



LE GUIDE ULTIME DES ERP

Valider l'Accessibilité PMR et la Sécurité Incendie avant l'Ouverture

Expertise en Urbanisme, Permis de Construire & Maîtrise d'Ouvrage — Adrien Carlier, Architecte

1. Introduction et enjeux juridiques

Ouvrir un commerce ou un cabinet professionnel recevant du public impose de se conformer à une double réglementation stricte : l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR) et la sécurité incendie. Un dossier incomplet ou mal conçu se traduit systématiquement par un avis défavorable de la commission de sécurité, et donc par un report coûteux de la date d'ouverture.

Ce guide vous donne la méthode pour valider en amont la conformité de votre local et sécuriser l'ouverture de votre établissement recevant du public (ERP) dans les délais prévus.



Le Conseil d'Adrien Carlier, Architecte

Faites toujours valider la catégorie et le type de votre ERP avant de signer le bail commercial : certains locaux, en apparence adaptés, s'avèrent incompatibles avec les contraintes d'évacuation ou de PMR propres à votre activité.

2. Les étapes chronologiques du projet

Étape 1 — Détermination de la catégorie et du type d'ERP

- Identification du type d'ERP selon l'activité exercée (Type M : commerce, Type W : bureaux, Type N : restauration, etc.).
- Calcul de la catégorie (1re à 5e) selon l'effectif public admissible dans l'établissement.
- Vérification de l'absence de locaux à sommeil pour les établissements de 5e catégorie sans hébergement.

Étape 2 — Conception de la chaîne de déplacement PMR

- Places de stationnement adaptées à proximité immédiate de l'entrée (dimensions et signalétique réglementaires).
- Cheminement extérieur accessible avec une pente inférieure à 5 % (ou aménagements spécifiques au-delà).
- Largeur minimale des portes d'accès de 90 cm et absence de ressaut supérieur à 2 cm.

Étape 3 — Sanitaires adaptés PMR

- Dimensionnement de la zone de manœuvre avec possibilité de demi-tour (diamètre 1,50 m).
- Installation de barres d'appui latérales et rabattables conformes aux normes en vigueur.
- Vérification de la hauteur adaptée des équipements (lavabo, miroir, distributeurs).

Étape 4 — Sécurité incendie

- Calcul précis de l'effectif public admissible selon l'activité et la surface du local.
- Dimensionnement des dégagements en unités de passage selon l'effectif calculé.
- Choix des matériaux selon leur classement réglementaire de réaction au feu (M0 à M4 ou Euroclasses).

Étape 5 — Constitution du dossier AT-ERP

- Constitution du dossier spécifique « Sécurité et Accessibilité » (AT-ERP) à joindre au Permis de Construire ou à la Déclaration Préalable.
- Passage devant la commission de sécurité et la commission d'accessibilité avant ouverture au public.
- Anticipation des délais d'instruction, souvent plus longs que pour un dossier de construction classique.



Le Conseil d'Adrien Carlier, Architecte

Déposez le dossier AT-ERP plusieurs mois avant la date d'ouverture souhaitée : entre l'instruction administrative et le passage effectif de la commission de sécurité, les délais réels dépassent fréquemment 4 à 6 mois.

3. Check-list technique, administrative et réglementaire

N°	Poste de contrôle	Test / Méthode de vérification	Point de vigilance / Impact financier
01	Catégorie et type d'ERP	Calcul de l'effectif et identification de l'activité	Erreur de catégorie = dossier à refaire intégralement
02	Cheminement PMR extérieur	Relevé topographique des pentes et largeurs	Pente > 5 % non traitée = refus commission accessibilité
03	Largeur des portes	Mesure de la largeur de passage utile	Porte < 90 cm = non-conformité et reprise de travaux
04	Sanitaires PMR	Vérification du diamètre de giration et des barres d'appui	Non-conformité = refus d'ouverture
05	Effectif et dégagements	Calcul réglementaire des unités de passage	Sous-dimensionnement = danger et refus sécurité incendie
06	Réaction au feu des matériaux	Vérification des certificats de classement (PV de laboratoire)	Matériau non classé = interdiction d'usage
07	Dossier AT-ERP	Constitution complète avant dépôt en mairie	Dossier incomplet = rallongement des délais d'instruction

Check-list synthétique détachable

- ☐ Catégorie et type d'ERP déterminés avant signature du bail.
- ☐ Chaîne de déplacement PMR conçue de bout en bout.
- ☐ Sanitaires PMR dimensionnés conformément à la réglementation.
- ☐ Effectif et dégagements calculés pour la sécurité incendie.
- ☐ Dossier AT-ERP constitué et déposé avec anticipation des délais.

4. Le chiffrage budgétaire et la gestion des surcoûts cachés

Poste de dépense	Statut	Estimation
Étude de faisabilité PMR / sécurité incendie	Fortement recommandé	1 000 € à 3 000 €
Aménagement du cheminement extérieur PMR	À prévoir selon configuration	2 000 € à 8 000 €
Élargissement de portes / suppression de ressauts	À prévoir selon existant	500 € à 2 000 € / porte
Sanitaires PMR aux normes	À prévoir si création ou mise aux normes	3 000 € à 7 000 €
Matériaux classés réaction au feu	Surcoût vs matériaux standards	+10 % à +25 % selon matériaux
Honoraires d'architecte (dossier AT-ERP)	Recommandé voire obligatoire	Variable selon complexité



Conseil décisif d'Adrien Carlier, Architecte

Faites toujours réaliser un audit de conformité PMR et sécurité incendie avant la signature du bail commercial : les travaux de mise en conformité d'un local existant peuvent représenter un budget significatif qui doit être négocié avec le bailleur.

5. Les pièges à éviter et le plan d'action opérationnel

Les erreurs les plus fréquentes

- Signer un bail commercial avant d'avoir vérifié la conformité PMR et sécurité incendie du local.
- Sous-estimer les délais réels d'instruction et de passage en commission de sécurité.
- Utiliser des matériaux non certifiés en termes de réaction au feu.
- Négliger le dimensionnement des sanitaires PMR, motif fréquent de refus d'ouverture.

Plan d'action recommandé

- 1. Faire auditer le local avant signature du bail commercial.
- 2. Déterminer précisément la catégorie et le type d'ERP dès l'origine du projet.
- 3. Constituer le dossier AT-ERP avec l'appui d'un professionnel qualifié.
- 4. Anticiper un délai de 4 à 6 mois entre le dépôt du dossier et l'ouverture effective.

Conclusion et accompagnement sur-mesure

Ouvrir un ERP dans les délais impartis suppose une anticipation rigoureuse des exigences PMR et sécurité incendie. Le Cabinet Adrien Carlier vous accompagne pour constituer un dossier solide et éviter tout refus de la commission de sécurité.