



# Accessibilité des maisons individuelles neuves



La loi du 11 février 2005 instaure le principe d'accessibilité généralisée, quel que soit le handicap (physique, sensoriel, mental, psychique, cognitif, polyhandicap).

**L'accessibilité est une condition primordiale pour permettre à tous, en toute autonomie, d'exercer les actes de la vie quotidienne et de participer à la vie sociale.**

## Cadre d'application

Les dispositions suivantes s'appliquent aux maisons individuelles construites pour être louées ou pour être vendues, à l'exclusion de celles dont le propriétaire a, directement par l'intermédiaire d'un professionnel de la construction, entrepris la construction ou la réhabilitation pour son propre usage.

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

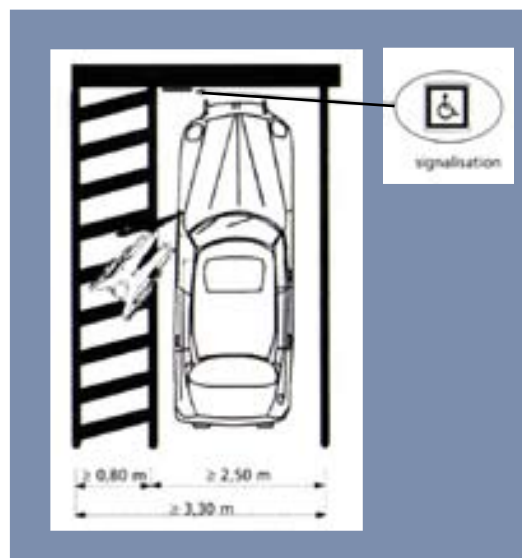
## Caractéristiques techniques

### Stationnement

Lorsqu'une ou plusieurs places de stationnement sont affectées à une maison individuelle, l'une au moins d'entre elles doit être adaptée et reliée par un cheminement accessible à la maison. Lorsque cette place n'est pas située sur la parcelle où se trouve la maison, une place adaptée dès la construction peut être commune à plusieurs maisons.

La place adaptée située à l'extérieur d'une parcelle doit être aménagée à une distance inférieure ou égale à 30m de l'accès à celle-ci.

Cet emplacement ne doit pas empiéter sur une circulation piétonne ou automobile.



Une place de stationnement adaptée située en extérieur doit se raccorder sans ressaut de plus de 2 cm au cheminement d'accès aux maisons qu'elle dessert.

Les places adaptées, quelle que soit leur configuration et notamment lorsqu'elles sont réalisées dans un garage, sont telles qu'un usager en fauteuil roulant peut quitter l'emplacement une fois le véhicule garé.

**Les caractéristiques dimensionnelles sont décrites dans la fiche «les basiques de l'accessibilité».**

## Cheminements extérieurs

Le cheminement accessible permet de se localiser, s'orienter et d'atteindre le logement aisément et en sécurité.

Lorsque les caractéristiques du terrain ne permettent pas la réalisation d'un cheminement accessible depuis l'extérieur du terrain, un espace de stationnement adapté devra être prévu à proximité de l'entrée du logement et relié à celle-ci par un cheminement accessible.

Le revêtement de cheminement créé doit être non-meuble, non glissant, non réfléchissant et sans obstacles. Il doit présenter un contraste visuel et tactile par rapport à son environnement.

### Repérage et guidage

Le cheminement doit être contrasté visuellement et tactilement par rapport à son environnement. A défaut, il doit comporter sur toute sa longueur un repère continu, tactile et visuellement contrasté.

### Dimensions

Le cheminement accessible doit être idéalement horizontal et sans ressaut.

La largeur minimale du cheminement doit être supérieure à 1,2 m, libre de tout obstacle afin de faciliter les croisements. Des rétrécissements ponctuels sont tolérés s'ils sont compris entre 0,90 m et 1,20 m.

Lorsqu'une dénivellation ne peut être évitée, la mise en oeuvre d'une pente ou d'un escalier doit répondre aux normes définies dans la fiche «les basiques de l'accessibilité».

Le devers quand il est nécessaire à l'écoulement de l'eau ne doit pas dépasser 2%.

### Les escaliers

Sa largeur minimale doit être de 1,20 m. Toute volée d'escaliers comportant 3 marches ou plus doit comporter une main courante au moins d'un côté dont la hauteur doit être comprise entre 0,80 m et 1 m. La main courante doit être prolongée au-delà de la première et dernière marche, être continue, rigide et facilement préhensible et contrastée par rapport à la paroi support.

La première et dernière contremarche seront contrastées.

### Les portes et portails

Les portes et portails doivent avoir une largeur d'au moins 0,90 m soit 0,83 m en largeur de passage utile.

Pour les portes à plusieurs vantaux, le vantail le plus couramment utilisé devra avoir une largeur  $\geq 0,90$  m.

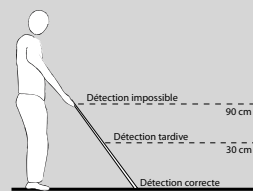
Les poignées doivent être facilement préhensibles et manœuvrables en position « debout » comme « assis ».

En cas d'ouverture automatique, la durée d'ouverture doit permettre le passage de personnes à mobilité réduite et en cas de système d'ouverture électrique, le verrouillage doit être signalé par un signal sonore et lumineux.



#### A NOTER

#### Zone de détection des obstacles



Lorsqu'un obstacle isolé ne peut être évité, il doit être de couleur contrastée par rapport à son environnement et neutralisé au sol s'il se trouve suspendu à une hauteur inférieure à 2,2 m.



## Circulations intérieures

La largeur minimale des circulations intérieures doit être de 0,9 m, tout comme les portes d'entrée.

Les portes intérieures doivent avoir une largeur minimale de 0,8 m, soit 0,77 m en largeur de passage utile.

Les seuils et ressauts inférieurs ou égal à 2cm, sont admis s'ils sont arrondis ou chanfreinés.

Les poignées doivent être facilement préhensibles et manœuvrables en position « debout » comme « assis », soit à une hauteur comprise entre 0,40 m et 1,30 m, tout comme les dispositifs de commande, les prises électriques, antenne, téléphone et les branchements divers .

Un espace de manœuvre avec possibilité d'un demi-tour est nécessaire devant les portes situées le long du cheminement, tel que décrit sur la fiche «les basiques de l'accessibilité».

## Dispositions relatives aux pièces de l'unité de vie

En plus des caractéristiques de base définies en amont, les pièces de l'unité de vie devront être accessibles et les circulations y menant également.

Pour un **logement réalisé sur un seul niveau**, l'unité de vie se compose d'une cuisine, d'un séjour, d'une chambre, d'un cabinet d'aisances et d'une salle d'eau. Lorsque le niveau d'accès comprend une salle d'eau, le lavabo n'est pas obligatoire dans les WC.

Pour un **logement réalisé sur plusieurs niveaux**, l'unité de vie se compose d'une cuisine, d'un séjour et d'un cabinet d'aisances comportant un lavabo. Pour ces logements, une partie du séjour située au niveau d'accès au logement doit être aménageable en chambre. Il convient alors 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 ».

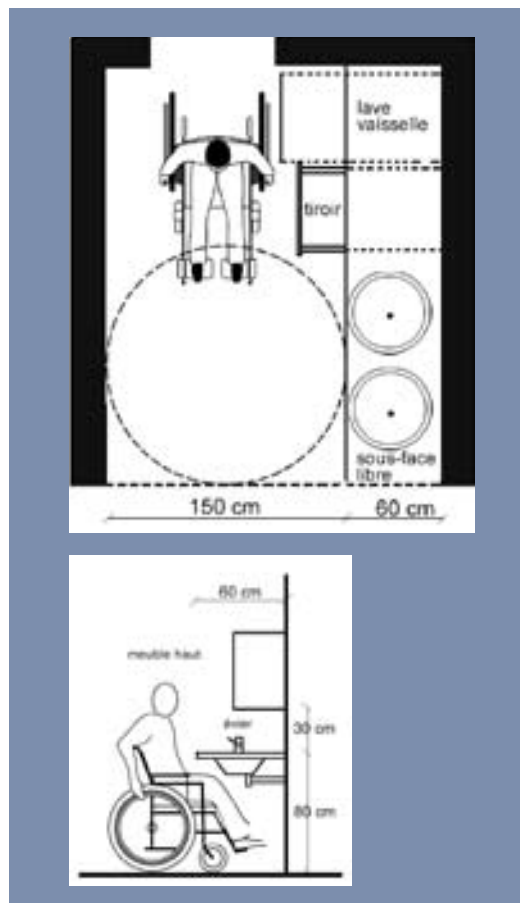
Dans les deux cas, une partie des espaces nécessaires à l'utilisation par une personne en fauteuil roulant peuvent être utilisés à d'autres fins sous réserve que des travaux simples permettent d'en recouvrer l'usage.

### La cuisine

La cuisine doit offrir un passage d'une largeur minimale de 1,50 m entre les appareils ménagers installés ou prévisibles, les meubles fixes et les parois, et ce hors débatement de porte.

Les appareils prévisibles dans la cuisine : l'évier, le plan de cuisson, le four, le réfrigérateur et lorsque l'alimentation et l'évacuation sont prévues et en attente, le lave-vaisselle et/ou le lave-linge. Dans le cas où l'installation du lave-linge est également possible dans la salle d'eau, on peut ne tenir compte de son encombrement que dans l'une des deux pièces.

**Les caractéristiques dimensionnelles des autres pièces composant l'unité de vie, salle d'eau, cabinet d'aisances et chambre, sont décrites dans la fiche «les basiques de l'accessibilité».**



A NOTER

### Zones d'atteinte



Les rangements, placards, poignées, ... doivent être accessibles dans une hauteur comprise entre 0,40 m et 1,30 m.

A NOTER

### Espace de manœuvre



ø 1,50 m

Un espace de manœuvre avec possibilité de 1/2 tour est nécessaire en chaque point du cheminement où un choix d'itinéraire est donné à l'utilisateur ou devant les portes situées le long du cheminement.

### Attestation d'accessibilité

- dans le cas d'un permis de construire: le maître d'ouvrage doit transmettre une attestation de vérification de l'accessibilité de son établissement, délivrée par un contrôleur technique ou un architecte (autre que celui du projet). Elle est jointe à la déclaration d'achèvement des travaux.

- Les constructions ou les travaux soumis à déclaration préalable au titre du code de l'urbanisme ne sont pas soumis à l'obligation d'attestation.

## Les escaliers

Leur largeur minimale doit être de 0,80 m à l'aplomb de la main courante s'il y en a une.

La hauteur des marches doit être inférieure ou égale à 18 cm et la largeur supérieure ou égale à 24 cm.

Les nez de marche ne doivent pas présenter de débords excessifs.

Le dispositif d'éclairage artificiel doit être suffisant.

Lorsqu'il est inséré entre parois pleines, l'escalier doit comporter au moins une main courante.

Les exigences pour des escaliers situés à l'intérieur de maisons d'habitation sont moins contraignantes que celles applicables aux escaliers collectifs qui sont décrites dans la fiche «les basiques de l'accessibilité», néanmoins leur application permet un meilleur confort.

## Dispositions relatives aux accès aux balcons, terrasses et loggias

Dans les maisons individuelles, tout balcon, loggia, ou terrasse situé au niveau d'accès du logement doit posséder au moins un accès depuis une pièce de vie tel que le seuil et les portes le permettent par des aménagements simples, le passage d'une personne en fauteuil roulant.

La largeur minimale de l'accès doit être de 0,8 m. La hauteur du seuil de la menuiserie doit être inférieure ou égal à 2 cm.



Un dispositif de mise à niveau tel qu'un caillebotis, des dalles sur plot ou tout autre système équivalent peut être installé dès la livraison pour limiter la hauteur du ressaut.

Ne sont pris en compte que les balcons, loggias, ou terrasses présentant une profondeur d'au moins 60cm.

Document réalisé par :

#### Illustrations

#### CAUE de l'Aveyron

Immeuble Ste Catherine  
5 Place Ste Catherine  
12000 RODEZ

#### Mise en page

#### CAUE du Lot

Hôtel du Département  
Place Chapou  
46000 CAHORS

#### Rédaction

#### CAUE du Tarn

188, rue de Jarlard  
81000 ALBI

## Contacts utiles / Pour en savoir plus (☞ cliquez sur le lien)

### Informations générales

- ☞ [www.handicap.gouv.fr](http://www.handicap.gouv.fr)
- ☞ [www.handicap.culture.gouv.fr](http://www.handicap.culture.gouv.fr) pour les bâtiments culturels
- ☞ [www.tourisme-handicaps.org](http://www.tourisme-handicaps.org)

### Document illustré à télécharger

- ☞ [www.logement.gouv.fr](http://www.logement.gouv.fr)

### Vous pouvez contacter :

Les CAUE de votre département

Votre DDEA, service de l'habitat, de l'Aménagement et de l'Urbanisme