



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-2025-004872**
Dossier : E-028-00601

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 AT045-028-25-00005 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 : TISANERIE RESIDENCE SENIORS - LE CLOS CESAR

EXPLOITANT : IMMOBLEU PROMOTION IDF

**ADRESSE : 4 Avenue de Chambord
45 190 BEAUGENCY**

EFFECTIF THEORIQUE DES PERSONNES RECUES

PUBLIC	_____	58*
PERSONNEL	_____	NON DEFINI
TOTAL	_____	58

* Conformément à l'article L35c de l'arrêté du 5 février 2007, l'effectif du public est déterminé sur la base d'une personne/m² de la surface totale de la salle accessible au public.

CLASSEMENT

ETABLISSEMENT DU **2^{EME} GROUPE DE TYPE L 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) (objet du présent rapport),**
- 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),
- 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

Le projet concerne la création d'une tisanerie de 58 m² au rez-de-chaussée d'une résidence seniors de 3 étages totalisant 68 logements, classée en immeuble d'habitation collective de la 2^{ème} famille.

Cette tisanerie est destinée uniquement aux résidents.

Un parc de stationnement couvert de 61 places sera également créé au sous-sol de la résidence.

La desserte / isolement

Le bâtiment sera desservi par une voie engins longeant la rue d'Entre-deux aux vallées avec une aire de retournement devant la porte d'entrée principale.

La tisanerie sera isolée des logements par des parois et planchers REI 60.

Le parc de stationnement sera isolé de la résidence seniors au moyen d'un plancher REI90.

Construction

Le dernier plancher de la résidence est situé à moins de 8 mètres du sol et aura une stabilité au feu R60.

Les parois séparatives des logements seront EI15. Au dernier niveau les murs séparant les logements monteront jusqu'à la sous toiture ou un faux plafond sera posé EI30.

Dégagements

Le bâtiment sera accessible par 3 cages d'escaliers désenfumées naturellement et ascenseurs. Les circulations seront recoupées tous les 45 mètres avec une porte PF 30.

Tisanerie	Effectif	Dégagements réglementaires		Dégagements prévus	
		Nombre de sorties	Largeur des sorties	Nombre de sorties	Largeur des sorties
RDC	58	1	0,9m + 0,9m Ou 1,4m + 0,6m Ou 1,4m + deg access	1	1,80m

Chauffage / ventilation

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

Électricité

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

Eclairage de sécurité

Un éclairage de sécurité d'évacuation par des Blocs Autonomes d'Eclairage de Sécurité (BAES). Les locaux seront balisés ainsi que l'ensemble des cheminements horizontaux qui y conduise.

Locaux à risques particuliers

Néant

MOYENS DE SECOURS :

- des extincteurs à eau pulvérisé, 1 pour 200 m²
- des extincteurs à dioxyde de carbone : matériel électrique
- des extincteurs spécifiques à d'autres risque
- alarme de type 4
- plans d'intervention

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 150m.

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. Ouvrir un registre de sécurité et le tenir à disposition de la commission de sécurité (article 143-44 du code de la construction et de l'habitation).
2. Faire procéder, en cours d'exploitation par des techniciens compétents les opérations d'entretien et de vérification des installations technique (article PE 4 §2 du règlement de sécurité).
3. 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 font 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 (article PE 13 §1 du 22 juin 1990).
4. S'assurer que le personnel est instruit à la conduite à tenir en cas d'incendie et entraîné à la manœuvre des moyens de secours et de la présence permanente d'un responsable lorsque l'établissement est ouvert au public (Article PE27 du règlement de sécurité).

- **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