

ASSEMBLÉE NATIONALE

23 mai 2018

LOGEMENT AMÉNAGEMENT ET NUMÉRIQUE - (N° 971)

Commission	
Gouvernement	

Adopté

AMENDEMENT

N° 357

présenté par
Mme Kuster

ARTICLE ADDITIONNEL**APRÈS L'ARTICLE 10, insérer l'article suivant:**

Sous réserve des décisions juridictionnelles passées en force de chose jugée, les autorisations de construire portant sur des bâtiments exclusivement à usage d'habitation, délivrées antérieurement à la publication de la présente loi, sont validées en tant que leur existence ou leur légalité serait contestée au motif que, lorsque le dernier étage de ces bâtiments est un ou plusieurs duplex ou triplex, le niveau de plancher à retenir pour apprécier s'ils constituent ou non un immeuble de grande hauteur au sens de l'article R. 122-2 du code de la construction et de l'habitation, est la partie supérieure du ou des duplex ou triplex, et non le plancher bas du ou des logements, comme le prévoit le 5° de l'article 3 de l'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

Les mêmes autorisations de construire sont validées jusqu'à la publication, dans le code de la construction et de l'habitation, de nouvelles dispositions particulières concernant les duplex et triplex et, au plus tard jusqu'au terme d'un délai de trois mois suivant la date de publication de la présente loi.

La conformité des bâtiments concernés, qui ne constituent pas des immeubles de grande hauteur, ne peut être refusée au motif susvisé, jusqu'à la publication des nouvelles dispositions prévues à l'alinéa précédent.

EXPOSÉ SOMMAIRE

La décision n°405.839 du Conseil d'État, en date du 6 décembre 2017, a remis en cause les dispositions réglementaires relatives au classement en immeuble de grande hauteur (IGH) des bâtiments dont l'étage le plus élevé est constitué d'appartements de type duplex ou triplex. Cette décision écarte les dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 qui prévoient que « pour le classement

des bâtiments, seul le niveau bas des duplex ou des triplex des logements est pris en compte », au profit d'une nouvelle règle de mesure qui établit que « le niveau de plancher à retenir est la partie supérieure de ce duplex ou de ce triplex ». Le rapporteur public indique dans ses conclusions qu'il revient au pouvoir réglementaire de préciser par un décret le traitement particulier qu'il entend dorénavant réserver auxdits logements. Dans cette attente, une insécurité juridique très forte pèse sur les chantiers en cours - on estime à 400 le nombre de logements concernés à travers le territoire - et fragilise de nombreux projets en phase de montage. L'objectif de cet amendement est d'y remédier d'ici la publication de la nouvelle réglementation.