

Analyse du décret et des arrêtés « logements » parus au JO des 27 décembre 2015 et 25 mars 2016

Un décret et deux arrêtés du 24 décembre 2015 et du 23 mars 2016 respectivement publiés au Journal Officiel du 27 décembre 2015 et du 25 mars 2016 simplifient la réglementation accessibilité applicable aux bâtiments d'habitation collectifs ainsi qu'aux maisons individuelles construites pour être louées ou mises à disposition ou pour être vendues.

Ces nouvelles dispositions s'appliquent en deux temps distincts :

- Depuis le 28 décembre 2015 pour les Travaux Modificatifs par l'Acquéreur (signature de contrat de travaux modificatifs) et pour les nouvelles définitions de l'habitat collectif et de l'habitat individuel superposant un local distinct (date de permis de construire) ;
- A compter du 1^{er} avril 2016 pour les exigences techniques (date de dépôt de permis de construire).

Table des matières

| | | |
|----|---|----|
| A. | Les quatre principales mesures issues du décret :..... | 4 |
| 1) | Une nouvelle définition de l’habitat collectif et le traitement de logements « intermédiaires » | 4 |
| 2) | Les travaux modificatifs demandés par l’acquéreur d’un logement | 4 |
| 3) | Le recours possible aux « solutions d’effet équivalent » (SEEq)..... | 5 |
| 4) | La composition de l’unité de vie des logements organisés sur plusieurs niveaux est bouleversée : entre assouplissements et durcissements | 5 |
| B. | Les principales mesures contenues dans l’arrêté : | 6 |
| 1) | Article 1 : généralités | 6 |
| • | Instauration des solutions d’effet équivalent : | 6 |
| • | Suppression de certaines exigences propres aux UFR lorsqu’ils n’ont pas accès : | 7 |
| 2) | Article 2 : cheminements extérieurs accessibles et adaptés | 7 |
| • | Possibilité de stationner au plus proche de l’entrée lorsque la réalisation d’un cheminement adapté est impossible | 7 |
| • | Détection des obstacles | 7 |
| • | Sécurisation de tout escalier | 7 |
| • | Sécurisation des piétons croisant des véhicules | 7 |
| • | Sécurisation des piétons en cas de rupture de niveau | 7 |
| 3) | Article 3 : stationnement | 7 |
| • | Liaison entre stationnement et entrée | 7 |
| 4) | Article 4 : accès aux bâtiments..... | 7 |
| • | Emplacement de la porte palière des logements superposés | 7 |
| • | Numéro ou dénomination du bâtiment identifiable | 8 |
| • | Interphonie et boucle magnétique | 8 |
| 5) | Article 5 : circulations intérieures horizontales | 8 |
| • | Hauteur libre sous obstacle | 8 |
| • | Repérage des encadrements de portes | 8 |
| • | Identification de chaque appartement..... | 8 |
| 6) | Article 6 : circulations intérieures verticales..... | 8 |
| • | Amélioration du repérage des ascenseurs ou des escaliers sélectifs..... | 8 |
| 7) | Article 6.1 : escaliers | 9 |
| • | Précisions sur l’éveil de vigilance pouvant être implanté à 0,50m, 0,28m voire absent dans certains cas..... | 9 |
| • | Précisions sur l’identification des nez de marches | 9 |
| • | Regroupement des mains courantes en partie centrale | 9 |
| • | Des spécificités pour les escaliers à fût central | 9 |
| 8) | Article 6.2 : ascenseurs..... | 9 |
| • | Sauf disposition particulière le type 1 est banni | 9 |
| • | Optimisation de l’utilisation d’un ascenseur | 9 |
| • | Possibilité d’installer un élévateur sans dérogation sous certaines conditions | 9 |
| 9) | Article 7 : revêtements des sols, murs et plafonds | 10 |

| | | |
|-----|--|----|
| 10) | Article 8 : portes et sas des parties communes | 10 |
| | • Précisions quant à la largeur des portes et leur mode de mesure..... | 10 |
| | • Traitement des tableaux de porte et de l'éloignement des poignées > 0,40m de tout angle rentrant..... | 10 |
| | • Repérage des vitrages renforcé..... | 10 |
| 11) | Article 9 : équipement et dispositifs de commande et de services des parties communes | 10 |
| | • Implantation à plus de 40 cm de tout angle rentrant ou obstacle..... | 10 |
| 12) | Article 10 : éclairage..... | 10 |
| | • Méthode de mesure modifiée pour tendre vers un éclairage moyen | 10 |
| | • Suppression de la valeur d'éclairement de 50 lux | 10 |
| | • Objectif de résultat à atteindre même en cas d'activation automatique | 10 |
| | • Le chevauchement des zones de détection n'est plus une obligation dans les escaliers hélicoïdaux. | 10 |
| 13) | Article 11 : caractéristiques de base des logements..... | 11 |
| | • Suppression de l'obligation d'atteinte des poignées de fenêtre situées en hauteur | 11 |
| | • Précision sur certaines prises d'alimentation électrique pouvant se trouver < ou > 1,30m du sol : | 11 |
| 14) | Article 12 : escaliers des logements | 11 |
| 15) | Article 13 : caractéristiques supplémentaires pour logements en RDC, desservis par ascenseur ou susceptibles de l'être | 11 |
| | • Evolution de l'unité de vie pour les logements réalisés sur plusieurs niveaux (identique en BHC et en MI). .. | 11 |
| | • Précisions apportées sur les pièces adaptées : | 11 |
| 16) | Article 14 : accessibilité des balcons, terrasses, loggias | 12 |
| | • Précision quant aux hauteurs à franchir pour passer de l'intérieur à l'extérieur : | 12 |
| | • Réservation d'un espace libre pour mise en place d'un dispositif de franchissement du ressaut..... | 12 |
| | • Fourniture de la rampe ou d'une marche amovibles | 12 |
| | • Franchissement du ressaut de l'extérieur vers l'intérieur | 12 |
| 17) | Article 15 : adaptabilité de la salle d'eau | 12 |
| | • Précisions apportées par ce qui est entendu par l'adaptabilité de la salle d'eau (intégration du guide CSTB) .. | 12 |
| 18) | Article 16 : les travaux modificatifs par l'acquéreur (TMA) | 13 |
| | • Précisions apportées pour limiter les interventions en cas de remise en accessibilité du logement. | 13 |
| | • Précisions à apporter dans le contrat de travaux modificatifs | 13 |
| 19) | Article 17 : logements à occupation temporaire ou saisonnière..... | 13 |

A. Les quatre principales mesures issues du décret :

1) Une nouvelle définition de l'habitat collectif et le traitement de logements « intermédiaires »

La suppression des termes « desservis par des parties communes bâties » dans la définition du collectif a le mérite d'étendre le champ d'application et de limiter les ambiguïtés. Ainsi la nouvelle définition du collectif s'entend comme étant « tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. ».

Au-delà de cette stricte modification, le traitement du cas des logements « intermédiaires » ou superposant un local autre que du logement fait enfin son apparition. Ainsi, il est précisé « le cas où sont superposés, même partiellement, soit deux logements, soit un logement et un local distinct à usage autre que d'habitation, l'installation d'un ascenseur ou d'une rampe d'accès n'est pas obligatoire. ». Les règles applicables à ce ou ces logements sont celles propres aux logements collectifs. Deux principaux cas de figure peuvent se dégager :

- a. Un logement en superpose un autre : seul le logement du rez-de-chaussée, c'est-à-dire situé au niveau accessible est à adapter à toutes formes de handicap, celui situé au-dessus ou en-dessous pouvant se limiter aux handicaps sensoriels et « intellectuels ».
- b. Un logement superpose un local distinct : ce logement ne remplit que les exigences dévolues à la prise en compte des handicaps sensoriels et « intellectuels ».

Subsiste tout de même un doute en cas de construction de logements individuels au dessus de plusieurs locaux distincts, non évoqués encore à ce jour par la législation.

2) Les travaux modificatifs demandés par l'acquéreur d'un logement

Depuis la mise en œuvre de la loi de 2005, les lois du marché ont fréquemment amené les futurs propriétaires à se mettre dans l'illégalité en exigeant du maître d'ouvrage de se soustraire aux règles d'accessibilité. En effet certaines exigences en matière d'accessibilité pouvaient ne pas forcément correspondre aux attentes des futurs acheteurs. Alors qu'il était fréquent qu'une décharge signée par le maître d'ouvrage et l'acquéreur, stipulant notamment que, avant modifications exigées, le logement voulu par le maître d'ouvrage, conçu par le maître d'œuvre et contrôlé par le bureau de contrôle respectait bien les règles d'accessibilité, le tout annexé au à l'acte de vente, rien ne garantissait, d'un point de vue strictement juridique, que chaque acteur soit réellement dédouané de ses responsabilités, notamment en cas de recours d'un futur occupant (locataire par exemple) ou acquéreur, ou d'un visiteur handicapé.

Dorénavant, dans le cas d'un bâtiment d'habitation collectif ou d'une maison individuelle vendu en « VEFA », un acquéreur pourra officiellement demander au promoteur des travaux modificatifs permettant d'adapter son logement à ses envies, ses besoins ou à ses goûts. Cette demande ne sera toutefois possible que si les travaux projetés respectent deux exigences essentielles :

- La visitabilité : une personne quel que soit son handicap pourra entrer dans le logement, se rendre dans le séjour par un cheminement accessible, y circuler et en ressortir. Ce même visiteur, même en cas de présence prolongée, n'aura pas accès aux autres pièces de vie à savoir la cuisine, l'espace sanitaire (salle de bains, WC), une chambre.
- La réversibilité : le logement pourra, moyennant des travaux « simples », être rendu accessible. Pour s'en assurer, le contrat de travaux modificatifs de l'acquéreur devra comprendre le plan du logement correspondant au logement réalisé à la demande de l'acquéreur, que l'on pourrait caricaturer comme « non conforme » et le plan du logement répondant, en tout point, aux exigences d'accessibilité.

3) Le recours possible aux « solutions d'effet équivalent » (SEEq)

Evolution récente des nouveaux écrits réglementaires, et à l'instar de la réglementation relative aux ERP, le décret laisse la possibilité au maître d'ouvrage de recourir à des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques citées dans le texte dès lors qu'elles satisfont l'objectif d'accessibilité. Ainsi, le moyen d'atteindre l'exigence réglementaire n'est pas figé, laissant beaucoup plus de liberté d'atteindre avant tout l'objectif assigné. Elles ne seront toutefois mobilisables qu'après qu'elles aient été approuvées par le Préfet qui appuiera sa décision sur l'avis de la sous-commission départementale d'accessibilité.

4) La composition de l'unité de vie des logements organisés sur plusieurs niveaux est bouleversée : entre assouplissements et durcissements

Selon que l'on se trouve en habitat collectif ou en maison individuelle, cette évolution peut être vécue différemment.

Positivement et comme un assouplissement s'agissant de l'habitat collectif neuf : alors qu'initialement, lors de la construction de logements organisés sur plusieurs niveaux, le niveau d'accès au logement devait comprendre la cuisine, le séjour, une chambre ou partie du séjour aménageable en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau, le tout adapté, à compter du 1^{er} avril 2016, date de dépôt de permis de construire faisant foi, ces mêmes logements pourront, moyennant la démonstration de contraintes particulières liées aux caractéristiques de l'unité foncière ou aux règles d'urbanisme, « faire l'économie » de la chambre et d'une salle de bains adaptée moyennant la présence d'une cuisine ou d'une partie du séjour transformable en cuisine, d'un séjour et d'un cabinet d'aisance comportant un lavabo et d'une réservation dans le gros œuvre permettant l'installation ultérieure d'un appareil élévateur vertical pour desservir la chambre et la salle d'eau accessibles en étage.

Négativement ou vécu comme un durcissement s'agissant des maisons individuelles : jusqu'alors, les maisons individuelles construites sur plusieurs niveaux devaient prévoir, au niveau accessible, la cuisine, le séjour et un cabinet d'aisances comportant un lavabo soit globalement 3 pièces. Ces dispositions évoluent considérablement dans le sens où, sans contraintes particulières, le niveau d'accès doit comporter dorénavant 5 pièces à savoir une cuisine, ou la partie du studio transformable en cuisine, un séjour, une chambre ou une partie du studio transformable en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau. Il est à noter que la notion de studio laisse perplexe dans le cas d'un logement sur plusieurs niveaux, le propre des studios étant de ne comporter qu'une seule pièce offrant à la fois la cuisine, le séjour, la chambre et disposant d'une salle de bains séparée et des sanitaires fréquemment regroupés dans la salle de bains pour des raisons évidentes de place. Il est donc difficile d'imaginer un studio sur plusieurs niveaux. Ceci étant, le ministère du Logement par note interne 26 février 2016 a reconnu que la notion de chambre « indépendante » n'avait pas de sens et qu'il convenait de lire la présence d'une chambre ou d'une partie du séjour transformable en

chambre, tout comme la cuisine. C'est en ce sens que l'arrêté du 23 mars 2016 est venu apporter cette précision. En cas de contraintes particulières liées aux caractéristiques de l'unité foncière ou aux règles d'urbanisme, il est possible de réaliser une cuisine ou une partie du séjour transformable en cuisine, un séjour transformable en chambre et un cabinet d'aisances disposant d'un lavabo tout en préservant une trémie dans le gros œuvre permettant l'installation ultérieure d'un appareil élévateur vertical pour desservir la chambre et la salle d'eau accessibles en étage, ce qui en maison individuelle n'est pas toujours aisé.

Il convient de noter que ces dispositions ne sont possibles que lors de contraintes particulières liées aux caractéristiques de l'unité foncière ou aux règles d'urbanisme. Souffrant d'un manque cruel de précision, chacun devra se forger sa propre opinion par ce qui est entendu par « contraintes particulières ».

B. Les principales mesures contenues dans l'arrêté :

Issues de la concertation « Champion », les exigences modifiées sont tantôt assouplies tantôt renforcées. D'une manière générale, cet arrêté s'est voulu plus pédagogique en rappelant en I de chaque article les usages attendus, sous-entendus les objectifs à atteindre en terme de performances permettant ainsi, une meilleure acceptation des exigences. Ce I pourrait être résumé par « A quoi cela sert ? ».

Par ailleurs, cet arrêté a regroupé en chaque article les exigences applicables aux logements collectifs et aux maisons individuelles, faisant lorsque nécessaire la différence entre les deux types de construction. L'ancienne rédaction traitait tout d'abord des logements collectifs (articles 2 à 16) puis des maisons individuelles (articles 17 à 27). Chacun gagne ainsi en lisibilité.

Enfin, tout comme la réglementation applicable aux ERP, l'organisation de l'arrêté suit la chaîne de déplacement et la découverte d'un bâtiment par l'usager, allant de l'extérieur à pied (art.2 cheminements extérieurs) ou arrivant en voiture (art. 3 stationnement) et souhaitant entrer dans le bâtiment (art. 4 accès), y circuler (art. 5 circulations horizontales, art.6 circulations verticales) pour se rendre dans un logement soit en tant que résidant soit en tant que simple visiteur.

Parmi les nouvelles mesures, citons les principales (ce résumé ne dispense aucunement une lecture attentive des arrêtés du 24 décembre 2015 et du 23 mars 2016 et ne reprend que les grandes évolutions comparées à la rédaction de l'arrêté du 1^{er} août 2006):

1) Article 1 : généralités

- **Instauration des solutions d'effet équivalent :**

Lorsqu'elle est mise en œuvre et préalablement aux travaux, le maître d'ouvrage transmet au préfet de département, les éléments permettant de vérifier que la solution satisfait l'objectif d'accessibilité. Cet envoi s'opère en 3 exemplaires sauf si ils sont adressés par voie électronique. Le préfet se prononce par décision motivée dans un délai de 3 mois. Pour ce faire, il consulte la sous-commission départementale d'accessibilité qui dispose de 2 mois pour rendre son avis. En cas de silence gardé pendant 3 mois, la décision est réputée favorable.

- **Suppression de certaines exigences propres aux UFR lorsqu'ils n'ont pas accès :**
Suppression de l'obligation d'espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour, d'espace de manœuvre de porte et d'espace d'usage devant ou à l'aplomb des équipements pour les étages non desservis par ascenseur et non susceptible de l'être et pour les bâtiments d'habitation collectifs existants faisant l'objet de travaux ou créés par changement de destination dès lors que l'accès au bâtiment n'est pas possible pour un utilisateur de fauteuil roulant. L'impossibilité d'accès est avérée lorsque la largeur du trottoir est $\leq 2,80$ m, sa pente $\geq 5\%$ et que l'accès présente une différence de niveaux > 17 cm.

2) Article 2 : cheminements extérieurs accessibles et adaptés

- **Possibilité de stationner au plus proche de l'entrée lorsque la réalisation d'un cheminement adapté est impossible**
Cette possibilité n'est offerte que lorsque les caractéristiques du terrain ne permettent pas la réalisation d'un cheminement adapté. A noter qu'un emplacement de stationnement est alors exigé à proximité :
 - de l'entrée du bâtiment ou du logement,
 - de chaque local ou équipement collectif.Chacun d'eux est alors relié au stationnement par un cheminement adapté.
- **Détection des obstacles**
Meilleure détection des obstacles $< 2,20$ m du sol et en saillie latérale > 15 cm (création d'une annexe 4).
- **Sécurisation de tout escalier**
En BHC ou en ensemble résidentiel, tout escalier est sécurisé et adapté et application de l'abaque de détection des obstacles (création d'une annexe 5).
- **Sécurisation des piétons croisant des véhicules**
Covisibilité entre les conducteurs et les piétons lorsqu'un cheminement accessible croise un itinéraire emprunté par les véhicules (EV annexe 6 + marquage au sol + si nécessaire dispositif élargissant le champ de vision).
- **Sécurisation des piétons en cas de rupture de niveau**
Si rupture de niveau > 25 cm à une distance < 90 cm du bord du cheminement, dispositif de protection évitant les chutes (au lieu de 40 cm initialement).

3) Article 3 : stationnement

- **Liaison entre stationnement et entrée**
Liaison entre les places adaptées et l'entrée du bâtiment, ou de la parcelle privative ou de l'ascenseur par un cheminement adapté sauf repérage et guidage.

4) Article 4 : accès aux bâtiments

- **Emplacement de la porte palière des logements superposés**
En cas d'un logement superposé non accessible aux UFR, la porte palière peut être installée en haut ou en bas de l'escalier.

- **Numéro ou dénomination du bâtiment identifiable**

Si numéro ou dénomination du bâtiment, doit être dans le champ visuel et à proximité de l'accès au terrain et de l'entrée du bâtiment (respecte l'annexe 3).

- **Interphonie et boucle magnétique**

Si interphonie, complément par dispositif d'acheminement de l'image dans chaque logement. Les combinés sont équipés d'une boucle magnétique (nouvelle annexe 7).

5)Article 5 : circulations intérieures horizontales

- **Hauteur libre sous obstacle**

Limitée à 2 m dans les parcs de stationnement et les accès aux caves

- **Repérage des encadrements de portes**

Les portes ou leur encadrement et leurs dispositifs d'ouverture ou de fermeture donnant sur les parties communes sont contrastés.

- **Identification de chaque appartement**

Les numéros ou la dénomination de chaque appartement est identique à tous les étages. La signalétique présente un relief et est implantée de manière à ce qu'elle puisse être détectée et comprise par le toucher.

6)Article 6 : circulations intérieures verticales

- **Amélioration du repérage des ascenseurs ou des escaliers sélectifs**

Si plusieurs ascenseurs ou escaliers desservent de manière sélective certains niveaux, une signalisation doit clairement l'indiquer avec un rappel au droit des commandes de chaque ascenseur.

7) Article 6.1 : escaliers

- **Précisions sur l'éveil de vigilance pouvant être implanté à 0,50m, 0,28m voire absent dans certains cas**
Implantation à 0,50m de la première marche ou à 0,28m lorsque les dimensions de l'escalier ne permettent pas une implantation efficace de l'EV à 0,50m.
Dispositif d'EV inutile sur les paliers intermédiaires des escaliers droits munis de mains courantes continues sur ces paliers.
- **Précisions sur l'identification des nez de marches**
Contrastés visuellement par rapport au reste de l'escalier > 3 cm à l'horizontal.
- **Regroupement des mains courantes en partie centrale**
Présence d'une main courante de chaque côté mais notamment pour les cheminements extérieurs, lorsque la largeur de l'escalier le permet, les mains courantes peuvent être regroupées au milieu de l'escalier.
- **Des spécificités pour les escaliers à fût central**
 - Lorsque le fût central présente un diamètre $\leq 0,40\text{m}$: une seule main courante.
 - Lorsque le fût central $> 0,40\text{m}$: la main courante côté fût peut ne pas dépasser horizontalement si elle présente un contraste tactile permettant à un déficient visuel de détecter la présence d'un palier.
 - Discontinuité $< 0,10\text{m}$ autorisée côté mur.

8) Article 6.2 : ascenseurs

- **Sauf disposition particulière le type 1 est banni**
Seuls les types 2 et 3 sont autorisés, sauf si faible superficie de parcelle ou présence de constructions existantes.
- **Optimisation de l'utilisation d'un ascenseur**
Un ascenseur peut desservir un ERP et un ou plusieurs logements mais le dispositif de contrôle doit être sans équivoque.
- **Possibilité d'installer un élévateur sans dérogation sous certaines conditions**
En cas de PPRI, ou lors de topographie du terrain ne permettant pas la réalisation d'un cheminement adapté un élévateur peut être installé mais variant selon certaines hauteurs à monter :
 - $\leq 0,50\text{m}$: élévateur avec nacelle sans gaine
 - $\leq 1,20\text{m}$: élévateur avec nacelle, gaine et portillon
 - $\leq 3,20\text{m}$: élévateur avec gaine fermée et porte, vitesse comprise entre 0,13m/s et 0,15m/s, commande palière à enregistrement
 - Plateforme élévatrice de 0,90m x 1,40m ou de 1,10m x 1,40m en cas de service en angle.
 - Soulève 250 kg/m² soit 315 kg pour une plateforme de 0,90m x 1,40m

9) Article 7 : revêtements des sols, murs et plafonds

Aucune évolution

10) Article 8 : portes et sas des parties communes

- **Précisions quant à la largeur des portes et leur mode de mesure**
 - Leur largeur nominale minimale est de 0,90m correspondant à une largeur de passage utile minimale de 0,83m (exit la mesure porte ouverte à 90°).
 - Celles des caves, des celliers et intérieures des locaux communs de ensembles résidentiels présentent une largeur nominale minimale de 0,80m laissant un passage utile de 0,77m.
- **Traitement des tableaux de porte et de l'éloignement des poignées > 0,40m de tout angle rentrant**

Son épaisseur doit être limitée de manière à ce que la porte puisse être manœuvrée.
- **Repérage des vitrages renforcé**

Les portes comportant une partie vitrée importante, qu'elles soient ouvertes ou fermées, doivent être munies d'éléments visuels contrastés visibles de part et d'autre de la paroi.

11) Article 9 : équipement et dispositifs de commande et de services des parties communes

- **Implantation à plus de 40 cm de tout angle rentrant ou obstacle**

12) Article 10 : éclairage

- **Méthode de mesure modifiée pour tendre vers un éclairage moyen**

Eclairage moyen horizontal mesuré le long du parcours usuel en tant compte des zones de transition entre les tronçons (et non plus « en tout point »).
- **Suppression de la valeur d'éclairage de 50 lux**

Eclairage à 20 lux des escaliers extérieurs, des coursives, des locaux communs non couverts, des parcs de stationnements et de leurs circulations piétonnes.
- **Objectif de résultat à atteindre même en cas d'activation automatique**

Doit être assuré par l'asservissement de l'installation sur l'éclairage naturel (détecteur crépusculaire ou de présence).
- **Le chevauchement des zones de détection n'est plus une obligation dans les escaliers hélicoïdaux.**

13) Article 11 : caractéristiques de base des logements

- **Suppression de l'obligation d'atteinte des poignées de fenêtre situées en hauteur**
Sous condition que les systèmes de ventilation respectent la réglementation, les commandes des fenêtres situées au dessus d'un mobilier ou d'un équipement peuvent ne pas être accessibles.
- **Précision sur certaines prises d'alimentation électrique pouvant se trouver \leq ou \geq 1,30m du sol :**
 - \geq 1,30m du sol : une par pièce de l'unité de vie \neq de celle située en entrée de pièce à proximité immédiate de l'interrupteur,
 - \leq 1,30m du sol : toutes sauf celles alimentant des dispositifs tels que ballon d'eau chaude, hotte de cuisine.

14) Article 12 : escaliers des logements

Aucune évolution.

15) Article 13 : caractéristiques supplémentaires pour logements en RDC, desservis par ascenseur ou susceptibles de l'être

- **Evolution de l'unité de vie pour les logements réalisés sur plusieurs niveaux (identique en BHC et en MI)**

Le niveau d'accès au logement comporte au moins :

- La cuisine (ou partie du studio aménagée en cuisine),
- Le séjour,
- Une chambre (ou partie du séjour aménagée en chambre)
- Un cabinet d'aisance
- Une salle d'eau

En cas de contraintes liées aux caractéristiques de l'unité foncière ou aux règles d'urbanisme, le niveau d'accès au logement comporte au moins :

- La cuisine (ou partie du studio aménagée en cuisine),
- Le séjour aménageable en chambre,
- Un cabinet d'aisance comportant un lavabo
- Une réservation dans le gros œuvre permettant l'installation ultérieure d'un appareil élévateur vertical desservant la chambre et la salle d'eau accessibles en étage. Le logement demeure adapté après la mise en place de l'élévateur.

- **Précisions apportées sur les pièces adaptées :**

- a. **Cuisine :** passage \geq 1,50m de large entre appareils ménagés installés ou prévisibles, meubles fixes et parois (en dehors du débatement de la porte). Le passage peut empiéter :
 - \leq 25cm sur espace de débatement de porte,
 - \leq 15cm sous l'évier.
- b. **Chambre :** en dehors du débatement de la porte et d'un lit de 1,40m x 1,90m sauf si une seule personne lit 0,90m x 1,90m
 - passage \geq 0,90m sur deux grands côtés du lit et \geq 1,20m sur petit côté du lit ou \geq 1,20m sur deux grands côtés du lit et \geq 0,90m sur petit côté du lit,
 - si une seule pièce principale : le lit peut être accolé à la paroi,

- aire de rotation $\geq 1,50\text{m}$ de diamètre. La porte peut débattre $\leq 25\text{cm}$ sur cet espace.
- c. **Une salle d'eau** : aire de rotation $\geq 1,50\text{m}$ de diamètre qui peut empiéter :
 - $\leq 25\text{cm}$ sur espace de débatement de porte,
 - $\leq 15\text{cm}$ sous la vasque d'un lavabo.
- d. **Un cabinet d'aisances** : espace $\geq 0,80\text{m} \times 1,30\text{m}$ latéral à la cuvette – peut être occupé à d'autres fins si récupéré par des travaux simples.
- e. **Séjour** : aucune précision concernant notamment le séjour aménageable en chambre (présence ou non de cloisonnement, de claustra, ???).

16) Article 14 : accessibilité des balcons, terrasses, loggias

Précisions apportées par ce qui est entendu par l'accessibilité à ces espaces (intégration du guide CSTB).

- **Précision quant aux hauteurs à franchir pour passer de l'intérieur à l'extérieur :**
Le cheminement de la pièce intérieure vers l'extérieur est aménagé de plain pied ou présente une différence de niveau limitée :
 - Ressaut à bord arrondi ou chanfreiné $\leq 2\text{cm}$,
 - Ressaut $\leq 4\text{cm}$ si chanfrein en pente $\leq 33\%$.
 En cas d'impossibilité de limiter ce ressaut, indication du motif par le maître d'ouvrage dans la notice d'accessibilité + indication sur plan fourni à l'acquéreur + annexé à l'acte authentique de vente :
 - $\leq 15\text{ cm}$ pour les balcons et loggias,
 - $\leq 20\text{ cm}$ pour les terrasses, quand chape flottante + isolation,
 - $\leq 25\text{ cm}$ pour les autres cas de terrasses.
- **Réservation d'un espace libre pour mise en place d'un dispositif de franchissement du ressaut**
 - de largeur = $0,80\text{m}$,
 - $10\% \geq 2\text{ m}$,
 - $12\% \leq 0,50\text{ m}$,
 - 12% sur toute la longueur de la rampe pour accéder à une terrasse d'un logement non munie d'une chape flottante associée à une isolation.
- **Fourniture de la rampe ou d'une marche amovibles**
Fournie par le promoteur à la demande de l'occupant handicapé.
- **Franchissement du ressaut de l'extérieur vers l'intérieur**
 - Limité à 2cm ,
 - Mise à niveau du plancher par caillebotis, dalles sur plots ou système équivalent installés dès la livraison,
 - Attention attirée sur hauteur finale des garde-corps.

17) Article 15 : adaptabilité de la salle d'eau

- **Précisions apportées par ce qui est entendu par l'adaptabilité de la salle d'eau (intégration du guide CSTB)**
 - Adaptabilité ultérieure sans intervention sur le gros œuvre,

- Si plusieurs salles d'eau, celle équipée se situe au niveau accessible.
- Organisation d'une salle d'eau adaptable :
- Comprend un espace rectangulaire $\geq 0,90\text{m} \times 1,20\text{m}$ pour futur receveur de douche,
 - Présence d'un espace $\geq 0,80\text{m} \times 1,30\text{m}$ parallèle au côté le plus grand,
 - Hauteur $\geq 1,80\text{m}$,
 - Ressaut futur receveur sans danger,
 - Aucune modification du volume de la salle d'eau sauf pour réintégrer celui du cabinet d'aisances.

18) Article 16 : les travaux modificatifs par l'acquéreur (TMA)

- **Précisions apportées pour limiter les interventions en cas de remise en accessibilité du logement.**

Aucune incidence, intervention ou modification :

- sur les éléments de structure,
 - sur les chutes d'eau, les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques dans les parties communes,
 - sur les canalisations d'alimentation en eau ou de gaz, d'évacuation d'eau touchant aux éléments de structure,
 - sur les entrées d'air,
 - sur le déplacement du tableau électrique du logement.
- **Précisions à apporter dans le contrat de travaux modificatifs**
 - Nature des interventions pour permettre la réversibilité (installation électrique, revêtements de sol, de mur et de plafond),
 - Nullité du contrat si non indiqué.

19) Article 17 : logements à occupation temporaire ou saisonnière

Aucune modification par rapport à l'arrêté du 14 mars 2014