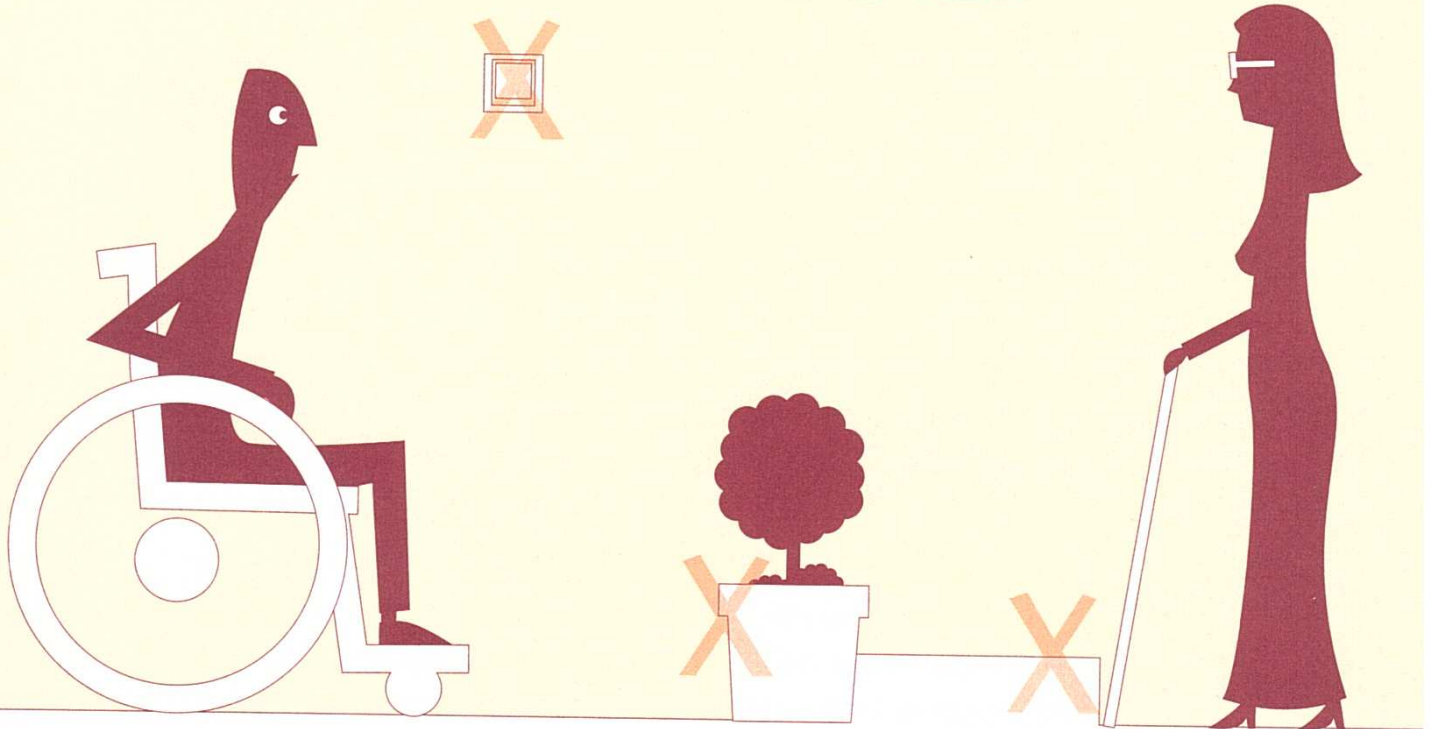


Accessibilité du cadre bâti :

DES CONTRÔLES ADMINISTRATIFS POUR GARANTIR DES AMÉNAGEMENTS PÉRENNES



Fiche 8 : Les règles administratives

Ministère de l'Écologie, du Développement durable
des Transports et du Logement

www.developpement-durable.gouv.fr

PRINCIPE GÉNÉRAL

Il existe 2 types d'autorisation à obtenir :

A) Les autorisations à obtenir avant la construction

Celles-ci relèvent de deux codes différents :

1) Les autorisations au titre du code de l'urbanisme

- **Le permis de construire**

Sont concernées par exemple les constructions ou toute création de surfaces nouvelles de plus de 20 m² de SHOB*.

- **Le permis d'aménager**

Sont concernées les opérations de lotissements, d'aménagements de terrains de loisirs, voire des aires de stationnement ouvertes au public. A noter qu'un permis d'aménager peut contenir un permis de construire.

- **La déclaration préalable (anciennement la déclaration de travaux)**

Sont concernées les opérations ayant pour effet de créer un changement de destination du bâtiment, sans pour autant générer de travaux, les créations ou modifications d'ouvertures sur le bâtiment (portes, fenêtres, etc.), les ravalements de façade, les constructions nouvelles ayant une SHOB* comprise entre 2 et 20 m² compris, etc.

2) Les autorisations au titre du code de la construction et de l'habitation

- **L'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public (valable uniquement pour ce type de bâtiment)**

Son objectif est de vérifier la conformité de l'opération à la réglementation relative à l'accessibilité des personnes handicapées mais aussi à la réglementation relative à la sécurité incendie.

Nota Bene : L'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP est exigible dans tous les cas, y compris lorsque l'opération ne nécessite pas de permis de construire ou tout autre autorisation d'urbanisme. Par exemple, les opérations conduisant à la création avec ou sans changement de destination d'un ERP dans un bâtiment existant, qu'il y ait ou non des travaux, y sont soumises.

- **Pour les bâtiments d'habitation concernés par la réglementation (bâtiments d'habitation collectifs et maisons individuelles construites pour la vente, la location ou la mise à disposition), la demande se fait dans le cadre du formulaire de permis de construire qui exige la signature du pétitionnaire à côté de la mention "J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L.111-7 de ce code."**

*SHOB = surface hors oeuvre brute, soit la surface totale du plancher par niveau en prenant en compte l'épaisseur des murs

- Pour les bâtiments existants, les demandes de dérogations éventuelles aux règles d'accessibilité et de sécurité incendie sont faites dans le cadre de la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un établissement recevant du public pour les ERP, ou par l'ajout d'un dossier complémentaire dans la demande d'autorisation d'urbanisme pour les bâtiments d'habitation.

3) Les délais d'instruction dans le cas particulier des ERP

deux cas de figures :

- 1^{er} cas : les travaux sont soumis à permis de construire ou permis d'aménager

Le délai d'instruction est de 6 mois. Au terme de celle-ci, le maître d'ouvrage reçoit un arrêté reprenant les 2 avis : l'un au titre du code de la construction et de l'habitation et l'autre au titre du code de l'urbanisme.

- 2nd cas : les travaux ne sont pas soumis à permis de construire au titre du code de l'urbanisme

Le délai d'instruction de la déclaration préalable (autorisation d'urbanisme) éventuelle est en principe d'un mois.

Le délai d'instruction de la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier (au titre du code de la construction) est de cinq mois.

Au terme de l'instruction, le maître d'ouvrage reçoit un arrêté au titre du code de l'urbanisme, ainsi qu'un arrêté au titre du code de la construction.

B) Les autorisations à obtenir avant l'ouverture du bâtiment

- L'attestation de prise en compte des règles d'accessibilité

A la fin des travaux soumis à permis de construire, l'attestation de prise en compte des règles d'accessibilité doit être jointe à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT). Cette dernière doit elle-même être remise en mairie.

- Pour les établissements recevant du public, une autorisation d'ouverture sera remise par le maire après vérification de ce document.
- Pour les bâtiments d'habitation, la DAACT comprenant l'attestation peut être contestée par la mairie si celle-ci l'estime non conforme.
- Dans certains cas il devra être joint un document complémentaire à la DAACT, le tableau ci-dessous résume les différents cas de figure possibles :

	opérations soumises à permis de construire	opérations non soumises à permis de construire
ERP	fourniture de l'attestation	Fourniture du rapport de la visite d'ouverture effectuée par la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité (CCDSA) pour les ERP de la 1 ^{re} à la 4 ^e catégorie
Bâtiments d'habitation	fourniture de l'attestation	

Nota Bene : L'attestation constate le respect des règles d'accessibilité. Elle ne peut être produite que par un contrôleur technique agréé (par exemple celui de l'opération), ou par un architecte (il doit être différent de celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire). En cas de non production de ladite attestation, le pétitionnaire est passible d'une amende prévue pour les contraventions de la 5^e classe.

DES POSSIBILITÉS DE DÉROGATION POUR TOUT PROJET CONCERNANT DES TRAVAUX SUR DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES (ERP, BHC)

Le délai d’instruction d’une demande de dérogation est de 3 mois. L’avis administratif est donné par un arrêté préfectoral au regard des motifs invoqués par le demandeur. En l’absence de réponse de la part de l’administration, la demande de dérogation est réputée refusée.

Par conséquent, cela entraîne également le refus des demandes d’autorisation au titre du code de la construction et de l’habitation ou au titre du code de l’urbanisme, le cas échéant.

Deux cas particuliers :

- Lorsqu’un bâtiment remplit une mission de service public, une dérogation ne pourra être accordée que si des mesures de substitutions sont apportées.
- Lorsqu’un propriétaire, ayant obtenu une dérogation, possède plus de 500 logements locatifs dans un département, il doit, à la demande d’un locataire handicapé, lui proposer une offre de relogement correspondant à ses besoins.
- Dans un logement existant, une procédure de dérogation aux règlements des plans d’urbanisme locaux (Plan d’Occupation des Sols, Plan Local d’Urbanisme) est possible lorsque des travaux de mise en accessibilité du logement ayant par exemple pour effet de créer des surfaces ou des volumes nouveaux sont envisagés.

Vous pouvez télécharger les modèles des documents CERFA exigés dans les procédures décrites plus haut à l’adresse suivante :

<http://www.service-public.fr/formulaires/>

LES AUTRES FICHES DU GUIDE À CONSULTER :

Les stationnements	fiche 1
Les cheminements	fiche 2
La réception du public (commerces, hôtels, restaurants...)	fiche 3
Les portes, portiques, sas.	fiche 4
Les escaliers, ascenseurs	fiche 5
Les dispositifs de commande (interrupteurs, distributeurs, boîtes aux lettres, etc)	fiche 6
Les cuisines, chambres, salles d’eau	fiche 7
Le contraste des couleurs, la signalétique et l’éclairage adaptés .	fiche 9

Consulter aussi la documentation relative à “voirie et espaces publics” figurant sur le site : www.certu.fr

* Fiche(s) complémentaire(s) à consulter en priorité