

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 modificatifs, 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^{er}. – 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° Les mots : « et le ministre chargé des personnes handicapées fixent » sont remplacés par le mot : « fixe » ;

2° 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'écologie, 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'écologie,
du développement durable
et de l'énergie,
SÉGOLÈNE ROYAL*