



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-2025-004874**
Dossier : E-028-00600

PROCES-VERBAL DE REUNION

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

Commission de Sécurité de l'Arrondissement d'ORLEANS

PC 045-028-25-00012 et AT045-028-25-00006 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 : PARC DE STATIONNEMENT COUVERT - LE CLOS CESAR

EXPLOITANT : IMMOBLEU PROMOTION IDF

ADRESSE : 4 Avenue de Chambord
45 190 BEAUGENCY

EFFECTIF THEORIQUE DES PERSONNES RECUES

EFFECTIF TOTAL _____

67

CLASSEMENT

ETABLISSEMENT TYPE PS

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.

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

Pièce graphique

- un plan de niveau de mai 2025

Pièces écrites

- un Cerfa permis de construire en date du 04/06/2025
- une notice de sécurité de mai 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.

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),
- 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) (objet du présent rapport),**
- 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 engins permettra de circuler à l'intérieur du site et de rejoindre l'entrée de chaque bâtiment.

Descriptif du parc de stationnement :

Le parc de stationnement comportera 2 zones de parking isolées entre elles par des parois REI120 et des portes EI60.

- une zone de stationnement dédiée à la résidence seniors et aux villas de 71 places
- une zone de stationnement ERP dédiée au public de l'hôtel de 67 places

(Règlement applicable du 09 mai 2006 modifié et le guide des préconisations PS du 01 juin 2016)

Implantation

Le parc de stationnement sera accessible depuis l'avenue de Chambord par une porte de 6m de largeur.

Construction

Le parc de stationnement comportera un seul niveau considéré en sous/sol et surmonté d'un hôtel de 4 niveaux.

Chaque zone de stationnement sera équipée d'une porte EI60 asservie à des DAD (détecteur autonome déclencheur).

Seules des dispositions constructives de type passage de câbles et prévision d'un local électrique futur sont prévues pour permettre ultérieurement l'installation de recharge de véhicules électriques.

Les éléments porteur seront R120.

Le plancher haut du parc sera REI90.

Les parois vis-à-vis du SPA de l'hôtel seront REI120.

La couverture du parc sera E60.

Les locaux techniques seront isolés REI60 et munies de portes EI30 avec ferme porte.

L'accès à la cage d'escalier donnant sur l'hôtel se fera à partir de sas REI60 de 5m² avec deux portes EI30 munies de ferme porte.

La distance à parcourir pour rejoindre une cage d'escalier en impasse sera de 25 m et de 40 m entre deux cages d'escaliers.

Dégagements

Le parc de stationnement bénéficiera de deux escaliers de secours menant sur le parvis de la résidence.

Un escalier menant à l'hôtel isolé par un sas sera disponible.

Les ascenseurs seront isolés du parc par des sas EI120 et deux portes E30 munies de ferme portes. A chaque ascenseur il est prévu une cage d'escalier.

Désenfumage

Deux options sont étudiées concernant ce projet :

- Un désenfumage naturel à raison de 12 dm² / véhicule avec une distance entre Ventilation basse et Haute inférieure à 75 m.
- Un désenfumage mécanique à raison de 900 m³/h / véhicule et amenées d'air naturelles

Moteur d'extraction résistant à 400° pendant 2h.

La partie commune entre les 2 parcs sera désenfumée de la même façon.

La qualité de l'air sera commune au désenfumage.

Électricité

L'électricité sera conforme à la norme NFC15100

L'éclairage de sécurité sera assuré par des Blocs Autonomes d'Eclairage de Sécurité double couche placés tous les 10 m.

L'armoire sera placée dans un local murs et plancher REI60 avec une porte EI30 munie d'une ferme porte.

MOYENS DE SECOURS :

- La surveillance du parc se fera de manière commune, un accord contractuel définira les obligations de chaque partie (logements, bureau et commerces).
- Un poste de sécurité sera implanté dans le parc avec des parois et une porte EI60.
- alarme de type 3
- bac d'absorbant de 100L, extincteurs appropriés aux risques
- consignes de sécurité
- continuité des communications

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. Informer la commission de sécurité concernant la mise en place de bornes de recharges pour véhicules électriques afin de prévoir une installation fixe d'extinction automatique dans la partie ERP du parc de stationnement (En aggravation de l'article PS29§2 de l'arrêté du 9 mai 2006 modifié et validé à la CCDSA (Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité du 23 mars 2023).
2. Respecter l'article PS 32 du règlement de sécurité : Les installations électriques, de désenfumage mécanique, les dispositifs de signalisation, les systèmes d'alarme, de détection et de sécurité incendie, les moyens de lutte contre l'incendie, les dispositifs d'obturation coupe-feu ainsi que les dispositifs de surveillance de la qualité de l'air font l'objet d'une maintenance régulière par un professionnel qualifié.
A ces occasions, il est réalisé des essais de fonctionnement au moins une fois tous les deux ans pour les parcs d'une capacité d'accueil inférieure ou égale à 250 véhicules et une fois tous les ans pour les autres parcs.
Ces installations, à l'exception des dispositifs de surveillance de la qualité de l'air, sont vérifiées lors de leur mise en service puis au moins une fois tous les cinq ans par un organisme agréé.

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.

Observations :

Après contact auprès du cabinet d'architecte il est précisé qu'une installation de recharge des véhicules électriques sera possiblement installée par l'acquéreur du projet afin de mettre à disposition des véhicules pour les résidents.

Il sera rajouté au CCTP (Cahiers des Clauses Techniques particulières) de mettre en place une attente d'arrivée d'eau permettant la mise en place d'une installation fixe d'extinction automatique à eau.

Il est précisé par la maîtrise d'œuvre qu'une étude de débit sera fournie avant le début des constructions pour répondre aux besoins en eau dans le cadre d'un dépôt de dossier au titre de l'article GE2§2 du règlement de sécurité.

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 - SADS
- Secrétariat de la commission