

QUELLES PROCEDURES EFFECTUER POUR DES TRAVAUX REALISES DANS UN COMMERCE ?

Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public (commerce) ne peuvent être exécutés qu'après **autorisation de travaux** délivrée par l'autorité administrative qui vérifie leur conformité aux règles d'accessibilité des locaux aux personnes handicapées mais également aux règles de sécurité incendie.

Permis de construire (PC)

⇒ Travaux soumis à permis de construire

- Construction de nouvelles surfaces hors œuvre brute (SHOB) de plus de 20 m²
- Travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de créer ou modifier une ouverture sur un mur extérieur.
ex : rajout d'un niveau et création de fenêtres
- Travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses du bâtiment ou sa façade, lorsque ces travaux s'accompagnent d'un changement de destination.

⇒ Instruction de la demande de permis de construire

- Le PC est déposé en mairie.
- Il est transmis au service instructeur (DDTM ou commune autonome).
- Le service instructeur transmet un exemplaire du PC aux commissions de sécurité et d'accessibilité compétentes. Ces commissions émettent un avis conforme qui est transmis au service instructeur.
- Le service instructeur prépare une proposition de décision au maire.
- Le PC est accordé ou refusé par le maire.

⇒ Contrôle des aménagements réalisés

- Une attestation de prise en compte des règles concernant l'accessibilité est établie par un contrôleur technique¹
- Cette attestation doit être fournie par le maître d'ouvrage à l'autorité qui a délivré le permis de construire à l'issue de l'achèvement des travaux (la joindre à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux, DAACT).
- Une autorisation d'ouverture est délivrée par le maire.

Rappel :

- Le permis de construire vaut autorisation au titre de la sécurité incendie et de l'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite.

¹ Il doit être titulaire d'un agrément et il ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans, signé la demande de permis de construire.



Déclaration préalable (DP)

⇒ *Travaux soumis à déclaration préalable :*

- Construction de nouvelles surfaces hors œuvre brute (SHOB) supérieures à 2 m² et inférieures ou égales à 20 m²
- Transformation de SHOB en SHON sans changement de destination (les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal)
- Toutes modifications de l'aspect extérieur du bâtiment non soumises à permis de construire.

Ex : Travaux de ravalement de façade

- Les changements de destination sans travaux, ou avec des travaux qui ne modifient pas les structures porteuses du bâtiment ou sa façade

Ex: installation d'un cabinet médical dans un logement existant

⇒ *Instruction de la demande de déclaration préalable*

- La déclaration préalable est déposée en mairie.
- Elle est transmise au service instructeur (DDTM ou commune autonome).
- Le service instructeur :
 - Soit prépare une proposition de décision au maire qui doit la signer et la transmettre dans les délais réglementaires au demandeur,
 - soit ne prépare pas de décision et le dossier devient tacite.

Rappel :

- Le demandeur doit, parallèlement à la déclaration préalable, déposer en mairie un dossier d'autorisation de travaux (AT).
- D'autres travaux peuvent également être soumis à déclaration préalable selon leur localisation.
- Ces dispositions ne concernent pas les travaux effectués dans les secteurs sauvegardés dans les sites inscrits ou classés, dans les réserves naturelles, ou sur immeubles inscrits ou classés.



Autorisation de travaux (AT)

Les travaux non soumis à permis de construire doivent obtenir au préalable une autorisation de travaux.

⇒ *Les travaux soumis à autorisation de travaux :*

- Modification interne d'une surface de vente
- Changement de commerce (boulangerie transformée en charcuterie, magasin de vente de vêtement remplacé par un autre magasin de vente de vêtements) sans changement de destination de locaux et sans modification d'aspect extérieur. Si modification d'aspect extérieur, dans ce cas, une déclaration préalable doit également être déposée par le demandeur.
- Rénovation intérieure (déplacement de cloisons internes, création ou remplacement de faux plafonds, etc...).
- Travaux sur des installations techniques (électricité, désenfumage, alarme, etc...)
- Changement dans l'organisation de la direction d'un groupement de plusieurs exploitations de types divers ou de types similaires.
- Travaux d'aménagement interne sans changement de destination des locaux effectués lors de l'implantation de nouvelles boutiques en remplacement de boutiques dans une galerie marchande, soit lors de l'implantation d'un nouveau commerce dans un bâtiment existant.

⇒ *Instruction de la demande d'autorisation de travaux*

- Le dossier d'autorisation de travaux est déposé en mairie par le demandeur.
- Le dossier est instruit en mairie.
- Un exemplaire du dossier est transmis par la mairie à chaque commission de sécurité et d'accessibilité compétente qui ont 2 mois pour émettre un avis.
- L'avis des commissions accessibilité et sécurité incendie est transmis en retour au Maire. A défaut, leur avis est favorable.
- La mairie établit la proposition de décision. L'autorisation de travaux est accordée ou refusée par le Maire.
A défaut de notification d'une décision expresse dans le délai d'instruction de 5 mois, l'autorisation de travaux est tacite.

⇒ *Conformité aux règles d'accessibilité*

- Un rapport de visite et un avis de la C.C.D.S.A (Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité) sont établis.
- Une autorisation d'ouverture est délivrée par le maire.

Pour en savoir plus :

Site Internet de la DDTM Loire-Atlantique : www.loire-atlantique.gouv.fr

(Formulaires de Permis de construire et autres autorisation d'urbanisme, notice explicative...)

