



PRÉFÈTE DU LOIRET

Liberté
Égalité
Fraternité

Direction des Sécurités Bureau de la Protection et de la Défense Civiles

Service Départemental d'Incendie et de Secours
Affaire suivie par le Lieutenant BERAULT Frédéric
Tél : 02.38.523.527
mél : prevention@sdis45.fr
Réf. à rappeler : **FB / AC/ D-2025-004851**
Dossier : E-028-00020

PROCES-VERBAL DE REUNION

(Article 42 décret n° 95-260 du 8 mars 1995)

Commission de Sécurité de l'Arrondissement d'ORLEANS

PC045-028-25-00012 et AT 045-028-25-00003 en date du 04/06/2025

La Commission de Sécurité de l'Arrondissement d'ORLEANS s'est réunie le **mercredi 1^{er} octobre 2025 à 9h00** - dans les locaux de la Direction Départementale des Services d'Incendie et de Secours du Loiret, 195 rue de la Gourdonnerie à SEMOY sous la **présidence de Monsieur Arnaud BOULAY, Chef du Bureau de la Protection et Défense Civiles.**

NOM DE L'ETABLISSEMENT : HOTEL - LE CLOS CESAR

EXPLOITANT : IMMOBLEU PROMOTION IDF

**ADRESSE : 4 Avenue de Chambord Rue d'Entre-Deux aux Vallées
45190 BEAUGENCY**

EFFECTIF THEORIQUE DES PERSONNES RECUES

PUBLIC		140**
R+3	20**	
R+2	48**	
R+1	58**	
RDC	14*	
PERSONNEL		10
R+3	2	
R+2	2	
R+1	2	
RDC	4	
EFFECTIF TOTAL		150

* Conformément à l'article N2, l'effectif ne sera pas cumulatif avec les personnes hébergées dans l'hôtel.

** Conformément à l'article O 2 de l'arrêté du 25 février 2011, l'effectif du public est déterminé d'après le nombre de personnes pouvant occuper les chambres ou les appartements, soit dans les occupations déclarées par le chef d'établissement, soit dans les conditions d'exploitation hôtelière d'usage.

CLASSEMENT

ETABLISSEMENT DU 1^{ER} GROUPE DE TYPE O AVEC ACTIVITES DE TYPE X, N & PS DE 4^{EME} CATEGORIE

Il est assujetti aux articles R 143-1 à R 143-47 du Code de la Construction et de l'Habitation, au règlement de sécurité du 25 juin 1980 modifié et aux arrêtés ministériels y afférents.

PERIODICITE REGLEMENTAIRE DE VISITE : 3 ANS

Par transmission reçue le 17 juillet 2025, La Communauté de Communes des Terres du Val de Loire saisit la Commission de Sécurité de l'Arrondissement d'ORLEANS sur le projet de construction d'un Hôtel Le Clos César.

Documents examinés

Pièces graphiques

- plan du rez-de-chaussée haut Hôtel, échelle 1/200^{ème} en date de mai 2025
- plan du rez-de-chaussée bas Hôtel, échelle 1/200^{ème} en date de mai 2025
- plan des niveaux R+2/3/4 Hôtel, échelle 1/200^{ème} en date de mai 2025

Pièces écrites

- notice de sécurité hôtel en date de mai 2025
- document CERFA « demande de permis de construire et autorisation de travaux » en date du 4 juin 2025

Descriptif du projet complet

Le projet consiste en la construction d'un ensemble immobilier après démolition d'un complexe sportif comprenant 2 stades de football et un bâtiment rassemblant les vestiaires des joueurs.

Le futur ensemble immobilier sera composé de :

- 5 bâtiments A à E d'habitations collectives comprenant 148 logements avec un parc de stationnement couvert privé situé sous les bâtiments A à C,
- 5 maisons individuelles,
- Un bâtiment F d'habitation de type résidence seniors à R+3 comprenant 68 logements sur un parc de stationnement couvert privé,
- Une tisanerie au rez-de-chaussée de la résidence seniors (ERP de type L de la 5^{ème} catégorie),
- 1 local commercial n°1 « coque vide » d'une surface de 273 m² au rez-de-chaussée du bâtiment A (E-028-00602),
- 1 local commercial n°2 « coque vide » d'une surface de 123 m² au rez-de-chaussée du bâtiment A (E-028-00603),
- 1 local commercial n°3 « coque vide » d'une surface de 98 m² au rez-de-chaussée du bâtiment A (E-028-00604),
- **Un bâtiment G comprenant un hôtel à R-1+3 (E-028-00020) (objet du présent rapport),**
- Un parc de stationnement couvert public 67 places situé sous l'hôtel (E-028-00605),
- Un local d'une surface de 409 m² « coque vide » (projet Crèche) situé au rez-de-chaussée du bâtiment de l'hôtel (E-028-00599).

Le projet s'établit sur une unité foncière composée de 2 parcelles cadastrées F 581 et 582 représentant une surface de 15 068 m².

Cette unité foncière est bordée au Sud par l'avenue de Chambord et à l'Ouest par la rue d'Entre-deux aux vallées.

Les bâtiments seront implantés autour d'une zone verte constituée d'une placette accessible au public et d'un parc privatif.

Une voie engin permettra de circuler à l'intérieur du site et de rejoindre l'entrée de chaque bâtiment.

Descriptif du projet bâtiment hôtel

Le bâtiment hôtel R-1/R+3 disposera de 70 chambres, d'un SPA, et d'un parc de stationnement couvert privé en sous-sol.

Le bâtiment sera desservi par deux cages d'escaliers.

L'hôtel est adjacent à la résidence sénior, mais les deux établissements seront isolés par un mur REI 120.

➤ R+3

- > 10 chambres
- > 2 locaux services
- > 2 espaces d'attente sécurisés

➤ R+2

- > 24 chambres
- > 1 placard technique
- > 2 espaces d'attente sécurisés

➤ R+1

- > 29 chambres
- > 2 locaux services
- > 1 placard technique
- > 2 espaces d'attente sécurisés

➤ REZ-DE-CHAUSSEE

- > 1 réception
- > 1 salle de petit déjeuner avec son office
- > 1 espace de convivialité avec son bar
- > 1 bagagerie
- > 1 réserve
- > 1 bureau
- > Sanitaires
- > 1 local informatique
- > 1 local service
- > 7 chambres

➤ R-1 (SPA)

Zone accessible au public

- > 1 piscine
- > 1 sauna
- > 1 salle fitness / gym
- > Vestiaires
- > Sanitaires
- > 1 ascenseur

➤ R-1 (parc de stationnement couvert)

- > Un parc de stationnement couvert privé de 67 places isolé du SPA et de l'hôtel.

La desserte / isolement :

L'établissement sera accessible par l'avenue de Chambord.
Il sera créé une voie échelle qui sera raccordée par une voie engin.
Les baies de la façade principale auront des dimensions supérieures à 0,9 x 1,3 m.

L'établissement sera isolé de la résidence seniors par des parois verticales REI 120. La hauteur des couvertures étant identique, un faux plafond E30 sous rampant sur 4 mètres sera mis en oeuvre.

En sous-sol, le parc de stationnement couvert annexé à l'hôtel ainsi que le parc de stationnement couvert de la résidence seniors seront considérés comme des tiers, le plancher de séparation sera REI 90 et les voiles séparatifs seront REI 120.

L' hôtel sera isolé de la crèche par une paroi REI 120.

Construction :

Le dernier plancher sera situé à plus de 8 mètres du sol, la structure sera stable au feu R 60 avec des planchers intermédiaires REI 60.
La charpente sera protégée au feu par le faux plafond E 30 ou bien rendue visible dans le cas d'une charpente traditionnelle.

Couvertures :

La couverture sera prévue en tuile mécanique incombustible A1.

Façades :

Les parements extérieurs des façades respecteront le classement de catégorie M2.

Distributions intérieures :

Le cloisonnement sera traditionnel, les parois séparant les chambres et les circulations seront EI60 avec des portes E30.
Un écran de cantonnement sera mis en œuvre dans la salle de restauration et le hall.
Les circulations seront recoupées tous les 30 mètres avec des portes E30 équipées d'un dispositif actionné de sécurité.

Locaux à risques particuliers :

Les locaux à risques moyens auront des parois EI 60 avec des portes EI 30 munie de ferme porte.

Les locaux à risques moyens seront :

- Local ordures ménagères de moins de 50 m² en sous-sol ;
- Les réserves ;
- Locaux rangements ;
- Locaux de services ;
- Placars techniques ;
- Bagagerie ;
- Local technique piscine.

Conduits et gaines :

Les conduits seront isolés dans des gaines techniques EI60 de traversée.
Les trappes de visite éventuelles dans la gaine seront E30.

Dégagements Hôtel	Effectif	Dégagements prévus		Dégagements Règlementaires	
		NBR de sorties	NBR d'U.P	NBR de sorties	NBR d'U.P
R+3	22	2 sorties	2 UP	2 sorties	2 UP
R+2	50 Cumulé 72	2 sorties	5 UP	2 sorties	2 UP
R+1	60 Cumulé 132	2 sorties	5 UP	2 sorties	3 UP
RDC	18 Cumulé 150	3 sorties	6 UP	2 sorties	3 UP
RDC Salle petit déjeuner / espace convivialité	40	2 sorties	6 UP	2 sorties	3 UP
RDC de la place Centrale SPA	42	2 sorties	6 UP	2 sorties	3 UP

Les effectifs de 40 personnes en rez-de-chaussée ainsi que les 42 personnes en rez-de-chaussée ne sont pas cumulables par rapport à l'effectif total. En effet, l'espace de convivialité, la salle du petit déjeuner, et le SPA ne sont pas ouverts aux personnes extérieures n'ayant pas réservées une chambre d'hôtel.

Les portes des cages d'escaliers seront de 2 Unités de Passage à chaque étage ainsi qu'au rez-de-chaussée. Les escaliers seront également de 2 Unités de Passage minimum.

La distance à parcourir depuis une chambre vers les cages d'escaliers sera inférieure à 30 mètres.

Les escaliers débouchent, soit au rez-de-chaussée, soit au rez-de-chaussée bas, sur une circulation protégée avec moins de 20 mètres à parcourir pour sortir sur l'extérieur.

Espaces d'attentes sécurisés :

Il est prévu des espaces d'attentes sécurisés au nombre de deux par étages du R+1 au R+3.

Sur l'aile droite, ils seront réalisés dans des logements dédiés et pour l'aile gauche dans la cage d'escalier. Chaque EAS sera identifié et facilement repérable du public et de l'extérieur par les services de secours.

Les chambres PMR auront des parois et des portes EI60, une fenêtre en façade accessible permettra de se signaler et de désenfumer le local.

La cage d'escalier aura une liaison phonique avec l'accueil.

Désenfumage :

Les cages d'escalier seront désenfumées par des exutoires de 1 m² . Il seront déclenchés par commande manuelle.

Il n'y a pas de locaux supérieurs à 300 m², ni de locaux de 100 m² aveugle. Il n'y a pas de locaux publics considérés en sous-sol.

Le système de désenfumage respectera l'IT 246 et notamment les circulations comportant les chambres seront désenfumées soit naturellement à raison de 10 dm² par Unité de Passage ou mécaniquement à raison de 0,5m³/s/UP.

Le hall sera également désenfumé dans la continuité des circulations.

Aménagements intérieurs :

Les revêtements muraux

Escaliers protégés :

- B-s1,d0 ou M1 pour les plafonds et les rampants ;
- B-s2, d0 ou M1 pour les parois verticales ;
- CFL-s1 ou M3 pour les parois de repos et les marches.

Circulations horizontales protégés :

- B-s2,d0 ou M1 pour les plafonds ;
- C-s3, d0 ou M2 pour les parois verticales ;
- DFL-s2 ou M4 pour les sols.

Les revêtements de plafond seront B-s3, d0 ou en M1.

Les revêtements de sol seront DFL-s2, ou en M4.

Chauffage / ventilation :

Le chauffage sera assuré par des radiateurs à eau alimentés depuis une pompe à chaleur en sous-sol.

La ventilation mécanique contrôlée (VMC) sera assurée par un moteur extrateur résistant au feu à 400°C pendant ½ heure. Les conduits seront incombustibles.

Électricité :

Les installations électriques seront conformes aux normes NF C 15-100.

Les locaux recevant plus de 50 personnes seront éclairés par 2 circuits indépendants et sélectivement protégés.

Eclairage de sécurité :

L'éclairage de sécurité d'évacuation sera assuré par des Blocs Autonomes de type BAES, ils seront complétés par des Blocs Autonomes de type BAEH. Ils seront mis en œuvre dans les circulations tous les 15 mètres linéaires.

Ascenseurs :

Il sera prévu 2 ascenseurs encloués dans les cages avec des parois REI 60 et des portes E 30.

Installation de cuisson :

L'office de la salle du petit déjeuner aura une puissance de chauffe inférieure à 20 kW.

MOYENS DE SECOURS :

- extincteurs à eau pulvérisé tous les 15 mètres, 1 pour 200 m² ;
- extincteurs à dioxyde de carbone de 2 kg près des tableaux électriques, en cuisine et offices
- extincteurs spécifiques à d'autres risques
- Système de Sécurité Incendie de catégorie A avec une alarme de type 1, la détection incendie sera généralisée à tout l'établissement sauf dans les sanitaires communs et les cages d'escaliers, le Système de Sécurité Incendie sera à l'accueil, occupé en permanence par du personnel
- plans d'intervention affichés à chaque entrée de l'établissement
- installation dans chaque chambre de la conduite à tenir en cas d'incendie
- téléphone urbain
- des employés spécialement désignés par l'exploitant seront entraînés à la mise en œuvre des moyens d'extinction

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE :

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE EXISTANTE :

Il existe un poteau d'incendie n°87 délivrant 71 m³/h sous 1 bar vérifié le 19/04/2024 situé au sud du projet.

Une mise à l'eau permettant l'aspiration en Loire se situe à 370 m du projet.

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE EXIGIBLE :

Conformément au Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI), la ressource en eau exigible est de 180 m³/h en 2h ou 360 m³ à 150 m.

L'échelonnement des besoins est réalisable comme suit :

- Le 1^{er} PEI (50 % besoin soit 90 m³/h ou 180 m³ minimum) situé à 150 m au plus,
- Le 2^{ème} PEI (besoins complémentaires 30 m³/h ou 60 m³ minimum) situé à 400 m au plus,
- et si nécessaire jusqu'à 1000 m maximum pour le 3^{ème} PEI (besoins restants).

DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE PREVUE AU PROJET :

Un PEI prévu au centre du projet dont les caractéristiques de débit ne sont pas connues.

Après examen du dossier présenté, les prescriptions suivantes devront être respectées :

1. Faire contrôler par un organisme agréé par le Ministère de l'Intérieur, l'ensemble des dispositions techniques et constructives ainsi que les dispositions concernant la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les conditions prévues par les articles R 125-17 à R 125-21 du Code de la Construction et de l'Habitation et par les articles GE6 et GE7 du règlement de sécurité selon les conditions d'agréments prévues dans l'arrêté ministériel du 01/11/90 et respecter les prescriptions émises par ces techniciens.
2. S'assurer que les matériaux et éléments utilisés tant pour la construction du gros œuvre que pour les aménagements intérieurs remplissent les conditions requises de comportement au feu exigées par le règlement de sécurité. La qualité de ces matériaux et éléments fait l'objet de procès-verbaux d'essai ou documents établis dans les conditions fixées par le Ministère de l'Intérieur par l'un des laboratoires agréés à cet effet.
3. Supprimer les espaces d'attente sécurisés et proposer à la commission de sécurité une solution équivalente afin de permettre l'évacuation des personnes en situation de handicap en priorisant l'aide humaine (articles 143-13 du code de la construction et de l'habitation, GN 8 et CO 57 du règlement de sécurité).
4. Tenir à disposition de la Commission de Sécurité les documents suivants :
 - * les rapports des vérifications techniques imposées par le règlement de sécurité (articles GE6 à GE9)
 - * les rapports des différents contrôles et vérifications imposées ci-dessus
 - * l'ensemble des procès-verbaux de classement en réaction et en résistance au feu des matériaux et éléments de construction mis en œuvre (article GN12)
 - * les rapports d'épreuves et d'essais des moyens de secours
5. Fournir lors de la demande d'autorisation d'ouverture, conformément au Décret n°95-260 du 8 mars 1995, articles 4 et 46, les documents suivants :
 - * l'attestation par laquelle le maître d'ouvrage certifie avoir fait exécuter l'ensemble des contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité

- * l'attestation du bureau de contrôle, précisant que la mission solidité a bien été exécutée, cette attestation est complétée par les relevés de conclusions des rapports de contrôle, attestant de la solidité de l'ouvrage

PRESCRIPTIONS PERMANENTES

- **Création, modification ou aménagement d'un ERP : article L122-3 du code de la construction et de l'habitation** (Conformément à l'article 8 de l'ordonnance 2020-71 du 29 janvier 2020).

Les travaux qui conduisent à la création, l'aménagement ou la modification d'un établissement recevant du public ne peuvent être exécutés qu'après autorisation délivrée par l'autorité administrative, qui vérifie leur conformité aux règles d'accessibilité prévues à l'article L. 161-1 et, lorsque l'effectif du public et la nature de l'établissement le justifient, leur conformité aux règles de sécurité contre l'incendie prévues aux articles L. 141-2 et L. 143-2.

La vérification de la conformité aux règles prévues à l'article L. 161-1 n'est pas exigée lorsque les travaux n'ont pas d'incidence sur l'accessibilité du cadre bâti. Il en va de même pour la vérification de la conformité aux règles prévues aux articles L. 141-2 et L. 143-2 lorsque les travaux n'ont pas d'incidence sur le niveau de sécurité contre l'incendie.

Lorsque ces travaux sont soumis à permis de construire, celui-ci tient lieu de cette autorisation dès lors que sa délivrance a fait l'objet d'un accord de la même autorité administrative. Toutefois, lorsque l'aménagement intérieur d'un établissement recevant du public ou d'une partie de celui-ci n'est pas connu lors du dépôt de la demande de permis de construire, le permis de construire indique qu'une autorisation complémentaire doit être obtenue en ce qui concerne l'aménagement intérieur du bâtiment ou de la partie de bâtiment concernée avant son ouverture au public.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables lorsque les travaux font perdre la qualité d'établissement recevant du public à la totalité de l'immeuble, sauf lorsque celui-ci est situé dans un quartier prioritaire de la politique de la ville au sens de [l'article 5 de la loi n° 2014-173 du 21 février 2014](#) de programmation pour la ville et la cohésion urbaine.

- **Utilisation exceptionnelle des locaux**

En application de l'article GN 6 du règlement de sécurité, la Commission rappelle que l'utilisation, même partielle ou occasionnelle de l'établissement pour une exploitation autre que celle autorisée, ou pour une démonstration ou une attraction pouvant présenter des risques pour le public et non prévue par le règlement de sécurité doit faire l'objet d'une demande d'autorisation, à l'autorité administrative compétente, présentée par l'exploitant au moins deux mois avant la manifestation ou la série de manifestations.

Lorsque l'organisateur de la manifestation n'est pas l'exploitant de l'établissement, la demande d'autorisation doit être présentée conjointement par l'exploitant et l'utilisateur occasionnel des locaux.

La demande devra toujours préciser la nature de la manifestation, les risques qu'elle présente, sa localisation exacte, l'effectif prévu, les matériaux utilisés pour la décoration envisagée, le tracé des dégagements et les mesures complémentaires de prévention et de protection proposées.

- **Travaux**

En application de l'article GN 13 du règlement de sécurité, l'exploitant de l'établissement ne peut effectuer ou faire effectuer, en présence du public, des travaux qui feraient courir un danger quelconque à ce dernier ou qui apporteraient une gêne à son évacuation.

Si exceptionnellement de tels travaux doivent être entrepris en présence du public, les précautions relatives à la qualification du personnel chargé de leur exécution, à l'isolement du lieu de travail et à l'intervention immédiate des moyens de premiers secours doivent être prises.

Si la durée des travaux doit excéder 24 heures ou si l'évacuation des personnes risque d'être perturbée par ceux-ci, en application de l'article GN 6, une demande doit être faite à Monsieur le Maire en indiquant les précautions retenues tant pour la réalisation des travaux et l'isolement du "chantier" par rapport au reste de l'établissement que pour l'évacuation du public.

- **Organisation du contrôle de l'établissement**

Les constructeurs, installateurs et exploitants sont tenus, chacun en ce qui le concerne, de s'assurer que les installations ou équipements sont établis, maintenus et entretenus en conformité avec les dispositions du règlement de sécurité. A cet effet, ils font respectivement procéder pendant la construction et périodiquement en cours d'exploitation aux vérifications nécessaires par des techniciens compétents ou des organismes ou personnes agréés dans les conditions fixées par arrêté du ministre de l'Intérieur et des ministres intéressés. Le contrôle exercé par l'administration ou par les commissions de sécurité ne les dégage pas des responsabilités qui leur incombent personnellement.

Les procès-verbaux et comptes rendus des vérifications devront être tenus à la disposition des membres des commissions de sécurité. Ils seront communiqués à l'autorité administrative compétente.

Le maire, après avis de la commission de sécurité compétente, pourra imposer des essais et vérifications supplémentaires.

En conséquence, la Commission de Sécurité de l'Arrondissement d'Orléans émet un **AVIS FAVORABLE** à la réalisation du projet.

La demande de visite par les membres de la commission compétente devra être formulée par le Maire de Beaugency, saisi par l'exploitant, **au moins un mois avant la date prévue de réception des travaux.**

Le résultat de la réunion sera notifié au pétitionnaire par l'autorité de police autorisant les travaux ou délivrant le permis de construire (R 143-22 du Code de la Construction et de l'Habitation). Dans ce dernier cas, l'avis porté sur le présent procès-verbal lie cette autorité (art. L 421-3 du Code de l'Urbanisme et L 141-2 du Code de la Construction et de l'Habitation) ainsi qu'en cas de dérogation au règlement de sécurité (art. R 143-13 du Code de la Construction et de l'Habitation et R 421-18 du Code de l'Urbanisme).

SEMOY, LE MERCREDI 1^{ER} OCTOBRE 2025

Pour la Préfète,
**Le Chef du Bureau de la Protection
et de la Défense Civiles**



Arnaud BOULAY

DESTINATAIRES :

- M. le Chef du Bureau de la Protection et de la Défense Civiles
- M. le Maire de **BEAUGENCY**
- Communauté de Communes des Terres du Val de Loire - SADSI
- Secrétariat de la commission