

CODE DE LA CONSTRUCTION ET DE L'HABITATION

LIVRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II - Sécurité et protection contre l'incendie

Chapitre 2

Disposition de sécurité relative aux immeubles de grande hauteur

Deuxième partie réglementaire

Section 1 - Définitions et classification

Article R.122- 2 [Définition des immeubles de grande hauteur]

Article R.122-3 [Exception au domaine d'application]

Article R.122-4 [Arrêtés d'application]

Article R.122-5 [Classes d'immeubles de grande hauteur]

Article R.122-1 [Domaine d'application]

Le présent chapitre fixe les dispositions destinées à assurer la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les immeubles de grande hauteur.

Il est applicable à tous les immeubles de grande hauteur à construire, aux transformations et aménagements à effectuer dans les immeubles existants et aux changements de destination des locaux dans ces immeubles.

Article R.122-2 [Définition des immeubles de grande hauteur]

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 des 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;

- 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 [Exception au domaine d'application]

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 [Arrêtés d'application]

Un arrêté conjoint des ministres chargés de l'exécution des dispositions du présent chapitre, pris après avis de la commission technique inter- ministérielle prévue à l'article R.122-12 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 [Classes d'immeubles de grande hauteur]

Les immeubles de grande hauteur sont classés comme suit :

GHA : immeubles à usage d'habitation;

GHO : immeubles à usage d'hôtel;

GHR : immeubles à usage d'enseignement;

GHS : immeubles à usage de dépôts d'archives;

GHU : immeubles à usage sanitaire;

GHW-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;

GHW-2 : immeubles à usage de bureaux dont la hauteur du plancher bas tel qu'il est défini ci-dessus est supérieure à 50 mètres;

GHZ : immeubles à usage mixte.

La classe GHZ 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.

Chapitre 2

Disposition de sécurité relative aux immeubles de grande hauteur

Deuxième partie réglementaire

Section 2 - Emplacement, conditions d'utilisation, principe de sécurité

Article R.122-6 [Proximité des services de secours publics]

Article R.122-7 [Interdiction des installations classées]

Article R.122-8 [Densité maximum d'occupation]

Article R.122-9 [Principes généraux de sécurité des I.G.H.]

Article R.122-10 [Caractéristiques des compartiments]

Article R.122-11 [Obligations des constructeurs et installateurs]

Article R.122-11-1 [Autorisation de travaux dans les I.G.H.]

Article R.122-6 [Proximité des services de secours publics]

La construction d'un immeuble de grande hauteur n'est permise qu'à des emplacements situés à 3 kilomètres au plus d'un centre principal des services publics de secours et de lutte contre l'incendie.

Cependant, le représentant de l'Etat dans le département 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, 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 [Interdiction des installations classées]

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, sauf exceptions prévues par le règlement de sécurité.

Article R.122-8 [Densité maximum d'occupation]

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 œuvre.

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 [Principes généraux de sécurité des I.G.H.]

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 :

1ø) 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;

2ø) L'évacuation des occupants est assurée au moyen de deux escaliers au moins par compartiment. Cependant, pour les immeubles de la classe GHW-1, le règlement de sécurité précise les conditions auxquelles il pourra être dérogé à cette règle à la Suite et fin de l'article R.122-9 à L'accès des ascenseurs est interdit dans les compartiments atteints ou menacés par l'incendie;

3ø) 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;

4ø) 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;

5ø) Des dispositions appropriées doivent empêcher le passage des fumées du compartiment sinistré aux autres parties de l'immeuble;

6ø) 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;

7ø) 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 [Caractéristiques des compartiments]

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 deux 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 [Obligations des constructeurs et installateurs]

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.

Article R.122-11-1 [Autorisation de travaux dans les I.G.H.]

(Ancien article R.421-51 du code de l'urbanisme, Cf. le décret n° 83-1261 du 30 décembre 1983, article 42) L'exécution dans les immeubles visés par le chapitre 1er du décret n° 67-1063 du 15 novembre 1967 de travaux définis par le règlement de sécurité et non soumis au permis de construire ne pourra avoir lieu qu'après autorisation du préfet, donnée sur avis de la commission consultative départementale de la protection civile.

Chapitre 2

Disposition de sécurité relative aux immeubles de grande hauteur

Deuxième partie réglementaire

Section 3 - Commission technique interministérielle

Article R.122-12 [Rôle de la Commission technique interministérielle]

Article R.122-13 [Composition de la commission]

Article R.122-12 [Rôle de la Commission technique interministérielle]

Une commission technique interministérielle des immeubles de grande hauteur donne son avis dans les cas prévus par le présent chapitre, ainsi que sur toutes les questions intéressant la sécurité dans les immeubles de grande hauteur qui sont soumises à son examen par les ministres intéressés.

Les membres de la commission technique interministérielle dûment accrédités par le ministre de l'intérieur ont accès à toute heure dans les parties communes des immeubles de grande hauteur et dans les établissements recevant du public qui sont installés dans ces immeubles.

[Article R.122-13 \[Composition de la commission\]](#)

La commission technique interministérielle est présidée par le ministre de l'intérieur ou son représentant.

Cette commission comprend :

- trois représentants du ministre de l'intérieur (direction de la sécurité civile), dont deux remplissent les fonctions de secrétaire et de secrétaire adjoint;
- un représentant de chacun des ministres chargés respectivement de la construction et de l'habitation, des affaires culturelles (architecture), de la santé, du travail, des établissements classés et de l'industrie;
- le directeur du centre scientifique et technique du bâtiment ou son représentant;
- le général commandant la brigade des sapeurs-pompiers de Paris ou son représentant;
- le président de la Fédération nationale des sapeurs-pompiers ou son représentant;
- l'architecte en chef de la préfecture de police ou son représentant;
- le directeur du laboratoire central de la préfecture de police ou son représentant.

Le président peut appeler, le cas échéant, un représentant de tout ministre compétent en raison de la destination de l'immeuble et, à titre consultatif, toute personne qualifiée par sa compétence.

Chapitre 2

[Disposition de sécurité relative aux immeubles de grande hauteur](#)

Deuxième partie réglementaire

Section 4 - Obligations relatives à l'occupation des locaux

[Article R.122-14 \[Désignation du mandataire et de son suppléant\]](#)

[Article R.122-15 \[Rôle du mandataire et de son suppléant\]](#)

[Article R.122-16 \[Maintenance, entretien et vérification\]](#)

[Article R.122-17 \[Service de sécurité unique, exercices d'évacuation\]](#)

[Article R.122-18 \[Modification des locaux, potentiel calorifique\]](#)

[Article R.122-14 \[Désignation du mandataire et de son suppléant\]](#)

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 \[Rôle du mandataire et de son suppléant\]](#)

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 \[Maintenance, entretien et vérification\]](#)

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 \[Service de sécurité unique, exercices d'évacuation\]](#)

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 \[Modification des locaux, potentiel calorifique\]](#)

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.

Chapitre 2

Disposition de sécurité relative aux immeubles de grande hauteur

Deuxième partie réglementaire

Section 5 - Mesures de contrôle

[Article R.122-19](#) [Autorités chargées du contrôle]

[Article R.122-20](#) [Vérification de réaction et de résistance au feu]

[Article R.122-21](#) [Visites de contrôle pendant la construction]

[Article R.122-22](#) [Autorisation d'occupation de l'immeuble]

[Article R.122-23](#) [Visite de la commission de sécurité]

[Article R.122-24](#) [Conditions d'occupation de l'immeuble]

[Article R.122-25](#) [Notification de la décision du maire]

[Article R.122-26](#) [Inscription au répertoire des plans d'intervention]

[Article R.122-27](#) [Fichier départemental de contrôle des I.G.H.]

[Article R.122-28](#) [Visites de la commission pendant l'occupation]

[Article R.122-29](#) [Registre de sécurité de l'I.G.H.]

Article R.122-19 [Autorités chargées du contrôle]

Le maire et le préfet assurent, chacun en ce qui le concerne, l'exécution des dispositions du présent chapitre.

La commission de sécurité compétente est, dans tous les cas, la commission consultative départementale de la protection civile instituée par le décret n° 65-1048 du 2 décembre 1965. Les membres de cette commission peuvent être mandatés pour procéder aux visites de contrôle effectuées en application des dispositions du présent chapitre et du chapitre III du présent titre; ils sont désignés à cet effet par le préfet après avis de la commission.

Article R.122-20 [Vérification de réaction et de résistance au feu]

Le maire, après avis de la commission consultative départementale de la protection civile, peut demander aux constructeurs de faire procéder à la vérification, par l'un des laboratoires agréés par le ministre de l'intérieur, du degré d'inflammabilité des matériaux ou, s'il y a lieu, du degré de résistance au feu des éléments de construction employés et de lui remettre le procès-verbal de ces contrôles.

Article R.122-21 [Visites de contrôle pendant la construction]

Pendant la construction des immeubles de grande hauteur, des visites peuvent être faites sur place par la commission, soit de sa propre initiative, soit à la demande du maire ou du préfet.

[Article R.122-22 \[Autorisation d'occupation de l'immeuble\]](#)

L'occupation totale ou partielle de l'immeuble est subordonnée à la constatation du respect des prescriptions de sécurité. Le propriétaire adresse à cet effet une demande au maire qui se prononce après avis de la commission.

[Article R.122-23 \[Visite de la commission de sécurité\]](#)

La commission visite l'immeuble à la demande du maire; elle se fait présenter le registre de sécurité et les rapports de vérification établis par les personnes ou organismes agréés; elle procède aux contrôles qu'elle juge utiles.
Le propriétaire est tenu d'assister à cette visite.

[Article R.122-24 \[Conditions d'occupation de l'immeuble\]](#)

Les compartiments d'un immeuble en cours de construction peuvent être occupés si le personnel de sécurité et les équipements de secours correspondants ont été mis en place et sont en mesure de remplir leurs fonctions.
Le maire fixe, le cas échéant, après avis de la commission, les conditions spéciales à observer tant pour la poursuite des travaux que pour l'isolement du chantier par rapport au reste de l'immeuble.

[Article R.122-25 \[Notification de la décision du maire\]](#)

La décision du maire est notifiée directement au propriétaire; une ampliation en est transmise au préfet.

[Article R.122-26 \[Inscription au répertoire des plans d'intervention\]](#)

Après achèvement des travaux ou dans le cas d'occupation partielle, le préfet fait procéder dans le centre de secours concerné à l'inscription de l'immeuble sur le répertoire des constructions pour lesquelles les services publics de secours et de lutte contre l'incendie doivent établir un plan d'intervention.

[Article R.122-27 \[Fichier départemental de contrôle des I.G.H.\]](#)

Un fichier départemental de contrôle des immeubles de grande hauteur est établi et tenu à jour par le préfet.

[Article R.122-28 \[Visites de la commission pendant l'occupation\]](#)

Pendant l'occupation de l'immeuble, la commission peut procéder à des visites de contrôle périodiques ou inopinées des parties communes de tous les immeubles de grande hauteur. Les propriétaires sont tenus d'assister aux visites dont ils ont été avisés.

A l'issue de chaque visite de la commission, il est dressé un procès-verbal qui constate notamment la bonne exécution des prescriptions formulées à l'occasion d'une visite antérieure et mentionne éventuellement les mesures proposées.

Le maire notifie ce procès-verbal au propriétaire qui dispose d'un délai de quinze jours pour faire connaître ses observations.

Passé ce délai, le maire lui notifie les décisions prises.

Article R.122-29 [Registre de sécurité de l'I.G.H.]

Il doit être tenu, par le propriétaire, un registre de sécurité sur lequel sont portés les renseignements indispensables au contrôle de la sécurité, en particulier :

- les diverses consignes établies en cas d'incendie;
- l'état nominatif et hiérarchique des personnes appartenant au service de sécurité de l'immeuble;
- l'état et les plans de situation des moyens mis à la disposition de ce service;
- les dates des exercices de sécurité;
- les dates des diverses vérifications et contrôles ainsi que les observations ou rapports auxquels ils ont donné lieu.

Le registre de sécurité est soumis chaque année au visa du maire.

Il doit être présenté lors des contrôles administratifs.

<http://www.apsighe.com/cch-11-t5-ch2-s1.htm#MESURES>