

## LES NOUVELLES REGLES D'ACCESSIBILITE DES LOGEMENTS NEufs AUX PERSONNES HANDICAPEES

**THEME :** Réglementation technique

### RESUME

L'ordonnance du 26 septembre 2014 aménage les règles d'accessibilité des logements neufs, tout en préservant le principe d'accessibilité de ces logements aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap (art. L111-7 du CCH). **Le principe d'accessibilité des logements neufs demeure donc applicable.**

Les nouvelles règles d'accessibilité des logements neufs ont été définies par un décret et un arrêté du 24 décembre 2015 (JO 27/12/2016).

S'agissant du **calendrier d'entrée en vigueur de ces dispositions** :

- la réalisation, **dans certaines conditions**, de Travaux Modificatifs des Acquéreurs (TMA), est possible pour les **contrats de TMA conclus depuis le 28 décembre 2015** (*la FPI a établi deux modèles de contrat de TMA - avant/après VEFA – téléchargeables dans l'Espace Adhérents du site, en sélectionnant la case « documents types »*).

- certaines règles s'appliquent d'ores et déjà aux demandes de permis de construire déposées depuis le 28 décembre 2015, concernant les règles applicables aux « logements intermédiaires » et notamment la suppression de la rampe d'accès/ascenseur en cas de logements superposés, et autorisant le promoteur à recourir à des solutions d'effet équivalent, dans certains cas.

- enfin, les nouvelles règles d'accessibilité, décrites aux articles 1<sup>er</sup> à 15 de l'arrêté joint à la présente Circulaire, seront applicables aux demandes de permis déposées à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016 (art. 19 de l'arrêté).

### REFERENCES

Circulaire FPI N° 1602-005

Date : **19 février 2016**

P.J. : Articles L111-7 et suiv. du CCH, décret et arrêté du 24 décembre 2015

Références : Circulaire FPI 802-002

Signature : Services juridique et technique

# 1- LES DISPOSITIONS APPLICABLES DEPUIS LE 28 DECEMBRE 2015

## 1.1- LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX CONTRATS DE TMA CONCLUS DEPUIS 28/12/2015

Le principe d'accessibilité des logements neufs aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, est maintenu (art. L111-7 du CCH). **Le promoteur-vendeur est donc toujours tenu d'établir des plans des logements conformes aux règles d'accessibilité<sup>1</sup>**. En conséquence, les logements invendus seront conformes aux règles d'accessibilité (**pas d'acquéreur = pas de TMA dérogatoires !**).

Cependant, la Loi prévoit des modalités particulières applicables « aux logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur »<sup>2</sup>.

Le décret et l'arrêté du 24 décembre 2015 permettent aux promoteurs vendant des logements en VEFA **de réaliser des travaux modificatifs « établi[s] à la demande de l'acquéreur »** (TMA) dérogeant, **dans certaines conditions**, aux règles d'accessibilité des logements neufs.

### A- Les conditions de réalisation des travaux modificatifs acquéreurs

Les TMA dérogeant aux règles d'accessibilité des logements neufs sont admis à la double condition que :

➔ d'une part, **le logement puisse être visité par une personne handicapée**, c'est-à-dire que cette personne peut entrer dans le logement, se rendre dans le séjour par un cheminement accessible, y circuler et en ressortir<sup>3</sup> ;

➔ et, d'autre part, « les **travaux modificatifs réalisés à la demande de l'acquéreur permettent la réversibilité** des aménagements par des travaux simples »<sup>4</sup>, càd qui ne touchent ni au gros-œuvre, ni aux gaines techniques, etc. Ces travaux de réversibilité visent à permettre, par des interventions limitées, la remise aux normes d'accessibilité du logement<sup>5</sup>.

NB L'arrêté précise que les **travaux de réversibilité** doivent respecter les conditions suivantes :

- « - être sans incidence sur les éléments de structure ;
- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement. »<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> Dernier alinéa des art. R.111-18-2 et R.111-18-6 du CCH.

<sup>2</sup> Art. L111-7-1 modifié du CCH.

<sup>3</sup> Art. R111-18-2, III a) et R.111-18-6 IV a) du CCH.

<sup>4</sup> Art. R111-18-2, III b) et R.111-18-6 IV b) du CCH.

<sup>5</sup> Art.16 de l'arrêté.

<sup>6</sup> Art.16 de l'arrêté.

Les éléments de structure intégrant la totalité des murs, planchers, poutres et poteaux destinés à assurer la structure de la construction, les travaux de réversibilité peuvent donc porter sur les chapes, les cloisons légères, les faux-plafonds, ...qui ne sont pas des éléments de structure.

En outre, le déplacement des canalisations d'eau et d'électricité situées dans ou sur des cloisons légères, via des soffites, des plinthes électriques, ... peuvent être considérés comme des travaux simples.

## B- Le « contrat de travaux modicatifs »

Les textes prévoient l'établissement d'un « **contrat de travaux modicatifs** », dont le contenu et les annexes sont détaillées.

### 2.1- Les travaux de réversibilité

**Le contrat de TMA doit indiquer la nature des interventions nécessaires pour permettre la réversibilité du logement** (cf. supra), en précisant notamment « si une intervention sur l'installation électrique, les revêtements de sol, de mur et de plafond seront à réaliser dans le cadre de ces travaux de réversibilité »<sup>7</sup>.

**L'absence de mention de ces travaux de réversibilité est sanctionnée par la nullité du contrat** de TMA.

Il conviendra donc de détailler dans chaque contrat de TMA la nature des travaux de réversibilité à réaliser pour permettre à l'acquéreur de rendre le logement accessible à une personne handicapée, en indiquant pour ces travaux si une intervention sur l'installation électrique, les revêtements de sol, de mur et de plafond est nécessaire. En revanche, le chiffrage du coût de ces travaux de réversibilité n'est pas obligatoire.

#### NB Quid en cas d'investissement locatif ?

Si un acquéreur achète un logement en VEFA pour le louer et qu'il sollicite des TMA dérogeant aux règles d'accessibilité, que se passe-t-il si son locataire sollicite des travaux pour remettre le logement aux normes d'accessibilité ?

La Loi relative à l'adaptation de la société au vieillissement du 28 décembre 2015 apporte un début de réponse (cf. Circulaire FPI 1602-001). Ce texte modifie la Loi Mermaz de 1989 applicable aux baux d'habitation pour permettre au locataire de réaliser, à ses frais, des travaux d'adaptation du logement, en cas refus ou de silence du bailleur à sa demande de travaux. A ce jour, ces dispositions ne sont pas encore applicables faute de publication du décret fixant la liste des travaux pouvant être réalisés ainsi que les modalités de leur mise en œuvre.

Aujourd'hui, **un locataire ne peut donc pas réaliser ces travaux sans l'accord de son bailleur**, sous peine de devoir remettre dans l'état initial le logement ou de perdre le bénéfice des transformations opérées sans indemnisation pour frais engagés.

<sup>7</sup> Art. 16 de l'arrêté.

## 2.2- Les plans

**IMPORTANT !** Il y aura **toujours deux plans** à fournir l'acquéreur :

- le premier étant le plan du logement respectant les règles d'accessibilité (définies aux art. 1<sup>er</sup> à 15 de l'arrêté du 24/12/2015) càd un « plan de base<sup>8</sup> »;
- le second plan correspondant au plan du logement répondant à la demande de TMA sollicités par l'acquéreur, càd un « plan TMA ».

**Ces deux plans doivent être annexés :**

- à l'**acte authentique de vente**, si le contrat de TMA est conclu avant la signature de l'acte de vente,

*NB Dans cette hypothèse, la FPI suggère que le contrat de TMA soit déposé au rang des minutes du notaire pour garder une « traçabilité » de l'information de l'acquéreur sur les travaux de réversibilité.*

- au **contrat de travaux modificatifs**, s'il a été conclu après la signature de l'acte de vente<sup>9</sup>.

### C- Entrée en vigueur

**Ces dispositions sont applicables aux contrats de TMA conclus à compter du 28 décembre 2015**, quelle que soit la date de dépôt de la demande de permis de construire, la loi de ratification de l'ordonnance ayant supprimé la référence à la date de dépôt de PC (art. 3, 2<sup>o</sup> de la loi modifiant l'art.18 de l'ordonnance).

## 1.2- LES DISPOSITIONS APPLICABLES AUX DEMANDES DE PERMIS DÉPOSÉES DEPUIS LE 28 DECEMBRE 2015

Le décret prévoit l'application de certaines dispositions aux demandes de permis de construire déposées à compter du 28/12/2015<sup>10</sup>.

### A- La clarification des règles applicables aux logements superposés

Le décret clarifie le statut des logements dits « **logements intermédiaires** » en précisant expressément que ces logements sont **assimilés à des bâtiments d'habitation collectifs<sup>11</sup>**. Sont ainsi visés **les bâtiments dans lesquels sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts**.

En outre, le décret assouplit les exigences liées à la réalisation de logements individuels superposés ou implantés sur des locaux à usages autres que l'habitation en permettant de ne pas les rendre accessibles aux PMR.

<sup>8</sup> **Attention ! A compter du 1<sup>er</sup> avril 2016, le plan de vente annexé à l'acte de VEFA devra indiquer la différence de niveau d'accès aux balcons, terrasses ou loggias, lorsque l'écart sera supérieur à 4 cm (cf. infra).**

<sup>9</sup> Art. R111-18-2, III et R111-18-6 IV du CCH.

<sup>10</sup> Art. 8 du décret.

<sup>11</sup> L'article R111-18 modifié du CCH précise que « Les bâtiments d'habitation collectifs et leurs abords doivent être construits et aménagés de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. Au sens de la présente sous-section, est considéré comme un bâtiment d'habitation collectif tout bâtiment dans lequel sont superposés, même partiellement, plus de deux logements distincts. L'obligation d'accessibilité porte notamment sur les circulations communes intérieures et extérieures, une partie des places de stationnement automobile, les logements, les ascenseurs, les locaux collectifs et leurs équipements. ».

Plus précisément, l'**installation d'un ascenseur ou d'une rampe d'accès n'est plus obligatoire**, dans le cas où sont superposés, même partiellement, soit deux logements, soit un logement et un local distinct à usage autre que d'habitation<sup>12</sup>.

#### B- Le recours à des solutions d'effets équivalents

Pour les **logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis par un ascenseur ou pour lesquels une desserte ultérieure par un ascenseur est prévue dès la construction**, il est permis au maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des « **solutions d'effet équivalent** »<sup>13</sup>.

*NB Des réflexions sont à l'étude au sein de la Commission Construction de la FPI sur cette nouvelle notion et sa mise en œuvre.*

*Attention ! Pour ces logements, les règles définissant l'unité de vie changent à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016 (cf. infra).*

Ces solutions doivent être soumises à **l'approbation du préfet après consultation de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité**.

Le préfet doit motiver sa décision dans les trois mois suivant le dépôt de la demande. Mais en l'absence de réponse de la part de la commission d'accessibilité et, dans les trois mois, de la part du préfet, la règle du « silence vaut accord » s'applique.

## 2- LES DISPOSITIONS APPLICABLES A COMPTER DU 1<sup>ER</sup> AVRIL 2016

Les (autres) règles d'accessibilité des logements neufs, définies aux articles 1er à 15 de l'arrêté du 24/12/2015, seront applicables aux **demandes de PC déposées à compter du 1er avril prochain**<sup>14</sup>.

Parmi ces nouvelles dispositions, il convient de noter les suivantes :

- Sauf quelques dispositions marginales, l'arrêté ne différencie plus logement individuel et collectif ;
- Il autorise de ne prévoir qu'une seule main courante pour les escaliers avec fût central de diamètre inférieur à 40 cm (art. 6.1) ;

---

<sup>12</sup> L'article R111-18-5 modifié du CCH, applicable aux maisons individuelles, prévoit que « Dans 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 dispositions architecturales, les aménagements et les équipements propres à assurer l'accessibilité de ces logements superposés satisfont aux règles du I de l'article R. \* 111-18-2 applicables aux bâtiments d'habitation collectifs ».

<sup>13</sup> L'article R111-18-2 modifié du CCH précise « A propos des logements situés au rez-de-chaussée, en étages desservis par un ascenseur ou pour lesquels une desserte ultérieure par un ascenseur est prévue dès la construction, les règles d'accessibilité sont assouplies, puisque le décret renvoie à l'arrêté le soin de prévoir la possibilité pour le maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques de l'arrêté dès lors que celles-ci répondent aux objectifs poursuivis. ».

<sup>14</sup> Art. 19 de l'arrêté.

- Il admet l'installation de plateformes élévatrices intérieures à course verticale (art. 6.2) en lieu et place d'un ascenseur à l'intérieur d'un bâtiment à usage d'habitation, mais également lorsque le bâtiment est situé dans une zone où un plan de prévention du risque inondation ou la topographie du terrain ne permet pas l'aménagement d'un cheminement accessible ou ne garantit pas l'accessibilité de l'entrée du bâtiment ;
- Il interdit les ascenseurs de type 1, inadaptés aux personnes en fauteuil roulant compte tenu des dimensions des cabines, au profit des ascenseurs de type 2 et 3, sauf contraintes particulières liées à la faible superficie de la parcelle résultant notamment de l'environnement du bâtiment, des caractéristiques du terrain et de la présence de constructions existantes, un ascenseur de type 1 peut être installé<sup>15</sup>.

**Attention à la fin de la période transitoire concernant les nouvelles normes relatives aux ascenseurs applicables à compter du 1<sup>er</sup> septembre 2017** (FAQ – FPI INFOS 28/01/2016).

- Il introduit, pour les portes, les exigences relatives à la largeur de passage utile ;
- Il redéfinit (art. 13) les unités de vie des logements sur plusieurs niveaux : cuisine + séjour + SdE + WC + chambre (obligation d'une trémie pour installation ultérieure de plateforme élévatrice verticale si chambre et/ou SdE prévues à l'étage en cas de contraintes liées aux caractéristiques de l'unité foncière ou aux règles d'urbanisme).

*NB Cette modification des règles impose de revoir la conception des maisons individuelles vendues en VEFA. Des réflexions sont à l'étude au sein de la Commission Construction de la FPI.*

- Il autorise l'empietement du cercle de 150 cm avec le débattement des portes (chevauchement max 25 cm) dans la chambre accessible (art. 13).
- Il admet que l'espace de débattement de la porte et l'espace latéral à la cuvette d'un cabinet d'aisances puisse être utilisé à d'autres fins, à la livraison, sous réserve que les travaux de réintégration de l'espace dans le cabinet d'aisances soient des travaux simples (art. 13).
- **Il modifie les conditions d'accès aux balcons et terrasses** (art. 14) : seuil 4cm minimum depuis l'intérieur avec hauteur jusqu'à 25cm autorisée sous conditions. Le maître d'ouvrage indique dans la **notice d'accessibilité** du projet les raisons pour lesquelles cet écart ne peut être évité. En outre, si l'écart est supérieur à 4 cm, le promoteur devra indiquer la différence de niveau (**hauteur du seuil à franchir**) sur le plan fourni à l'acquéreur et annexé à l'acte authentique de vente.

---

<sup>15</sup> Art. 6 – point 6.2 Ascenseurs de l'arrêté.

## Extraits du Code de la construction et de l'habitation

### Article L111-7 Modifié par ORDONNANCE n°2014-1090 du 26 septembre 2014 - art. 2

Les dispositions architecturales, les aménagements et équipements intérieurs et extérieurs des locaux d'habitation, qu'ils soient la propriété de personnes privées ou publiques, des établissements recevant du public, des installations ouvertes au public et des lieux de travail doivent être tels que ces locaux et installations soient **accessibles à tous, et notamment aux personnes handicapées, quel que soit le type de handicap, notamment physique, sensoriel, cognitif, mental ou psychique**, dans les cas et selon les conditions déterminés aux articles L. 111-7-1 à L. 111-7-11. Ces dispositions ne sont pas obligatoires pour les propriétaires construisant ou améliorant un logement pour leur propre usage.

### Article L111-7-1 Modifié par ORDONNANCE n°2014-1090 du 26 septembre 2014 - art. 1

Des décrets en Conseil d'Etat fixent les modalités relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées prévue à l'article L. 111-7 que doivent respecter les bâtiments ou parties de bâtiments nouveaux. Ils précisent les modalités particulières applicables à la construction de maisons individuelles **et aux logements vendus en l'état futur d'achèvement et faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur**.

Pour les logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente, un décret en Conseil d'Etat, pris après avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées, fixe les exigences relatives à l'accessibilité prévues à l'article L. 111-7 et aux prestations que ceux-ci doivent fournir aux personnes handicapées.

Ces mesures sont soumises à l'accord du représentant de l'Etat dans le département après avis de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité.

Les mesures de mise en accessibilité des logements sont évaluées dans un délai de trois ans à compter de la publication de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées et une estimation de leur impact financier sur le montant des loyers est réalisée afin d'envisager, si nécessaire, les réponses à apporter à ce phénomène.

(...)

### Article L111-7-4 Modifié par Loi n°2006-872 du 13 juillet 2006 - art. 79 (V)

Un décret en Conseil d'Etat définit les conditions dans lesquelles, à l'issue de l'achèvement des travaux prévus aux articles L. 111-7-1, L. 111-7-2 et L. 111-7-3 et soumis à permis de construire, le maître d'ouvrage doit fournir à l'autorité qui a délivré ce permis un document attestant de la prise en compte des règles concernant l'accessibilité. Cette attestation est établie par un contrôleur technique visé à l'article L. 111-23 ou par une personne physique ou morale satisfaisant à des critères de compétence et d'indépendance déterminés par ce même décret. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les propriétaires construisant ou améliorant leur logement pour leur propre usage.

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

**Décret n° 2015-1770 du 24 décembre 2015 modifiant les dispositions du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles neufs**

NOR : ETLL1510980D

**Publics concernés :** maîtres d'ouvrage et promoteurs, architectes, maîtres d'œuvre, constructeurs.

**Objet :** accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles neufs.

**Entrée en vigueur :** le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.

**Notice :** ce décret apporte différentes modifications à la réglementation d'accessibilité applicable aux bâtiments d'habitation collectifs et aux maisons individuelles neufs, à l'exclusion des maisons individuelles dont le propriétaire a, directement ou par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage.

Il donne ainsi la possibilité aux maîtres d'ouvrage de recourir à des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques d'accessibilité pour autant qu'elles satisfassent aux objectifs d'accessibilité.

Il modifie la composition de l'espace accessible pour les logements à plusieurs niveaux situés dans des bâtiments d'habitation collectifs neufs.

Il introduit la possibilité pour l'acquéreur d'un logement neuf d'avoir recours à des travaux modifcatifs, à sa demande, afin de permettre l'adaptation du logement à ses besoins. Cette possibilité est toutefois encadrée pour permettre l'adaptabilité future du logement par des travaux simples et pour garantir que le logement puisse être visité par une personne handicapée, quel que soit son handicap.

Il modifie les règles applicables aux maisons individuelles pour favoriser la construction de logements superposés.

Enfin, ce décret met à jour le code de la construction pour tenir compte des modifications apportées par la jurisprudence du Conseil d'Etat.

**Références :** les dispositions du code de la construction et de l'habitation modifiées par le présent décret peuvent être consultées sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

Le Premier ministre,

Sur le rapport de la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles L. 111-7, L. 111-7-1, L. 111-7-2 et R.\* 111-18 à R.\* 111-18-10 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 22 juillet 2015 ;

Vu l'avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées en date du 8 septembre 2015 ;

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Les dispositions réglementaires du code de la construction et de l'habitation sont modifiées conformément aux articles 2 à 7.

**Art. 2.** – Dans l'article R.\* 111-18, les mots : « desservis par des parties communes bâties » sont supprimés.

**Art. 3.** – Le deuxième alinéa de l'article R.\* 111-18-1 est modifié comme suit :

1<sup>o</sup> Les mots : « et le ministre chargé des personnes handicapées fixent » sont remplacés par le mot : « fixe » ;

2<sup>o</sup> L'alinéa est complété par la phrase suivante :

« Cet arrêté prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques de l'arrêté dès lors que celles-ci répondent aux objectifs poursuivis. »

**Art. 4.** – L'article R.\* 111-18-2 est modifié comme suit :

1° Le premier alinéa du 1, le deuxième et le dernier alinéa du 2 du I sont complétés par la phrase suivante :

« Cet arrêté prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques de l'arrêté dès lors que celles-ci répondent aux objectifs poursuivis. » ;

2° Au dernier alinéa du I, les mots : « et le ministre chargé des personnes handicapées déterminent » sont remplacés par le mot : « détermine » ;

3° Le troisième alinéa du 2 du I est complété par la phrase suivante :

« Cependant, dans le cas où le bâtiment est soumis à des contraintes particulières liées aux caractéristiques de l'unité foncière ou aux règles d'urbanisme, l'espace du niveau d'accès au logement peut se limiter à la cuisine ou à la partie du séjour aménageable en cuisine, au séjour et à un cabinet d'aisance comportant un lavabo, à la condition qu'une réservation dans le gros œuvre permette l'installation ultérieure d'un appareil élévateur vertical pour desservir la chambre et la salle d'eau accessibles en étage. » ;

4° Les dispositions suivantes sont ajoutées après le II :

« III. – Les opérations de construction respectent les règles décrites au I. Néanmoins, lorsqu'une opération de construction comporte des logements situés dans des bâtiments d'habitation collectifs vendus en l'état futur d'achèvement, un contrat de travaux modificatifs peut être établi à la demande de l'acquéreur, entre celui-ci et le promoteur de l'opération, sous réserve que le logement faisant l'objet de travaux modificatifs de l'acquéreur satisfasse aux caractéristiques suivantes :

« a) Le logement peut être visité par une personne handicapée, quel que soit son handicap, c'est-à-dire que cette personne peut entrer dans le logement, se rendre dans le séjour par un cheminement accessible, y circuler et en ressortir ;

« b) Les travaux modificatifs réalisés à la demande de l'acquéreur permettent la réversibilité des aménagements par des travaux simples, dans les conditions définies par arrêté du ministre chargé de la construction.

« Le plan du logement correspondant au logement réalisé avec les travaux modificatifs demandés par l'acquéreur et le plan du logement correspondant à la configuration du logement conforme aux règles prévues au I doivent être fournis à l'acquéreur et annexés au contrat de travaux modificatifs de l'acquéreur. Si ce contrat de travaux modificatifs de l'acquéreur est conclu avant la signature de l'acte authentique de vente, les deux plans sont en outre annexés à l'acte authentique de vente. »

**Art. 5.** – Après le premier alinéa de l'article R.\* 111-18-5, est inséré un alinéa ainsi rédigé :

« Dans 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 dispositions architecturales, les aménagements et les équipements propres à assurer l'accessibilité de ces logements superposés satisfont aux règles du I de l'article R.\* 111-18-2 applicables aux bâtiments d'habitation collectifs. »

**Art. 6.** – L'article R.\* 111-18-6 est modifié comme suit :

1° Dans le second alinéa du I et le premier alinéa du II, les mots : « et le ministre chargé des personnes handicapées fixent » sont remplacés par le mot : « fixe » et ces alinéas sont complétés par la phrase suivante : « Cet arrêté prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des solutions d'effet équivalent aux dispositions techniques de l'arrêté dès lors que celles-ci répondent aux objectifs poursuivis. » ;

2° Les dispositions suivantes sont ajoutées après le III :

« IV. – Les opérations de construction respectent les règles décrites au II. Néanmoins, lorsqu'une opération de construction comporte des logements situés dans une ou des maisons individuelles, vendus en l'état futur d'achèvement, un contrat de travaux modificatifs peut être établi à la demande de l'acquéreur, entre celui-ci et le promoteur de l'opération, sous réserve que le logement faisant l'objet de travaux modificatifs réalisés à la demande de l'acquéreur satisfasse aux caractéristiques suivantes :

« a) Le logement peut être visité par une personne handicapée, quel que soit son handicap, c'est-à-dire que cette personne peut entrer dans le logement, se rendre dans le séjour par un cheminement accessible, y circuler et en ressortir ;

« b) Les travaux modificatifs réalisés à la demande de l'acquéreur permettent la réversibilité des aménagements par des travaux simples, dans les conditions définies par arrêté du ministre chargé de la construction.

« Le plan du logement correspondant au logement réalisé avec les travaux modificatifs demandés par l'acquéreur et le plan du logement correspondant à la configuration du logement conforme aux règles prévues au I doivent être fournis à l'acquéreur et annexés au contrat de travaux modificatifs de l'acquéreur. Si ce contrat est conclu avant la signature de l'acte authentique de vente, les deux plans sont en outre annexés à l'acte authentique de vente. »

**Art. 7.** – Les deux premiers alinéas de l'article R.\* 111-18-10 sont remplacés par les dispositions suivantes :

« Le représentant de l'Etat dans le département peut, sur demande du maître d'ouvrage des travaux, accorder des dérogations à celles des dispositions de la présente sous-section qui ne peuvent être respectées :

« – soit du fait des caractéristiques du bâtiment, notamment pour des motifs d'impossibilité technique liés au terrain, à la présence de constructions existantes ou à des contraintes résultant du classement de la zone de construction, en particulier au regard des règles de prévention des risques naturels ou technologiques ;

« – soit au vu d'un rapport d'analyse des bénéfices et inconvénients résultant de l'application des dispositions des articles R.\* 111-18-8 et R.\* 111-18-9, établi sous la responsabilité du maître d'ouvrage et joint à la demande de dérogation ;

« – soit en cas de contraintes liées à la préservation du patrimoine architectural dès lors que les travaux projetés affectent : ».

**Art. 8.** – Les dispositions des III des articles R.\* 111-18-2 et R.\* 111-18-6 issus des articles 4 et 6 du présent décret s'appliquent aux contrats de travaux modificatifs conclus à compter du lendemain du jour de la publication du présent décret.

Les dispositions de l'article R.\* 111-18, du troisième alinéa du 2 du I de l'article R.\* 111-18-2, et de l'article R.\* 118-1-5 issus des articles 2, 3 et 5 du présent décret sont applicables aux demandes de permis de construire déposées à compter du lendemain du jour de la publication de ce décret.

**Art. 9.** – La ministre de l'énergie, du développement durable et de l'énergie et la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité sont chargées, chacune en ce qui la concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 24 décembre 2015.

MANUEL VALLS

Par le Premier ministre :

*La ministre du logement,  
de l'égalité des territoires  
et de la ruralité,*

SYLVIA PINEL

*La ministre de l'énergie,  
du développement durable  
et de l'énergie,  
SÉGOLÈNE ROYAL*

# Décrets, arrêtés, circulaires

## TEXTES GÉNÉRAUX

### MINISTÈRE DU LOGEMENT, DE L'ÉGALITÉ DES TERRITOIRES ET DE LA RURALITÉ

#### Arrêté du 24 décembre 2015 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction

NOR : ETLL1511145A

**Publics concernés :** maîtres d'ouvrage et promoteurs, architectes, maîtres d'œuvre, constructeurs.

**Objet :** accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

**Entrée en vigueur :** les dispositions du présent arrêté sont applicables aux projets de construction dont le permis de construire est déposé à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016, à l'exception de l'article 16, dont les dispositions entrent en vigueur au lendemain de la publication du présent arrêté.

**Notice :** le présent arrêté détaille les dispositions prévues aux articles R.\* 111-18-1, R.\* 111-18-2 et R.\* 111-18-6 du code de la construction et de l'habitation.

Il définit les règles techniques d'accessibilité aux personnes handicapées applicables aux bâtiments d'habitation collectifs et aux maisons individuelles lors de leur construction.

**Références :** le présent arrêté peut être consulté sur le site Légifrance (<http://www.legifrance.gouv.fr>).

La ministre de l'énergie, du développement durable et de l'énergie et la ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité,

Vu la directive 98/34/CE du 22 juin 1998 prévoyant une procédure d'information dans le domaine des normes et réglementations techniques, modifiée par la directive 98/48/CE du 20 juillet 1998 ;

Vu le code de la construction et de l'habitation notamment ses articles R.\* 111-18 à R.\* 111-18-2 et R.\* 111-18-4 à R.\* 111-18-6 ;

Vu le code de l'action sociale et des familles et notamment son article L. 241-3-2 ;

Vu l'arrêté du 14 mars 2014 fixant les dispositions relatives à l'accessibilité des logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente ;

Vu l'avis du Conseil national consultatif des personnes handicapées en date du 8 septembre 2015 ;

Vu l'avis du Conseil supérieur de la construction et de l'efficacité énergétique en date du 22 juillet 2015 ;

Vu l'avis du Conseil national d'évaluation des normes en date du 4 juin 2015,

Arrêtent :

**Art. 1<sup>er</sup>.** – Les dispositions du présent arrêté sont prises pour l'application des dispositions relatives aux bâtiments d'habitation collectifs et aux maisons individuelles correspondant respectivement aux articles R.\* 111-18 à R.\* 111-18-2 et R.\* 111-18-4 à R.\* 111-18-6 du code de la construction et de l'habitation pour l'accessibilité aux personnes handicapées, notamment physiques, sensorielles, cognitives, mentales ou psychiques.

Les dispositions architecturales et les aménagements propres à assurer l'accessibilité des bâtiments d'habitation neufs et de leurs abords doivent satisfaire aux obligations définies aux articles 2 à 15. Les bâtiments faisant l'objet de travaux de modification, d'extension ou de travaux de création d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment par changement de destination doivent également satisfaire aux obligations définies aux articles 2 à 15 dans les conditions définies aux articles R.\* 111-18-8 à R.\* 111-18-10 du code de la construction et de l'habitation.

Les dispositions des articles 11 à 16 ne s'appliquent pas aux logements destinés à une occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente mentionnés au II de l'article R.\* 111-18-2 et à l'article R.\* 111-18-6 du code de la construction et de l'habitation.

Des solutions d'effet équivalent peuvent être mises en œuvre dès lors que celles-ci satisfont aux mêmes objectifs que les solutions prescrites par le présent arrêté. Lorsqu'une solution d'effet équivalent est mise en œuvre, le maître d'ouvrage transmet au représentant de l'Etat dans le département, préalablement aux travaux, les éléments permettant de vérifier que cette solution satisfait aux objectifs d'accessibilité. Ces éléments sont transmis en trois exemplaires sauf s'ils sont transmis par voie électronique. Le représentant de l'Etat notifie sa décision motivée, dans les trois mois qui suivent la réception des éléments, après avoir consulté la commission compétente en application de l'article R.\* 111-19-30. A défaut de réponse de la commission dans un délai de deux mois à compter

de la transmission de la demande d'avis, celui-ci est réputé favorable. A défaut de réponse du représentant de l'Etat dans le département dans le délai de trois mois à compter de la date à laquelle il a reçu la demande d'accord, celui-ci est réputé acquis.

Les dispositions des articles 3 à 15 concernant les espaces de manœuvre avec possibilité de demi-tour, les espaces de manœuvre de porte et les espaces d'usage devant ou à l'aplomb des équipements ne s'appliquent pas :

- pour les étages ou niveaux non accessibles aux personnes circulant en fauteuil roulant et non susceptibles de l'être ;
- aux bâtiments d'habitation collectifs lorsqu'ils font l'objet de travaux et aux bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination, dès lors que l'accès au bâtiment ne permet pas à une personne en fauteuil roulant de le franchir. Cette impossibilité d'accès au bâtiment est avérée notamment si le bâtiment est uniquement accessible par une entrée présentant les caractéristiques suivantes : l'espace entre le bord de la chaussée et l'entrée du bâtiment présente à la fois une largeur de trottoir inférieure ou égale à 2,8 m, une pente longitudinale de trottoir supérieure ou égale à 5 % et une différence de niveaux d'une hauteur supérieure à 17 cm entre l'extérieur et l'intérieur du bâtiment.

Les locaux et équipements collectifs concernés par le présent arrêté sont uniquement ceux dont l'accès est autorisé aux occupants des logements.

#### **Art. 2. – Dispositions relatives aux cheminements extérieurs.**

##### **I. – Usages attendus :**

Un cheminement accessible doit permettre d'atteindre, depuis un accès par la voie de desserte :

- soit l'entrée du ou des bâtiments donnant accès aux logements ;
- soit l'entrée du ou des logements accessibles ou susceptibles de l'être, lorsque ceux-ci ont une entrée indépendante.

Le choix et l'aménagement de ce cheminement sont tels qu'ils facilitent la continuité de la chaîne du déplacement avec l'extérieur du terrain.

Lorsque des locaux ou équipements collectifs existent, un cheminement accessible relie ces locaux ou équipements à chaque logement.

Le cheminement accessible permet notamment à une personne ayant une déficience visuelle, auditive ou mentale de se localiser, s'orienter et atteindre le bâtiment ou l'entrée du logement aisément et sans danger et permet à une personne ayant une déficience motrice d'accéder aisément à tout équipement ou aménagement utilisable par les occupants ou les visiteurs de l'immeuble. Les caractéristiques d'un cheminement accessible sont définies au II ci-après.

Lorsqu'il existe plusieurs cheminements, le ou les cheminements accessibles sont signalés de manière adaptée.

Lorsque les caractéristiques du terrain ne permettent pas la réalisation d'un cheminement accessible depuis la voie de desserte, un espace de stationnement adapté tel que défini à l'article 3 est prévu à proximité de l'entrée du bâtiment ou du logement ainsi que de chaque local ou équipement collectif. Dans ce cas, un cheminement accessible tel que défini au présent article relie un espace de stationnement adapté :

- aux locaux ou équipements collectifs ;
- à l'entrée du ou des bâtiments donnant accès aux logements ;
- à l'entrée du ou des logements accessibles ou susceptibles de l'être, lorsque ceux-ci ont une entrée indépendante.

##### **II. – Caractéristiques minimales :**

Les cheminements extérieurs accessibles mentionnés au précédent I doivent répondre aux dispositions suivantes :

###### **1° Repérage et guidage :**

Le revêtement du cheminement accessible doit présenter un contraste visuel et tactile par rapport à son environnement permettant sa détection à la canne blanche ou au pied. A défaut, le cheminement doit comporter sur toute sa longueur un repère continu, tactile pour le guidage à l'aide d'une canne blanche et visuellement contrasté par rapport à son environnement pour faciliter le guidage des personnes malvoyantes.

Concernant les projets de bâtiments d'habitation collectifs et d'ensembles résidentiels, une signalisation adaptée doit être mise en place à l'entrée du terrain de l'opération, à proximité des places de stationnement pour les visiteurs, ainsi qu'en chaque point du cheminement accessible où un choix d'itinéraire est donné à l'usager. Les éléments de signalisation doivent répondre aux exigences définies à l'annexe 3.

###### **2° Caractéristiques dimensionnelles :**

###### **a) Profil en long :**

Le cheminement accessible doit être horizontal et sans ressaut.

Lorsqu'une dénivellation ne peut être évitée, un plan incliné de pente inférieure ou égale à 5 % doit être aménagé afin de la franchir. Les valeurs de pentes suivantes sont tolérées exceptionnellement :

- jusqu'à 8 % sur une longueur inférieure ou égale à 2 m ;

– jusqu'à 10 % sur une longueur inférieure ou égale à 0,50 m.

Un palier de repos est nécessaire en haut et en bas de chaque plan incliné quelle qu'en soit la longueur. En cas de plan incliné de pente supérieure ou égale à 4 %, un palier de repos est nécessaire tous les 10 m.

Les caractéristiques dimensionnelles du palier sont définies à l'annexe 2.

Lorsqu'il ne peut être évité, un faible écart de niveau peut être traité par un ressaut à bord arrondi ou muni d'un chanfrein et dont la hauteur doit être inférieure ou égale à 2 cm. Cette hauteur maximale peut toutefois être portée à 4 cm si le ressaut comporte sur toute sa hauteur une pente ne dépassant pas 33 %.

La distance minimale entre deux ressauts successifs est de 2,50 m.

Un plan incliné ne présente pas de ressaut, ni en haut ni en bas. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux seuils de porte ni aux pas de portes.

Les pentes comportant plusieurs ressauts successifs, dits « pas d'âne », sont interdites.

b) Profil en travers :

La largeur minimale du cheminement accessible doit être de 1,20 m libre de tout obstacle afin de faciliter les croisements.

Lorsqu'un rétrécissement ponctuel ne peut être évité, la largeur minimale du cheminement peut, sur une faible longueur, être comprise entre 0,90 m et 1,20 m de manière à laisser le passage pour une personne en fauteuil roulant.

Le cheminement doit être conçu et mis en œuvre de manière à éviter la stagnation d'eau. Lorsqu'un dévers est nécessaire, il doit être inférieur ou égal à 2 %.

c) Espaces de manœuvre et d'usage pour les personnes circulant en fauteuil roulant :

Un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour est nécessaire en chaque point du cheminement où un choix d'itinéraire est donné à l'usager, ainsi que devant les portes d'entrée desservies par un cheminement accessible qui comportent un système de contrôle d'accès.

Un espace de manœuvre de porte est nécessaire de part et d'autre de chaque porte ou portillon situé le long du cheminement, à l'exception de ceux ouvrant uniquement sur un escalier.

Un espace d'usage est nécessaire devant chaque équipement ou aménagement situé le long du cheminement afin d'en permettre l'atteinte et l'usage.

Les caractéristiques dimensionnelles de ces différents espaces sont définies à l'annexe 2.

3<sup>e</sup> Sécurité d'usage :

Le sol ou le revêtement de sol du cheminement accessible doit être non meuble, non glissant, non réfléchissant et sans obstacle à la roue.

Les trous et fentes situés dans le sol du cheminement doivent avoir une largeur ou un diamètre inférieur ou égal à 2 cm.

Le cheminement accessible doit être libre de tout obstacle. Afin d'être repérables, les éléments éventuels qui ne peuvent pas être disposés en dehors du cheminement doivent répondre aux exigences suivantes :

– s'ils sont suspendus au-dessus du cheminement, laisser un passage libre d'au moins 2,20 m de hauteur au-dessus du sol ;

– s'ils sont implantés en dessous de 2,20 m et en saillie latérale de plus de 15 cm sur le cheminement, prévoir un dispositif de détection permettant de prévenir du danger de choc. Ce dispositif de détection est situé dans la zone de balayage d'une canne blanche, est contrasté par rapport à son environnement immédiat, présente des angles arrondis et ne présente pas d'arête vive. Les caractéristiques techniques de ce dispositif sont décrites en annexe 4.

Lorsqu'un escalier est situé dans un espace de circulation, la partie située en dessous de 2,20 m, si elle n'est pas fermée, doit être visuellement contrastée, comporter un rappel tactile au sol et être réalisée de manière à prévenir les dangers de chocs pour des personnes aveugles ou malvoyantes.

Les parois vitrées situées sur les cheminements accessibles ou en bordure immédiate de ceux-ci doivent être repérables par des personnes de toutes tailles à l'aide d'éléments visuels contrastés par rapport à l'environnement immédiat et visibles de part et d'autre de la paroi.

Le cheminement doit comporter un dispositif d'éclairage répondant aux exigences définies à l'article 10.

Toute volée d'escalier comportant trois marches ou plus doit être munie de mains courantes telle que définie au 3 de l'article 6-1.

Concernant les projets de bâtiments d'habitation collectifs et d'ensembles résidentiels, toute volée d'escalier doit répondre aux exigences applicables aux escaliers des parties communes visées au 1 et au 2 de l'article 6-1 à l'exception de la disposition concernant l'éclairage.

Concernant les projets de bâtiments d'habitation collectifs et d'ensembles résidentiels, afin de pouvoir être détectés par les personnes aveugles ou malvoyantes, le mobilier, les bornes et les poteaux respectent les dispositions de l'annexe 5.

Lorsqu'un cheminement accessible croise un itinéraire emprunté par des véhicules, la covisibilité entre les conducteurs des véhicules et les piétons est garantie afin de permettre à chacun de pouvoir évaluer la possibilité de franchir le croisement sans risque de collision.

Pour cela, le cheminement comporte au droit de ce croisement :

- un élément permettant l'éveil de la vigilance des piétons respectant les dispositions décrites en annexe 6 ;
- un marquage au sol et une signalisation indique également aux conducteurs des véhicules qu'ils croisent un cheminement pour piétons ;
- si nécessaire, un dispositif complétant voire élargissant le champ de vision.

Lorsque le cheminement est bordé à une distance inférieure à 0,90 m par une rupture de niveau vers le bas d'une hauteur de plus de 0,25 m, un dispositif de protection doit être implanté afin d'éviter les chutes.

### **Art. 3. – Dispositions relatives au stationnement automobile.**

#### I. – Usages attendus :

Tout parc de stationnement automobile intérieur ou extérieur dépendant d'un bâtiment d'habitation, qu'il soit à l'usage des occupants ou des visiteurs, doit comporter une ou plusieurs places adaptées répondant aux conditions du II ci-après.

Les places adaptées, quelle que soit leur configuration, notamment lorsqu'elles sont réalisées dans un volume fermé, sont telles qu'un usager en fauteuil roulant peut quitter l'emplacement une fois le véhicule garé.

Les places adaptées sont reliées à l'entrée du bâtiment, ou de la parcelle privative, ou de l'ascenseur par un cheminement accessible tel que défini selon les cas à l'article 2 ou à l'article 5 à l'exception de la disposition relative au repérage et au guidage mentionnée au 1<sup>o</sup> du II de l'article 2.

#### II. – Caractéristiques minimales :

Les places des parcs de stationnement automobile adaptées pour les personnes handicapées doivent répondre aux dispositions suivantes :

##### 1<sup>o</sup> Nombre :

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées destinées à l'usage des occupants doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les occupants. De plus, les places adaptées destinées à l'usage des visiteurs doivent représenter au minimum 5 % du nombre total de places prévues pour les visiteurs. Dans les deux cas, le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure.

Dans les maisons individuelles, lorsqu'une ou plusieurs places de stationnement leur sont affectées, l'une au moins d'entre elles doit être adaptée et reliée à la maison par un cheminement accessible tel que défini à l'article 2. Lorsque cette place adaptée n'est pas située sur la parcelle privative, celle-ci peut être commune à plusieurs maisons.

##### 2<sup>o</sup> Localisation

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les places adaptées sont localisées à proximité de l'entrée du bâtiment ou de l'ascenseur.

Pour les maisons individuelles, si la place adaptée est située à l'extérieur de la parcelle privative, elle doit être aménagée à une distance inférieure ou égale à 30 m de l'accès à celle-ci.

##### 3<sup>o</sup> Repérage :

Dans les parcs de stationnement, un marquage au sol doit signaler chaque place adaptée destinée aux visiteurs.

##### 4<sup>o</sup> Caractéristiques dimensionnelles :

Une place de stationnement adaptée doit correspondre à un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2 %.

La largeur minimale des places adaptées doit être de 3,30 m.

##### 5<sup>o</sup> Atteinte et usage :

Une place de stationnement adaptée située en extérieur ou en intérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès à l'entrée du bâtiment ou à l'ascenseur ou à l'entrée des maisons qu'elle dessert.

Les places adaptées, quelles que soient leur configuration et notamment lorsqu'elles sont réalisées dans un volume fermé, sont telles qu'un usager en fauteuil roulant peut quitter l'emplacement une fois le véhicule garé.

### **Art. 4. – Dispositions relatives aux accès aux bâtiments.**

#### I. – Usages attendus :

Le niveau d'accès principal au bâtiment pour les occupants et les visiteurs doit être accessible en continuité avec le cheminement extérieur accessible.

La porte palière d'un logement superposé, non accessible à un utilisateur de fauteuil roulant, selon les conditions de l'article R.\* 111-18-5 du code de la construction et de l'habitation, peut être installée soit en haut soit en bas de l'escalier le desservant.

Tout dispositif visant à permettre ou restreindre l'accès au bâtiment ou à se signaler à un occupant doit pouvoir être repéré, atteint et utilisé par une personne handicapée.

Lorsqu'un dispositif permet une communication entre visiteur et occupant, il doit permettre à une personne handicapée occupante d'entrer en communication avec le visiteur.

Dans les bâtiments d'habitation collectifs, les boîtes aux lettres et l'affichage du nom des occupants, lorsqu'il est prévu, sont situés au niveau de l'accès principal du bâtiment ou de l'ensemble résidentiel.

## II. – Caractéristiques minimales :

Pour l'application du I, l'accès au bâtiment doit répondre aux dispositions suivantes :

### 1<sup>o</sup> Repérage :

Les entrées principales du bâtiment doivent être facilement repérables par des éléments architecturaux ou par un traitement utilisant des matériaux différents ou visuellement contrastés.

S'il est prévu, le numéro ou la dénomination du bâtiment est situé dans le champ visuel et à proximité immédiate de l'accès au terrain et de l'entrée du bâtiment à usage d'habitation. Il respecte les dispositions de l'annexe 3.

Tout dispositif visant à permettre ou restreindre l'accès au bâtiment ou à se signaler à un occupant, notamment le portier d'immeuble et le bouton de déverrouillage de la porte, doit être facilement repérable par un contraste visuel et tactile par rapport à son environnement et une signalétique répondant aux exigences définies à l'annexe 3, et ne doit pas être situé dans une zone sombre.

### 2<sup>o</sup> Atteinte et usage :

Les dispositifs de commande des systèmes de contrôle d'accès ou de communication entre visiteurs et occupants et les systèmes d'ouverture des portes doivent être situés :

- à plus de 0,40 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant ;
- à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,30 m ;
- au droit d'un espace d'usage dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2.

Le système d'ouverture des portes doit être utilisable en position « debout » comme en position « assis ».

Lorsqu'il existe un dispositif de déverrouillage électrique, il doit permettre à une personne à mobilité réduite d'atteindre la porte et d'entamer la manœuvre d'ouverture avant que la porte ne soit à nouveau verrouillée.

Tout signal lié au fonctionnement des dispositifs d'accès doit être sonore et visuel.

Les appareils d'interphonie sont complétés par un système d'acheminement de l'image jusqu'au logement de nature à permettre à un occupant de visualiser ses visiteurs. Les combinés sont équipés d'une boucle magnétique respectant les dispositions décrites en annexe 7 permettant l'amplification par une prothèse auditive. Les spécifications de la norme NF EN 60118-4:2007 sont réputées satisfaire à ces exigences.

Les appareils à menu déroulant doivent permettre l'appel direct par un code.

Afin d'être lisible par une personne malvoyante, toute information doit répondre aux exigences définies à l'annexe 3.

## **Art. 5. – Dispositions relatives aux circulations intérieures horizontales des parties communes.**

### I. – Usages attendus :

Les circulations intérieures horizontales doivent être accessibles et sans danger pour les personnes handicapées. Les principaux éléments structurants du cheminement doivent être repérables par les personnes ayant une déficience visuelle et facilement identifiables par les personnes ayant une déficience mentale.

Lorsque le niveau d'accès principal comporte un niveau décalé de moins de 1,20 m avec des logements, des locaux collectifs, caves et celliers, ou des places de stationnement adaptées, ce niveau doit être desservi par un cheminement accessible.

Les occupants handicapés doivent pouvoir accéder à l'ensemble des locaux collectifs, caves et celliers, qui sont situés à un niveau nécessairement desservi par un cheminement accessible.

### II. – Caractéristiques minimales :

Les circulations intérieures horizontales doivent répondre aux exigences applicables au cheminement extérieur accessible visées à l'article 2, à l'exception des dispositions concernant :

- l'aménagement d'espaces de manœuvre avec possibilité de demi-tour pour une personne circulant en fauteuil roulant ;
- le repérage et le guidage ;
- le passage libre sous les obstacles en hauteur mentionné au 3<sup>o</sup> du II de l'article 2, qui est réduit à 2 m dans les parcs de stationnement et les accès aux caves.

Dans les parties communes, les portes ou leur encadrement, ainsi que les dispositifs d'ouverture ou de fermeture, sont contrastés par rapport à leur environnement immédiat.

Lorsqu'il est prévu, le numéro ou la dénomination de chaque appartement est fixé sur la porte ou à proximité immédiate de celle-ci et à hauteur de vue.

La signalétique des numéros ou dénominations de chaque appartement est identique à tous les étages. Elle présente un relief et elle est fixée de telle sorte qu'une personne présentant une déficience visuelle puisse détecter sa signification par le toucher.

## **Art. 6. – Dispositions relatives aux circulations intérieures verticales des parties communes.**

Les locaux collectifs et les parties communes affectés aux logements doivent offrir des caractéristiques minimales permettant aux personnes handicapées d'y accéder.

Toute dénivellation des circulations horizontales supérieure ou égale à 1,20 m détermine un niveau décalé considéré comme un étage.

Lorsque le bâtiment comporte un ascenseur, tous les étages comportant des logements ou des locaux collectifs, et en particulier les caves, celliers et parcs de stationnement, doivent être desservis.

Lorsque l'ascenseur ou l'escalier n'est pas visible depuis l'entrée ou le hall du niveau d'accès au bâtiment, il doit y être repéré par une signalisation adaptée répondant aux exigences définies à l'annexe 3. Lorsqu'il existe plusieurs ascenseurs ou escaliers desservant de façon sélective les différents niveaux, cette signalisation doit aider l'usager à choisir l'ascenseur ou l'escalier qui lui convient. Pour les ascenseurs, cette information doit figurer également à proximité des commandes d'appel.

L'installation ultérieure d'un ascenseur répondant aux exigences définies à l'article 6.2 dans une partie de bâtiment comprenant plus de quinze logements situés en étages au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée peut être réalisée à l'intérieur ou à l'extérieur du bâtiment. Dans les deux cas, le principe d'installation doit être prévu dès la construction du bâtiment ou de la partie de bâtiment.

Le numéro ou la dénomination de chaque étage est installé sur chaque palier d'ascenseur, à proximité de l'ascenseur, par une signalétique en relief visuellement contrastée par rapport à son environnement immédiat et fixée de telle sorte qu'une personne présentant une déficience visuelle puisse détecter sa signification par le toucher.

### 6.1. Escaliers.

#### I. – Usages attendus :

Tous les escaliers situés dans les parties communes doivent pouvoir être utilisés en sécurité par les personnes handicapées y compris lorsqu'une aide appropriée est nécessaire. La sécurité des personnes doit être assurée par des aménagements ou équipements facilitant notamment le repérage des obstacles et l'équilibre tout au long de l'escalier.

#### II. – Caractéristiques minimales :

Les escaliers doivent répondre aux dispositions suivantes, que le bâtiment comporte ou non un ascenseur :

##### 1° Caractéristiques dimensionnelles :

La largeur minimale entre mains courantes ou lorsqu'une seule main courante est installée entre la main courante et le fût central doit être de 1,00 m.

Les marches doivent répondre aux exigences suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à 17 cm ;
- largeur du giron supérieure ou égale à 28 cm.

##### 2° Sécurité d'usage :

En haut de l'escalier, un revêtement de sol doit permettre l'éveil de la vigilance à une distance de 0,50 m de la première marche grâce à un contraste visuel et tactile. Cette disposition ne s'applique pas aux paliers intermédiaires des escaliers droits munis de mains courantes continues sur ces paliers.

Cette distance peut être réduite à un giron de la première marche de l'escalier lorsque les dimensions de celui-ci ne permettent pas une installation efficace du dispositif à 0,50 m.

La première et la dernière marche doivent être pourvues d'une contremarche d'une hauteur minimale de 0,10 m, visuellement contrastée par rapport à la marche.

Les nez de marches doivent répondre aux exigences suivantes :

- être contrastés visuellement par rapport au reste de l'escalier sur au moins 3 cm en horizontal ;
- être non glissants ;
- ne pas présenter de débord excessif par rapport à la contremarche.

L'escalier doit comporter un dispositif d'éclairage répondant aux exigences définies à l'article 10.

##### 3° Atteinte et usage :

L'escalier, quelle que soit sa conception, doit comporter une main courante de chaque côté. Ces mains courantes peuvent être regroupées au milieu de l'escalier lorsque sa largeur le permet, notamment pour les cheminements extérieurs. Dans les escaliers à fût central de diamètre inférieur ou égal à 0,40 m, une seule main courante est exigée.

Toute main courante doit répondre aux exigences suivantes :

- être située à une hauteur comprise entre 0,80 m et 1,00 m. Toutefois, lorsqu'un garde-corps tient lieu de main courante, celle-ci devra être située pour des motifs de sécurité à la hauteur minimale requise pour le garde-corps ;
- se prolonger horizontalement de la longueur d'une marche au-delà de la première et de la dernière marche de chaque volée sans pour autant créer d'obstacle au niveau des circulations horizontales. Dans les escaliers à fût central, cette disposition ne s'applique pas à la main courante côté fût si celle-ci présente un contraste tactile permettant à une personne présentant une déficience visuelle de détecter la présence d'un palier ;

- être continue, rigide et facilement préhensible. Dans les escaliers à fût central, une discontinuité de la main courante est autorisée côté mur dès lors que celle-ci permet son utilisation sans danger et que sa longueur est inférieure à 0,10 m ;
- être différenciée de la paroi support grâce à un éclairage particulier ou à un contraste visuel.

## 6.2. Ascenseurs.

### I. – Usages attendus :

Tous les ascenseurs doivent pouvoir être utilisés par les personnes handicapées. Les caractéristiques et la disposition des commandes extérieures et intérieures à la cabine doivent, notamment, permettre leur repérage et leur utilisation par ces personnes. Dans les ascenseurs, des dispositifs doivent permettre, d'une part, de s'appuyer et, d'autre part, de recevoir par des moyens adaptés les informations liées aux mouvements de la cabine, aux étages desservis et au système d'alarme.

### II. – Caractéristiques minimales :

1. S'il est procédé à l'installation d'un ascenseur, celui-ci respecte les dispositions décrites au I précédent. Les spécifications de la norme NF EN 81-70:2003 sont réputées satisfaire à ces exigences.

Les ascenseurs sont de type 2 ou 3. Néanmoins, en cas de contraintes particulières liées à la faible superficie de la parcelle résultant notamment de l'environnement du bâtiment, des caractéristiques du terrain et de la présence de constructions existantes, un ascenseur de type 1 peut être installé.

Un ascenseur peut desservir un établissement recevant du public et un ou plusieurs logements situés dans le même bâtiment. Le système de contrôle d'accès répond aux caractéristiques minimales décrites au II de l'article 4.

### 2. Un appareil élévateur vertical peut être installé dans les cas suivants :

- le bâtiment est situé dans une zone où un plan de prévention du risque inondation tel que prévu par le code de l'environnement ou la topographie du terrain ne permet pas l'aménagement d'un cheminement accessible ou ne garantit pas l'accessibilité de l'entrée du bâtiment ;
- à l'intérieur d'un bâtiment à usage d'habitation.

#### a) Le choix du type de matériel se fait en fonction de la hauteur de course :

- un appareil élévateur vertical avec nacelle et sans gaine peut être installé jusqu'à une hauteur de 0,50 m ;
- un appareil élévateur vertical avec nacelle, gaine et portillon peut être installé jusqu'à une hauteur de 1,20 m ;
- un appareil élévateur vertical avec gaine fermée et avec porte peut être installé jusqu'à une hauteur de 3,20 m.

Un appareil élévateur satisfait aux règles de sécurité en vigueur. Notamment, un dispositif de protection empêche l'accès sous un appareil sans gaine lorsque celui-ci est en position haute.

#### b) Un appareil élévateur vertical respecte les caractéristiques minimales suivantes :

- la plate-forme élévatrice a une dimension utile minimale de 0,90 m × 1,40 m dans le cas d'un service simple ou opposé ou de 1,10 m × 1,40 m dans le cas d'un service en angle ;
- la plate-forme élévatrice peut soulever une charge de 250 kg/m<sup>2</sup> correspondant à une masse de 315 kg pour une plate-forme de dimension 0,90 m × 1,40 m.

La commande est positionnée de manière à être utilisable par une personne en fauteuil roulant.

La commande d'appel d'un appareil élévateur vertical avec gaine fermée est à enregistrement. Elle est située hors du débattement de la porte et ne gêne pas la circulation.

La porte ou le portillon d'entrée a une largeur nominale minimale de 0,90 m correspondant à une largeur minimale de passage utile de 0,83 m.

Pour être installé jusqu'à une hauteur de 3,20 m, un appareil élévateur vertical avec gaine fermée et avec porte présente une vitesse nominale comprise entre 0,13 et 0,15 m/s.

A l'intérieur d'un appareil élévateur vertical avec nacelle, les commandes à pression maintenue respectent les conditions suivantes :

- l'inclinaison de leur support est comprise entre 30° et 45° par rapport à la verticale ;
- la force de pression nécessaire pour activer les commandes doit être comprise entre 2 N et 5 N.

L'usager est informé de la prise en compte de son appel.

## Art. 7. – Revêtements des sols, murs et plafonds des parties communes.

### I. – Usages attendus :

Les revêtements de sols et les équipements situés sur le sol des cheminements des parties communes doivent être sûrs et permettre une circulation aisée des personnes handicapées. Les revêtements de sols, murs et plafonds ne doivent pas créer de gêne visuelle ou sonore pour les personnes ayant une déficience sensorielle.

### II. – Caractéristiques minimales :

A cette fin, les dispositions suivantes doivent être respectées :

- qu'ils soient posés ou encastrés, les tapis situés devant les portes d'accès au bâtiment et dans les halls doivent présenter la dureté nécessaire pour ne pas gêner la progression d'un fauteuil roulant. Ils ne doivent pas créer de ressaut de plus de 2 cm ;

- l'aire d'absorption équivalente des revêtements et éléments absorbants disposés dans les halls et les circulations intérieures desservant des logements doit représenter au moins 25 % de la surface au sol de ces circulations.

L'aire d'absorption équivalente A d'un revêtement absorbant est donnée par la formule :

$$A = S \times \alpha_w$$

où S désigne la surface du revêtement absorbant et  $\alpha_w$  son indice d'évaluation unique de l'absorption acoustique.

**Art. 8. – Dispositions relatives aux portes et aux sas des parties communes.**

I. – Usages attendus :

Toutes les portes situées sur les cheminements extérieurs donnant sur les parties communes ou à l'intérieur des parties communes doivent permettre le passage des personnes handicapées et pouvoir être manœuvrées par des personnes ayant des capacités physiques réduites, y compris en cas de système d'ouverture complexe. Les portes comportant une partie vitrée doivent pouvoir être repérées par les personnes malvoyantes de toutes tailles et ne pas créer de gêne visuelle.

Les sas doivent permettre la manœuvre et le passage des portes par les personnes handicapées.

II. – Caractéristiques minimales :

Pour satisfaire aux exigences du I, ces portes doivent répondre aux dispositions suivantes :

1<sup>o</sup> Caractéristiques dimensionnelles :

Les portes et portillons doivent avoir une largeur nominale minimale de 0,90 m, correspondant à une largeur de passage utile minimale de 0,83 m. Dans le cas de portes à plusieurs vantaux, le vantail couramment utilisé doit respecter cette exigence.

Le cas échéant, les portes des caves, des celliers et les portes intérieures des locaux communs des ensembles résidentiels doivent avoir une largeur minimale de 0,80 m correspondant à une largeur de passage utile minimale de 0,77 m.

S'il ne peut être évité, la hauteur maximale du ressaut dû au seuil est de 2 cm.

Un espace de manœuvre de porte dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2 est nécessaire devant chaque porte, à l'exception de celles ouvrant uniquement sur un escalier.

Les sas situés dans les parties communes doivent être tels que :

- à l'intérieur du sas, un espace de manœuvre de porte existe devant chaque porte, hors débattement éventuel de la porte non manœuvrée ;
- à l'extérieur du sas, un espace de manœuvre de porte existe devant chaque porte.

Les caractéristiques dimensionnelles de ces espaces sont définies à l'annexe 2.

2<sup>o</sup> Atteinte et usage :

Les poignées de porte doivent être facilement préhensibles et manœuvrables en position « debout » comme « assis » ainsi que par une personne ayant des difficultés à saisir et à faire un geste de rotation du poignet.

L'extrémité des poignées des portes, à l'exception de celles ouvrant uniquement sur un escalier, doit être située à plus de 0,40 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant. Lorsqu'un tableau de porte présente un angle rentrant par rapport à la porte du fait de son épaisseur, celle-ci est limitée de sorte à ce que la porte puisse être manœuvrée par une personne en fauteuil roulant.

Les serrures doivent être situées à plus de 0,30 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant.

Lorsqu'une porte est à ouverture automatique, la durée d'ouverture doit permettre le passage de personnes à mobilité réduite.

Lorsqu'une porte comporte un système d'ouverture électrique, le déverrouillage doit être signalé par un signal sonore et lumineux.

L'effort nécessaire pour ouvrir la porte doit être inférieur ou égal à 50 N, que la porte soit ou non équipée d'un dispositif de fermeture automatique.

3<sup>o</sup> Sécurité d'usage :

Les portes comportant une partie vitrée importante doivent être repérables ouvertes comme fermées à l'aide d'éléments visuels contrastés par rapport à l'environnement immédiat et visibles de part et d'autre de la paroi.

**Art. 9. – Dispositions relatives aux équipements et aux dispositifs de commande et de service des parties communes.**

I. – Usages attendus :

Les équipements, les dispositifs de commande et de service situés sur les cheminements extérieurs ainsi que dans les parties communes doivent pouvoir être repérés, atteints et utilisés par les personnes handicapées. La disposition des équipements ne doit pas créer d'obstacle ou de danger pour les personnes ayant une déficience visuelle.

## II. – Caractéristiques minimales :

Pour satisfaire aux exigences du I, les équipements et dispositifs destinés à l'usage des occupants ou des visiteurs, notamment les boîtes aux lettres, les commandes d'éclairage et les systèmes de contrôle d'accès ou de communication entre visiteurs et occupants, doivent répondre aux dispositions suivantes :

### 1<sup>o</sup> Repérage :

Ces équipements et dispositifs doivent être repérables grâce notamment à un éclairage particulier ou à un contraste visuel.

Les commandes d'éclairages doivent être visibles de jour comme de nuit et ne sont pas à effleurement.

### 2<sup>o</sup> Atteinte et usage :

Ces équipements et dispositifs de commande doivent être situés :

- à plus de 0,40 m d'un angle rentrant de parois ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant ;
- à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,30 m ;
- au droit d'un espace d'usage dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2.

Toutefois, s'agissant des ensembles de boîtes aux lettres normalisées, cette obligation ne concerne que 30 % d'entre elles avec un minimum d'une boîte aux lettres.

## **Art. 10. – Dispositions relatives à l'éclairage des parties communes.**

### I. – Usages attendus :

La qualité de l'éclairage, artificiel ou naturel, des circulations communes intérieures et extérieures doit être telle que l'ensemble du cheminement est traité sans créer de gêne visuelle. Les parties du cheminement qui peuvent être source de perte d'équilibre, les dispositifs d'accès et les informations fournies par la signalétique font l'objet d'une qualité d'éclairage renforcée. Les locaux collectifs font l'objet d'un éclairage suffisant.

### II. – Caractéristiques minimales :

Pour satisfaire aux exigences du I, le dispositif d'éclairage artificiel doit répondre aux dispositions suivantes :

Il permet d'assurer des valeurs d'éclairement moyen horizontal mesurées au sol le long du parcours usuel de circulation en tenant compte des zones de transition entre les tronçons d'un parcours, d'au moins :

20 lux pour le cheminement extérieur accessible, les escaliers extérieurs, les coursives, les locaux communs non couverts ainsi que les parcs de stationnement et leurs circulations piétonnes accessibles ;

100 lux pour les circulations intérieures horizontales ;

150 lux pour chaque escalier intérieur ;

100 lux à l'intérieur des locaux collectifs couverts.

En extérieur, lorsqu'une activation automatique du dispositif d'éclairage existe, ces valeurs d'éclairement sont assurées par un asservissement de l'installation d'éclairage sur l'éclairage naturel tel qu'un détecteur crépusculaire. L'installation peut également être reliée à un détecteur de présence.

Lorsque la durée de fonctionnement du système d'éclairage est temporisée, l'extinction doit être progressive pour prévenir de l'extinction imminente du système d'éclairage. Dans le cas d'un fonctionnement par détection de présence, la détection doit couvrir l'ensemble de l'espace concerné et deux zones de détection successives doivent obligatoirement se chevaucher, à l'exception du cas des escaliers hélicoïdaux.

La mise en œuvre des points lumineux doit éviter tout effet d'éblouissement direct des usagers en position debout comme assise ou de reflet sur la signalétique.

## **Art. 11. – Dispositions relatives aux caractéristiques de base des logements.**

### I. – Usages attendus :

A chaque niveau où se trouvent des logements, les circulations, les portes d'entrée et les portes intérieures doivent offrir des caractéristiques minimales d'accessibilité pour les personnes handicapées. Les dispositifs de commande doivent y être aisément repérables, détectables et utilisables par ces personnes.

### II. – Caractéristiques minimales :

Tous les logements doivent présenter les caractéristiques de base suivantes :

#### 1<sup>o</sup> Caractéristiques dimensionnelles :

La largeur minimale des circulations intérieures doit être de 0,90 m.

La porte d'entrée doit avoir une largeur nominale minimale de 0,90 m correspondant à une largeur de passage utile minimale de 0,83 m.

Dans le cas de portes à plusieurs vantaux, le vantail couramment utilisé doit respecter cette exigence.

La largeur nominale minimale des portes intérieures doit être de 0,80 m correspondant à une largeur de passage utile minimale de 0,77 m.

Dans le cas de portes à plusieurs vantaux, le vantail couramment utilisé doit respecter cette exigence.

S'il ne peut être évité, le ressaut dû au seuil doit comporter au moins un bord arrondi ou muni d'un chanfrein, et sa hauteur maximale doit être de 2 cm.

**2<sup>e</sup> Atteinte et usage :**

La poignée de la porte d'entrée doit être facilement préhensible.

Tous les dispositifs de commande, y compris les dispositifs d'arrêt d'urgence, les dispositifs de manœuvre des fenêtres et portes-fenêtres ainsi que des systèmes d'occultation extérieurs commandés de l'intérieur doivent être :

- situés à une hauteur comprise entre 0,90 m et 1,30 m du sol ;
- manœuvrables en position « debout » comme en position « assis ».

Les dispositions relatives à la position des dispositifs de manœuvre de fenêtre ne s'appliquent pas lorsque les fenêtres sont situées au-dessus d'un mobilier ou d'un équipement fixe dès lors que le système de ventilation respecte la réglementation de ventilation et d'aération en vigueur.

Un interrupteur de commande d'éclairage doit être situé en entrée de chaque pièce.

Pour chaque pièce de l'unité de vie telle que définie à l'article 13 du présent arrêté :

- une prise de courant est disposée à proximité immédiate de l'interrupteur de commande d'éclairage situé en entrée de la pièce ;
- une prise d'alimentation électrique par local peut être située à une hauteur supérieure à 1,30 m du sol.

Les autres prises d'alimentation électrique, à l'exception des prises alimentant des équipements fixes par nature (de hotte de cuisine, ballon d'eau chaude, etc.), les prises d'antenne et de téléphone ainsi que les branchements divers imposés par les normes et règlements applicables doivent être situés à une hauteur inférieure ou égale à 1,30 m du sol.

**Art. 12. – Dispositions relatives aux escaliers des logements.****I. – Usages attendus :**

A l'intérieur des logements réalisés sur plusieurs niveaux, tous les niveaux sont reliés par un escalier adapté aux personnes présentant un handicap visuel. Les escaliers doivent pouvoir être utilisés en sécurité par les personnes handicapées y compris lorsqu'une aide appropriée est nécessaire. La sécurité des personnes doit être assurée par des aménagements ou équipements facilitant notamment le repérage des obstacles et l'équilibre tout au long de l'escalier.

**II. – Caractéristiques minimales :**

Les escaliers adaptés doivent répondre aux dispositions suivantes :

**1<sup>e</sup> Caractéristiques dimensionnelles :**

La largeur minimale de l'escalier doit être de 0,80 m. Lorsqu'une main courante empiète sur l'emmarchement de plus de 10 cm, la largeur de l'escalier se mesure à l'aplomb de la main courante.

Les marches doivent être conformes aux exigences suivantes :

- hauteur inférieure ou égale à 18 cm ;
- largeur du giron supérieure ou égale à 24 cm.

**2<sup>e</sup> Sécurité d'usage :**

L'escalier doit comporter un dispositif d'éclairage artificiel supprimant toute zone sombre, commandé aux différents niveaux desservis.

**3<sup>e</sup> Atteinte et usage :**

Lorsqu'il est inséré entre parois pleines, l'escalier doit comporter au moins une main courante répondant aux exigences définies au 3<sup>e</sup> du II de l'article 6.1. En l'absence de paroi sur l'un ou l'autre des côtés de l'escalier, le garde-corps installé tient lieu de main courante.

Les nez de marches ne doivent pas présenter de débord excessif par rapport à la contremarche.

**Art. 13. – Dispositions relatives aux caractéristiques des logements en rez-de-chaussée, desservis par ascenseur ou susceptibles de l'être.**

En plus des caractéristiques de base décrites à l'article 11, les logements situés au rez-de-chaussée ou en étages desservis ou pouvant être desservis par ascenseur doivent présenter les caractéristiques d'accessibilité et d'adaptabilité suivantes :

**I. – Usages attendus :**

L'unité de vie des logements est définie de la façon suivante :

- l'unité de vie des logements concernés par le présent article et réalisés sur un seul niveau est constituée des pièces suivantes : la cuisine ou la partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou la partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau ;
- dans le cas de logements réalisés sur plusieurs niveaux, le niveau d'accès au logement comporte au moins la cuisine ou la partie du studio aménagée en cuisine, le séjour, une chambre ou la partie du studio aménagée en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau. Dans le cas où le bâtiment est soumis à des contraintes liées aux caractéristiques de l'unité foncière ou aux règles d'urbanisme, l'unité de vie est composée de la façon suivante : le niveau d'accès au logement comporte au moins la cuisine ou la partie du studio aménagée en

cuisine, le séjour aménageable en chambre, un cabinet d'aisances comportant un lavabo ainsi qu'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. Après l'installation d'un appareil élévateur vertical, les dispositions architecturales du logement continuent de satisfaire aux règles du présent arrêté.

## II. – Caractéristiques minimales :

### 1<sup>o</sup> Caractéristiques dimensionnelles :

Dès la construction, les caractéristiques suivantes doivent être respectées :

Une personne dont le fauteuil roulant présente des caractéristiques dimensionnelles définies à l'annexe 1 doit pouvoir :

- passer dans toutes les circulations intérieures des logements conduisant à une pièce de l'unité de vie ;
- pénétrer dans toutes les pièces de l'unité de vie.

La cuisine, ou la partie du studio aménagée en cuisine, doit offrir un passage d'une largeur minimale de 1,50 m entre les appareils ménagers installés ou prévisibles compte tenu des possibilités de branchement et d'évacuation, les meubles fixes et les parois, et ce hors du débattement de la porte. Ce passage peut empiéter partiellement sur :

- l'espace de débattement d'une porte d'au maximum 25 cm ;
- l'espace libre sous un évier d'au maximum 15 cm.

Une chambre au moins doit offrir, en dehors du débattement de la porte et de l'emprise d'un lit de dimensions minimales 0,90 m × 1,90 m pour les logements conçus pour n'accueillir qu'une personne et de 1,40 m × 1,90 m sinon :

- un espace libre d'au moins 1,50 m de diamètre. Un chevauchement partiel d'au maximum 25 cm est possible entre cet espace libre et l'espace de débattement d'une porte ;
- un passage d'au moins 0,90 m sur les deux grands côtés du lit et un passage d'au moins 1,20 m sur le petit côté libre du lit, ou un passage d'au moins 1,20 m sur les deux grands côtés du lit et un passage d'au moins 0,90 m sur le petit côté libre du lit.

Dans le cas d'un logement ne comportant qu'une pièce principale, le passage de 0,90 m n'est exigé que sur un grand côté, le lit pouvant être considéré accolé à une paroi.

Une salle d'eau au moins doit offrir un espace libre d'au moins 1,50 m de diamètre. Cet espace peut empiéter partiellement sur :

- l'espace de débattement d'une porte d'au maximum 25 cm ;
- l'espace libre sous la vasque d'un lavabo d'au maximum 15 cm.

Un cabinet d'aisances au moins doit offrir un espace libre accessible à une personne en fauteuil roulant d'au moins 0,80 m × 1,30 m latéralement à la cuvette et en dehors du débattement de la porte. A la livraison, cet espace peut être utilisé à d'autres fins, sous réserve que les travaux de réintégration de l'espace dans le cabinet d'aisances soient des travaux simples.

### 2<sup>o</sup> Atteinte et usage :

L'extrémité de la poignée de la porte d'entrée doit être située à 0,40 m au moins d'un angle de paroi ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant. La serrure de la porte d'entrée doit être située à plus de 0,30 m d'un angle rentrant de paroi ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant.

A l'intérieur du logement, il doit exister devant la porte d'entrée un espace de manœuvre de porte dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2.

## Art. 14. – Dispositions relatives aux balcons, terrasses et loggias.

### I. – Usages attendus :

Au sein des opérations de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, tout balcon, loggia ou terrasse présentant une profondeur de plus de 60 cm et situé au niveau d'accès d'un logement situé en rez-de-chaussée, en étage desservi par un ascenseur ou pour lequel une desserte ultérieure par un ascenseur est prévue dès la construction, conformément aux troisième et quatrième alinéas de l'article R.\* 111-5, doit posséder au moins un accès depuis une pièce de vie respectant les dispositions suivantes :

## II. – Caractéristiques minimales :

### 1<sup>o</sup> Caractéristiques dimensionnelles :

La largeur minimale de l'accès doit être de 0,80 m.

### 2<sup>o</sup> Atteinte et usage :

Afin de minimiser le ressaut dû au seuil de la porte-fenêtre :

- la hauteur du seuil de la menuiserie doit être inférieure ou égale à 2 cm ;
- la hauteur du rejingot doit être égale à la hauteur minimale admise par les règles de l'art en vigueur pour assurer la garde d'eau nécessaire.

Le cheminement de la pièce intérieure vers l'espace extérieur est aménagé de plain-pied ou présente une différence de niveau limitée.

3° Franchissement du ressaut de l'intérieur du logement vers l'espace extérieur :

a) Hauteur maximale du ressaut du côté intérieur

Un faible écart de niveau entre la pièce intérieure et l'espace extérieur peut être traité par un ressaut à bord arrondi ou muni d'un chanfrein et dont la hauteur est inférieure ou égale à 2 cm. Cette hauteur peut être portée à 4 cm si le ressaut est muni d'un chanfrein dont la pente ne dépasse pas 33 %.

Lorsqu'un écart de niveau supérieur à 4 cm ne peut être évité, cet écart ne saurait être supérieur à :

15 cm pour les balcons et les loggias ;

20 cm pour les terrasses, lorsque le logement est muni d'une chape flottante associée à une isolation ;

25 cm pour les terrasses, dans les autres cas.

Le maître d'ouvrage indique dans la notice d'accessibilité du projet les raisons pour lesquelles cet écart ne peut être évité.

Si l'écart est supérieur à 4 cm, le promoteur indique la différence de niveau sur le plan fourni à l'acquéreur et annexé à l'acte authentique de vente.

b) Réservation d'un espace libre

Pour l'un des balcons, terrasses ou loggias du logement au moins, lorsque la hauteur du ressaut mentionné au 3.1 est supérieure à 4 cm, un espace libre est prévu au droit d'au moins un des accès, pour permettre l'installation ultérieure d'une rampe amovible ou d'un appareil élévateur vertical. La largeur de l'espace est de 0,80 m et sa longueur est telle que l'on peut franchir le dénivélé grâce à une rampe qui présente la pente suivante :

10 % sur 2 m au plus ;

12 % sur 50 cm au plus ;

12 % sur toute la longueur de la rampe, dans le cas particulier d'une terrasse appartenant à un logement qui n'est pas muni d'une chape flottante associée à une isolation.

c) Fourniture d'une rampe ou d'une marche amovibles

Lorsque le logement est destiné à être occupé par une personne handicapée et à la demande de celle-ci, le promoteur fournit à l'acquéreur, en fonction de son besoin, une rampe ou une marche amovibles permettant l'accès au balcon, à la loggia ou à la terrasse.

4° Franchissement du ressaut de l'espace extérieur vers l'intérieur du logement

Afin de limiter le ressaut du côté extérieur à une hauteur inférieure ou égale à 2 cm, un dispositif de mise à niveau du plancher, tel qu'un caillebotis, des dalles sur plots ou tout autre système équivalent, est installé dès la livraison. Pour le respect des règles de sécurité en vigueur, la hauteur du garde-corps est mesurée par rapport à la surface accessible.

#### **Art. 15. – Dispositions relatives à l'adaptabilité de la salle d'eau.**

I. – Usages attendus :

Au sein des opérations de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2008, au moins une salle d'eau doit être équipée de manière à ménager la possibilité d'installer une douche accessible. Lorsque la douche n'est pas installée dès l'origine, son aménagement ultérieur doit être possible sans intervention sur le gros œuvre en prévoyant dès la conception un volume suffisant et le positionnement des organes d'évacuation des eaux usées. Lorsque le logement comprend plusieurs salles d'eau, la salle d'eau ainsi équipée est située au niveau accessible.

II. – Caractéristiques minimales :

Pour répondre aux exigences décrites au précédent I, une salle d'eau accessible respecte les dispositions ci-dessous.

Elle comprend un espace rectangulaire de dimensions minimales 0,90 m × 1,20 m dans lequel un receveur de douche peut être installé. Cet espace est accessible par un espace d'usage parallèle, situé au droit de son côté le plus grand.

L'espace destiné à l'installation du receveur de douche s'inscrit dans un volume d'une hauteur minimale de 1,80 m.

L'aménagement ultérieur de la douche accessible doit être possible sans modification du volume de la salle d'eau à l'exception de l'éventuelle réintroduction des cabinets d'aisance tel que décrit au 1 du II de l'article 13.

Le ressaut du bac de douche de la douche accessible doit être limité afin de permettre son accès en toute sécurité.

#### **Art. 16. – Dispositions relatives aux travaux modifcatifs de l'acquéreur.**

Pour permettre par des interventions limitées la remise du logement en l'état correspondant à l'application des articles 11 à 15 du présent arrêté, les travaux modifcatifs de l'acquéreur permettant la réversibilité mentionnés au b du III de l'article R.\* 111-18-2 du code de la construction et de l'habitation et au b du IV de l'article R.\* 111-18-6 respectent les conditions suivantes :

– être sans incidence sur les éléments de structure ;

- ne pas nécessiter une intervention sur les chutes d'eau, sur les alimentations en fluide et sur les réseaux aérauliques situés à l'intérieur des gaines techniques appartenant aux parties communes du bâtiment ;
- ne pas intégrer de modifications sur les canalisations d'alimentation en eau, d'évacuation d'eau et d'alimentation de gaz nécessitant une intervention sur les éléments de structure ;
- ne pas porter sur les entrées d'air ;
- ne pas conduire au déplacement du tableau électrique du logement.

Le contrat de travaux modificatifs indique la nature des interventions nécessaires pour permettre la réversibilité du logement selon les règles décrites aux articles 11 à 15 du présent arrêté, en précisant notamment si une intervention sur l'installation électrique, les revêtements de sol, de mur et de plafond seront à réaliser dans le cadre de ces travaux de réversibilité, et ce sous peine de nullité du contrat.

**Art. 17. – Dispositions relatives aux logements à occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.**

L'article 2 de l'arrêté du 14 mars 2014 fixant les dispositions relatives à l'accessibilité des logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente est ainsi modifié :

1° Au deuxième alinéa, les mots : « l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 modifié fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction » sont remplacés par les mots : « l'arrêté prévu au deuxième alinéa de l'article R.\* 111-18-1 du code de la construction et de l'habitation » ;

2° Au troisième alinéa, les mots : « 18 à 22 » sont remplacés par les mots : « 2 à 10 » ;

3° Au troisième alinéa, les mots : « l'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 modifié fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité des personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction » sont remplacés par les mots : « l'arrêté prévu au deuxième alinéa du I de l'article R.\* 111-18-6 du code de la construction et de l'habitation ».

**Art. 18. –** L'arrêté du 1<sup>er</sup> août 2006 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-18 à R. 111-18-7 du code de la construction et de l'habitation relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction est abrogé à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016.

**Art. 19. –** Les dispositions des articles 1<sup>er</sup> à 15 s'appliquent aux demandes de permis de construire déposées à compter du 1<sup>er</sup> avril 2016.

Les dispositions de l'article 16 s'appliquent aux contrats de travaux modificatifs conclus à compter du lendemain du jour de la publication du présent arrêté.

**Art. 20. –** Le directeur de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages est chargé de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le 24 décembre 2015.

*La ministre du logement,  
de l'égalité des territoires  
et de la ruralité,*

Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur de l'habitat,  
de l'urbanisme et des paysages,*

**L. GIROMETTI**

*La ministre de l'écologie,  
du développement durable  
et de l'énergie,*

Pour la ministre et par délégation :

*Le directeur de l'habitat,  
de l'urbanisme et des paysages,*

**L. GIROMETTI**

## ANNEXES

### ANNEXE 1

#### GABARIT D'ENCOMBREMENT DU FAUTEUIL ROULANT

Les exigences réglementaires sont établies sur la base d'un fauteuil roulant occupé dont les dimensions d'encombrement sont de 0,75 m × 1,25 m.

## ANNEXE 2

## BESOINS D'ESPACES LIBRES DE TOUT OBSTACLE

Les personnes concernées par le handicap moteur (personnes en fauteuil roulant ou personnes avec des cannes) ont besoin d'espaces libres de tout obstacle pour trois raisons principales :

- se reposer ;
- effectuer une manœuvre ;
- utiliser un équipement ou un dispositif quelconque.

Ces espaces doivent être horizontaux au dévers près (2 %).

Caractéristiques dimensionnelles des différents espaces libres

TYPE D'ESPACE	CARACTÉRISTIQUES dimensionnelles
1. Palier de repos	
Le palier de repos permet à une personne debout mais à mobilité réduite ou à une personne en fauteuil roulant de se reprendre, de souffler.	Le palier de repos s'insère en intégralité dans le cheminement. Il correspond à un espace rectangulaire de dimensions minimales 1,20 m x 1,40 m.
2. Espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour	<p>L'espace de manœuvre permet la manœuvre du fauteuil roulant mais aussi d'une personne avec une ou deux cannes. Il permet de s'orienter différemment ou de faire demi-tour.</p> <p>L'espace de manœuvre reste lié au cheminement mais avec une exigence de largeur correspondant à un Ø 1,50 m.          Un chevauchement partiel d'au maximum 25 cm est possible entre l'espace permettant à un utilisateur de fauteuil roulant de faire demi-tour et l'espace de débattement de la porte.          Un chevauchement de l'espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour d'une largeur de 15 cm est autorisé sous la vasque du lave-mains ou du lavabo ou sous un évier.          Un seul chevauchement peut être effectué sur un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour.</p>
3. Espace de manœuvre de porte	<p>Qu'une porte soit située latéralement ou perpendiculairement à l'axe d'une circulation commune, l'espace de manœuvre nécessaire correspond à un rectangle d'une largeur de 1,20 m mais dont la longueur varie selon qu'il faut pousser ou tirer la porte.</p> <p>Deux cas de figure :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– ouverture en poussant : la longueur minimum de l'espace de manœuvre de porte est de 1,70 m ;</li> <li>– ouverture en tirant : la longueur minimum de l'espace de manœuvre de porte est de 2,20 m.</li> </ul>
Cas particulier des sas d'isolement : ils ont pour fonction d'éviter la propagation des effets d'un incendie provenant de locaux dangereux (parc de stationnement, celliers et caves regroupés, etc.) au reste du bâtiment. Les deux portes s'ouvrent à l'intérieur du sas : lorsqu'un usager handicapé franchit une porte, un autre usager doit pouvoir ouvrir l'autre porte.	<p>Sas d'isolement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– à l'intérieur du sas, devant chaque porte, l'espace de manœuvre correspond à un espace rectangulaire d'au moins 1,20 m x 2,20 m ;</li> <li>– à l'extérieur du sas, devant chaque porte, l'espace de manœuvre correspond à un espace rectangulaire d'au moins 1,20 m x 1,70 m.</li> </ul>
4. Espace d'usage	
L'espace d'usage permet le positionnement du fauteuil roulant ou d'une personne avec une ou deux cannes pour utiliser un équipement ou un dispositif de commande ou de service.	L'espace d'usage est situé à l'aplomb de l'équipement, du dispositif de commande ou de service. Il correspond à un espace rectangulaire de 0,80 m x 1,30 m.

## ANNEXE 3

## INFORMATION ET SIGNALISATION

Lorsque des informations permanentes sont fournies aux visiteurs par le moyen d'une signalisation visuelle ou sonore, celles-ci doivent pouvoir être reçues et interprétées par un visiteur handicapé.

Les éléments d'information et de signalisation doivent être visibles et lisibles par tous les usagers et constituent une chaîne continue d'information tout le long du cheminement. En outre, les éléments de signalisation doivent être compréhensibles notamment par les personnes atteintes de déficience mentale.

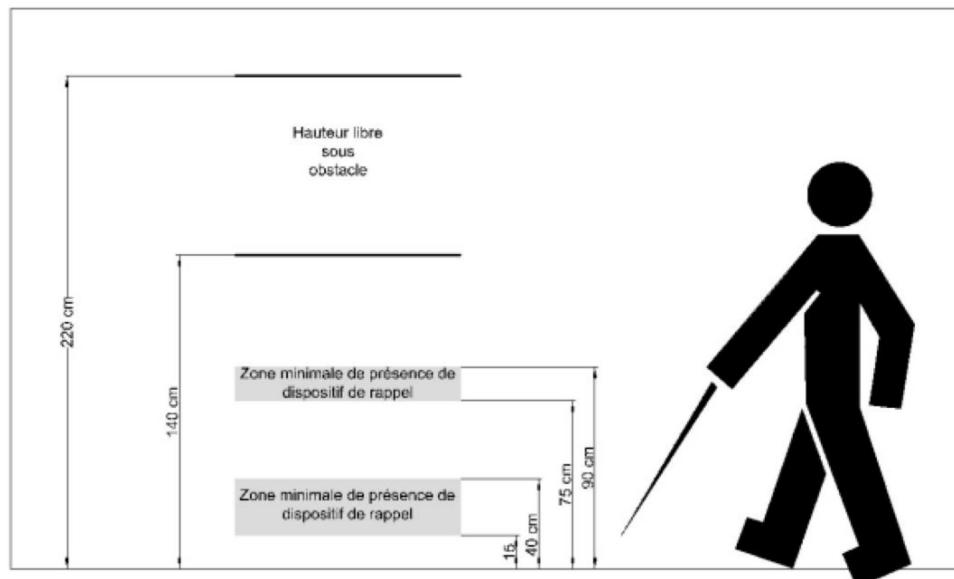
Visibilité	Les informations doivent être regroupées.
	<p>Les supports d'information doivent répondre aux exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– être contrastés par rapport à leur environnement immédiat ;</li> <li>– permettre une vision et une lecture en position debout comme en position assis ;</li> </ul>

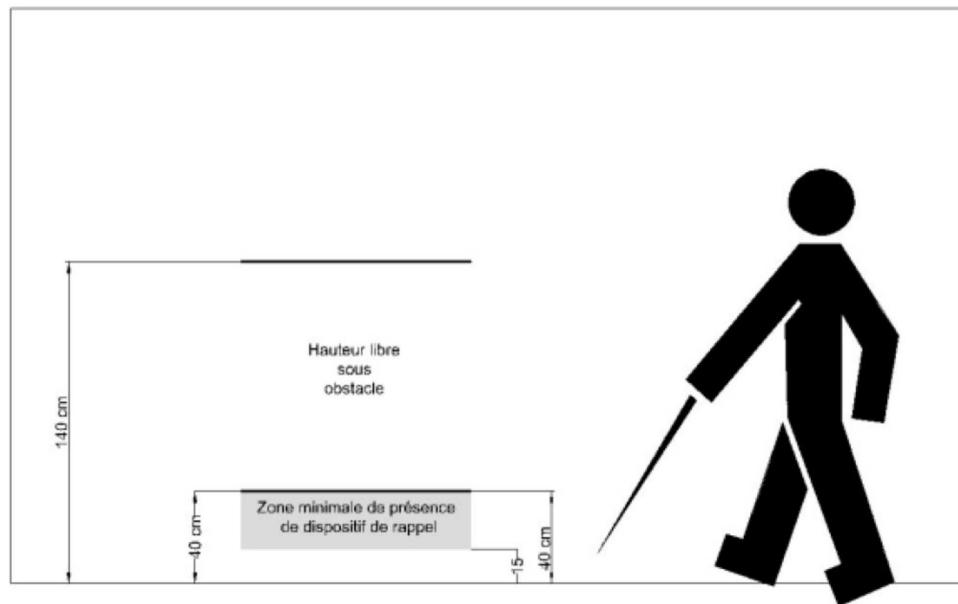
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- être choisis, positionnés et orientés de façon à éviter tout effet d'éblouissement, de reflet ou de contre-jour dû à l'éclairage naturel ou artificiel ;</li> <li>- s'ils sont situés à une hauteur inférieure à 2,20 m, permettre à une personne mal voyante de s'approcher à moins de 1 m.</li> </ul>
Lisibilité	<p>Les informations données sur ces supports doivent répondre aux exigences suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être fortement contrastées par rapport au fond du support ;</li> <li>- la hauteur des caractères d'écriture doit être proportionnée aux circonstances : elle dépend notamment de l'importance de l'information délivrée, des dimensions du local et de la distance de lecture de référence fixée par le maître d'ouvrage en fonction de ces éléments.</li> </ul> <p>Lorsque les informations ne peuvent être fournies aux usagers sur un autre support, la hauteur des caractères d'écriture ne peut en aucun cas être inférieure à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>15 mm pour les éléments de signalisation et d'information relatifs à l'orientation ;</li> <li>60 mm pour le numéro ou la dénomination du bâtiment rappelé en façade ;</li> <li>4,5 mm sinon.</li> </ul>
Compréhension	<p>La signalisation recourt autant que possible à des icônes ou à des pictogrammes doublés par une information écrite.</p> <p>Les informations écrites recourent autant que possible aux lettres bâton. Ces informations sont concises, faciles à lire et à comprendre.</p> <p>Lorsqu'ils existent, le recours aux pictogrammes normalisés s'impose.</p> <p>Lorsque la signalétique repose sur un code, utilisant notamment différentes couleurs, celui-ci est homogène et continu dans tout l'établissement et sur tous les supports de communication.</p>

#### A N N E X E 4

##### DÉTECTION DES OBSTACLES EN SAILLIE LATÉRALE OU EN PORTE À FAUX

HAUTEUR LIBRE sous l'obstacle (HL)	NOMBRE ET POSITIONNEMENT du ou des dispositifs d'aide à la détection d'obstacle en saillie latérale ou en porte à faux
$hl \geq 2,20 \text{ m}$	<b>Aucun</b> dispositif nécessaire.
<b>Cas n° 1 :</b> $1,40 \text{ m} < hl < 2,20 \text{ m}$	<b>Au moins deux</b> dispositifs nécessaires, positionnés : - l'un à une hauteur comprise entre 0,75 m et 0,90 m au-dessus du sol ; - l'autre à une hauteur comprise entre 0,15 et 0,40 m au-dessus du sol.
<b>Cas n° 2 :</b> $0,40 \text{ m} < hl \leq 1,40 \text{ m}$	<b>Au moins un</b> dispositif nécessaire, positionné à une hauteur comprise entre 0,15 et 0,40 m au-dessus du sol.



*Cas n° 1 : deux dispositifs de rappel sont nécessaires**Cas n° 2 : un dispositif de rappel est nécessaire*

## ANNEXE 5

## DÉTECTION DES MOBILIERS, BORNES ET POTEAUX

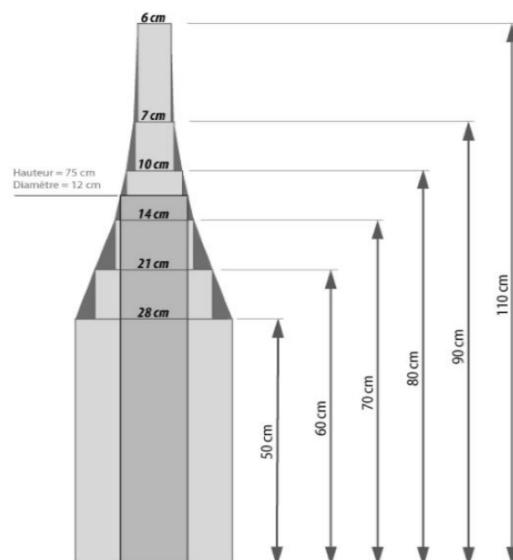
Les dimensions des mobiliers, bornes et poteaux sont déterminées conformément au schéma ci-dessous et compte tenu des précisions suivantes :

- hauteur minimale de 50 centimètres ;
- dimensions minimales de volumétrie :
  - la largeur ou le diamètre minimal de la base diminue à mesure que sa hauteur augmente ;
  - si la borne ou le poteau a une hauteur de 0,50 m, sa largeur ou son diamètre ne peut être inférieur à 0,28 mètre ;
  - la hauteur du poteau est de 1,10 mètre au minimum pour un diamètre ou une largeur de 0,06 mètre.

Si la borne ou le poteau a une hauteur supérieure à 0,50 m, la largeur ou le diamètre minimal de la base diminue à mesure que sa hauteur augmente.

Des resserrements ou évidements sont acceptés au-dessus de 0,50 m de hauteur.

Pour les bornes et poteaux comportant un resserrement ou un évidement, un contraste visuel est réalisé sur sa partie sommitale sur une hauteur d'au moins 0,10 m, afin de veiller à la sécurité des déplacements des personnes aveugles ou malvoyantes.



*Détection minimale des obstacles présents  
sur le cheminement pour être détectés par une personne aveugle ou malvoyante*

A N N E X E 6

DISPOSITIF D'ÉVEIL À LA VIGILANCE

I. – Usages attendus :

Un dispositif d'éveil à la vigilance a pour objectif d'éveiller la vigilance des personnes présentant une déficience visuelle par détection tactile et visuelle mais ne présente pas de risque de chute.

II. – Caractéristiques minimales :

Un dispositif d'éveil à la vigilance présente les caractéristiques suivantes :

- il est constitué par un changement de revêtement de sol ;
- sa largeur est de 50 cm ;
- il est visuellement contrasté par rapport à son environnement immédiat ;
- il est non glissant ;
- il ne présente pas de gêne pour les personnes présentant des difficultés pour se déplacer.

Lorsque ces dispositifs d'éveil à la vigilance sont mis en œuvre au sein d'un même bâtiment, le revêtement de ces dispositifs doit être de même nature.

A N N E X E 7

SYSTÈMES DE BOUCLES D'INDUCTION UTILISÉE À DES FINS  
DE CORRECTION AUDITIVE – INTENSITÉ DU CHAMP MAGNÉTIQUE

Un système de boucle d'induction audiofréquences produit un champ magnétique destiné à produire un signal d'entrée aux appareils de correction auditive fonctionnant avec une bobine d'induction captrice.

Le site d'installation du système de boucle d'induction audiofréquences présente les caractéristiques suivantes :

- le niveau de bruit de fond magnétique est tel qu'il n'altère pas la qualité d'écoute du message sonore ;
- les éventuels signaux situés dans le voisinage n'interfèrent pas avec le signal émis par le système.

La procédure de mise en condition du système inclut un essai en situation normale de fonctionnement. Il est souhaitable que des utilisateurs d'appareils de correction auditive soient présents lors de l'installation du système ou lors de modifications importantes. La réponse en fréquence du champ magnétique garantit une bonne qualité de reproduction du signal sonore.