surfaces indiquées devant être mesurées hors oeuvre, à l'exception des balcons dépassant le plan général des façades.

Par exception les compartiments peuvent :

- . comprendre deux niveaux si la surface totale n'excède pas 2 500 mètres carrés,
- . ou même comprendre trois niveaux pour une surface totale de 2 500 mètres carrés quand l'un d'eux est accessible aux engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

2. Les parois de ces compartiments, y compris les dispositifs tels que sas ou portes permettant l'accès aux escaliers, aux ascenseurs et monte-charge et entre compartiments, doivent être coupe-feu de degré deux heures.

N.B. Le principe de compartimentage est analysé plus en détail au livret suivant :

mA35. La protection incendie.

Par ailleurs l'articulation des compartiments doit respecter les règles suivantes.

LES PRINCIPES FONDAMENTAUX DE SÉCURITÉ

Pour assurer la sauvegarde des occupants et du voisinage, les immeubles de grande hauteur doivent respecter les règles de sécurité suivantes :

1. Les matériaux combustibles se trouvant dans chaque compartiment sont limités dans les conditions fixées par la réglementation correspondante. Les matériaux susceptibles de propager rapidement le feu sont interdits. Il doit, en particulier, être interdit d'entreposer ou de manipuler des matières inflammables du premier groupe définies à l'article R. 233-14 du code du travail 2 (sauf exceptions prévues par le règlement de sécurité de l'immeuble).

2. L'évacuation des occupants doit être assurée par deux escaliers au moins par compartiment, sauf - éventuellement - pour les immeubles de la classe G.H.W. 1 pour lesquels la réglementation autorise la dérogation. Les communications d'un compartiment à un autre ou avec les escaliers doivent être assurées par des dispositifs étanches aux fumées en position de fermeture et permettant l'élimination rapide des fumées introduites

3. L'accès des ascenseurs doit être interdit dans les compartiments atteints ou menacés par l'incendie. En cas de sinistre dans une partie de l'immeuble, les ascenseurs et monte-charge doivent continuer à fonctionner pour le service des étages et compartiments non atteints ou menacés par le feu .

4. L'immeuble doit comporter des dispositions appropriées empêchant le passage des fumées du compartiment sinistré aux autres parties de l'immeuble

5. L'immeuble doit comporter :

- . une ou plusieurs **sources autonomes d'électricité** destinées à remédier, le cas échéant, aux défaillances de celle utilisée en service normal ;
- . un système d'**alarme efficace** ainsi que des **moyens de lutte** à la disposition des services publics de secours et de lutte contre l'incendie et, s'il y a lieu, à la disposition des occupants.

Vous trouverez à la fiche **mA18.3** les extraits essentiels de textes officiels traduisant clairement toutes les obligations - et leurs dérogations éventuelles.

mA18.3. EXTRAITS SÉLECTIONNÉS DE TEXTES OFFICIELS

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

Livres 1 Dispositions générales

Titre 2 Sécurité et protection des immeubles - sécurité contre l'incendie

Chapitre 2 Dispositions de sécurité relatives aux immeubles de grande hauteur

Partie Législative

Article L. 122-1 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. 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.

Article L. 122-2 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'Etat.

Partie Réglementaire

Section 1 Définitions et classifications

Article R. 122-2 Constitue un immeuble de grande hauteur, pour l'application du présent chapitre, tout corps de bâtiment dont le plancher bas du dernier niveau est situé, par rapport au niveau du sol le plus haut utilisable pour les engins de services publics de secours et de lutte contre l'incendie :

. à plus de 50 mètres pour les immeubles à usage d'habitation, tels qu'ils sont définis par l'article R. 111-1-1 (*voir fiche mA18.1*) ;

. à plus de 28 mètres pour tous les autres immeubles.

Fait partie intégrante de l'immeuble de grande hauteur l'ensemble des éléments porteurs et des sous-sols de l'immeuble. En font également partie les corps de bâtiments contigus, quelle que soit leur hauteur, lorsqu'ils ne sont pas isolés de l'immeuble de grande hauteur dans les conditions précisées par le règlement de sécurité prévu à l'article R. 122-4. Par dérogation à l'alinéa précédent, les parcs de stationnement situés sous un immeuble de grande hauteur ne sont pas considérés comme faisant partie de l'immeuble lorsqu'ils sont séparés des autres locaux de l'immeuble par des parois coupe-feu de degré 4 heures et qu'ils ne comportent aucune communication intérieure directe ou indirecte avec ces locaux.

Article R. 122-3 Ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre les immeubles de grande hauteur dont la destination implique normalement la présence de moins d'une personne par 100 mètres carrés de surface hors oeuvre à chacun des niveaux.

Article R. 122-4 Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'exécution des dispositions du présent chapitre, pris après avis de (*Décret n°2006-665 du 7 juin 2006*) la Commission centrale de sécurité prévue par l'article R. 123-29 et portant règlement de sécurité, fixe pour les diverses classes d'immeubles de grande hauteur les mesures d'application des principes posés par le présent chapitre communes à ces diverses classes ou à certaines d'entre elles et les dispositions propres à chacune d'elles. Il fixe en outre les mesures qui doivent être prises par le constructeur pendant la réalisation des travaux pour limiter les risques d'incendie et faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers.

Les arrêtés fixant ou modifiant le règlement de sécurité déterminent celles des dispositions qui, compte tenu de leur nature et de leur importance, sont applicables respectivement, soit aux seuls immeubles à construire, soit aux immeubles faisant l'objet de projets déposés en vue de la délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable à la construction, soit aux immeubles en cours de construction, soit aux immeubles déjà construits. Pour chacune de ces catégories d'immeubles, les arrêtés déterminent les conditions et délais d'application des dispositions édictées.

Article R. 122-5 Les immeubles de grande hauteur sont classés comme suit :

- . G.H.A. : immeubles à usage d'habitation ;
- . G.H.O. : immeubles à usage d'hôtel ;
- . G.H.R. : immeubles à usage d'enseignement ;
- . G.H.S. : immeubles à usage de dépôt d'archives ;
- . G.H.U. : immeubles à usage sanitaire ;
- . G.H.W. 1 : immeubles à usage de bureaux, répondant aux conditions fixées par le règlement prévu à l'article R. 122-4 et dont la hauteur du plancher bas tel qu'il est défini à l'article R. 122-2, est comprise entre 28 et 50 mètres ;
- . G.H.W. 2 : immeubles à usage de bureaux dont la hauteur du plancher bas tel qu'il est défini ci-dessus est supérieure à 50 mètres ;
- . G.H.Z. : immeubles à usage mixte.

La classe G.H.Z. groupe les immeubles de grande hauteur répondant à plusieurs des usages indiqués ci-dessus. Ils peuvent contenir, en outre, dans les conditions précisées par le règlement précité, des établissements assujettis aux dispositions du chapitre 3 du présent titre relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Section 2 Emplacement - Conditions d'utilisation - Principes de sécurité

Article R. 122-6 La construction d'un immeuble de grande hauteur n'est permise qu'à des emplacements situés à 3 km au plus d'un centre principal des services publics de secours et de lutte contre l'incendie. Cependant, le préfet peut autoriser la construction d'un immeuble de grande hauteur à une distance supérieure, après avis de la commission consultative départementale de la protection civile NdlR, par un arrêté motivé, compte tenu notamment de la classe de l'immeuble, de la densité d'occupation, des facilités d'accès et de circulation, du type du centre de secours, du service de sécurité propre à l'immeuble et des ressources en eau du secteur.

Article R. 122-7 Les immeubles de grande hauteur ne peuvent contenir, sauf exceptions prévues par le règlement de sécurité, des établissements classés dans la nomenclature établie en vertu de la loi n° 76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, lorsque le classement résulte des dangers d'incendie et d'explosion qu'ils représentent. Il est interdit d'y entreposer ou d'y manipuler des matières inflammables du premier groupe définies à l'article R. 233-14 du code du travail 2, sauf exceptions prévues par le règlement de sécurité.

Article R. 122-8 Ne sont admis dans ces immeubles que des modes d'occupation ou d'utilisation n'impliquant pas la présence, dans chaque compartiment tel que défini à l'article R. 122-10, d'un nombre de personnes correspondant à une occupation moyenne de plus d'une personne par dix mètres carrés hors oeuvre. Toutefois, le règlement de sécurité peut, sauf à prévoir toutes mesures appropriées, autoriser des installations ou des locaux impliquant une densité supérieure d'occupation.

Article R. 122-9 Pour assurer la sauvegarde des occupants et du voisinage, la construction des immeubles de grande hauteur doit permettre de respecter les principes de sécurité ci-après :

1. pour permettre de vaincre le feu avant qu'il n'ait atteint une dangereuse extension : l'immeuble est divisé en compartiments définis à l'article R. 122-10, dont les parois ne doivent pas permettre le passage du feu de l'un à l'autre en moins de deux heures ; les matériaux combustibles se trouvant dans chaque compartiment sont limités dans les conditions fixées par le règlement prévu à l'article R. 122-4 ; les matériaux susceptibles de propager rapidement le feu sont interdits ;
2. l'évacuation des occupants est assurée au moyen de deux escaliers au moins par compartiment. Cependant, pour les immeubles de la classe G.H.W. 1, le règlement de sécurité précise les conditions auxquelles il pourra être dérogé à cette règle ; l'accès des ascenseurs est interdit dans les compartiments atteints ou menacés par l'incendie ;
3. l'immeuble doit comporter :
 - a. une ou plusieurs sources autonomes d'électricité destinées à remédier, le cas échéant, aux défaillances de celle utilisée en service normal ;
 - b. un système d'alarme efficace ainsi que des moyens de lutte à la disposition des services publics de secours et de lutte contre l'incendie et, s'il y a lieu, à la disposition des occupants ;
4. en cas de sinistre dans une partie de l'immeuble, les ascenseurs et monte-charge doivent continuer à fonctionner pour le service des étages et compartiments non atteints ou menacés par le feu ;
5. les dispositions appropriées doivent empêcher le passage des fumées du compartiment sinistré aux autres parties de l'immeuble ;
6. les communications d'un compartiment à un autre ou avec les escaliers doivent être assurées par des dispositifs étanches aux fumées en position de fermeture et permettant l'élimination rapide des fumées introduites ;
7. pour éviter la propagation d'un incendie extérieur à un immeuble de grande hauteur, celui-ci doit être isolé par un volume de protection répondant aux conditions fixées par le règlement de sécurité.

Article R. 122-10 Les compartiments prévus à l'article R. 122-9 ont la hauteur d'un niveau, une longueur n'excédant pas 75 mètres et une surface au plus égale à 2 500 mètres carrés.

Les compartiments peuvent comprendre deux niveaux si la surface totale n'excède pas 2 500 mètres carrés ; ils peuvent comprendre trois niveaux pour une surface totale de 2 500 mètres carrés quand l'un d'eux est accessible aux engins des services publics de secours et de lutte contre l'incendie. Les parois de ces compartiments, y compris les dispositifs tels que sas ou portes permettant l'accès aux escaliers, aux ascenseurs et monte-charge et entre compartiments, doivent être coupe-feu de degré deux heures. Les surfaces indiquées des compartiments doivent être mesurées hors oeuvre, à l'exception des balcons dépassant le plan général des façades.

Article R. 122-11 Les constructeurs et installateurs sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations et équipements sont établis en conformité avec les dispositions réglementaires et en particulier que le comportement au feu des matériaux et éléments de construction répond aux conditions fixées par le règlement de sécurité. Le contrôle exercé par l'administration ou par la commission consultative départementale de la protection civile ne dégage pas les constructeurs et installateurs des responsabilités qui leur incombent personnellement.

Section 2 bis Autorisation de travaux sur un immeuble de grande hauteur prévue à l'article L. 122-1

Article R. 122-11-1 L'autorisation de travaux sur des immeubles de grande hauteur, prévue à l'article L. 122-1, est délivrée par le préfet. Elle ne peut être délivrée que si les travaux projetés sont conformes aux règles d'accessibilité et de sécurité définies à la section 3 du chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et aux sections 1 et 2 du présent chapitre. En raison des caractéristiques particulières de certains immeubles, l'autorisation peut être assortie de prescriptions spéciales ou exceptionnelles qui renforcent ou atténuent ces dispositions. Conformément à l'article R. 425-14 du code de l'urbanisme, le permis de construire tient lieu de l'autorisation prévue à l'article L. 122-1 si les travaux projetés ont fait l'objet d'un accord du préfet. Cet accord est instruit et délivré dans les conditions prévues par la présente section.

Articles R. 122-11-2, R. 122-11-3, R. 122-11-4, R. 122-11-5 et R. 122-11-5 (*non reproduits : demande d'autorisation*)

Section 3 Interventions de la Commission centrale de sécurité

Article R. 122-12 (*non reproduit*)

Article R. 122-13 (*abrogé*)

Section 4 Obligations relatives à l'occupation des locaux

Article R. 122-14 Pour assurer l'exécution des obligations qui lui incombent en vertu des dispositions du présent chapitre, le propriétaire peut désigner un mandataire et un suppléant pour agir en son lieu et place et correspondre avec l'autorité administrative. Il est tenu de désigner un mandataire et un suppléant lorsqu'il ne réside pas lui-même dans la commune du siège desdits immeubles. Lorsque l'immeuble appartient à une société, à plusieurs copropriétaires ou coindivisaires, ceux-ci désignent pour les représenter un mandataire et son suppléant.

Article R. 122-15 Le mandataire ou à défaut le suppléant désigné conformément aux dispositions de l'article précédent est considéré comme le seul correspondant de l'autorité administrative. Ils sont tenus le cas échéant, au lieu et place du propriétaire, d'assurer l'exécution des obligations énoncées ci-dessus.

Article R. 122-16 Les propriétaires sont tenus de maintenir et d'entretenir les installations en conformité avec les dispositions de la présente réglementation. Ils font procéder, par une personne ou un organisme agréé par le ministre de l'intérieur, aux vérifications imposées par le règlement de sécurité avant et pendant l'occupation des locaux.

Article R. 122-17 Le propriétaire est tenu d'organiser un service de sécurité unique pour l'ensemble des locaux de l'immeuble de grande hauteur et de faire procéder, dans les cas prévus au règlement de sécurité, à des exercices périodiques d'évacuation. Le règlement détermine les classes d'immeubles dans lesquelles les occupants doivent participer au service de sécurité et aux exercices d'évacuation.

Article R. 122-18 Les propriétaires, les locataires et les occupants des immeubles de grande hauteur ne peuvent apporter aux lieux loués aucune modification en méconnaissance des dispositions du présent chapitre et du règlement de sécurité. Ils doivent, en outre, s'assurer que le potentiel calorifique des éléments mobiliers introduits dans l'immeuble n'excède pas les limites fixées par ledit règlement.

Section 5 Mesures de contrôle

Articles R. 122-19 à R. 122-29 : *articles non reproduits*

