

Accessibilité des balcons, loggias, terrasses Comparatif dalle Pleine/PLTA-Seacbois

Réglementation

"Dans les bâtiments d'habitation collectifs, dont la construction fera l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir du 1er janvier 2008, au moins un accès depuis une pièce de vie à tout balcon, terrasse ou loggia, doit être conçu pour que le seuil et les portes permettent, par des aménagements simples, le passage d'une personne en fauteuil roulant." Telle est la nouvelle rédaction de l'article R.111-18-2 du Code de la construction et de l'habitation.

Deux contraintes normatives et réglementaires

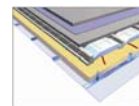
Pour que le balcon, la loggia ou la terrasse privative d'un appartement neuf soit accessible aux personnes handicapées à mobilité réduite, le cheminement de la pièce intérieure à l'espace extérieur doit être aménagé. D'où la nécessité d'une absence de ressaut (ou d'une hauteur maximale de 2 cm). La protection des ouvrages contre les infiltrations d'eau, d'où une garde d'eau ou rejingot de 50 mm devant les portes-fenêtres et une hauteur minimale des relevés d'étanchéité (100 mm jusqu'à 900 m, 200 mm au delà).

Ce qui se traduit par :

Côté extérieur : le ressaut doit être limité à 2 cm par la mise en place de dalles sur plots (voire d'un caillebotis pour les balcons de dimensions réduites) dont la face supérieure sera placée au niveau du bas du seuil de la menuiserie (un peu au-dessus dans le cas de seuils dont la hauteur est comprise entre 2 et 2,5 cm).

Côté intérieur : la réglementation est muette, et n'impose donc ni un ressaut maximal de 2 cm, ni la fourniture par le maître d'ouvrage d'un plan incliné additionnel (dans certains cas, tels que terrasses étanchées ou bâtiments situés en altitude, la hauteur à franchir peut en effet nécessiter la mise en place d'une rampe intérieure, amovible ou non, adaptée à l'usage de chacun).

(ref:DGUHC-CSTB)

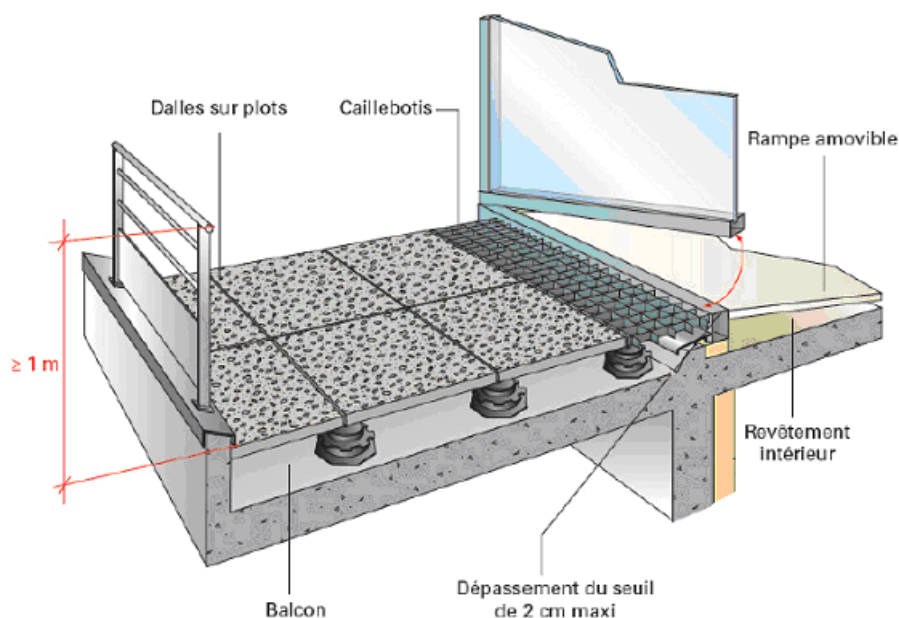


DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES

1. BALCON FILANT AU NIVEAU DU PLANCHER

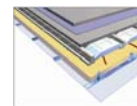
1.1 Solution Dalle Pleine

Pour les balcons et loggias, l'accessibilité peut être obtenue après l'achèvement, à deux conditions : que les menuiseries soient équipées de seuils bas (20 mm lors de la construction) ; que l'espace correspondant à la garde d'eau ou "rejingot" (50 mm) devant la menuiserie soit comblé par un caillebotis. Mais pour des raisons de sécurité, le garde-corps doit être conçu dès la construction en tenant compte de cette éventuelle surélévation.



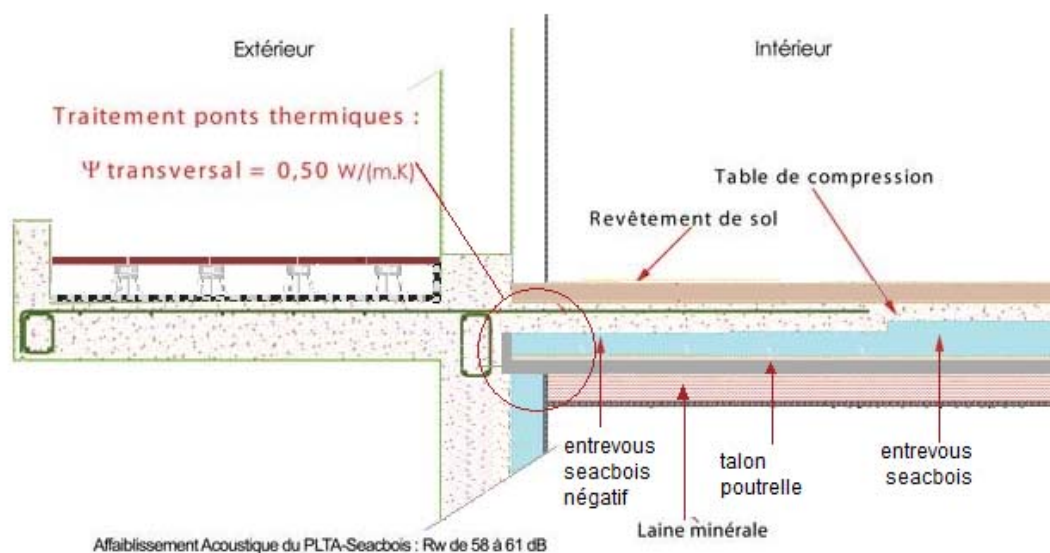
Côté intérieur, faute de solutions constructives simples et généralisables, la hauteur peut excéder 2 cm (revêtement de sol mince, toiture-terrace). Des équipements mobiliers complémentaires peuvent cependant assurer à moindre coût l'accessibilité des espaces extérieurs dans les logements occupés par des personnes handicapées.



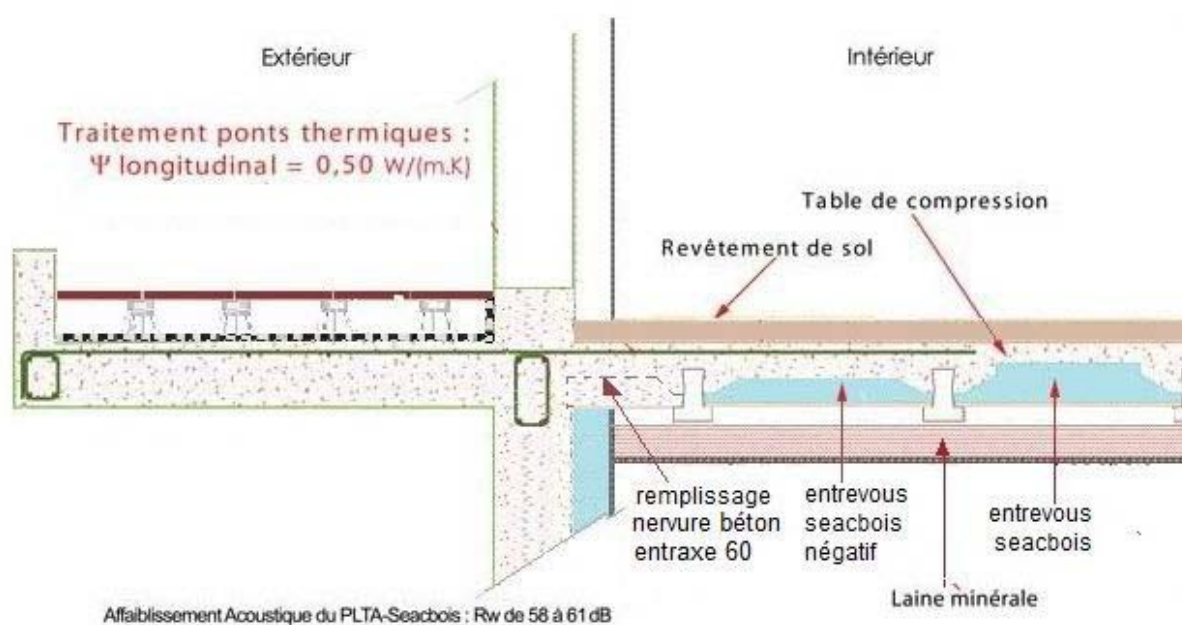


1.2 Solutions PLTA-Seacbois

balcons dans le sens porteur

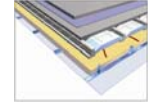


balcons dans le sens non porteur



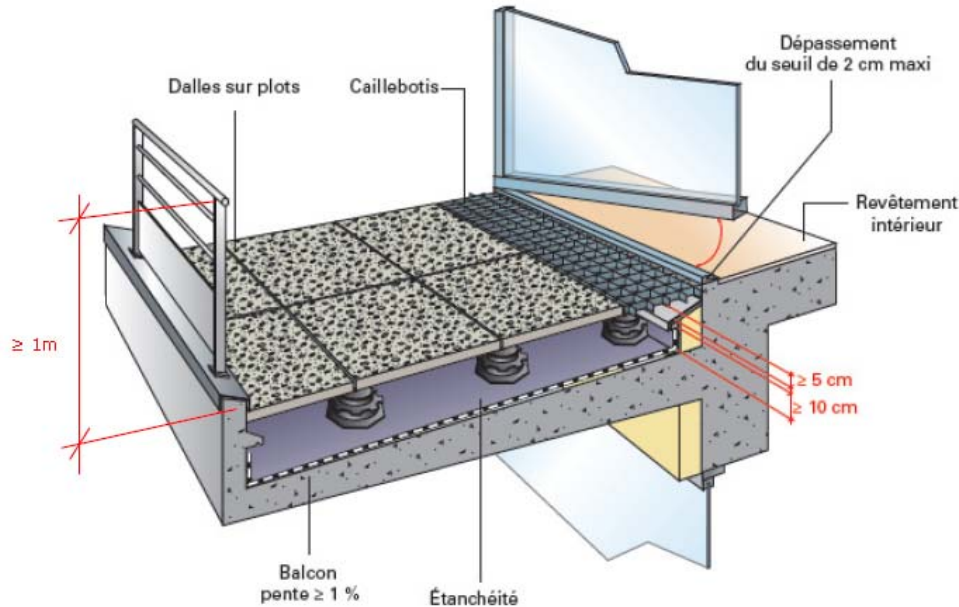
Les schémas ci-dessus montrent que dans les deux cas l'utilisation du PLTA-Seacbois améliore l'isolation thermique au droit des planchers par rapport à une dalle pleine, d'une part par l'utilisation du Seacbois et d'autre part par la laine minérale en faux plafond.

On notera que dans le cas des planchers au même niveau que le balcon, il faudra utiliser une rampe d'accès amovible pour l'accès handicapés.



2. GARDE D'EAU ASSUREE PAR UN DECAISSE

2.1 Solution Dalle-Pleine :



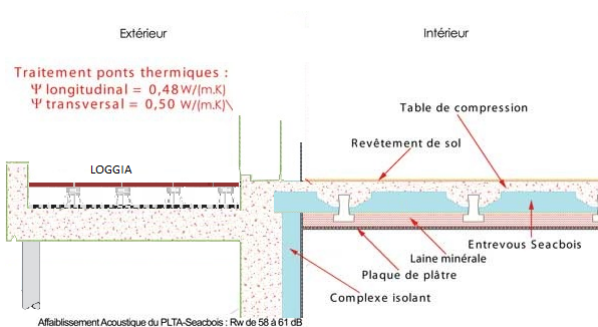
Cette solution permet d'assurer l'accessibilité directe aux personnes handicapées. Cependant, elle entraîne des modifications importantes au niveau des habitudes de conception et de réalisation. De plus, elle n'est applicable que lorsque la menuiserie est disposée en extérieur (ancrage du balcon et appui suffisant de la dalle intérieure sur le linteau).

Aujourd'hui cette solution est surtout retenue lorsque il s'agit de loggia ou de balcons en appui sur une structure (sans porte-à-faux).

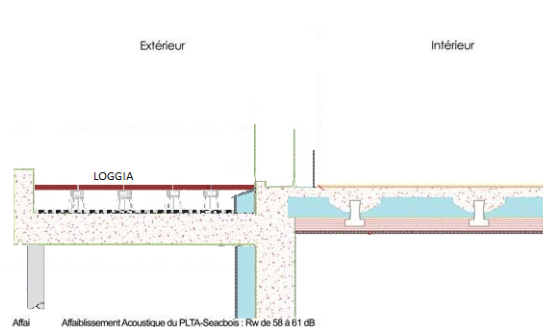
En effet la reprise du porte-à-faux par le voile n'est envisageable que dans le cas où il n'y aurait pas de linteaux en sous face du balcon, ce qui n'est pas le cas courant.

2.2 Solutions PLTA-Seacbois

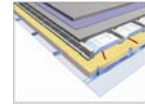
L'utilisation du PLTA-Seacbois permet dans cette configuration d'effectuer une rupture du pont thermique au droit du plancher, aussi bien en isolation par l'intérieur que par l'extérieur, à noter que dans le cas d'une isolation par l'extérieur un pont thermique direct se crée entre le balcon et le mur.



Isolation par l'intérieur

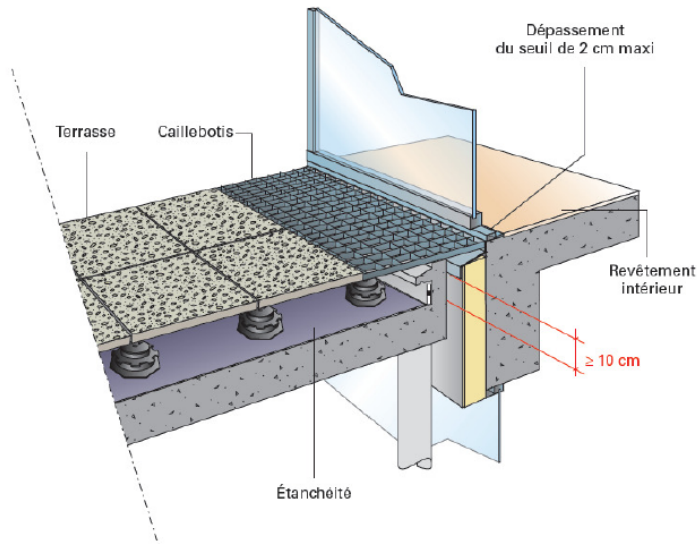


Isolation par l'extérieur



3. TERRASSE AUTOPORTANTE AVEC ETANCHEITE

3.1 Solution Dalle Pleine



- Accès intérieur

L'accessibilité intérieure est assurée par la mise en place d'une menuiserie à seuil bas, posée au niveau du sol fini intérieur.

- Accès extérieur

L'accessibilité extérieure est assurée par la mise en place de dalles sur plots sur l'étanchéité.

Comme le montre les schémas précédents, en isolation par l'extérieur la liaison des balcons ou loggia avec le mur de façade crée inévitablement un pont thermique non négligeable.

C'est pourquoi la désolidarisation du balcon devient nécessaire.

3.2 Solution PLTA-Seacbois

L'utilisation du PLTA-Seacbois permet encore dans cette configuration d'effectuer une rupture du pont thermique au droit du plancher alors que celui-ci reste sensible avec une dalle béton malgré la désolidarisation du balcon.

