

# Le logement

## Le logement accessible

« Tout bâtiment d'habitation collectif ou tout aménagement lié à un bâtiment permettant à un habitant ou à un visiteur handicapé, avec la plus grande autonomie possible, de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer et de communiquer. Les conditions d'accès des personnes handicapées doivent être les mêmes que celles des autres publics ou, à défaut, présenter une qualité d'usage équivalente »

### A quoi s'appliquent les règles d'accessibilité ?

- Aux **bâtiments d'habitation collectifs neufs** et leurs abords,
- Aux **maisons individuelles** construites pour être **louées**, ou mises à disposition, ou pour être **vendues**,
- Aux **bâtiments d'habitation collectifs** (BHC), lorsque les travaux concernent la **modification**, l'**extension**, ou la **création** d'un bâtiment ou d'une partie de bâtiment et que le montant de ces travaux est supérieur ou égal à 80% de la valeur du bâtiment.

### Les dérogations dans le cadre bâti existant

Si la construction d'un logement respecte la réglementation accessibilité, aucune démarche administrative n'est nécessaire. Toutefois, en cas d'impossibilité technique à respecter cette réglementation, une demande de dérogation sur un ou plusieurs points auprès de la sous-commission départementale d'accessibilité (SCDA) avant la réalisation des travaux peut être effectuée. Cette demande ne peut se faire uniquement pour les BHC existants faisant l'objet de travaux et les bâtiments existants où sont créés des logements par changement de destination

**Par conséquent, il n'y a pas de dérogation dans le neuf**

**Les motifs de dérogations dans le logement sont :**

- L'**impossibilité technique** liée à l'environnement: aux caractéristiques du sol, à la présence d'une construction déjà existante, à des contraintes particulières de classement de la zone de construction, notamment au regard des règles de la prévention des risques naturels ou technologiques...
- La **disproportion manifeste** entre les améliorations apportées et leurs conséquences, en fonction des coûts estimés pour la mise en accessibilité.
- La **préservation du patrimoine architectural**, dès lors que les travaux prévus affectent un bâtiment classé au titre des monuments historiques ou situé aux abords et dans le champ de visibilité d'un monument historique, classé ou inscrit, ou dans un site patrimonial remarquable (ex ZPPAUP, AVAP, secteurs sauvegardés).



## Que contient la demande de dérogation ? - - - - -

Il n'y a pas de formulaire type. Le dossier doit comprendre :

- une notice explicative du projet
- l'objet et le justificatif de la demande de dérogation
- un plan de situation
- un plan de masse coté du projet
- des plans de l'intérieur du bâtiment

## Quel est le nombre d'exemplaires à fournir ? - - - - -

Le dossier doit être établi en 3 exemplaires :

- 2 exemplaires « papier » sont transmis directement à la SCDA, sans passage en mairie. (Possibilité d'envoyer un exemplaire en format papier et le second en format numérique à l'adresse ci-après)
- 1 exemplaire est conservé par le demandeur

## Quel est le délai d'instruction de la demande de dérogation ?

Le Maire de la commune est convoqué à la SCDA dans les deux mois qui suivent la réception du dossier ou des pièces complémentaires au secrétariat de la SCDA. *Pour rappel, dans le cas d'un dossier déposé par la commune (maître d'ouvrage), un avis du maire (pouvoir de police) doit être également donné en séance ou à défaut transmis à la SCDA.*

A défaut de réponse de la sous-commission dans un délai de deux mois à compter de la transmission de la demande d'avis par le préfet à la SCDA, cet avis est réputé favorable. **A défaut d'arrêté dans les 3 mois à compter de la réception de la demande, la dérogation est réputée refusée.**

 Article R111-1 du code de la construction et de l'habitation (CCH) relatif à la définition des bâtiments d'habitation

 Article R162-1 du CCH relatif à l'obligation d'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs

 Article R162-5 du CCH relatif aux maisons individuelles construites pour être louées ou mises à dispositions ou pour être vendues

 Article R163-1 du CCH relatif aux travaux de modification ou d'extension portant sur un bâtiment ou une partie de bâtiment d'habitation collectif existant et les travaux de création de logements dans un bâtiment existant par changement de destination

 Article R163-3 du CCH relatif aux demande de dérogations

## Besoin d'informations ?

Direction départementale des territoires

Service Habitat et Construction

Unité Construction - Accessibilité

61, avenue de Grammont - BP 71655

37016 TOURS GRAND TOURS Cedex 1

Mel : [ddt-accessibilite@indre-et-loire.gouv.fr](mailto:ddt-accessibilite@indre-et-loire.gouv.fr) - Tel : 02.47.70.80.90

