

Normes

ACCESSIBILITÉ

Commerces

Guide pour un établissement accessible à tous

Novembre 2017

L'accessibilité

La loi pour l'égalité des droits et des chances du 11 février 2005 exprime le principe « d'accès à tout pour tous » au 1^{er} janvier 2015.

L'ordonnance du 27 septembre 2014 modifie et amende la loi de 2005 afin de donner un délai supplémentaire de mises aux normes aux établissements qui ne seraient pas accessibles.

Est considéré comme accessible aux personnes handicapées tout bâtiment ou aménagement permettant, dans des conditions normales de fonctionnement, sans danger, sans difficultés et avec la plus grande autonomie possible, à ces personnes de circuler, d'accéder aux locaux et équipements, d'utiliser les équipements, de se repérer, de communiquer et de bénéficier de toutes les prestations offertes au public en vue desquelles cet établissement a été conçu.

La nouvelle réglementation prend en considération quatre familles de handicap :



Moteur



visuel



auditif



mental

L'article L 111-7 du code de la construction et de l'habitation résultant de la loi du 11 février 2005 prévoit que la mise aux normes en matière d'accessibilité s'applique aux locaux d'habitation et aux établissements recevant du public (ERP).

Qu'est-ce qu'un ERP ?

Est considéré comme **établissement recevant du public** (ERP), tout lieu public ou privé accueillant des clients ou des utilisateurs autres que les employés.

Les ERP sont classés suivant leur capacité en **5 catégories** au regard de la réglementation de sécurité incendie. La réglementation applicable aux ERP varie selon qu'ils se situent dans la catégorie 1 à 4 ou la catégorie 5.

Les ERP de 5^{ème} catégorie sont des établissements qui ont une capacité d'accueil de **moins de 200 personnes**, sauf les **hôtels** où le seuil maximum est de **100 personnes**

La majorité des commerces de proximité sont des ERP de 5^{ème} catégorie.

Prise en charge de la mise aux normes

La règle de principe

La charge des travaux de mise en conformité aux normes légales ou réglementaires **incombe au bailleur**.

Explications

L'article 1719-2 du Code Civil stipule : « Le bailleur est obligé, par la nature du contrat, et sans qu'il soit besoin d'aucune stipulation particulière :

- De délivrer au preneur la chose louée ...
- D'entretenir cette chose en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué »

Cet article crée une obligation d'entretenir l'immeuble en état de servir à l'usage pour lequel il a été loué. C'est parce qu'il a obligation de mettre à la disposition de son locataire un immeuble en état de répondre à l'usage auquel il est destiné que le bailleur doit prendre en charge les travaux imposés par l'administration.

(cf Annexe 1 : Répartition du financement des travaux d'accessibilité par défaut)

Deux exceptions à la règle de principe

- **Si le bail commercial comporte une clause expresse contraire** alors la charge des travaux incombe au locataire. Une clause expresse signifie que le bail doit faire explicitement référence aux travaux de mise aux normes pouvant être exigés par l'Administration. Si la clause n'est pas parfaitement claire alors elle doit s'interpréter dans le sens favorable au locataire.
- **Si la location n'a pas été faite pour un usage déterminé** alors il est logique d'en déduire que l'obligation du bailleur n'a plus de fondement légal.

C'est le cas pour :

- Un bail « tous commerces » et un bail qui prévoit la possibilité d'exercer toute activité dans la limite des caractéristiques et de la destination de l'immeuble
- Lorsque la destination des lieux n'a pas été prévue par le bail
- Lorsque le locataire a formé une demande de déspecialisation et qu'il est autorisé à exercer un commerce impliquant une mise en conformité de l'immeuble à la réglementation légale.

➔ **CONSEIL** : si vous êtes locataire, relire le bail pour connaître vos obligations et celles de votre propriétaire.

Accessible ou pas ?

1. Réaliser son (auto)diagnostic

La première étape consiste à évaluer la conformité de votre établissement à la réglementation accessibilité.

2 méthodes (la deuxième est recommandée pour être déchargé de toute responsabilité)

Méthode 1 : Faire son autodiagnostic à l'aide de l'outil gratuit conçu par le Ministère

<http://www.developpement-durable.gouv.fr/Outil-d-autodiagnostic-du-niveau-d.html>

Pas forcément fiable quand on ne connaît pas toute la terminologie de l'accessibilité, cet outil permet d'avoir des indications sur son niveau d'accessibilité.

Méthode 2 : Faire appel à un bureau d'études qui aura la responsabilité en cas d'erreur sur le diagnostic

- D'analyser la situation actuelle de l'établissement,
- De repérer les non-conformités du bâtiment
- De décrire les travaux nécessaires pour la mise en conformité,
- D'évaluer le coût financier de chaque solution de mise en conformité,
- De définir un échéancier.

A la suite de ce diagnostic, deux possibilités :

N°1 : Votre établissement est aux normes → il faut faire parvenir à la Préfecture une **attestation d'accessibilité avec avis de réception**. (voir chapitre 2.3)

N°2 : Votre établissement n'est pas conforme → il faut entreprendre des **travaux** de mise aux normes, réalisant en amont un dossier **ADAP** (écrit aussi Ad'Ap), à déposer auprès des services de la mairie. Les étapes à suivre sont les suivantes :

2.1 Constituer le dossier ADAP

ADAP ou Ad'Ap = Agenda d'Accessibilité programmé

Ce dossier devait être déposé en mairie avant le 27 septembre 2015 (toutefois, le Ministère tolère encore à l'heure actuelle la possibilité de déposer un ADAP sans risquer une amende) : **cerfa 13824*03** (partie ADAP : page 4) assorti ou pas d'une demande de dérogation, les travaux devant être terminés pour fin 2018.

Lien pour une aide à la compréhension de cet imprimé :

<http://www.gers.gouv.fr/content/download/16304/126181/file/Cerfa%2013824-03%20notice%20explicative.pdf>

Un dossier ADAP compte deux volets :

- Le volet « Accessibilité »
- Le volet « Sécurité incendie »

Les **pièces à fournir** pour le dossier concernant le volet "accessibilité" sont les suivantes :
(cf Annexe 2 – exemples de plans à fournir)

- Plan de situation
outil exemple: google map <https://maps.google.fr/maps?output=classic&dg=brw>
- Plan de masse (si parking à l'intérieur de la parcelle)
outil exemple: www.cadastre.fr ou faire appel à un dessinateur ou un architecte.
Faire apparaître les altimétries relatives par rapport au sol intérieur du bâtiment et la pente exacte entre le parking et l'entrée sur un cheminement sans ressaut)
- Plan d'aménagement intérieur (existant et projeté (voir exemple en pièce jointe))
outil exemple: <https://www.archifacile.fr/planenligne> ou faire appel à un dessinateur ou un architecte (faire apparaître les altimétries relatives par rapport au sol intérieur du bâtiment) entre le devant et le derrière du seuil d'entrée (pas de ressaut si possible)
- Photo de la devanture montrant la liaison entre le Domaine Privé et le Domaine Public (recommandation)
- Notice d'accessibilité - à télécharger sur www.gers.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-Construction-Habitat/Amenagement/Accessibilite/Reglementation

Concernant la répartition du financement des travaux entre le propriétaire et le locataire, si le bail n'indique pas de disposition particulière, c'est le droit commun qui s'applique : le propriétaire est responsable des travaux. (cf Annexe 1 : Répartition du financement des travaux d'accessibilité par défaut); l'Ad'Ap peut être cosigné par le locataire et le propriétaire.

➔ **L'ADAP doit être déposé auprès de votre mairie.**

DEROGATIONS POSSIBLES

Il existe 4 possibilités pour les demandes de dérogation :

- 1/ Pour des raisons d'**impossibilités techniques** (assez rare, souvent dues à la topographie naturelle du terrain qui explique par exemple l'impossibilité de garer son véhicule sur du plat).
- 2/ Pour des raisons de **conservation du patrimoine** (en parler avec l'ABF (Architecte des Bâtiments de France) (stap.gers@culture.gouv.fr) qui pourra nous envoyer un simple mail justifiant vos demandes).
- 3/ Pour **refus de la copropriété** dans le cas où elle est constituée à majorité d'habitations (avec le PV argumenté de l'assemblée générale à l'appui).
- 4/ Pour des raisons de conséquences **disproportionnées sur la viabilité économique** de votre établissement. La CCI du GERS met à votre disposition un outil d'aide à la décision pour évaluer l'impact des travaux d'accessibilité sur l'activité de votre entreprise :
<http://www.gers.cci.fr/accessibilite-des-erp-etablissements-recevant-du-public.html>

Pour une ou d'éventuelles demandes de dérogation :

- cocher la case correspondante à la page 3 sur l'imprimé cerfa
- joindre des photos de l'établissement
- joindre une notice explicative précisant sur quel(s) point(s) de la réglementation vous voulez déroger avec les plans intérieurs et extérieurs qui illustrent votre argumentaire.

2.2 Validation de l'ADAP

Attendre l'avis de votre mairie sous la forme d'un arrêté d'autorisation de travaux qui visera l'avis ou l'absence d'avis de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité (ainsi que celui de la commission sécurité incendie) avant de démarrer les travaux : délai d'instruction de 4 mois maximum.

Au-delà des 4 mois, le dossier est tacitement accepté.

2.3 Attestation d'accessibilité

Si votre établissement est déjà aux normes, ou, une fois l'ensemble des travaux de mise en accessibilité réalisés et/ou vos demandes de dérogations acceptées, il faut **envoyer une attestation d'accessibilité sur l'honneur à la Préfecture** (cf Annexe 3 – Modèle d'attestation d'accessibilité) en demandant un avis de réception, soit par courrier soit par email en pdf à adap@gers.gouv.fr.

(Pour les établissements dont la catégorie est supérieure à 5, il faut faire faire l'attestation d'accessibilité par un bureau de contrôle agréé ou un architecte différent de celui du projet)

2.4 Vérification de vos démarches

La Préfecture rend public la liste des établissements ayant obtenu leur ADAP et ceux ayant envoyé leur attestation d'accessibilité, sur le site internet de la Préfecture. Pour en prendre connaissance, cliquer sur le lien suivant :

<http://www.gers.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-Construction-Habitat/Amenagement/Accessibilite/Avancement-de-la-mise-en-accessibilite-dans-le-Gers/Bilan-de-l-avancement>

Ces listes sont actualisées tous les deux ou trois mois.

Les sanctions

Absence de dépôt d'un Ad'AP :

- ☹ **1 500 €** pour les Ad'Ap concernant un seul ERP de 5° catégorie
- ☹ **5 000 €** pour tous les autres cas

Absence des documents de suivi (fin de travaux notamment)

- ☹ **1 500 €** pour les Ad'Ap concernant un seul ERP de 5° catégorie
- ☹ **2 500 €** pour tous les autres cas

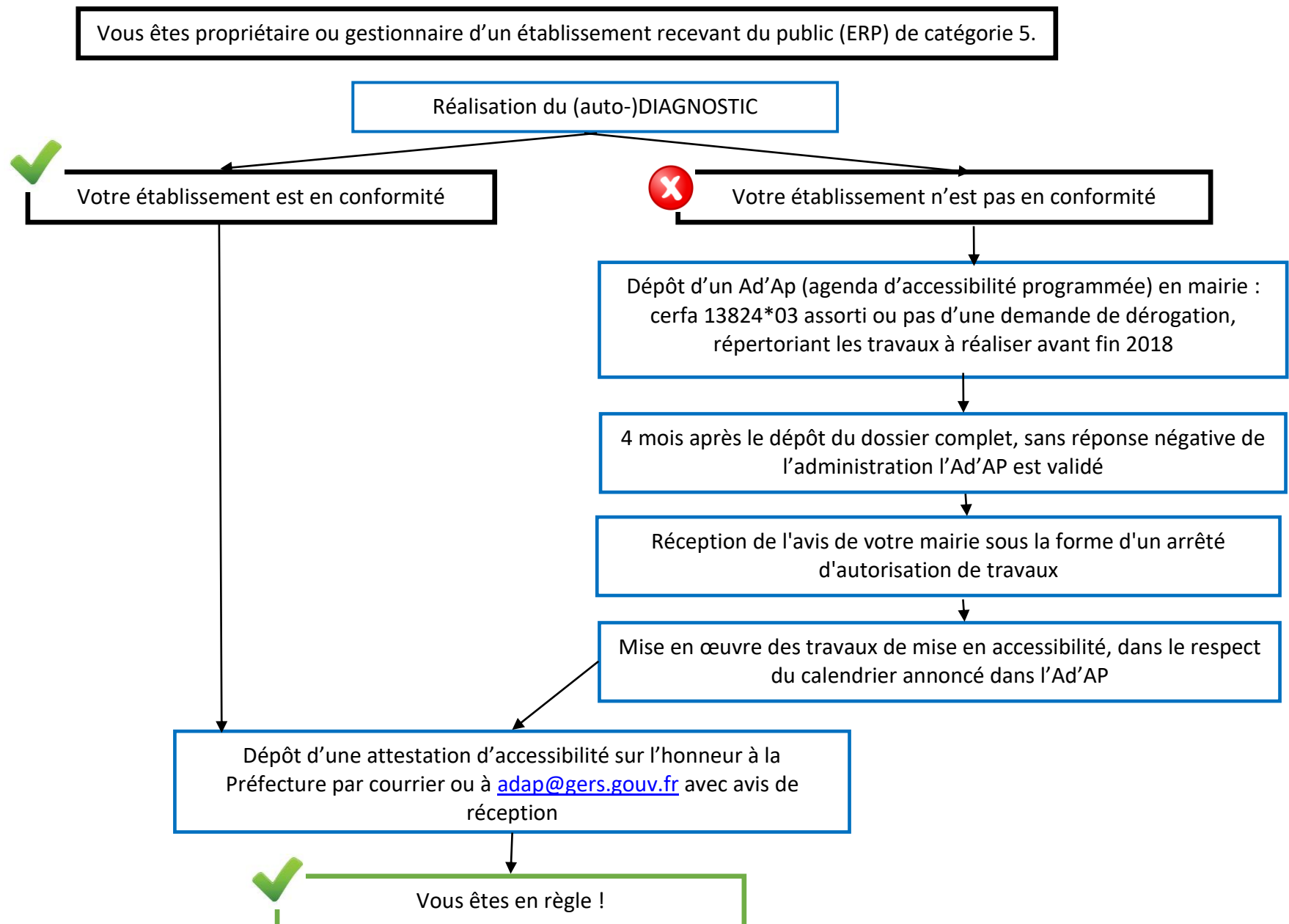
Retard important dans l'exécution des travaux

- ☹ Possibilité de **constat de carence**

Absence totale d'Ad'AP et de travaux

- ☹ Application de l'article L152-4 du CCH soit **45 000 €** pour les personnes physiques, **225 000 €** pour les personnes morales

SCHEMA de SYNTHESE



Annexe 1 - Répartition du financement des travaux d'accessibilité par défaut

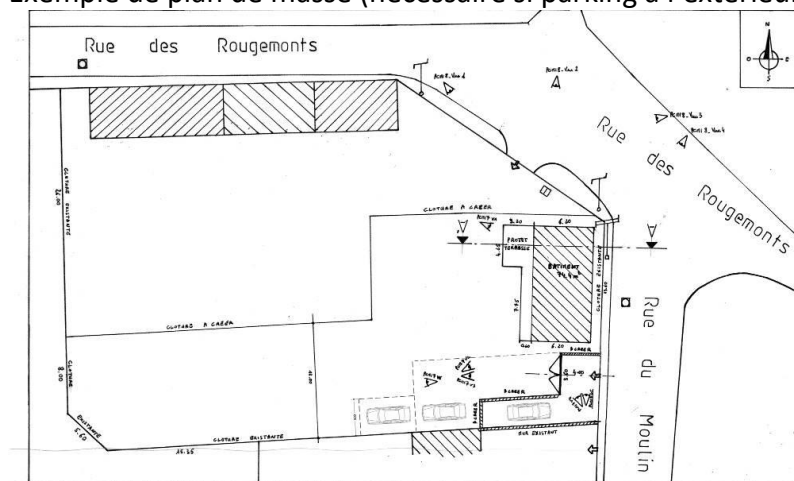
Domaine / Partie d'ouvrage / Type d'action	A la charge Du propriétaire	A la charge De l'occupant
Clos et couvert du bâtiment		
Travaux sur Menuiseries et serrures extérieures		
Aménagement seuil d'entrée		
Aménagements extérieurs		
Déplacement équipement pour le rendre accessible (dispositif d'ouverture de porte)		
Déplacement équipement pour le rendre accessible (boite aux lettres, sonnette,...)		
créer une place de stationnement adaptée: marquage au sol, signalisation verticale		
Travaux de voirie, travaux sur chaussées et équipement des traversées de chaussées: bateaux et/ou bandes d'éveil à la vigilance		
mettre une signalétique adaptée tout au long du cheminement extérieur		
modifier le revêtement du cheminement extérieur pour le rendre roulable		
créer une rampe d'accès au bâtiment		
Aménagements intérieurs et petits travaux de second oeuvre		
Mise en conformité des issues de secours		
Travaux sur porte intérieure (hors issue de secours) : changement de poignées et élargissement/emplacement bloc de porte		
mettre en oeuvre un espace de manœuvre devant la porte (extension d'un palier, réflexion des marches)		
Intervention sur le cloisonnement		
création de rampe à l'intérieur du bâtiment		
Traitement acoustique des salles		
Signalétique		
Mise en conformité des escaliers (mains courantes, contraste des marches)		
Installations de plomberie sanitaire		
créer un sanitaire adapté ou mise en conformité sanitaire existant ou douche		
Déplacement équipement pour le rendre accessible (miroir, distributeur de serviettes, porte savon)		
Appareils élévateurs et nacelles		
Création, mise en conformité, entretien, remplacement d'un ascenseur existant par un ascenseur conforme à la norme		
Portes automatiques, rideaux, stores ou volets roulants motorisés		
Installation d'une porte automatique intérieure		
Installation de barrières et portes automatiques extérieures		
Installation d'un mobilier adapté		
Installations d'électricité-courant fort-courant faible		
Eclairage des cheminements intérieurs		
Eclairage du cheminement extérieur		
Contraster les interrupteurs, les piliers, etc...		
Interphonie		

Annexe 2 – Exemple de plans à fournir

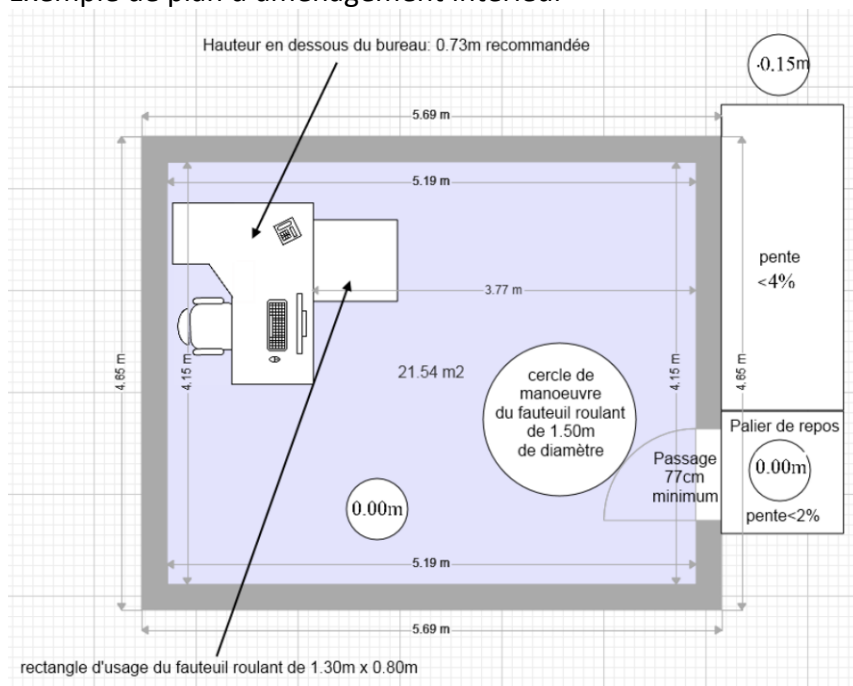
Exemple de plan de situation



Exemple de plan de masse (nécessaire si parking à l'extérieur)



Exemple de plan d'aménagement intérieur



en **bleu** : Zones à remplir

Le xx/xx/XXXX

**Attestation d’accessibilité
d’un ERP de 5^{ème} catégorie conforme au 31 décembre 2014
exemptant d’Agenda d’Accessibilité Programmée**

*(Envoi en Recommandé avec Accusé de Réception au préfet de département par courrier ou par email
adap@gers.gouv.fr)*

Conformément à l’article R.111-19-33 du code de la construction et de l’habitation,

Je soussigné(e), *[M. / Mme] [NOM Prénom], représentant [raison sociale de la personne morale éventuelle + n° SIREN/SIRET]*

*ou né(e) le [xx/xx/xxxx] [adresse] à [lieu de naissance] demeurant [adresse de résidence]
[propriétaire / exploitant] de l’Établissement recevant du public de 5^{ème} catégorie de type [type de l’établissement]*

*Situé au [adresse complète] [Section cadastrale et N° de la parcelle], dénommé ou enregistré sous
l’enseigne : [nom de l’établissement]*

atteste sur l’honneur que l’établissement sus-mentionné répond à ce jour aux règles d’accessibilité en vigueur au 31 décembre 2014 *[le cas échéant, suite à des travaux réalisés dans le cadre de(s) autorisation(s) de travaux AT n°..... en date du .../.../... ou du permis de construire PC / PA n°..... en date du .../.../....]*

Cette conformité à la réglementation accessibilité prend en compte (cocher le cas échéant) :

- ☐ le recours à une ou plusieurs dérogations, obtenue(s) en application de l’article R.111-19-10 du code de la construction et de l’habitation (cf. arrêté préfectoral accordant la ou les dérogations ci-joint) et, en cas de dérogation accordée à un établissement recevant du public remplissant une mission de service public, la mise en place de mesures de substitution permettant d’assurer la continuité du service public ;
- ☐ l’accessibilité d’une partie de l’établissement de 5^{ème} catégorie dans laquelle l’ensemble des prestations peut être délivré et, le cas échéant, la délivrance de certaines de ces prestations par des mesures de substitution.

J’ai pris connaissance des sanctions pénales encourues par l’auteur d’une fausse attestation, en application des articles 441-1 et 441-7 du code pénal.

Signature

Article 441-1 du code pénal

Constitue un faux toute altération frauduleuse de la vérité, de nature à causer un préjudice et accomplie par quelque moyen que ce soit, dans un écrit ou tout autre support d’expression de la pensée qui a pour objet ou qui peut avoir pour effet d’établir la preuve d’un droit ou d’un fait ayant des conséquences juridiques.

Le faux et l’usage de faux sont punis de trois ans d’emprisonnement et de 45000 euros d’amende.

Article 441-7 du code pénal

Est puni d’un an d’emprisonnement et de 15 000 euros d’amende le fait :

- 1° D’établir une attestation ou un certificat faisant état de faits matériellement inexacts ;
- 2° De falsifier une attestation ou un certificat originellement sincère ;
- 3° De faire usage d’une attestation ou d’un certificat inexact ou falsifié.

Les peines sont portées à trois ans d’emprisonnement et à 45 000 euros d’amende lorsque l’infraction est commise en vue de porter préjudice au Trésor public ou au patrimoine d’autrui.

Votre contact CCI



Audrey HIVERT

Animatrice Commerce - usages numériques et qualité

Ligne directe : 05 62 61 62 51

Mobile : 06 45 63 73 38

Email : a.Hivert@gers.cci.fr

Votre contact DDT



Frédéric MUHARY

Direction Départementale des Territoires du GERS

Service Sécurité Habitat Aménagement et Réseau Territorial

Tel : 05 62 61 53 73

Fax : 05 62 61 53 92

Courriel : frederic.muhary@gers.gouv.fr

Un document réalisé avec la participation de la Direction Départementale des Territoires
et la Chambre de Commerce et d'Industrie du Gers

Pour aller plus loin : <http://www.developpement-durable.gouv.fr/ladap-agenda-daccessibilite-programmee>
<http://www.prathic-erp.fr/>

Novembre 2017

