



PREFÊTE 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-2025-004864
Dossier : E-028-00602

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 AT045-028-25-00007 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 : LOCAL A USAGE COMMERCIAL N°1 - LE CLOS CESAR

EXPLOITANT : IMMOBLEU PROMOTION IDF

ADRESSE : 4 Avenue de Chambord
45 190 BEAUGENCY

EFFECTIF THEORIQUE DES PERSONNES RECUES

PUBLIC	_____	82*
PERSONNEL	_____	NON DEFINI
TOTAL	_____	82

* Conformément au guide pratique relatif à la sécurité incendie dans les magasins de vente de décembre 2017 pour les permis « coques » la surface accessible au public correspond à 90% de la surface commerciale soit 246 m², à raison de 1 pers/3m²

CLASSEMENT

ETABLISSEMENT DU 2^{EME} GROUPE DE TYPE M DE 5^{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 22 juin 1990 modifié et aux arrêtés ministériels y afférents.

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 complexe immobilier Le Clos César.

Documents examinés

Pièces graphiques datant de mai 2025

- plan de situation
- plan de masse du projet
- plans des niveaux

Pièces écrites datant de mai 2025

- notice de sécurité
- notice descriptive
- document CERFA « demande de permis de construire »

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.

Remplace et annule le PC 045-028-24-Y0027 en date du 11 octobre 2024.

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) (objet du rapport de visite),**
- 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),
- 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 vallées.

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

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

Cet établissement comprend :

➤ REZ-DE-CHAUSSEE :

- > une surface commerciale de 273,96 m² sans aménagement

Implantation / accessibilité / isolement

L'établissement est situé en rez-de-chaussée du bâtiment d'habitation collectif Hall A à R+3 avec duplex au sein de l'ensemble immobilier du Clos César.

L'établissement est accessible par l'avenue de Chambord.

L'accès à l'établissement est situé à moins de 60 m de la rue en passant par la place centrale du Clos César.

L'établissement étant en rez-de-chaussée, il n'est requis aucune stabilité au feu.
Néanmoins, la structure sera stable au feu ½ h (E30).

L'établissement sera isolé des tiers (commerces de 5^{ème} catégorie, bâtiment collectif de 2^{ème} famille, parc de stationnement couvert) par des parois et planchers REI60.

Il existe une verrière commune pour les locaux commerciaux 1 et 2, elle est située à plus de 2 mètres de la façade des logements du bâtiment A. Il n'est pas requis de résistance E30.

Aménagements

Ce local fera l'objet d'une déclaration de travaux par le futur exploitant.

Dégagements

Ce local commercial dispose de 2 sorties de secours d'une largeur de 1,40 m chacune s'ouvrant dans le sens de l'évacuation.

Les sorties de secours seront balisées conformément aux articles EC.

Ventilation / désenfumage

Le local ayant une surface de moins de 300 m² ne nécessite pas de désenfumage.

Conduits et gaines

Les conduits de VMC seront en tôle spiralée (diamètre inférieure ou égale à 125 mm) et EI30 au-delà.

Les conduits PVC traversant des parois coupe-feu seront équipés de manchons EI60 ou bien encoffré EI60.

Électricité / éclairage

Les installations électriques sont conformes aux normes en vigueur.
Un éclairage de sécurité par blocs autonomes sera installé.

Locaux à risques particuliers

Une autorisation de travaux sera déposée par le futur exploitant permettant de définir les locaux à risques. Ceux-ci seront traités par des parois et planchers EI60 avec une porte EI30C (munie de ferme-porte).

MOYENS DE CHAUFFAGE :

Une autorisation de travaux sera déposée par le futur exploitant définissant le moyen de chauffage. L'installation sera conforme aux articles CH.

MOYENS DE SECOURS :

Il est prévu :

- des extincteurs à eau pulvérisée 1 pour 200 m²
- des extincteurs appropriés aux risques particuliers
- alerte par téléphone urbain
- une alarme de type 4
- consignes et plans d'évacuation affichés

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 à moins de 200 m.

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 60 m³/h en 1h ou 60 m³ à 200 m.

Après examen du dossier présenté, la prescription suivante devra être respectée :

- Déposer un dossier d'aménagement accompagné d'une notice de sécurité et adressé à Monsieur le Maire de Beaugency pour avis de la commission de sécurité compétente afin de déterminer le classement de la cellule et les prescriptions éventuelles à apporter (article L122-3 du code de la construction et de l'habitation).

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.

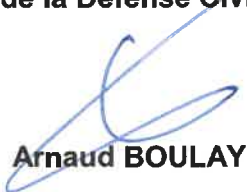
En conséquence, la Commission de Sécurité de l'Arrondissement d'Orléans émet un **AVIS FAVORABLE** à la réalisation du projet.

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