

CHARTE DÉPARTEMENTALE DE L'HABITAT REGROUPÉ ADAPTÉ AUX PERSONNES ÂGÉES ET/OU PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP

GUIDE D'AIDE À L'INSTRUCTION

Document à usage interne, pour l'aide à l'analyse
graphique des dossiers soumis aux comités techniques.



M. à J. : 02 2024

Partenaires :



PREFET DE LOIR-ET-CHER



ASSOCIATION DES MAIRES
DE LOIR-ET-CHER



Association des Maires
Ruraux du Loir-et-Cher



Office Public de l'Habitat de l'Indre-et-Loire



PRÉAMBULE

Ce document permet de synthétiser les points à vérifier lors de l'instruction des dossiers de logements adaptés autour de documents essentiels :

1) Le code de la construction et de l'habitation (CCH)

Partie réglementaire (Articles R111-1 à R863-17)

Livre Ier : Construction, entretien et rénovation des bâtiments (Articles R111-1 à R192-4)

Titre VI : ACCESSIBILITÉ ET QUALITÉ D'USAGE (Articles R161-1 à R165-21)

Chapitre Ier : RÈGLES GÉNÉRALES D'ACCESSIBILITÉ DES BÂTIMENTS (Articles R161-1 à R161-3)

Chapitre II : BÂTIMENTS NEUFS (Articles R162-1 à R162-13)

Section 1 : Construction de bâtiments d'habitation collectifs (Articles R162-1 à R162-4)

R.162-1 à R.162-4

Section 2 : Construction de maisons individuelles (Articles R162-5 à R162-7)

R.162-5 à R.162-7

2) JORF n°0300 du 27 décembre 2015 page 24186 texte n° 100

Arrêté du 24 décembre 2015 et de sa modification par arrêté du 23 mars 2016-art.3/ Arrêté du 11 octobre 2019-art. 1, relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction.

3) Charte pour la promotion d'habitat regroupé adapté aux personnes âgées ou en situation de handicap (en intégrant également les points de la charte qui ont évolué).

4) Les illustrations de la circulaire interministérielle n° DGUHC 2007-53 du 30/11/07.

Cette grille de lecture et d'analyse est non-exhaustive, le groupe de travail technique devra régulièrement alimenter et mettre à jour le guide. Les points énoncés seront essentiellement les points soulevés lors des comités techniques d'analyse des dossiers présentés dans le cadre de la charte départementale de l'habitat regroupé adapté aux personnes âgées et/ou en situation de handicap.

Ce document est réservé à un usage interne.

1° – Des logements pour qui ?

- Une mixité intergénérationnelle (article1)
- Des personnes âgées (seules ou en couples)
- Des personnes souffrant d'un handicap : adultes ou enfants nécessitant un logement adapté
- Des familles avec une personne en situation de handicap (enfant, parent, etc.)

2° – Quel cadre et quelle localisation pour les opérations ?

- A proximité d'équipements, de commerces de première nécessité, de services (épicerie, boulangerie, ...) et de professionnels de santé médicaux ou paramédicaux dans un rayon de 500 m.

↳ à évaluer selon le contexte : étude au cas par cas

- Les opérations doivent être de taille raisonnable et la constitution d'un cadre convivial et chaleureux est privilégiée (création de squares, places ou placettes).
- Le site choisi et son environnement devront répondre aux besoins et contraintes techniques liées à l'accessibilité des opérations (relief, gestion des pentes maximales, abords facilement praticables, etc.).
- A proximité des services de transports (individuels ou collectifs ou d'aide à la mobilité).

3° – Quel type d'opération ?

- La charte vise les opérations de logements dont les loyers sont encadrés par les barèmes HLM.
- Les opérations d'habitat regroupé peuvent concerner des constructions de logements neufs ou des réhabilitations de logements existants.
- La typologie des logements sera composée de 2/3 de t2 & t3 et 1/3 de T4 & T5.
- Une prise en charge du nombre de logements limitée (1/3 de l'opération).

4° – Exigences générales dans la conception du logement :

Une exigence particulière devra être apportée à :

- l'ergonomie générale : motorisation des volets roulants pour les pièces de vie (chambre PMR, séjour et cuisine) , privilégier des boîtes aux lettres individuelles, des circulations fluides, etc.
- l'orientation du logement (lumière naturelle, ...),
- le confort en matière acoustique, thermique et énergétique,
- les vues sur l'extérieur,
- les logements situés au rez-de-chaussée pourront le cas échéant posséder un petit jardin accessible et sans charges d'entretien excessives.
- Un pré-câblage doit être obligatoirement réalisé pour l'installation potentielle d'équipements de sécurité et/ou confort (de type gâche électrique, visiophone, abattant WC lavant, ...)

RAPPEL DE LA PROCÉDURE

RÉVISION 02 2024

1°

LOCALISATION DU PROJET

Le bailleur demande par courriel, au service Prospective Habitat du département, si la localisation du projet est éligible à la charte, en joignant :

- un plan de situation – échelle 1/5000ème, afin de voir la distance entre le centre bourg, les services et commerces et l'opération projetée,
- un plan détaillé, précisant notamment le N° et le nom de la Rue, entrée et sortie voitures/piétons du secteur du projet,
- le nombre et les typologies de logements adaptés à soumettre.

Après vérification, le service Prospective Habitat confirme ou non l'éligibilité par courriel.

Si l'éligibilité est confirmée, la procédure se poursuit.

2°

DÉPÔT DU PROJET pour examen au COTECH (Un Comité Technique programmé toutes les 6 semaines environ)

6 semaines minimum avant le comité technique, le bailleur adresse au service Prospective Habitat du département le dossier complet comprenant :

- la fiche descriptive du projet complétée,
- le plan de masse – échelle 1/500ème, avec orientation, complété d'un rapide descriptif des traitements des abords (nature des revêtements des allées, emplacement des places de stationnement « personnes handicapées », largeur des trottoirs ou des passages, accessibilité aux jardins et aux terrasses, pourcentage des pentes – rampes et relief du terrain naturel, etc.),
- les plans des logements – échelle 1/100ème ou 1/50ème, avec côtes globales et mention des rayons de giration, des hauteurs de seuils et des largeurs de passage au niveau des portes intérieures et extérieures, identification des volets roulants, etc.
- les plans de façades au 1/100ème ou 1/200ème et éventuellement les coupes,
- l'identification sur plan des logements à examiner,

Le Service Prospective Habitat du département et le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement (CAUE) étudient conjointement le dossier.

3°

COMITÉ TECHNIQUE

Après les échanges entre les instructeurs, le projet est soumis à l'examen du comité technique qui donne une décision technique.

Ce comité est composé :

- du maître d'ouvrage,
- du maître d'œuvre,
- du Service Prospective Habitat,
- du CAUE.

4°

VALIDATION et PASSAGE en COMMISSION PERMANENTE

Après validation du projet, le bailleur doit déposer sa demande de subvention auprès du département à l'aide du formulaire existant.

Le dossier passera en Commission permanente pour valider la participation financière au projet.

La participation financière du département sera valorisée selon les règles de publicité décidées par celui-ci.

5°

VISITES DU CHANTIER

Le bailleur sera tenu d'inviter le Service Prospective Habitat ainsi que le CAUE à une visite de chantier avant la réception des travaux afin de vérifier le respect du projet validé.

6°

VERSEMENT DE LA SUBVENTION

Un 1er acompte de 50 % sera versé au démarrage de l'opération (ordre de service ou acte notarié pour les VEFA).

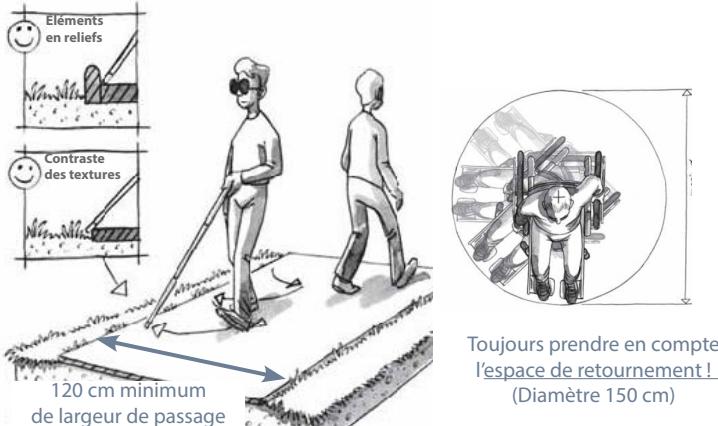
Le solde de 50 % sera versé après visite du chantier de l'opération et une fois celle-ci terminée (attestation d'achèvement sans réserve).

Une réduction de la subvention pourra être opérée, au cas par cas, si des critères techniques n'étaient pas respectés.

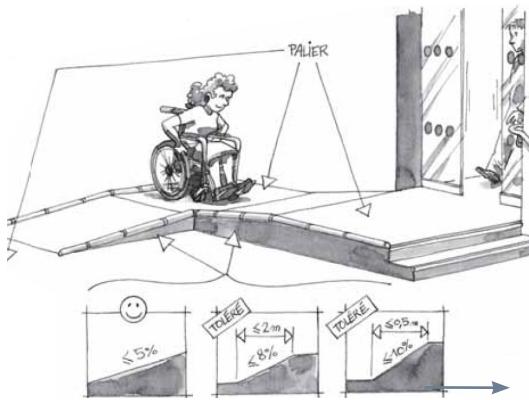
NB : une procédure est mise en place pour le versement de la participation financière en lien avec des équipements spécifiques

RÉVISION 02 2024

CHEMINEMENTS & REPÉRAGE

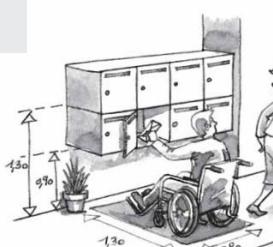
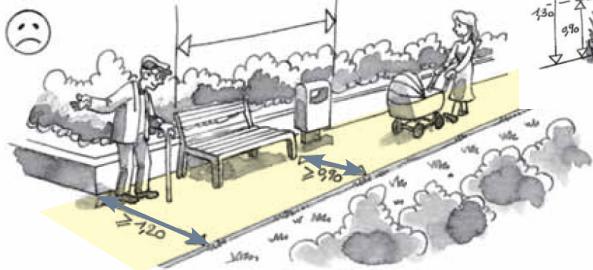


RAMPE D'ACCÈS



CIRCULATION & ENCOMBREMENT

Attention à l'encombrement lié au mobilier urbain !



LE + DE LA CHARTE DÉPARTEMENTALE

- > Des cheminements sans discontinuité seront créés pour permettre aux locataires, notamment, ceux en fauteuils roulants, de se déplacer dans leur environnement proche (logement, parties collectives, places de stationnement...) sans difficulté et en toute sécurité (fluidifier le parcours, éviter les angles droits)...
- > Ces opérations devront permettre un accès aisément aux espaces extérieurs, privatisés ou collectifs, ainsi qu'aux différents équipements de vie liés aux logements (interphone, boîtes à lettre, numérotation...).
- > Digicodes et autres commandes dotés de touches avec écriture de grande taille, contraste visuel, etc. pour faciliter la lecture à tous.

RÉGLEMENTATION ACCESSIBILITÉ :

R.162-1 à R.162-4 : collectif // R.162-5 à R.162-7 : individuel
du Code de la construction et de l'habitation

EXTRAIT / Article R162-1 - Crédit Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 - art. :

> 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. 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.

...

EXTRAIT / Article R162-3 - Crédit Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 - art. :

> L'installation d'ascenseur est obligatoire dans les parties de bâtiments d'habitation collectifs comportant plus de deux étages accueillant des logements au-dessus ou au-dessous du rez-de-chaussée.

...

EXTRAIT / Article R162-4 - Crédit Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 - art.

1° Pour tous les logements.

> Les circulations et les portes des logements doivent, dès la construction du bâtiment, présenter des caractéristiques minimales, définies par arrêté du ministre chargé de la construction, permettant la circulation de personnes handicapées.

> Les dispositifs de commande doivent y être aisément repérables et utilisables par ces personnes.

> Cet arrêté prévoit la possibilité pour le maître d'ouvrage de satisfaire à ces obligations par des solutions d'accessibilité équivalentes aux dispositions techniques de l'arrêté dès lors que ces solutions répondent aux objectifs poursuivis.

...

EXTRAIT / ANNEXES / Article 1 - Modifié par Arrêté du 27 octobre 2023 - art. 5 :

1° Pentes : à respecter à 5% maxi,

Si impossibilité technique, pente tolérée à 8 % sur une longueur maximale de 2 m, 12 % sur une longueur maximale de 0,5 m.

Garde-corps obligatoire le long de toute rupture de niveau de plus de 0,40 m de hauteur

2° Paliers de repos : un espace rectangulaire de 1.20 x 1.40 m

tous les 10 m en cheminement continu (si plan incliné > 4%) en haut et en bas de chaque plan incliné à chaque bifurcation du cheminement

3° Profil en travers : Dévers est inférieur ou égal à 2 %

Largeur minimale du cheminement est de 1,40 m libre de mobilier ou de tout autre obstacle éventuel. Cette largeur peut toutefois être réduite à 1,20 m.

4° Traversées pour piétons

- Au droit de chaque traversée pour piétons, des « abaissés » de trottoir ou « bateaux » - Ressaut ≤ 2 cm, 4 cm lorsque les ressauts sont aménagés en chanfrein « à un pour trois »

- Partie abaissée du bateau a une largeur minimale de 1,20 mètre

- Bande d'éveil de vigilance conforme aux normes en vigueur est implantée pour avertir les personnes aveugles ou malvoyantes au droit des traversées matérialisées....

5° Ressauts

- Ressaut ≤ 2 cm, 4 cm lorsque les ressauts sont aménagés en chanfrein « à un pour trois »

- Distance minimale entre deux ressauts successifs est de 2,50 mètres.

6° Équipements et mobilier sur cheminement

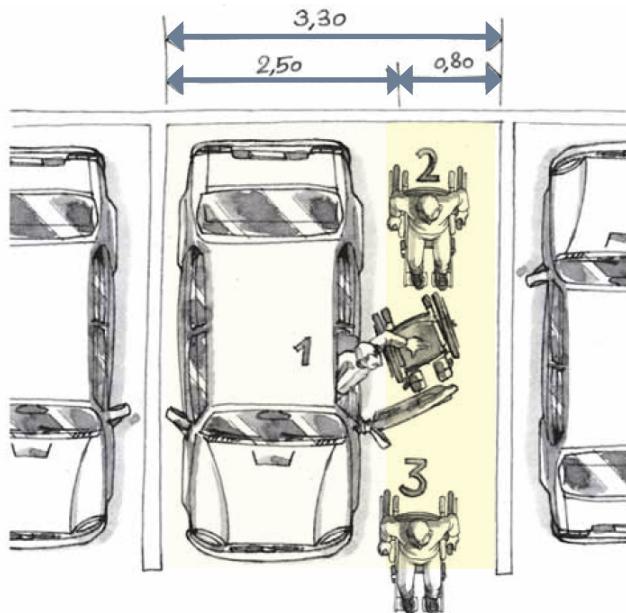
- Les trous ou fentes dans le sol ... un diamètre ou une largeur inférieurs à 2 centimètres.

- ... les bornes et poteaux et autres mobilier urbain situés sur les cheminements comportent une partie contrastée soit avec son support, soit avec son arrière-plan...

- ... Pas d'obstacle : passage libre d'au moins 2,20 mètres de hauteur

...

STATIONNEMENT AÉRIEN

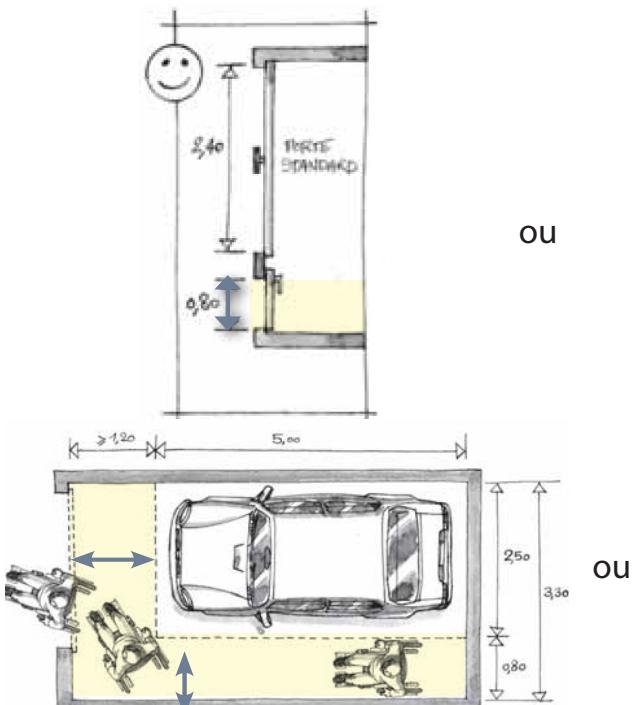


Possibilité de mutualiser les espaces de circulation latéraux en site restreint (au-delà du nombre de places adaptées imposées par la réglementation).

STATIONNEMENT CLOS

Quelques cas de figure :

- > sortir du véhicule,
- > accéder au coffre
- > ...



RÉGLEMENTATION ACCESSIBILITÉ :

R.162-1 à R.162-4 et R.162-5 à R.162-7 du Code de la construction et de l'habitation

EXTRAITS / Article 3- Arrêté du 24 décembre 2015 (modifié par arrêté du 23 mars 2016-art. 4) :

> 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 moins 5% du nombre total de places prévues pour les visiteurs.

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.

> 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, la place adaptée située à l'extérieur d'une parcelle doit être aménagée à une distance inférieure ou égale à 30 m celle-ci peut être commune à plusieurs maisons

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

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

> Les places adaptées, quelle que soit 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.

LE + DE LA CHARTE DÉPARTEMENTALE

> Lorsque le stationnement est sur l'espace public, une place adaptée doit être réservée au logement concerné

> Prévoir un espace de stationnement facile d'utilisation pour une personne à mobilité réduite :

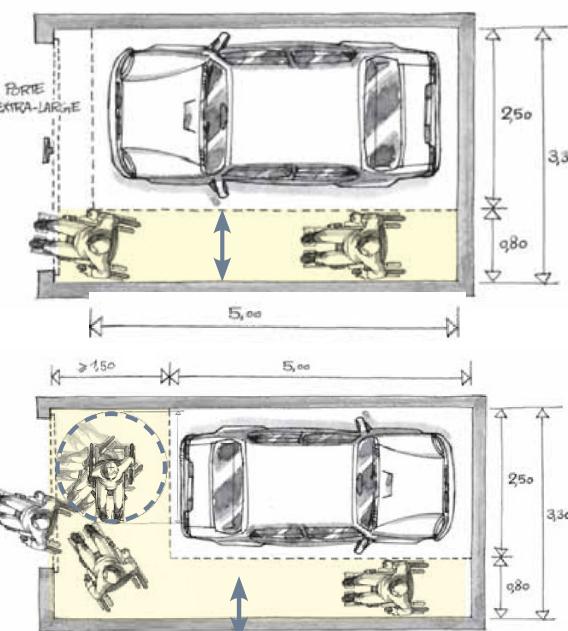
- avec les espaces nécessaires pour se déplacer avec aisance,
- au mieux, avec un espace de retournement à l'intérieur

> Penser à l'accessibilité du système de fermeture du garage.

> Penser à l'accès au coffre une fois le véhicule stationné.

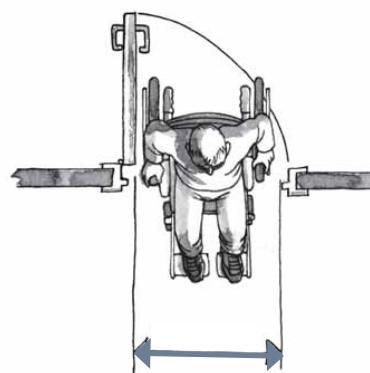
> Porte de garage motorisable (si le garage est accessible).

> Lorsque le garage ne répond pas aux critères d'accessibilité, il faudra prévoir une place du «midi» adaptée.



PASSAGE DE PORTE

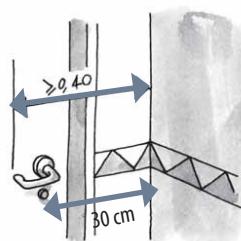
Un critère incontournable de la charte : les portes intérieures de 93, avec passage à 90 cm (soit 83cm de passage utile).



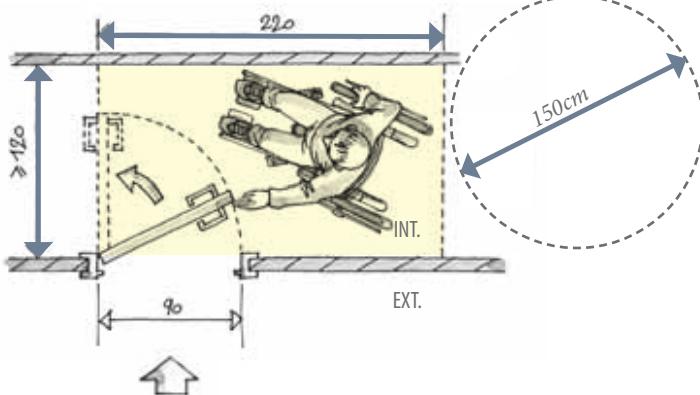
**porte de 0,90 m
dont le passage utile est de 0,83 m**

ANGLE RENTRANT

Applicable à toutes les portes



ESPACE DE MANOEUVRE DES PORTES D'ENTRÉE



RÉGLEMENTATION ACCESSIBILITÉ :

R.162-1 à R.162-4 et R.162-5 à R.162-7 du Code de la construction et de l'habitation

EXTRAITS / Article 5 - Arrêté du 24 décembre 2015 :

- > 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.
- > Les circulations intérieures horizontales doivent répondre aux exigences applicables au cheminement extérieur accessible visées à l'article 2.

EXTRAITS / Article 8 - Arrêté du 24 décembre 2015 :

> 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 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 paroi ou de tout autre obstacle à l'approche d'un fauteuil roulant.

EXTRAITS / Article 11 - Arrêté du 24 décembre 2015 :

> 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.

> 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.

LE + DE LA CHARTE DÉPARTEMENTALE

> Des portes intérieures et extérieures (donnant sur un cheminement, terrasse, etc.) à 0,90 m minimum de passage.

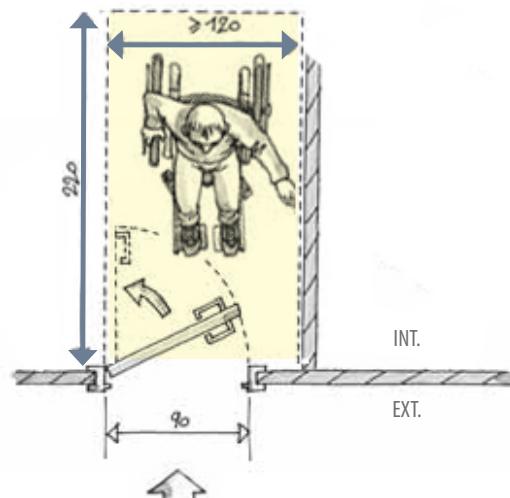
> Des entrechoquements d'ouverture de porte dans les dégagements à éviter

> L'extrémité des poignées de TOUTES les portes dans un angle rentrant doivent se situer à plus de 0,40 m de l'angle.

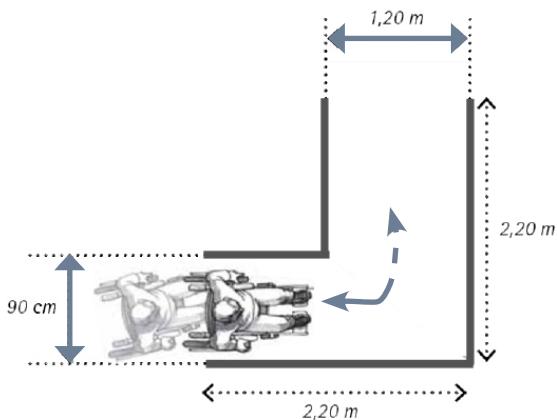
> Un espace de retour de 1,50 m de diamètre à proximité de la porte d'entrée et en dehors de toute ouverture de porte.

< Le sens d'ouverture de porte bien orientée par rapport à l'espace de retour.

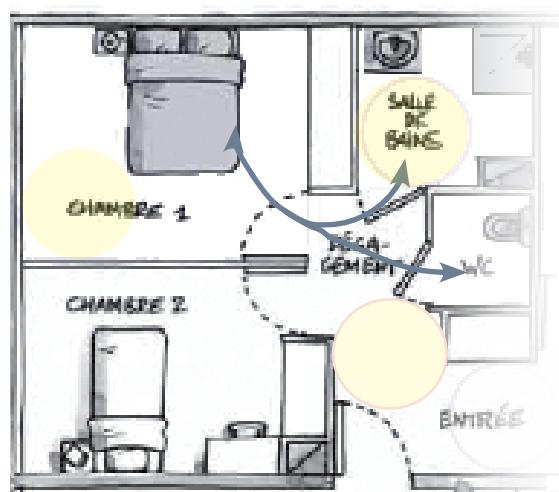
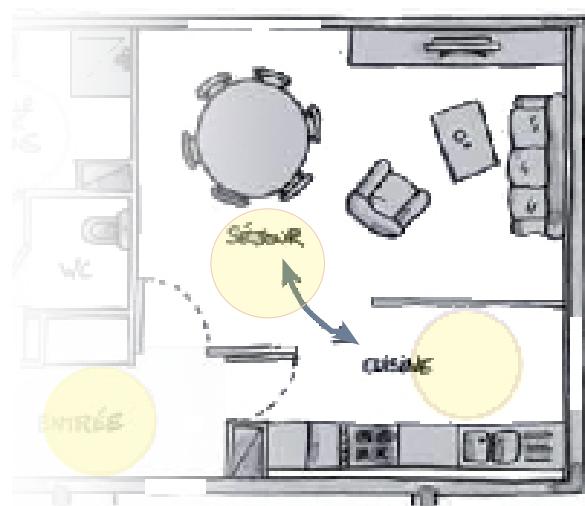
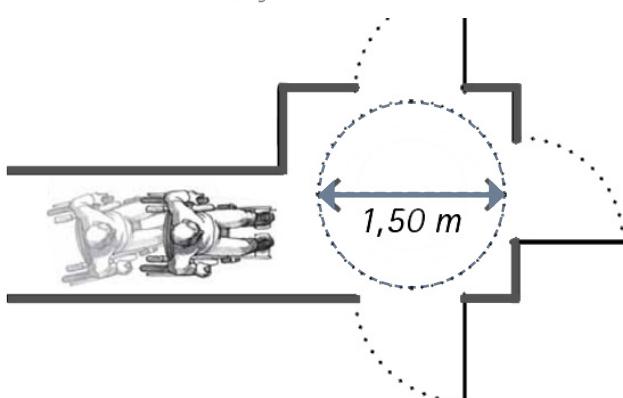
> Un rangement à proximité de l'entrée.



FACILITER LES DÉPLACEMENTS



> Tourner à 90° dans son logement.



RÉGLEMENTATION ACCESSIBILITÉ :

R. 162-1 à R. 162-4 et R. 162-5 à R. 162-7 du Code de la construction et de l'habitation

EXTRAITS / Article 13 - Arrêté du 24 décembre 2015 (Modifié par Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 1) :

> 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.

> 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.

EXTRAITS / ANNEXE 2 - Arrêté du 24 décembre 2015 (Modifié par Arrêté du 11 septembre 2020 - art. 2) :

L'espace de manœuvre* reste lié au cheminement mais avec une exigence de largeur correspondant à un Ø 1,50 m (* un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour)

- 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.

LE + DE LA CHARTE DÉPARTEMENTALE

> Généralités : Prévoir des pièces et des espaces de circulation suffisamment spacieux pour permettre un déplacement aisément dans l'ensemble du logement aux personnes en fauteuil roulant et l'intervention des services d'aide à la personne.

> Privilégier la pose de portes coulissantes, notamment dans les espaces contraints (exemple SDE, dégagement, etc.).

> Prévoir un éclairage doux et homogène dans tout le logement.

> Privilégier les baies coulissantes pour des raisons fonctionnelles.

> Privilégier des espaces de vie ouverts (liaison entre la cuisine et le séjour).

> Faciliter les déplacements au quotidien dans le logement avec une largeur de couloir à 1,20 m minimum et des espaces de manœuvre de 1,50 m de diamètre minimum.

> Penser les ouvertures de porte dans le bon sens (orientées vers les espaces de girations)

> Maintenir une proximité entre chambre et SDE

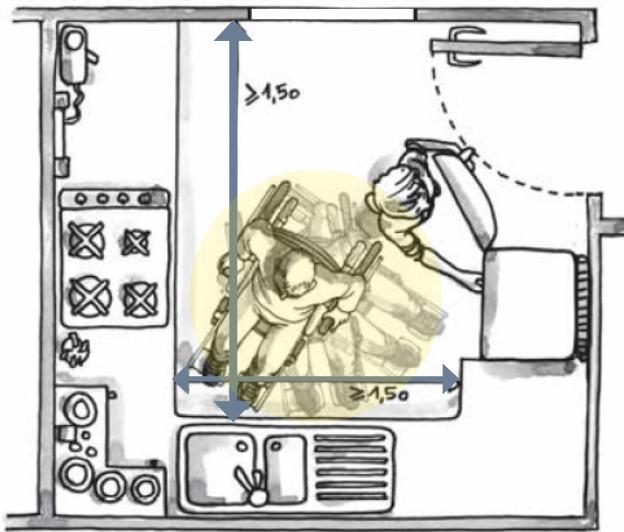
> Implantation des ouvertures (baies et portes) et des différents équipements techniques garantissant suffisamment de surface libre sur les parois.

> En cas de fenêtres, l'allège devra être à 0,50 m maximum dans la chambre adaptée et l'espace de vie. (Tolérance à 0,70 m en cas de contraintes techniques).

> Des volets roulants motorisés à minima dans la chambre adaptée, l'espace de vie et la cuisine.

FACILITER LES DÉPLACEMENTS / USAGES

exemple 1 ▼



RÉGLEMENTATION ACCESSIBILITÉ

R.162-1 à R.162-4 et R.162-5 à R.162-7 du Code de la construction et de l'habitation

EXTRAIT / Article 13 - Arrêté du 24 décembre 2015 (Modifié par Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 1) :

La 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 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.

LE + DE LA CHARTE DÉPARTEMENTALE

> Des fenêtres et volets aisément accessibles par une personne en fauteuil roulant depuis l'intérieur : ne pas les placer au dessus du plan de travail sauf s'il y a une seconde ouverture.

> Privilégier une ouverture de la cuisine sur le séjour ou la salle à manger qui constituent généralement des pièces de vie du logement... une cloison amovible peut, le cas échéant, être envisagée.

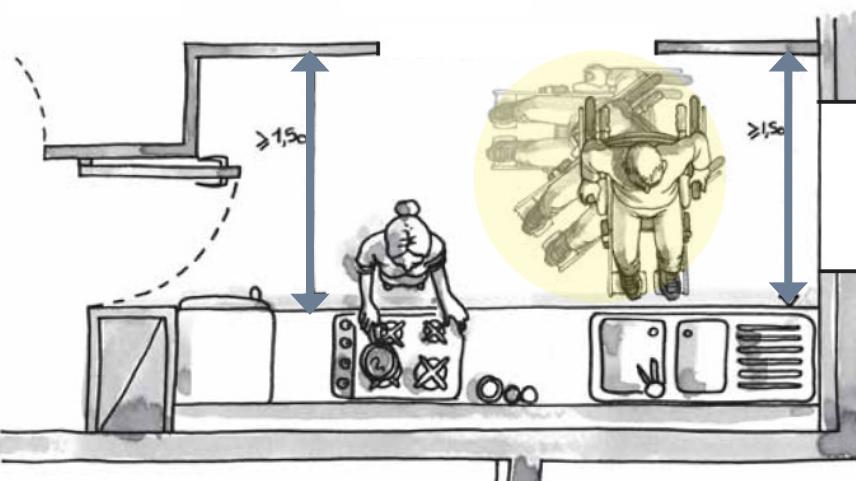
> Un plan de travail suffisamment vaste (ou l'espace pour l'installer).

> A la demande du locataire handicapé, l'évier pourra être adapté (suspendu).

> Lorsque le séjour ne le permet pas, prévoir l'emplacement de l'espace repas dans la cuisine, en dehors des espaces de circulation.

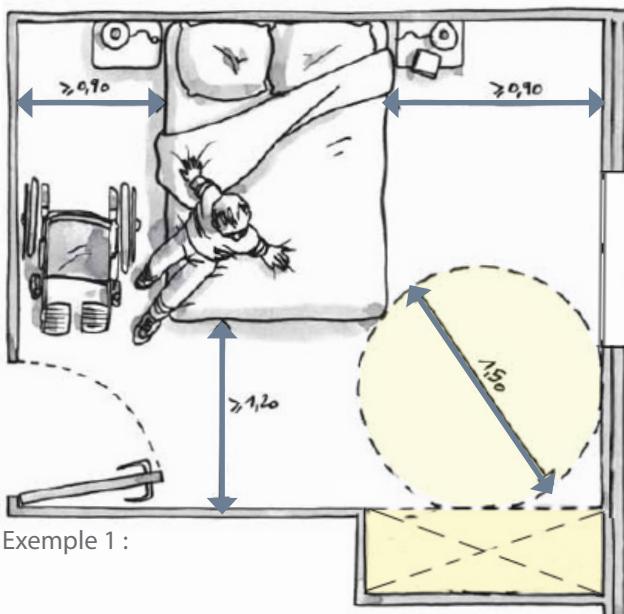
FACILITER LES DÉPLACEMENTS / USAGES

exemple 2 ▼

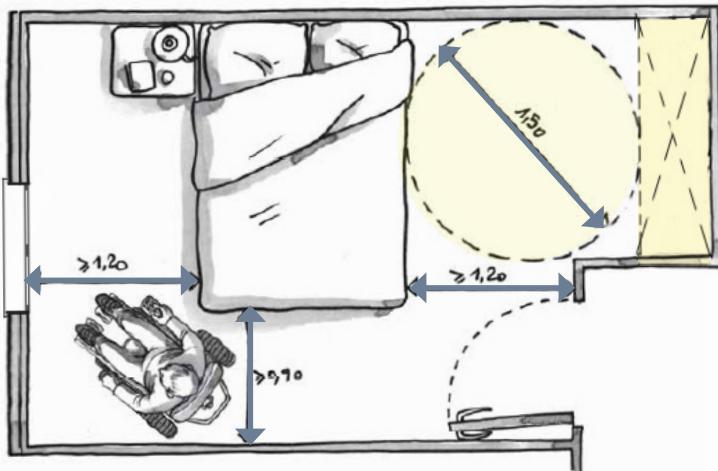


Apporter tous les aménagements, nécessaires et à moindre coût, susceptibles d'améliorer le confort quotidien!

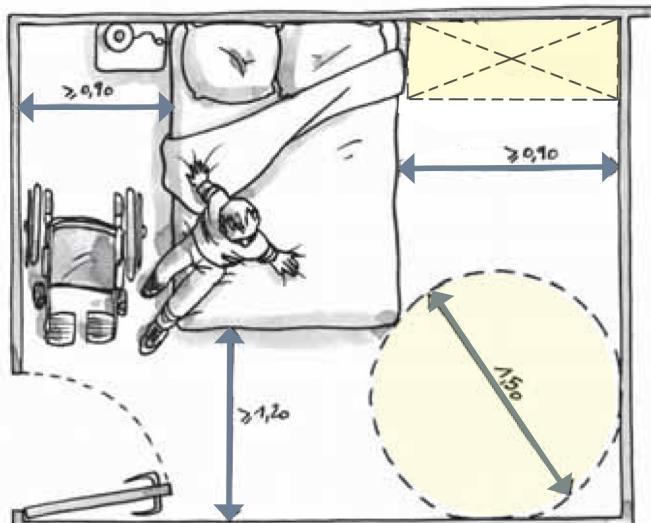
ESPACES MINIMUM DANS LA CHAMBRE



Exemple 2 :



Exemple 3 :



D'autres aménagements sont possibles, ces exemples ont été donnés à titre indicatif, de manière à montrer quels étaient les espaces de déplacement nécessaires.

RÉGLEMENTATION ACCESSIBILITÉ :

R.162-1 à R.162-4 et R.162-5 à R.162-7 du Code de la construction et de l'habitation

EXTRAITS / Article 13 - Arrêté du 24 décembre 2015 (Modifié par Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 1) :

> ... 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 séjour aménageable en chambre, un cabinet d'aisances et une salle d'eau.

...

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

- un espace de manœuvre facilitant le demi-tour dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2 de l'arrêté (diamètre de 1,50m libre, 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.

LE + DE LA CHARTE DÉPARTEMENTALE

> Des pièces et des espaces de circulation suffisamment spacieux pour permettre un déplacement aisément dans l'ensemble du logement aux personnes en fauteuil roulant et l'intervention des services d'aide à la personne.

> Une chambre éloignée du séjour pour préserver l'intimité et limiter les nuisances.

> Un placard ou son emplacement, situé dans la chambre pour faciliter le quotidien, en dehors des espaces de circulation réglementaires.

> Des fenêtres et volets aisément accessibles par une personne en fauteuil roulant.

> Des volets motorisés dans la chambre adaptée.

> Des allèges de fenêtres à une hauteur de 0,50 m, pour que les personnes en fauteuil roulant puissent avoir vue sur l'extérieur depuis ces baies, à minima dans la pièce de vie et dans la chambre adaptée.

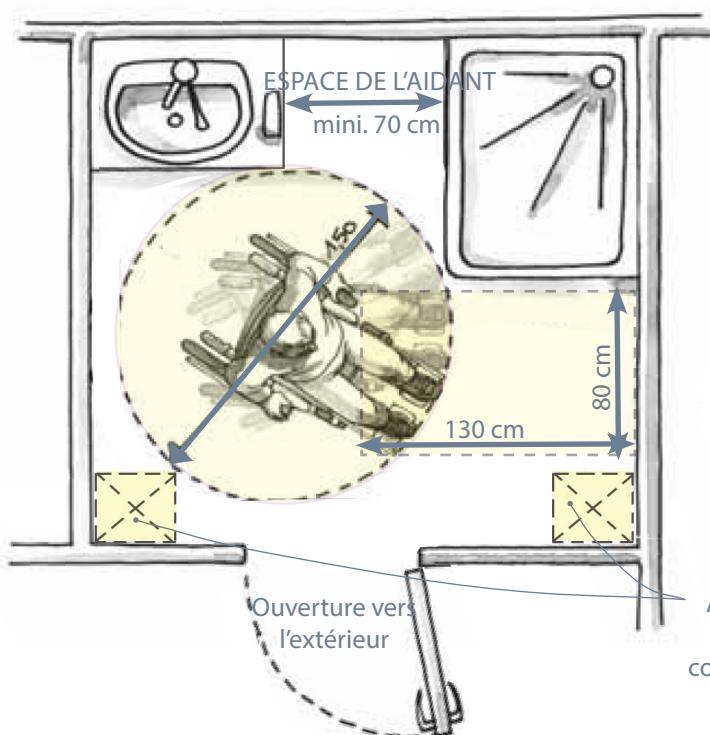
Avec une tolérance des allèges à 0,70 m pour des questions techniques (radiateurs sous fenêtres).

> La chambre «adaptée» devra permettre l'installation d'un lit (en 1,40/1,90 m), qui sera retiré des parois et garantira une aire de rotation de 1,50 m et les espaces réglementaires autour du lit. Le débattement de la porte ne doit pas empiéter sur les espaces libres.

> Prévoir un interrupteur et une prise électrique à hauteur, à proximité de l'espace du lit.

> Intégrer dès la construction les attentes ou la prise électrique nécessaires à la motorisation d'une tringle escamotable.

SALLE D'EAU

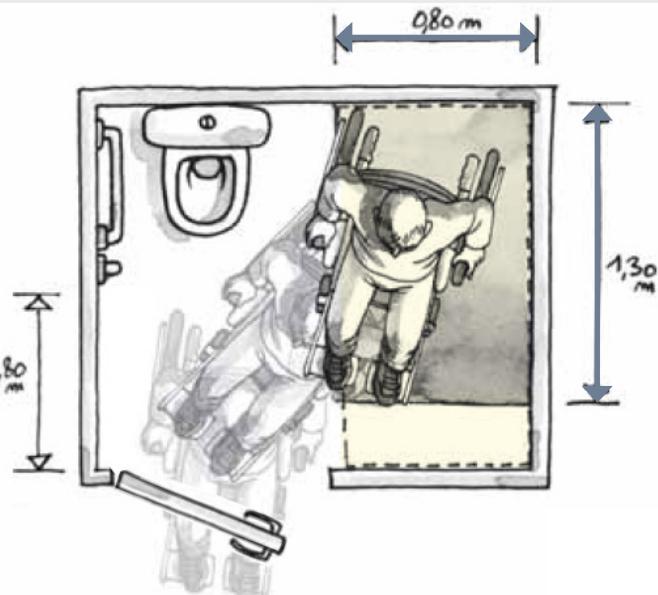


Au moins un espace minimum pour une colonne de rangement.



Lorsque la configuration des lieux ne le permet pas, l'empietement est toléré s'il reste négligeable et surtout s'il n'engendre aucune gêne.

WC



RÉGLEMENTATION ACCESIBILITÉ :

R.162-1 à R.162-4 et R.162-5 à R.162-7 du Code de la construction et de l'habitation

EXTRATS / Article 13 - Arrêté du 24 décembre 2015 (Modifié par Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 1) :

> Une salle d'eau au moins doit offrir un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour dont les caractéristiques dimensionnelles sont définies à l'annexe 2 de l'arrêté :

- 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.

> Un cabinet d'aisances au moins doit offrir un espace libre accessible à une personne en fauteuil roulant d'au moins $0,80 \text{ m} \times 1,30 \text{ m}$ latéralement à la cuvette/espace douche 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.

LE + DE LA CHARTE DÉPARTEMENTALE

Généralités :

Concevoir des pièces et des espaces de circulation suffisamment spacieux pour permettre un déplacement aisné dans l'ensemble du logement aux personnes en fauteuil roulant et l'intervention des services d'aide à la personne.

> Une porte ouvrant sur l'extérieur ou porte coulissante à privilégier pour les espaces contraints.

> Une aire de rotation de 1,5 m au sein de la SDE. Un empiétement limité de l'aire de rotation sur le bac à douche sera toléré.

> Une douche de plain pied avec bac encastré ou extra-plat ou à siphon de sol avec une emprise minimum de 0,90/0,90 m.

> Un espace douche avec sol antidérapant (si douche au sol).

> Au moins deux côtés de la douche ouverts pour faciliter l'accès d'une tierce personne (dont un côté avec l'espace du fauteuil d'au moins $0,80 \text{ m} \times 1,30 \text{ m}$ et un autre côté d'au moins 0,70 m pour l'espace de l'aide).

> Lavabo sans colonne pour permettre l'accès aux personnes en fauteuil roulant.

> Un espace latéral au lavabo, libre pour faciliter l'intervention de l'aide (0,70 m minimum).

> Un emplacement pour du rangement dans la salle d'eau (ranger les produits de soin et d'hygiène à proximité).

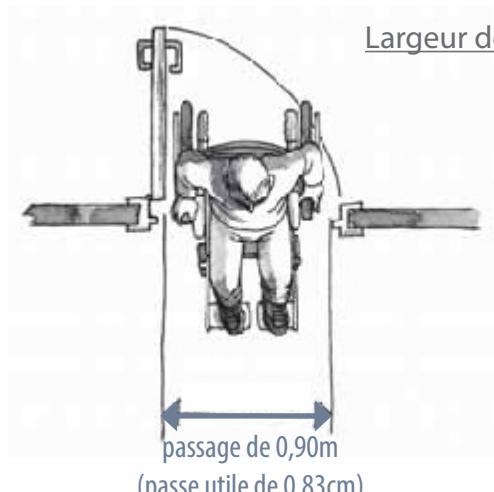
Un espace minimum de 0,40/0,40 m est défini, en dehors des espaces de circulation.

> Points d'ancrage (avec renfort dans le cloisonnement) pour le positionnement de la barre d'appui latérale aux sanitaires et à la douche.

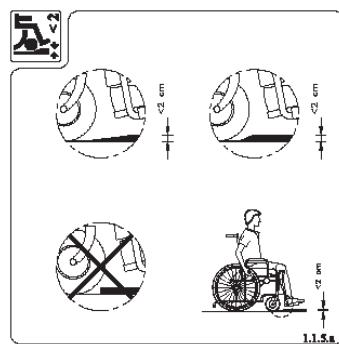
> Des attentes ou une prise électrique à prévoir pour l'installation d'un système de lavage pour les WC (abattant WC lavant de type wc japonais).

CIRCULATION CONFORTABLE

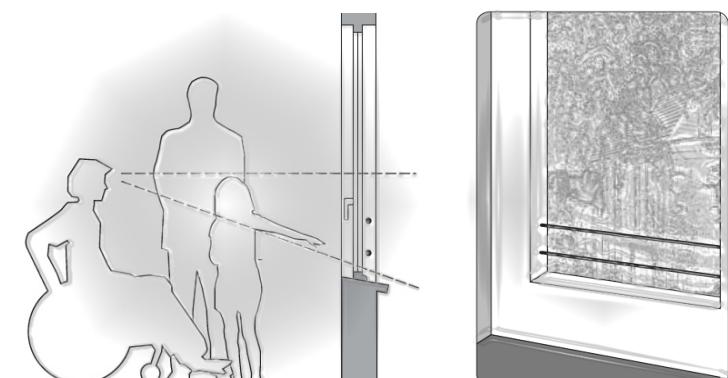
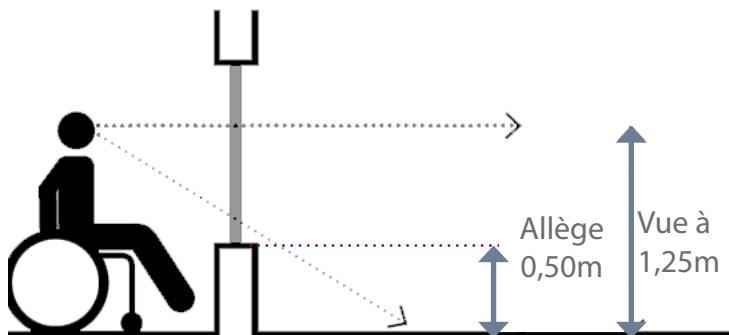
Illustrations: Pierre Antoine THIERRY



Ressaut à 2cm
(maximum)



VUE ET RAPPORT À L'EXTÉRIEUR



RÉGLEMENTATION ACCESSIBILITÉ :

R.162-1 à R.162-4 et R.162-5 à R.162-7 du Code de la construction et de l'habitation

EXTRAITS / Article 11 - Arrêté du 24 décembre 2015 :

- > 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.
- > 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 »

EXTRAITS / Article 13 - Arrêté du 24 décembre 2015 (Modifié par Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 1) :

- 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.

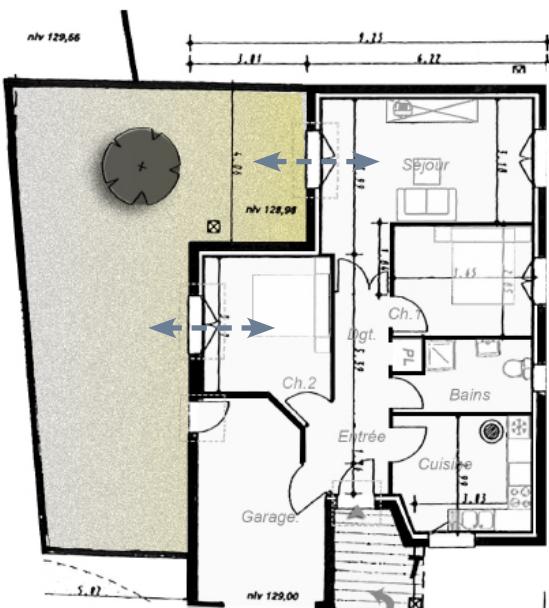
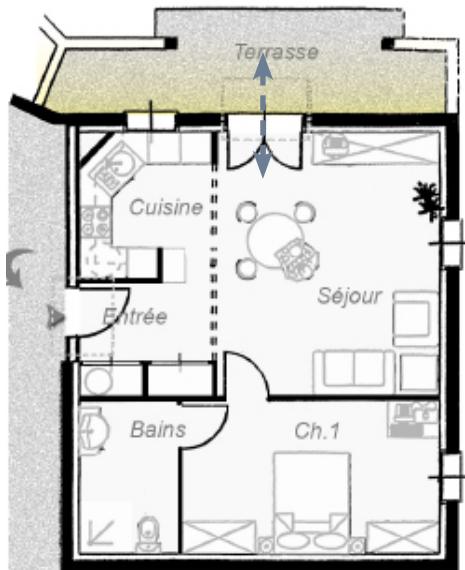
LE + DE LA CHARTE DÉPARTEMENTALE

> Conception générale intérieure

Concevoir des pièces et des espaces de circulation suffisamment spacieux pour permettre un déplacement aisément dans l'ensemble du logement aux personnes en fauteuil roulant et l'intervention des services d'aide à la personne.

- Implantation des ouvertures (baies et portes) et des différents équipements techniques garantissant suffisamment de surface libre sur les parois.
- Privilégier la pose de portes coulissantes en cas d'espace restreints.
- Sol du logement continu sur toute sa surface (sans différence de niveau), y compris entre les pièces principales et les annexes.
- Revêtement de sols résistants à l'usure, antidérapants et lisses.
- Prévoir un grand placard ou petite pièce spécifique pour permettre le stockage d'objets encombrants ou de produits ménagers.
- Fenêtres et volets aisément accessibles par une personne en fauteuil roulant depuis l'intérieur du logement.
- Volets roulants motorisés, à minima dans la chambre adaptée, la pièce de vie et cuisine.
- Limitation des allèges des fenêtres des pièces de vie principales et de la chambre adaptée à une hauteur de 0,50 m, pour que les personnes en fauteuil roulant puissent avoir vue sur l'extérieur depuis ces baies. Tolérance à 0,70 m dans la chambre adaptée, en cas de contraintes techniques (exemple des radiateurs).
- Un éclairage doux et homogène dans tout le logement.
- Des interrupteurs implantés à proximité des portes et aisément repérables par leur taille et/ou leur couleur.
- Une bonne isolation acoustique du logement vis-à-vis des bruits extérieurs, des autres logements et à l'intérieur du logement lui-même pour éviter les résonances.

CONTINUITÉ INTÉRIEUR / EXTÉRIEUR



RÉGLEMENTATION ACCESSIBILITÉ :

R.162-1 à R.162-4 et R.162-5 à R.162-7 du Code de la construction et de l'habitation

EXTRAITS / Article 14 - Arrêté du 24 décembre 2015 (Modifié par Arrêté du 11 octobre 2019 - art. 1) :

Au sein des opérations de construction ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire déposée à compter du 1er 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 au second alinéa de l'article R.* 111-5, doit posséder au moins un accès depuis une pièce de vie respectant les dispositions suivantes :

- une largeur minimale d'accès de 80 cm
 - un ressaut \leq 2 cm...

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

LE + DE LA CHARTE DÉPARTEMENTALE

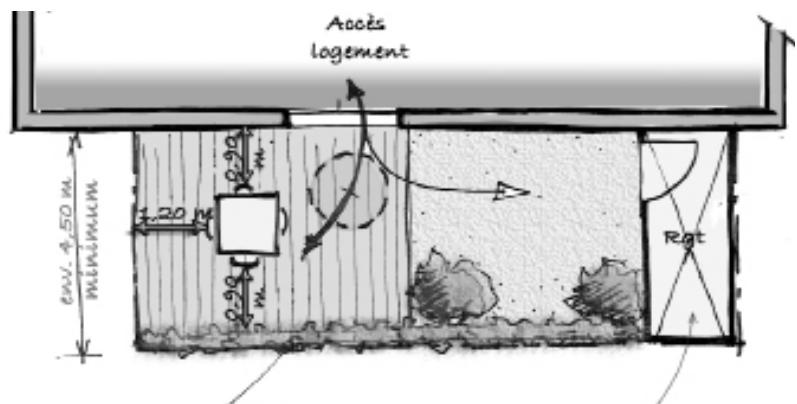
- > Les opérations devront permettre un accès aisé aux espaces extérieurs, privatifs ou collectifs, ainsi qu'aux différents équipements de vie liés aux logements (interphone, boîtes  lettres, numérotation...).

- > Accès impératif depuis l'espace de vie vers les extérieurs (balcon, terrasse, jardin, etc.) avec un seuil maximum de 2 cm. Afin de limiter le ressaut, des dispositifs de mise à niveau du plancher pourront être utilisés, de type caillebotis, dalles sur plots... ou équivalent.

- > Les limites entre le domaine public et le domaine privé seront distinctement marquées pour plus d'intimité.

- > Les logements situés au RDC pourront, le cas échéant, posséder un petit jardin accessible et sans charge d'entretien excessive, permettant de profiter du soleil ou de s'adonner au jardinage.»

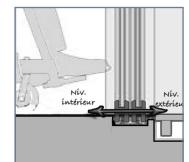
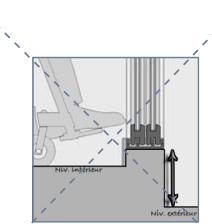
- > En extérieur, les revêtements de sol devront être stables et non glissants.



Offrir la possibilité de planter une haie ou des plantes grimpantes (ombre, intimité....)

Petit Local de rangement pour le matériel extérieur (possibilité si il n'y a pas de cellier dans le logement)

Espace extérieur minimum



Attention au seuil ➔



En référence à la fiche action n° 10 du Plan Loir-et-Cher 2021, un groupe de réflexion réunissant des techniciens et des représentants d'usagers, a constitué une liste non exhaustive de besoins domotiques. Cette dernière (ci-dessous) devra être amendée en concertation avec les bailleurs lors de projets actant des logements « chartés » et avec de la domotique.

Lors du COTECH du 2/12/20, le pack domotique a été modifié comme suit :

- Prise en charge du coût d'installation des équipements domotiques, lorsque la décision d'installer ce pack est prise après construction/réhabilitation d'un logement déjà charté.
Ceci toujours dans la limite de 5 000 € par pack domotique.
- Le pré-câblage en vue d'une installation de pack domotique doit être prévu lors de la construction.

Au vu de la technologie actuelle, il est convenu ce qui suit, en privilégiant les systèmes « filaire » ou « radio », en évitant le système « wifi » qui nécessite la possession d'une « box internet » par le locataire :

Mise en standby du pack Domotique EN COURS DE RÉVISION 2024

Système de vidéophone avec visiophone et accueil des visiteurs sans se déplacer : attente filaire à placer dans le séjour, de préférence à l'opposé du futur emplacement prévu pour la télévision.

Wc japonais : attente prise électrique près du wc suspendu.

Centralisation des volets roulants : Si possible, privilégier des volets roulants avec système « radio », compatible avec télécommande, tablette... Pour les volets roulants électriques déjà installés, un système de boitier « adaptateur » pourra être installé sur le volet afin de pouvoir le commander par la suite via le système « radio ».

Chemin lumineux : au vu des configurations actuelles des logements, salle de bain et wc près de la chambre PMR, il convient d'installer plutôt une ampoule (ou deux) avec détecteur de mouvement, hormis si les sanitaires sont plus éloignés (dans le cas de logements « anciens thunes »), où un chemin lumineux sera plus adapté. Dans ce cas, une attente pour une prise électrique devra être prévue à cet effet.

Tringle escamotable dans penderie : attente pour une prise électrique devra être prévue dans la penderie.

LE + DE LA CHARTE Habitat Adapté CD Loir-et-Cher :

- > Chemin lumineux extérieur,
- > DéTECTEUR de présence lumière extérieure (porte d'entrée),
- > Ouverture électrique de la porte de garage,
- > Vidéophone en individuel avec visiophone et accueil des visiteurs sans se déplacer,
- > Fermeture centralisée des volants roulants électriques,
- > Chemin lumineux vers WC avec détecteur de présence,
- > Tringle escamotable motorisée,
- > WC suspendu avec la possibilité du système d'hygiène de type WC japonais.

QUELQUES EXEMPLES D'OPÉRATIONS SUBVENTIONNÉES



BLOIS, Opération « Les Goualières », Terres de Loire Habitat



MONDOBLEAU, Terres de Loire Habitat



BLOIS, Opération « Guynemer », Terres de Loire Habitat



PONTLEVY, Terres de Loire Habitat



VINEUIL, Opération « Les Patios », Loir&Cher Logement



QUELQUES EXEMPLES DE DÉTAILS



De grandes portes coulissantes pour créer le lien entre deux pièces.



Des allèges basses pour faciliter les vues sur l'extérieur, pour « tous ».



Des éléments de salle de bain adaptés.



Des équipements pour faciliter le quotidien (hauteur, configuration, ergonomie adaptée)

Les espaces libres dans la salle d'eau.



De grands placards dans la chambre adaptée.



Un évier avec espace libre.



Une boîte à clé pour faciliter l'intervention des aidants à domicile.

