

Simplifier l'acte de construire Loi Élan : nouvel arrêté du 11 octobre 2019

Accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs, des maisons individuelles et des ERP lors de leur construction

Loi n° 2018-1021 dite loi Élan - Évolution du logement, de l'aménagement et du numérique



DE NOUVELLES DISPOSITIONS ?

Oui, le nouvel arrêté indique ce que sont les travaux simples à réaliser dans les logements dits *évolutifs* et, pour les établissements recevant du public (ERP), il précise le cas des espaces de manœuvre pour les sas.

Le nouvel arrêté modifie certaines dispositions relatives à l'accessibilité des personnes handicapées :

- Arrêté du 24 décembre 2015, immeubles collectifs et maisons individuelles neufs.
- Arrêté du 27 février 2019, pour ce qui concerne le cadre d'application.

L'obligation de prévoir des logements évolutifs est prescrite par l'article R.* 111-18-2 du Code de la construction et de l'habitation (CCH), qui a été modifié par le décret n° 2019-305 dans le cadre de la loi Élan.

Pour quels destinataires ?

Maîtres d'ouvrage privés ou publics, propriétaires et gestionnaires d'immeubles, exploitants d'établissements, maîtres d'œuvre, entreprises, artisans, copropriétaires et locataires.

Quand un ascenseur est-il requis ?

Depuis le 1^{er} octobre 2019, la mise en place d'un ascenseur est obligatoire dès que l'immeuble collectif neuf comporte plus de deux étages.

Ces étages sont situés au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée, et ils permettent d'accéder à des logements. (article R. 111-5 du CCH)

En complément

Un ancien alinéa de l'article R. 111-5 du CCH permettait de laisser la possibilité de prévoir une « desserte ultérieure par un ascenseur dès la construction ».

Le décret n° 2019-305 ayant supprimé cet alinéa, cette annulation a été reproduite aux articles 13 et 14 de l'arrêté du 24 décembre 2015. (se reporter au verso)

Référence du nouveau référentiel

Arrêté du 11 octobre 2019 (NOR : LOGL1833057A) - JORF du 18 octobre 2019



DEPUIS QUAND EXISTE-T-IL DES LOGEMENTS ÉVOLUTIFS ?

Depuis le 1^{er} octobre 2019, en application de l'article R.* 111-18-2 du CCH



QUELS SONT LES PRINCIPES ?

Depuis le 1^{er} octobre 2019, et dès la construction, il doit être prévu au rez-de-chaussée et dans les étages desservis par un ascenseur prescrit par l'article R. 111-5 du CCH :

- des logements accessibles, et
- d'autres logements dits *évolutifs*.

Les logements accessibles ont des caractéristiques minimales permettant l'accès des personnes handicapées.

Le taux de ces logements accessibles est de 20 %, avec au moins un logement accessible. (**décret n° 2019-305**)

Et les logements évolutifs ?

Les autres logements du rez-de-chaussée et des étages desservis par l'ascenseur de l'article R. 111-5, sont *évolutifs*.

Ces logements évolutifs doivent pouvoir être rendus accessibles par des travaux simples.

Le nouvel arrêté a introduit un nouvel article à l'arrêté modifié du 24 décembre 2015. Il s'agit de l'**article 16 - Dispositions relatives aux logements évolutifs**. (se reporter au verso)

Et pour les ERP, quels sont les changements ?

Il doit exister des espaces de manœuvre d'au moins :

- 1,20 m × 2,20 m à l'intérieur d'un sas,
- 1,20 m × 1,70 m à l'extérieur d'un sas.

De plus, à l'intérieur d'un sas, il doit exister un espace de manœuvre permettant d'effectuer un demi-tour hors débattements simultanés des portes.

Auparavant, ces espaces devaient être créés lors :

- D'une demande de permis de construire ; et
- D'une demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public. (ÉRP)

Ces obligations ont été modifiées par le nouvel arrêté.

En effet, **à partir du 19 octobre 2019**, les espaces de manœuvres ne sont nécessaires que dans le cas d'une demande de permis de construire.

Pour les autres situations, demande d'autorisation de construire / d'aménager / de modifier, cette obligation n'existe plus depuis le 19 octobre 2019.



POUR EN SAVOIR PLUS

Le tableau ci-dessous indique les modifications apportées à l'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.

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

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 :

.../...

À partir du 19 octobre 2019, les mots « *ou susceptibles de l'être* » et « *ou pouvant être desservis* » sont supprimés.

Article 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^{er} 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 :

.../...

À partir du 19 octobre 2019, les mots « *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* » sont remplacés par « *conformément au second alinéa de l'article R.* 111-5* ».

Article 16 - Dispositions relatives aux logements évolutifs

À partir du 19 octobre 2019, ajout de ce nouvel article :

I. - Usages attendus :

La conception des logements évolutifs doit permettre la redistribution des volumes par des travaux simples pour garantir l'accessibilité ultérieure de l'unité de vie, correspondant à l'application des articles 11 à 15 du présent arrêté.

II. - Caractéristiques minimales :

Sont considérés comme simples, les travaux respectant 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.

Textes de référence

Arrêté du 24 décembre 2015 (NOR : ETL1511145A) relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction

Arrêté du 27 février 2019 (NOR : TERL1821808A) modifiant diverses dispositions relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction, des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement, des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public