Synthèse

LA REGLEMENTATION ACCESSIBILITE
(des maisons individuelles neuves)

LES TEXTES REGLEMENTAIRES

Décret n° 2006-555 du 17 mai 2006

Art. R. 111-18-4. : Généralités et définitions

La présente sous-section est applicable aux maisons individuelles construites pour être louées ou mises à dispositions ou pour être vendues, à l'exclusion de celles 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 (Circulaire).

Art. R. 111-18-5. : Généralités et définitions

Les maisons individuelles doivent être construites et aménagées de façon à être accessibles aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap. L'obligation d'accessibilité concerne les circulations extérieures, le logement et, le cas échéant, une place de stationnement automobile.

Dans le cas d'ensembles résidentiels comprenant plusieurs maisons individuelles groupées, l'obligation d'accessibilité porte également sur les locaux et équipements collectifs affectés à ces ensembles.

Art. R. 111-18-6. : Généralités et définitions

Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement 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.

Le ministre chargé de la construction et le ministre chargé des personnes handicapées fixent, par arrêté, les obligations auxquelles doivent satisfaire les constructions et les aménagements propres à assurer l'accessibilité de ces bâtiments et de leurs abords en ce qui concerne les cheminements extérieurs, le stationnement des véhicules, les circulations intérieures des logements, les caractéristiques minimales intérieures des logements selon le nombre de niveaux qu'ils comportent, permettant à une personne handicapée de les occuper, ainsi que les équipements et les locaux collectifs (Circulaire).

Arrêté du 1er Août 2006

Article 17 : Généralités et définitions

Les dispositions du présent arrêté sont prises pour l'application des dispositions des articles R. 111-18-4 à R. 111-18-7 du code de la construction et de l'habitation. (Circulaire)

Les dispositions architecturales et les aménagements propres à assurer l'accessibilité des maisons individuelles et de leurs abords doivent satisfaire aux obligations définies aux articles 18 à 27 (Circulaire).

Circulaire n° DGUHC 2007-53 du 30 novembre 2007

Généralités et définitions

L'article R. 111-18 donne la définition des bâtiments d'habitation collectifs au sens de l'accessibilité pour les personnes handicapées. Cette définition est spécifique aux règles d'accessibilité. Tout bâtiment d'habitation qui n'est pas collectif est considéré comme maison individuelle ou ensemble de maisons individuelles.

La notion de construction effectuée par un propriétaire "pour son propre usage" est explicitée dans la partie III. A.4.1 b) du corps de la circulaire. (Décret, Arrêté)

L'esprit de la réglementation est de supprimer le plus grand nombre possible d'obstacles au déplacement et à l'usage des bâtiments et de leurs équipements pour des personnes qui, bien qu'ayant une déficience motrice, sensorielle ou intellectuelle, sont capables de vivre de façon indépendante et autonome. Les exigences d'accessibilité n'intègrent donc pas les besoins spécifiques des personnes non autonomes tributaires d'un accompagnement humain permanent.

La notion de qualité d'usage équivalente doit s'entendre du point de vue des distances à parcourir comme de la qualité de traitement (choix des matériaux, niveau d'éclairement, etc.) et de la valeur symbolique des lieux.

Le décret définit des exigences permettant de répondre à des besoins fondamentaux d'usage : atteinte et usage, repérage, sécurité d'usage. Ceux-ci sont repris dans la structure des arrêtés à côté d'autres critères comme le nombre, la répartition, ou les caractéristiques dimensionnelles.(Décret)

Les obligations fixées dans l'arrêté du 1er août 2006 ne constituent qu'un minimum qui doit être amélioré chaque fois que possible en s'aidant, d'une part des recommandations relatives aux différents handicaps qui figurent dans ce document (identifiées par la mention « Recommandé »), et d'autre part des conseils de spécialistes ou de représentants de personnes handicapées.

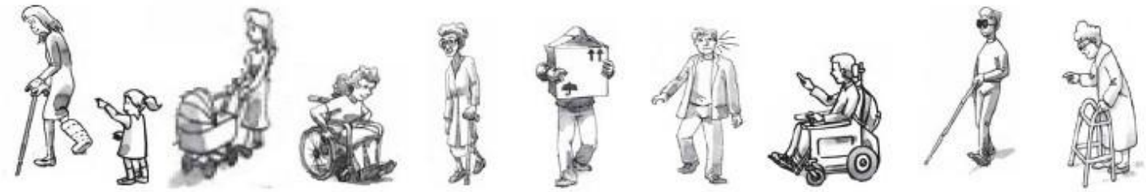
Lors de la conception du projet, il est important de tenir compte des tolérances professionnelles couramment admises afin de ne pas dépasser les seuils réglementaires à l'issu de la réalisation. Ainsi, le maître d'œuvre exigera-t-il une pente de 4,5 % s'il estime que la tolérance d'exécution est de 0,5%. (Arrêté)

PRINCIPALES DISPOSITIONS MISES EN ŒUVRE PAR LA REGLEMENTATION

❶Rappels de la loi de 2005

Accessibilité aux personnes handicapées, c'est :

✓ l'amélioration de l'accessibilité des bâtiments à toutes les personnes,
✓ la qualité d'usage des bâtiments d'habitation.



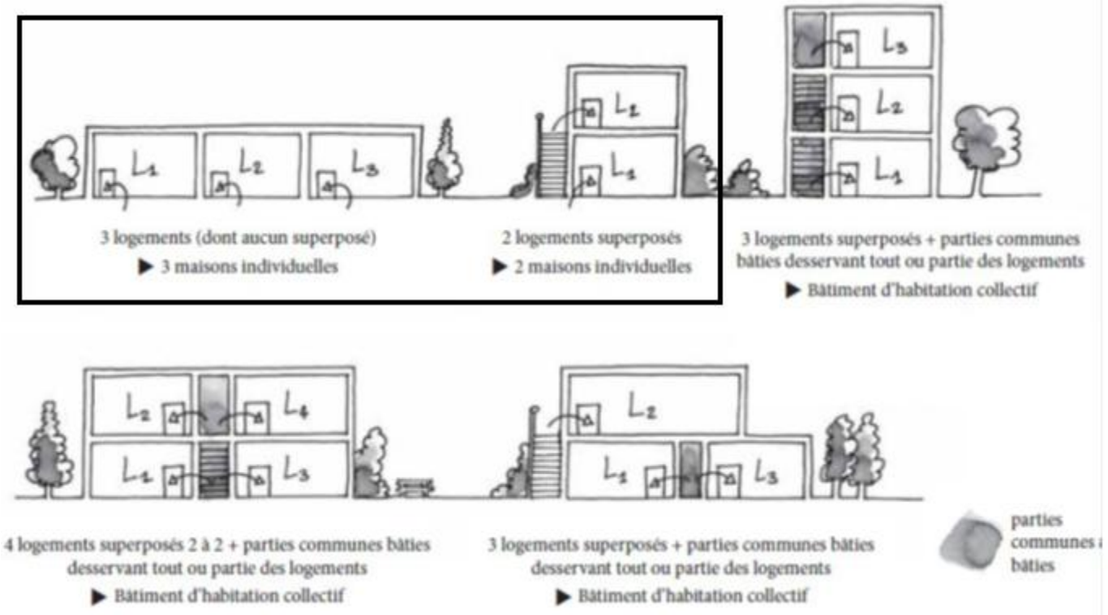
Personnes handicapées premières bénéficiaires, mais aussi :

✓ personnes âgées,
✓ personnes avec des enfants en bas âge
✓ personnes temporairement invalides ou accidentées
✓ personnes désavantagées par la taille.

Tous les types de handicaps doivent être pris en compte, et notamment les handicaps physiques, sensoriels (vue & ouïe), cognitifs, mentaux ou psychiques.

❷Distinction : Maisons individuelles / Bâtiments d'habitation collectifs

« Collectif » si plus de 2 logements distincts superposés et parties communes bâties desservant tout ou partie des logements



❸ Maisons individuelles neuves

Obligations d'accessibilité:

✓ cheminements extérieurs et circulations intérieures
✓ stationnement
✓ logement
✓ équipements et locaux collectifs dans les ensembles résidentiels comprenant plusieurs maisons individuelles groupées

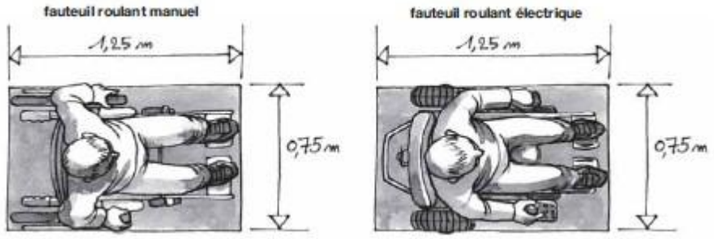
❹Caractéristiques de base d'un logement

L'unité de vie

Le logement doit permettre à une personne handicapée d'utiliser une unité de vie constituée des pièces suivantes :

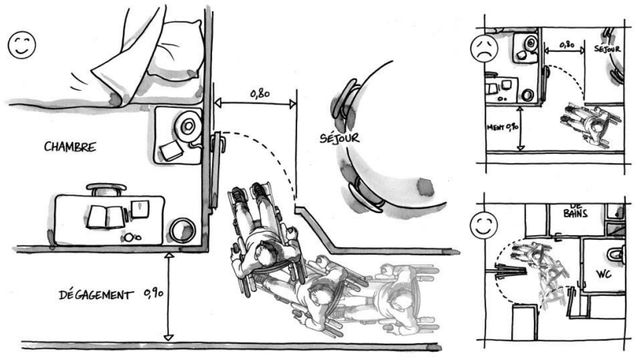
✓cuisine
✓ séjour
✓ cabinet d'aisances
✓et, à l'exception des logements sur plusieurs niveaux, salle d'eau et chambre.

✓Au minimum garantissant un passage sans manœuvres multiples du fauteuil roulant (toutefois, des dimensions plus larges permettent d'améliorer le confort d'usage).



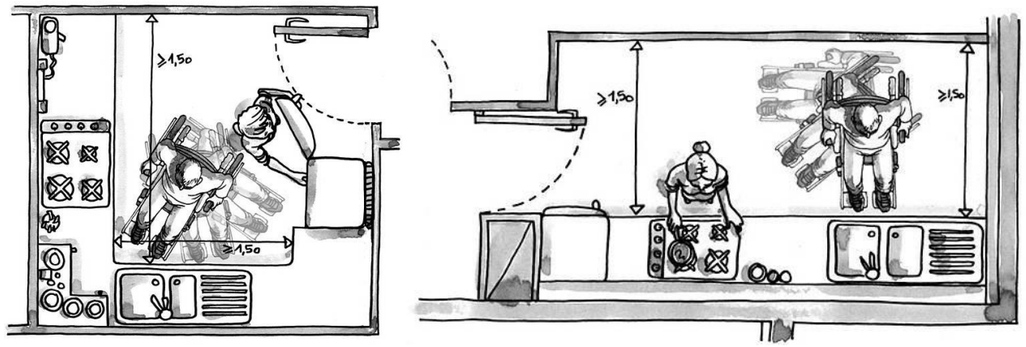
✓ Il n'est pas tenu compte des meubles choisis et installés par l'occupant (l'objectif principal est de préserver, en phase de conception, des espaces suffisants dans l'organisation du logement).
✓ Pour les logements réalisés sur plusieurs niveaux, lorsque une partie du séjour est aménageable en chambre, il convient qu'un plan précise la configuration retenue avec "chambre aménagée" afin que l'on puisse s'assurer que :

la chambre répond aux exigences dimensionnelles
la partie restante du séjour permet d'assurer correctement la fonction "salle à manger".



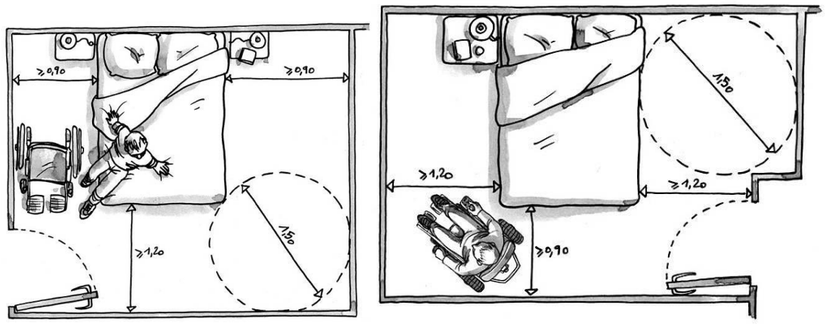
✓ Le lavabo étant destiné à la toilette, l'installation d'un lave-main est proscrite.
✓ Lorsque le niveau d'accès comprend une salle d'eau, le lavabo n'est pas obligatoire dans les WC.

Cuisine



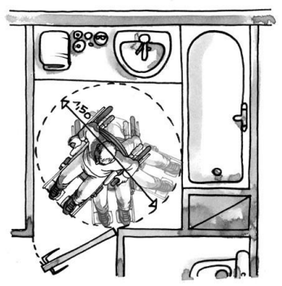
✓ Appareils ménagers prévisibles dans la cuisine : évier, plan de cuisson, four, réfrigérateur et, lorsque l'alimentation et l'évacuation sont prévues et en attente, lave-vaisselle et/ou lave-linge.
✓ Si installation du lave-linge également possible dans la salle d'eau: ne tenir compte de son encombrement que dans l'une de ces deux pièces.
✓ largeur de passage de 1,50 m éventuellement obtenue avec élément de cloison coulissante entre cuisine et séjour.

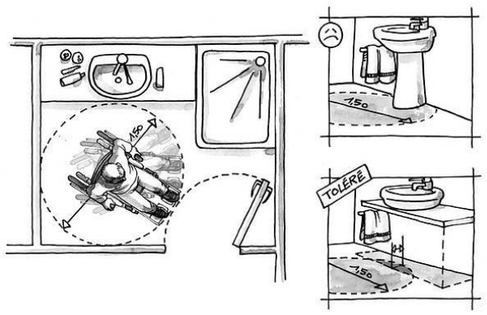
Chambre



✓ permettre l'usage de la chambre à une personne en fauteuil roulant, et notamment lui permettre d'accéder aux 3 côtés libres d'un lit de 1,40 m x 1,90 m.
✓ L'espace libre de 1,50m de diamètre peut se chevaucher en partie avec un ou plusieurs des passages situés sur les côtés du lit.
✓Il est important que la baie de la chambre adaptée permette une vision plongeante sur l'extérieur en position "assis" (garde-corps ajouré, allège vitrée, etc.).

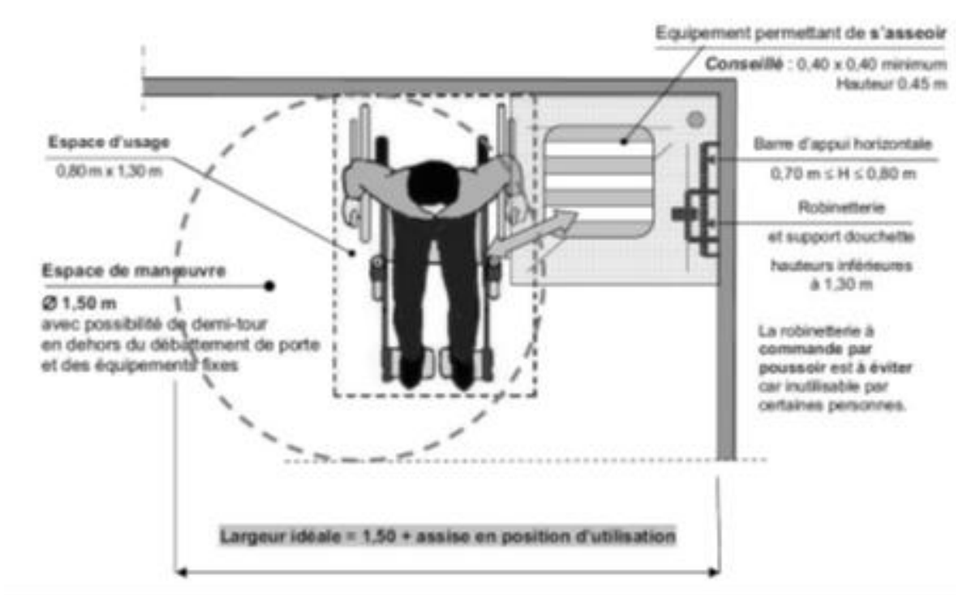
Salle d'eau



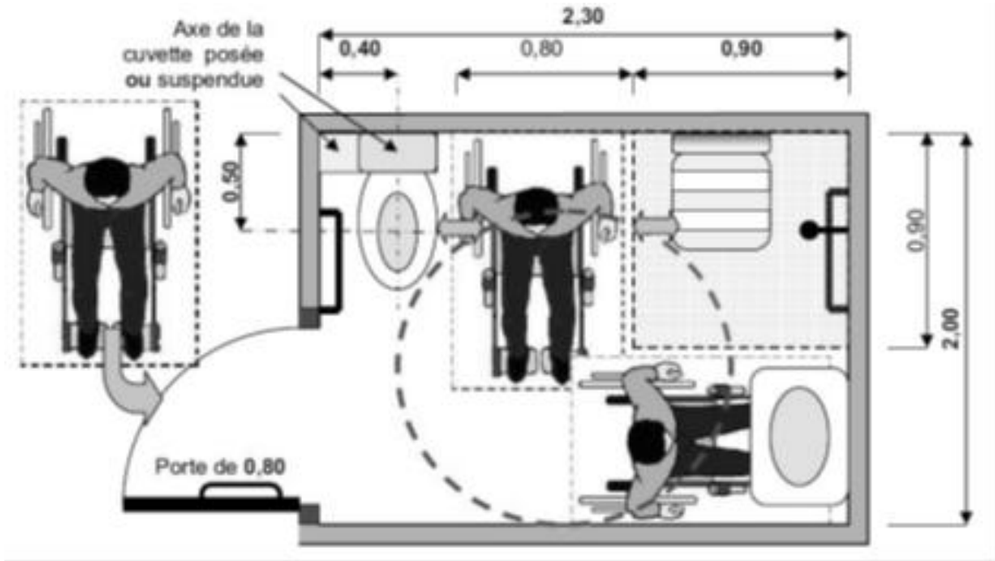


Les équipements fixes de la salle d'eau sont notamment : lavabo, baignoire et/ou douche, le WC, lave-linge (lorsque l'alimentation et l'évacuation sont prévues et en attente).
Si installation du lave-linge également possible dans la cuisine: ne tenir compte de son encombrement que dans l'une de ces deux pièces.
Il est toléré que les parties sans emprise au sol du lavabo et du WC éventuel puissent empiéter sur l'espace libre de 1,50m de diamètre. Dans le cas de salles d'eau avec douche équipée.

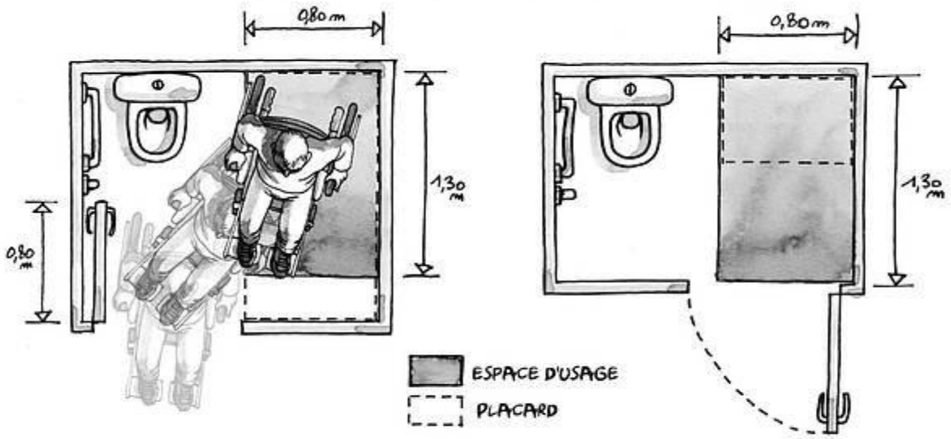
Douche accessible



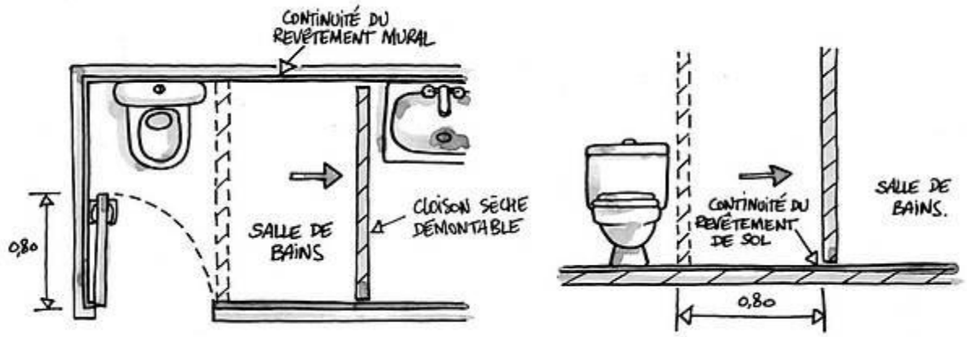
A compter du 1er janvier 2010, au moins une salle d'eau devra être conçue et équipée de manière à permettre, par des aménagements simples, l'installation ultérieure d'une douche accessible à une personne handicapée. L'installation ultérieure d'une douche accessible doit non seulement garantir l'accessibilité de la douche mais aussi l'étanchéité, ainsi que l'isolement acoustique et la résistance au feu entre logements superposés.



Cabinet d'aisance

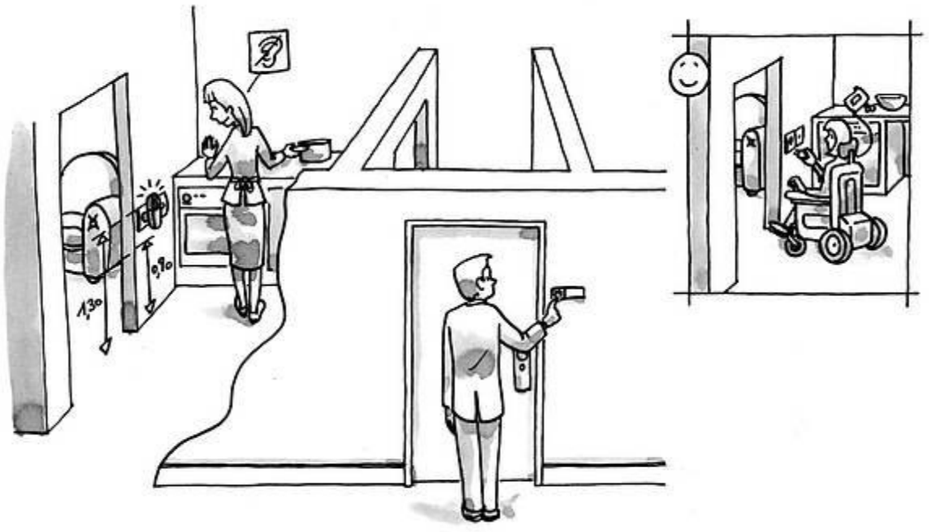


Il n'est plus admis d'avoir à casser une cloison séparative entre le WC et la salle d'eau pour permettre l'accessibilité du WC.



Le positionnement initial de la porte doit être compatible avec l'accès du fauteuil roulant à l'espace d'usage après adaptation, le déplacement de la porte ne pouvant être effectué dans le cadre de "travaux simples".

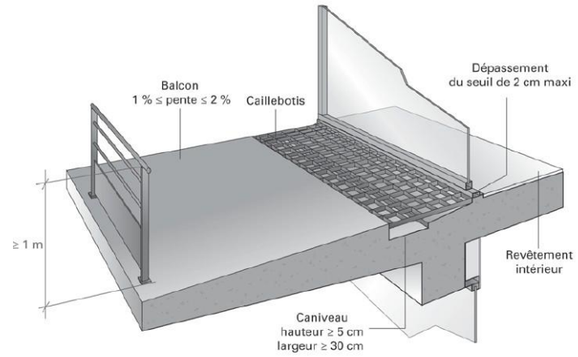
Prises de courant



Une prise doit être disposée à proximité immédiate de l'interrupteur de commande d'éclairage situé en entrée de la pièce.
Une telle prise est utile pour les personnes en fauteuil roulant, pour les personnes éprouvant des difficultés pour se baisser, ainsi que pour les personnes sourdes qui souhaitent équiper leur logement de dispositifs d'alarme ou de communication visuelle.
Les WC sont concernés puisque faisant partie de l'unité de vie.
Une telle prise n'est pas adaptée à tous les usages, et notamment au branchement d'une prise multiple. Elle s'ajoutera donc aux prises rendues obligatoires dans chacune des pièces de l'unité de vie par la norme NF C 15-100 (771.314.2.1), excepté dans le séjour et la cuisine, où elle pourra faire partie de celles-ci.

Accès aux balcons, terrasses et loggias

A compter du 1er janvier 2008, lorsque balcons et terrasses sont situés au niveau de l'accès au logement: obligation d'accès pour une personne en fauteuil roulant depuis au moins une pièce de vie au balcon (ou à la terrasse)



L'exigence réglementaire ne porte que sur un seul accès depuis une pièce de vie (Séjour et chambres).
Pour les pièces de l'unité de vie ne permettant pas cet accès, il est intéressant de préserver la vue sur l'extérieur en position "assis" par une ou plusieurs visions "plongeantes" non gênées par un élément du garde-corps du balcon, de la terrasse ou de la loggia.
Ne sont pris en compte pour l'application de cet article que les balcons et loggias présentant une profondeur supérieure ou égale à 60 cm, nécessaire au déplacement d'une personne. Les balcons de taille réduite uniquement destinés à rythmer les façades ne sont pas concernés.
L'accès au balcon, à la terrasse ou la loggia est soumis à un ensemble de conditions préalables : atteindre la commande d'ouverture de la porte-fenêtre et la manœuvrer en position "assis", s'effacer devant le débattement de l'ouvrant, franchir le seuil, de part et d'autre de l'ouvrant.
Dans un premier temps et compte tenu des difficultés pratiques de respect de cette obligation, une tolérance de 5 mm pourra être admise sur la hauteur du seuil. Cette tolérance ne sera plus admise dès lors que les solutions techniques permettant de respecter l'exigence de 2 cm seront disponibles.
La règle pourra être considérée comme respectée dans le cas de menuiseries de hauteurde seuil supérieure à 2 cm mais mises en œuvre de manière à ne pas être en saillie de plus de 2 cm par rapport au gros oeuvre (en particulier systèmes de fermeture coulissants à seuil totalement ou partiellement encastré).
Sur toute la surface du balcon accessible depuis cet ou ces accès, les exigences sur les cheminements (non-glissance, largeur des trous et fentes inférieure ou égale a 2 cm, hauteur des ressauts inférieure ou égale à 2 cm, pentes inférieures ou égales à 5%, etc…) devront être respectées.