

L'accessibilité des bâtiments d'habitation collectifs neufs

GUIDE TECHNIQUE POUR L'APPLICATION DES TEXTES RÉGLEMENTAIRES

Juin 2004



Loi n° 75-534 du 30 juin 1975 (JO du 1er juillet 1975)
Loi n° 91-663 du 13 juillet 1991 (JO du 19 juillet 1991)
(L.111-7 et L. 111-8-4 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Décret n° 80-637 du 4 août 1980 (JO du 10 août 1980)
(R.111-5 à R.111-19 du Code de la Construction et de l'Habitation)

Décret n° 94-86 du 26 janvier 1994 (JO du 28 janvier 1994)
(R.421-5-2 du Code de l'Urbanisme)

Arrêté du 24 décembre 1980 (JO du 31 décembre 1980)

Arrêté du 21 septembre 1982 (JO du 30 septembre 1982)

Circulaire n° 82-81 du 4 octobre 1982 (BO Équipement n° 82/40 bis et n° 83/14)

Exigences réglementaires générales

Pièces complémentaires à joindre à la demande de permis de construire :

- » Engagement du demandeur et le cas échéant de l'architecte de respecter les règles d'accessibilité.
- » Notice des caractéristiques des locaux, installations et aménagements intérieurs ou extérieurs au regard des règles d'accessibilité.

L'octroi éventuel d'aides de l'Etat est subordonné au respect des règles d'accessibilité

1. Circulations communes (extérieures et intérieures)

- **Tous les halls d'un bâtiment collectif d'habitation** doivent être accessibles aux personnes handicapées y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant, par un cheminement praticable sans discontinuité, depuis la voie publique.
- **Tous les locaux collectifs affectés à un ensemble résidentiel** doivent être accessibles aux personnes handicapées y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.
- **Tous les logements situés au rez-de-chaussée ou en étage desservi par un ascenseur** doivent être accessibles aux personnes handicapées y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.
- **Tous les logements situés en étage non desservi par un ascenseur** doivent être accessibles aux personnes handicapées y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant (qui doivent pouvoir être portées dans l'escalier).

CES EXIGENCES CONCERNENT TOUS LES USAGERS : VISITEURS ET RÉSIDENTS

Commentaires :

- » Le cheminement praticable sera de préférence le cheminement principal.
- » Les accès sont aménagés de préférence de plain-pied, sans rampe ni ressaut.
- » Un bâtiment d'habitation est un « collectif » dès qu'une partie habitable d'un logement est aménagée au dessus d'un autre lot.
- » Tous les halls des rez-de-chaussée doivent être accessibles (y compris les halls surélevés ou surbaissés jusqu'à un demi niveau par rapport à l'extérieur).
- » Chaque hall doit être accessible depuis la limite de la zone de permis de construire, dès la livraison des premiers logements.
- » Le terme d'accessibilité sans discontinuité des halls des bâtiments implique

la possibilité d'accès et d'utilisation par une personne en fauteuil roulant des équipements, installés sur le cheminement. Les équipements (interphones, commandes de portes,...) doivent notamment être positionnés à une hauteur maximale de 1,30 m au dessus du sol, et être faciles à manoeuvrer.

Les locaux collectifs sont :

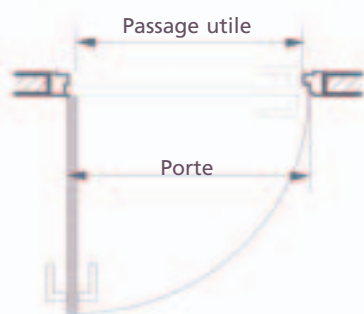
- » les locaux collectifs résidentiels (salles d'activités, de réunions, local à vélos et à poussettes);
- » les halls ou emplacements des boîtes à lettres ;
- » les locaux ou emplacements pour poubelles ou vidoirs.

1. Circulations communes (extérieures et intérieures)

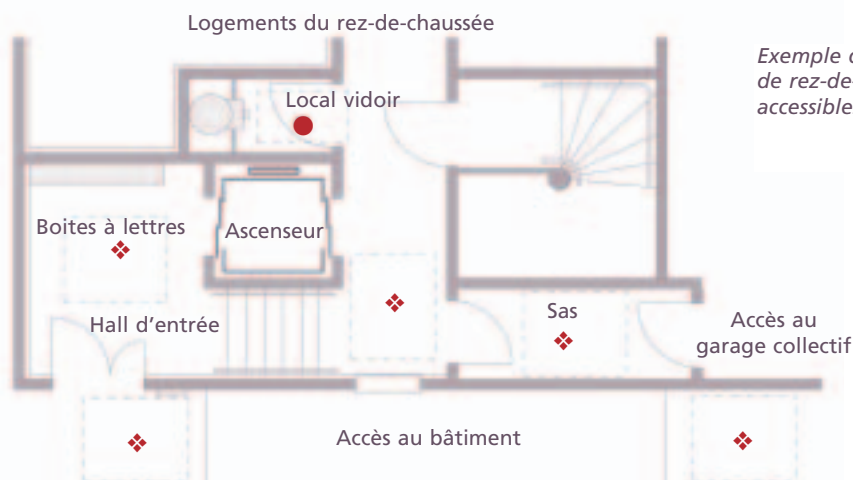
ACCES SANS DISCONTINUITÉ DE LA LIMITE DE PROPRIÉTÉ JUSQU'ÀUX

- » Bâtiments collectifs
- » Locaux collectifs
- » Places de stationnement
- » Ascenseurs
- » Logements

Sol	non meuble et non glissant
Largeur	≥ 1,20 m
Pente	≤ 4% sans palier de repos intermédiaire ≤ 5% avec palier de repos tous les 10 m
Dévers	≤ 2%
Ressaut	≤ 2 cm avec bord arrondi ou chanfreiné
Trou ou fente au niveau du sol	≤ 2 cm de diamètre ou de largeur
Palier de repos (❖)	≥ 1,40 m de long par 1,20 m de largeur (hors du débattement de la porte) devant et derrière chaque porte en haut et bas de chaque rampe d'accès
Porte simple	≥ 0,90 m de largeur pour une porte ≥ 0,80 m de largeur pour le vantail d'usage d'une porte à deux vantaux



	porte simple	porte à deux vantaux
porte	0,90 m	0,80 m
passage utile minimum	0,83 m	0,77 m



Exemple d'agencement de rez-de-chaussée décalés, accessibles sans discontinuité.

- ❖ Palier de repos : Espace > 1,20 x 1,40 m hors débattement de portes.
- Dans le local vidoir, il n'est pas souhaitable que la porte se ferme derrière le fauteuil.

Exigences règlementaires générales

2. PLACES de stationnement

Au moins 5 % des places de stationnement destinées aux habitants et aux visiteurs doivent être accessibles (et facilement adaptables par des travaux simples) aux personnes circulant en fauteuil roulant.

Commentaires :

- » La bande d'accès au véhicule doit être horizontale et de 0,80 m de largeur sur toute la longueur de la place.
- » Le calcul des places nécessaires se fait en arrondissant à l'unité supérieure. (ex. : 87 stationnements x 5 % = 4,35 soit 5 places de stationnements accessibles).
- » Une bande d'accès peut servir pour deux emplacements mais ne sera comptée que pour un seul. Cela permet d'avoir jusqu'à 10 % de places utilisables avec 5 % de places accessibles.
- » La commande des systèmes de fermetures automatiques (barrières, portails, ...) et d'éclairage doit être possible par une personne handicapée depuis un fauteuil roulant ou de l'intérieur d'une voiture.

3. ASCENSEURS

- Tous les bâtiments de plus de trois étages au dessus du rez-de-chaussée doivent être équipés d'un ascenseur.
- Tous les ascenseurs (ou un ascenseur desservant tous les étages de logements, dans le cas d'une batterie d'ascenseurs) doivent être accessibles et utilisables par des personnes handicapées y compris celles qui se déplacent en fauteuil roulant.

Commentaires :

- » Est considéré comme rez-de-chaussée un niveau du bâtiment ayant une issue sur l'extérieur avec un écart maximum d'un demi niveau avec le sol extérieur.
- » Lorsqu'il y a plusieurs rez-de-chaussée, les étages sont comptés à partir du « rez » le plus bas.
- » Lorsque le niveau par lequel se fait l'accès au bâtiment est surélevé par rapport au sol (ou surbaissé) y compris d'un demi niveau, le nombre d'étages au dessus du rez-de-chaussée se compte à partir de ce niveau considéré comme rez-de-chaussée.
- » L'ascenseur n'est pas obligatoire dans les bâtiments de quatre niveaux au dessus du rez-de-chaussée si les deux derniers niveaux ne comportent que des duplex, à condition que les accès de ces duplex soient situés au troisième niveau au dessus du rez-de-chaussée.
- » Il convient de veiller à la différence de niveau entre le seuil de cabine et le palier.
- » Un monte-handicapés peut être installé dans un logement mais pas en équipement collectif.

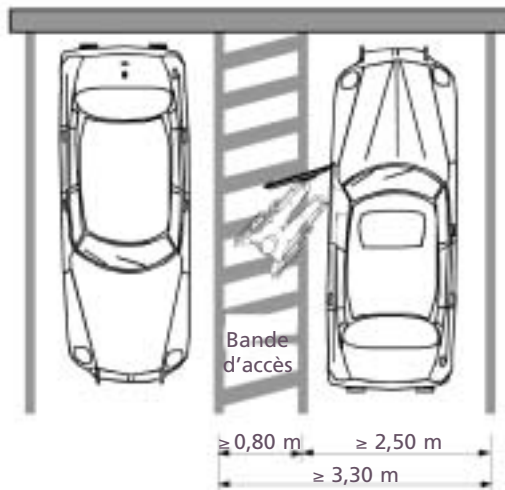
4. ESCALIERS

Dans les bâtiments sans ascenseur, les escaliers doivent être utilisables par des personnes à mobilité réduite.

Commentaires :

- » Il s'agit des escaliers collectifs desservant les étages habitables à partir du rez-de-chaussée le plus bas des bâtiments sans ascenseur.
- » La largeur de l'escalier se mesure soit entre main courante et mur (escalier adossé ou encloisonné) soit entre mains courantes (s'il n'y a pas de murs).

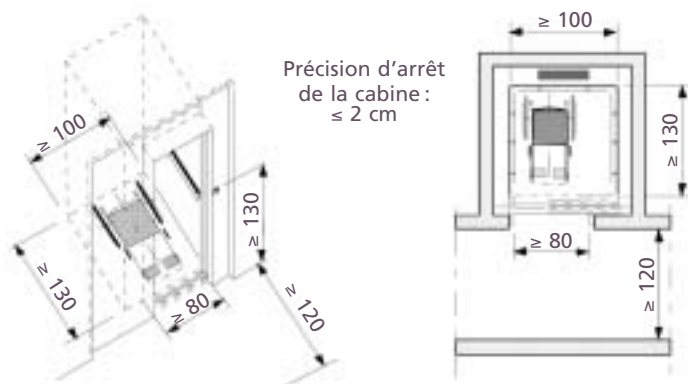
2. PLACES de stationnement



5% de places de stationnement d'automobiles accessibles et adaptables: largeur $\geq 3,30$ m sur la longueur de la place

Exemple d'agencement d'une place de stationnement adaptée, comptabilisée pour 1 place, mais utilisable par 2 véhicules.

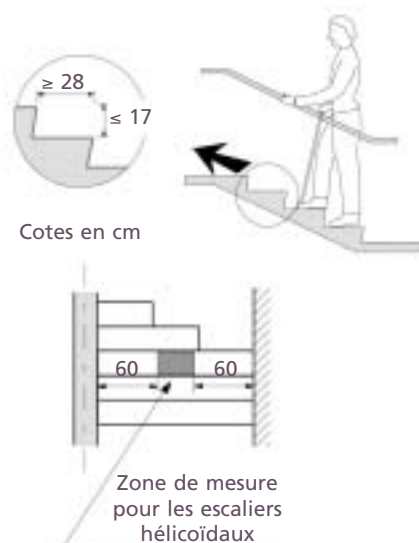
3. ASCENSEURS



Ascenseur obligatoire à partir de rez-de-chaussée + 4 étages

» les ascenseurs sont tous accessibles ou un au moins par batterie, avec une cabine de 100 x 130 cm au minimum.

4. ESCALIERS



Dans un bâtiment sans ascenseur, l'accès aux étages doit se faire par un escalier conforme aux prescriptions suivantes :

- » largeur minimale ≥ 120 cm
- » hauteur des marches ≤ 17 cm
- » giron des marches ≥ 28 cm
- » cet escalier doit comporter une main courante préhensible de chaque côté des marches
- » cette main courante dépasse les premières et dernières marches de chaque volée
- » le nez des marches doit être bien visible

5. LOGEMENTS des bâtiments collectifs

Les trois prescriptions suivantes doivent être satisfaites :

a. Tous les logements doivent avoir des circulations dont les dimensions permettent le passage des personnes à mobilité réduite.

b. Les logements situés au rez-de-chaussée et ceux situés en étage desservi par un ascenseur doivent avoir des circulations de dimensions et de formes suffisantes pour permettre à des personnes en fauteuil roulant d'accéder à l'unité de vie(*).

c. Les logements situés au rez-de-chaussée et ceux situés en étage desservi par un ascenseur doivent être adaptables (par des travaux ne touchant ni aux structures ni aux gaines et réseaux communs) aux besoins particuliers des personnes circulant en fauteuil roulant, dans l'unité de vie (*) équipée des éléments mobiliers.

Commentaires :

- » Dans le cas de duplex, l'unité de vie (*) se situera en totalité au niveau de la porte d'entrée du logement.
- » Le principe de l'adaptabilité des logements a pour objet de rendre possible l'utilisation d'une unité de vie (*) par des personnes circulant en fauteuil roulant après la réalisation de travaux aussi simples que possible ne touchant ni aux structures, gaines, réseaux et parties communes des bâtiments. (par exemple en supprimant partiellement des cloisons légères, des rangements ou des celliers intérieurs aux logements).
- » L'adaptabilité doit se faire sans diminuer le nombre de pièces principales.
- » Dans un logement adapté :
 - le lit est appuyé au mur par un petit côté, l'accès se faisant par les trois autres côtés ;
 - les aires de rotation de Ø 150 cm sont mesurées à l'aplomb des appareillages fixes ;
 - la cuvette de W.C. est accessible de préférence par le côté, parallèlement à celle-ci ;
 - il n'est pas souhaitable de réhausser systématiquement les cuvettes de W.C.
- » Les aires de circulation et de manoeuvre doivent se situer dans des espaces présentant une hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m.

5. LOGEMENTS des bâtiments collectifs

ACCESSIBILITE

a. DIMENSION DES PASSAGES

- ! passage $\geq 0,90$ m
- toutes portes intérieures $\geq 0,80$ m
- porte d'entrée des logements $\geq 0,90$

b. ACCÈS À L'UNITÉ DE VIE (*)

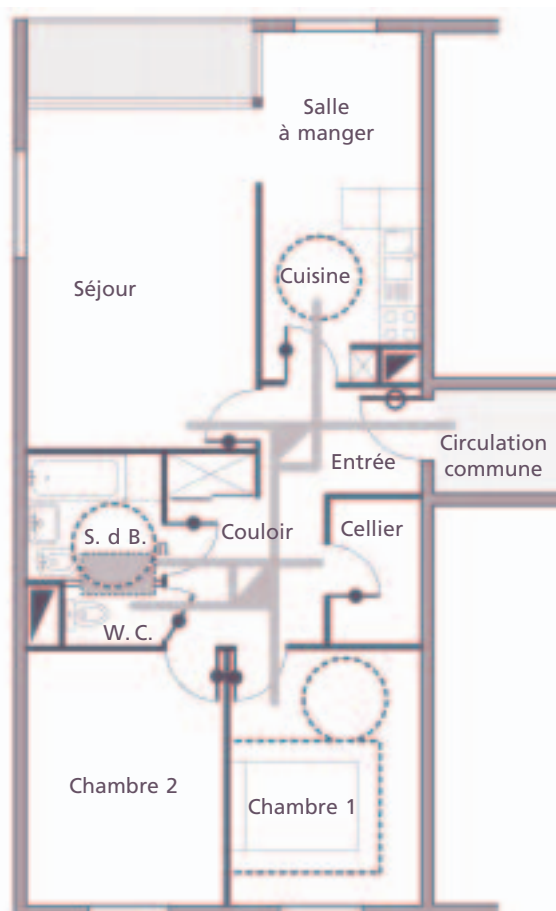
- ◀ couloirs $\geq 0,90$ m et passage d'un fauteuil roulant de $0,75$ m x $1,25$ m

ADAPTABILITÉ

c. ADAPTATION AUX BESOINS

- espace de rotation $\geq \varnothing 1,50$ m
- - - passage $\geq 0,90$ m sur 3 cotés du lit
- espace $\geq 0,80$ m x $1,30$ m

LOGEMENT ACCESSIBLE ET ADAPTABLE



Exemple d'adaptabilité d'un logement réalisable en supprimant la cloison W.C./S. de B. ainsi que le bidet

(*) **UNITE DE VIE**

Pièce	Équipement minimum à positionner
Séjour	—
Chambre	Lit de $1,40$ m x $1,90$ m (pour les chambres logements, les studios et les T1 bis, il est toléré de positionner un lit de $1,00$ m x $1,90$ m)
Cuisine	Évier, cuisinière et réfrigérateur
Salle d'eau	Baignoire ou douche et lavabo
W. C.	Cuvette à l'anglaise

Recommandations

Aménagements contribuant à une meilleure accessibilité

Jardins et locaux annexes	Les jardins, caves, ou autres locaux annexes sont rendus accessibles.
Obstacles	Les obstacles situés à moins de 2 m de haut et non prolongés jusqu'au sol (dessous d'escalier, boîtes à lettres,...) sont rappelés en partie basse par un obstacle installé de 0,20 m à 0,60 m du sol (repère pour malvoyants).
Portiers électroniques, interphones d'alarme des ascenseurs	Pour les personnes sourdes, ils sont de préférence doublés par un système vidéo. A défaut, ils peuvent comporter un affichage lumineux qui signale les actions « appel envoyé », « appel reçu » et pour les portiers « porte ouverte ». Leur procédure d'utilisation doit être la plus simple possible.
Poignées de portes	Les becs de canne (manoeuvrables avec le coude) sont préférables aux boutons ronds et lisses.
Dispositifs de commandes des logements	Les robinets d'arrêt (eau, gaz), commandes électriques (disjoncteur E.D.F., éclairage) ou autres, sont situés entre 0,90 m et 1,30 m du sol, et à plus de 0,40 m des angles rentrants de murs.
W.C.	La porte du W.C. ouvre sur l'extérieur.
Ferme-portes	Ils sont réglés et entretenus pour permettre une manoeuvre facile des portes. Ne pas installer des dispositifs de blocage sur les portes coupe-feu ou pare-flamme.
Escaliers	Tous les escaliers, y compris dans les immeubles avec ascenseurs répondent aux critères d'accessibilité (marches, mains courantes, ...). Ils sont équipés de contre-marches et de rebords en bordure des marches (pour l'appui des cannes ou béquilles).
Signalisation des étages	Les étages sont clairement signalés, sur chaque palier de l'escalier et en face de la cabine d'ascenseur.
Ascenseurs	Une trémie ou un emplacement en façade sont réservés dans les bâtiments sans ascenseur pour permettre leur installation ultérieure.
Portes fenêtres de balcons, oriels ou terrasses	En adoptant des portes-fenêtres coulissantes à seuils encastrés, ou en supprimant la pièce d'appui des portes fenêtres (transformées en portes), il est possible (tout en respectant les D.T.U.) de rendre accessibles les balcons, oriels, terrasses et jardins.
Garde-corps, appuis de fenêtres	Vitrés ou transparents, ils permettent une vision sur l'extérieur aux personnes assises. Un enfant peut voir et être vu.
Réhabilitation	L'accessibilité même partielle est prise en compte, en fonction des travaux effectués, et en se basant sur les prescriptions du neuf.
Maisons individuelles	Les maisons individuelles sont livrées avec une unité de vie accessible, adaptée, ou adaptable. Les seuils des portes et portes-fenêtres présentent un ressaut inférieur à 2 cm.