

GROUPEMENT PREVENTION DES RISQUES BATIMENTAIRES

Orange, le 24 septembre 2025

Antenne Nord

Affaire suivie par : Commandant Laurent SAISON

☎ : 04.90.81.71.46 ou 45

gpr.nord@sdis84.fr

Nos Réf : GPR-AN/LS/SB/202508-387



Le Directeur Départemental
des Services d'Incendie et de Secours

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
Place Georges Clémenceau
84106 ORANGE
☎ Mme Aurélie GAS

<p>Désignation : ORANGE BAIE DES PRINCES</p> <p>Adresse : Rue du Bel Enfant 84100 ORANGE</p> <p>Objet : Sécurité contre les risques d'incendie et de panique</p> <p>Projet : Construction d'un ensemble immobilier dans la carrière de Saint-Europe Permis d'aménager : 084 087 25 00003</p> <p>Référence cadastrale : Section 0 N° de parcelles : 1308 à 1318, 195, 214</p>	<p>Demandeur : M. Thierry CHEHOVAH - IMMOBILIS 23 avenue de Lattre de Tassigny 13870 ROGNONAS epurpan@icloud.com</p> <p>Auteur : ANDMA Architectes 227 rue de Nantes 35200 RENNES contact@andma.fr</p> <p>Transmission reçue le : 6 août 2025</p> <p>Affaire suivie par : Commandant Laurent SAISON</p> <p>Inscrit au logiciel WebPrev sous le n° H84087-00706</p>
---	---

PRESENTATION :

Le projet prévoit la construction d'un ensemble immobilier au niveau de la carrière de Saint-Europe, située au Sud du centre-ville d'Orange. Ce site était exploité depuis l'antiquité pour l'extraction de pierres calcaires.

L'espace est actuellement en état de friche.

La parcelle dispose d'une superficie d'environ 153 500 m².

Le projet immobilier sera composé de 5 îlots. Au stade du dossier les hypothèses bâtementaires sont les suivantes :

Ilots 1 : Bâtiment A (emprise au sol de 2432 m²/hauteur maximum 30 m) :

- Hôtel life Style (180 chambres prévues).
- Hôtel d'entreprise/résidences d'affaire (80 chambres prévues).
- Restaurant roof top (90 couverts prévus).

Ilots 2 : Bâtiment B (emprise au sol de 2878 m²/hauteur maximum 23 m) :

- Résidence senior touristique (150 chambres prévues).

Ilots 3 : Bâtiments C et D (emprise au sol de 2547 m²/hauteur maximum 20 m) :

- Résidence éco/cyclo/oenotouristiques (130 chambres prévues).

Ilots 4 : Bâtiments E (emprise au sol de 1604 m²/hauteur maximum 10 m) :

- Bains antiques d'Orange + stationnement (80 visiteurs/jours).

Ilots 5 : Bâtiments F (emprise au sol de 915 m²/hauteur maximum 10 m) :

- Pôle technique et administratif (100 emplois/jours).

CLASSIFICATION

Au regard des renseignements apportés au dossier et en l'absence de précisions complémentaires le classement proposé est le suivant :

Bâtiment A

- Hôtel Life Style à raison de 2 personnes par chambre (180 chambres prévues) soit un effectif maximal susceptible d'être admis de 360 personnes ; auquel s'ajoutent les membres du personnel, soit un effectif total < à 701 personnes ⇒ ERP de type O de la 3^{ème} catégorie.(Art. O-2)
- Hôtel d'entreprise/résidences d'affaire à raison de 2 personnes par chambre (80 chambres prévues) soit un effectif maximal susceptible d'être admis de 160 personnes; auquel s'ajoutent les membres du personnel, soit un effectif total < à 301 personnes ⇒ ERP de type O de la 4^{ème} catégorie. (Art. O-2)
- Restaurant roof top sur déclaration contrôlée du maitre d'ouvrage (90 couverts prévus) ⇒ ERP de type N de la 5^{ème} catégorie. (Art. PE-3)

Nota : les classements énoncés précédemment ont été définis pour 3 ERP isolés entre eux conformément à l'article GN-3. Dans le cas ou l'isolation ne serait pas conforme, le bâtiment est à classer en ERP de type O et N de la 2^{ème} catégorie (700 p <effectif total<1500p).

Bâtiment B

- Résidence touristique à raison de 2 personnes par chambre (150 chambres prévues) soit un effectif maximal susceptible d'être admis de 300 personnes; auquel s'ajoutent les membres du personnel, soit un effectif total < à 701 personnes ⇒ ERP de type O de la 3^{ème} catégorie. (Art. O-2).

Bâtiments C et D

- Résidence éco/cyclo/oenotouristiques à raison de 2 personnes par chambre (130 chambres prévues) soit un effectif maximal susceptible d'être admis de 260 personnes; auquel s'ajoutent les membres du personnel, soit un effectif total < à 301 personnes ⇒ ERP de type O de la 4^{ème} catégorie. (Art. O-2).

Bâtiments E

- Bains antiques d'Orange sur déclaration contrôlée du maitre d'ouvrage (80 visiteurs/jours) un effectif maximal susceptible d'être admis de 80 personnes ⇒ ERP de type X de la 5^{ème} catégorie. (Art. PE-3).

Bâtiments F

- Pôle technique et administratif sur déclaration contrôlée du maitre d'ouvrage (100 emplois/jours) ⇒ ERP de type W de la 5^{ème} catégorie. (Art. PE-3).

Aussi, l'ensemble immobilier sera constitué :

- de 4 établissements recevant du public du 1^{er} groupe du type O – Hôtel et autres établissements d'hébergement, soumis au décret du 31/10/1973 codifié sous les numéros R 143-1 à R 143-47 et R 184-2 à R 184-3 du Code de la Construction et de l'Habitation et au règlement de sécurité approuvé par les arrêtés du 25/06/1980 modifié du 21/06/82 modifié et du 25/11/11 modifié, relatifs à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.
- de 3 établissements recevant du public du 2^{ème} groupe du type N – Restaurant et débit de boisson ; type X – Etablissement sportif couvert ; type W – Administration, banques et bureaux assujettis aux dispositions de l'arrêté du 22 juin 1990 modifié portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Ce dossier n'est pas suivi par un organisme agréé par le Ministère de l'Intérieur.

ANALYSE REGLEMENTAIRERISQUE PARTICULIER :

La commune a fait l'objet de l'intégration dans son zonage de la carte départementale du PDPFCI expertisée en 2017. PLU validé le 15/02/2019. La zone où se situe le projet a été classée en aléa MOYEN, ce qui représente un risque particulièrement favorable à l'éclosion et la propagation d'un incendie de forêt. Par conséquent, la doctrine départementale N° 2018-0001 construction en forêt validée en SCD le 07/03/2019 doit être prise en compte.

DESSERTE DU BATIMENT :

Le site est accessible par le chemin du bel enfant voie engin d'une largeur > à 3m.

Le dossier mentionne que des voies engins d'emprises sur le chemin du bel enfant permettront d'accéder à l'ensemble des ilots. A noter que les Ilots 1,2 et 3 sont situés à plus de 50 m de la voie ouverte à la circulation publique.

Au regard des hauteurs maximales présentées dans le dossier, nous pouvons supposer pour les bâtiments A, B, C, D que le plancher bas du dernier niveau accessible sera à plus de 8m du niveau d'accès des secours. Aucun renseignement sur la création de voies échelles.

Le plan d'hypothèse d'implantation des constructions contient des voies en impasse > à 30 m. Aucun renseignement sur l'existence d'une aire de retournement.

INSUFFISANTDEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

Au regard du Règlement Départemental de DECI (RDDECI) du Vaucluse, le projet à défendre appartient à la catégorie de risque suivante :

« Risque courant important ».

- Résidence de tourisme (PBDN>8m) ;
- ERP du type O du 1^{er} groupe avec surface plancher > à 500 m² ;
- ERP du type W, X du 1^{er} groupe d'une surface totale de plancher non recoupée > à 1000m² et < à 4000 m².

Par conséquent la défense extérieure contre l'incendie nécessaire pour ce projet doit être réalisée par un volume d'eau minimal de 240 m³ utilisable), assuré par :

1 Poteau d'Incendie (PI) de 60 m³/h pendant 2 heures situé à moins de 100 m du projet en parcours réel

+

1 Poteau d'Incendie (PI) de 60 m³/h pendant 2 heures situé à moins de 300 m du projet en parcours réel (ou 1 Point d'Eau Naturel ou Artificiel (PENNA) de 120 m³ situé à moins de 150 m du projet). La distance entre les Points d'Eau Incendie doit être de 300 m max et 500 m max pour l'ensemble du dispositif.

Le réseau sous pression doit couvrir au moins les 1/3 des besoins en eau.

La défense extérieure contre l'incendie actuellement présente est assurée par les Points d'Eau Incendie (PEI) suivants :

Type de PEI PI, BI, BA, CI, PA	N°	Prises DN80, 100, 150	Distance en m	Débit m ³ /h ou Volume m ³	Existant ou à installer	Observations
BI	870	100	>300m	120	Existant	Trop éloigné
BI	953	100	>300m	120	Existant	Trop éloigné
BI	872	100	>300m	120	Existant	Trop éloigné

Le volume disponible pendant 1h (2h) est estimé à : 120 (240)m³.

A la lecture des plans une seule voie en impasse permet d'accéder à l'ilot N°1. Sans création de nouvelles voies la distance des PEI existants est trop éloignée. Le pétitionnaire s'engage si besoin à créer de nouveaux PEI permettant de répondre aux règlements en vigueur.

INSUFFISANT

Mesures préconisées pour remédier aux anomalies et lacunes constatées :

1. Desservir les ilots N° 1,2 et 3 par une voie échelle en aménageant, à partir de la voie publique, une voie carrossable répondant notamment aux caractéristiques minimales suivantes:
 - longueur minimale : 10 m;
 - largeur libre minimale de chaussée : 4 m;
 - pente maximale : 10 %.

Si cette section de voie n'est pas sur la voie publique, elle doit lui être raccordée par une voie utilisable par les engins de secours.

Si cette section est en impasse, sa largeur minimale est portée à 10 mètres avec une chaussée libre de stationnement de 7 mètres de large au moins.
(Art CO-2)
2. Implanter les bâtiments à moins de 50 m de la voie ouverte à la circulation publique. (Doctrine départementale n°2018-001 construction en forêt).
3. Aménager à l'extrémité de la voie d'accès située en impasse une placette de retournement conforme à l'annexe 9 du règlement opérationnel du SDIS.
4. Assurer la Défense Extérieure Contre l'Incendie par la mise en place de 2 Poteaux d'Incendie de DN100, conformes aux normes, alimentés par une canalisation de 100 mm de diamètre minimum.

Ces poteaux devront être situés pour le 1^{er} à moins de 100 m, pour le 2^{ième} à moins de 300 m du bâtiment le plus éloigné en parcours réel.

Leurs emplacements exacts devront être vu en accord avec le bureau Prévision de la Compagnie Haut Vaucluse (04.90.81.71.20) Lieutenant G. ARNAUD 04.90.81.71.24). Le débit simultané de l'ensemble des poteaux d'incendie devra être de 120 m³/h au minimum.

Les caractéristiques techniques des Points d'Eau d'Incendie (PEI) pouvant être validées par le SDIS 84 sont précisées dans le Guide départemental de répertoriation et d'aménagement des Points d'Eau Incendie (annexe 1 du RDDECI téléchargeable sur le site de la préfecture et du SDIS de Vaucluse www.sdis84.fr). (RDDECI -SDIS84)
5. Signaler au service public (inter)communal de DECI, l'achèvement des travaux relatifs à l'implantation ou l'amélioration de la DECI afin de réaliser une visite de réception obligatoire en présence des Sapeurs-Pompiers et enregistrer le (les) nouveau(x) PEI dans la base de données départementale de DECI. (RDDECI -SDIS84)
6. Déposer lors de la phase permis pour les constructions soumises à la réglementation ERP un dossier conforme à l'article R 143-22 du CCH.
7. Respecter les recommandations destinées à améliorer l'autoprotection des bâtiments présents dans l'interface Habitat-Forêt. (Doctrine départementale n°2018-001 construction en forêt).

Sous réserve de l'application des mesures énoncées ci-dessus, j'émet un **AVIS FAVORABLE** à la réalisation de ce projet.

Le SDIS attire l'attention de l'autorité de Police à la lecture de la doctrine départementale n°2018-001 concernant les constructions en forêt sur les établissements de la 3^{ième} catégorie non autorisés dans les zones d'aléa classés en risque moyen.

Pour le DDSIS et par ordre,
le chef de l'Antenne Nord,


 Commandant Laurent SAISON.