



**PRÉFET
D'ILLE-
ET-VILAINE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Sous-Préfecture de Redon

Notre référence : CLB/RB 20251924
Référence dossier : AT03512625W0013
(A rappeler dans toute correspondance
transmise à la Commission de Sécurité)

PROCES-VERBAL
DE LA COMMISSION DE SECURITE DE L'ARRONDISSEMENT DE REDON

REUNION DU : 4 février 2026

Etablissement :	DOMAINE DE LA MASSAYE
Adresse :	La Massaye PONT REAN
Commune :	GUICHEN
Objet :	Autorisation de travaux n° AT03512625W0013
Détail :	Réhabilitation et réaménagement de bâtiments existants
Code référence ERP :	E126.00033

Date de réception : 16 décembre 2025
Maître d'ouvrage : DOMAINE DE LA MASSAYE
Maître d'œuvre : BUCHBERGER ARCHITECTURE
Organisme de contrôle : VISORI PREVENTION
Exploitant : 10 ERP indépendants

La commission de sécurité, consultée en application des articles L 122-3 et R. 122-7 et suivants du Code de la construction et de l'Habitation (C.C.H.), a procédé à l'étude du dossier de demande cité en objet et référencé ci-dessus.

Composition du dossier et date des documents :

Notice de sécurité : 15/10/2025
Plan masse : 21/10/2025
Plan situation : 21/10/2025
Plan de niveaux : 21/10/2025
Plan de façade : 21/10/2025
Plan de coupe : 21/10/2025

GN 8 : solutions proposées : oui

DEC renseignée : oui

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 03/09/2026
Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

A] PRÉSENTATION DE LA DEMANDE

Ce projet a déjà fait l'objet d'une instruction favorable en date du 23 juillet 2025. Suite au refus de permis de construire par l'autorité de police, un nouveau permis est déposé avec des modifications prises en compte ci-après.

La demande s'inscrit dans le projet de réhabilitation et de construction du Domaine de la Massaye, qui s'étend sur 8,7 hectares. Le programme immobilier se compose d'habitations de différents types, de lots professionnels, et de services, dans du bâti rénové ou des constructions neuves. L'étude concerne un permis de construire relatif au secteur « Château », concernant la réhabilitation du Château et de ses dépendances, ainsi que la construction neuve d'une crèche et d'une piscine, pour un total de 10 ERP isolés et composés comme suit :

- Le Château : ERP de types L, W de 5^{ème} catégorie.
- L'Orangerie et La Serre : ERP de type L de 5^{ème} catégorie.
- La Galerie : ERP de types N, W de 5^{ème} catégorie.
- La Pendule, Remise et Annexe : ERP de type W de 5^{ème} catégorie.
- La Grange Est : ERP de type U de 5^{ème} catégorie.
- La Grange Ouest : ERP de types U, X de 5^{ème} catégorie.
- La Maison du Gardien : ERP de type W de 5^{ème} catégorie.
- La Maison de l'Etang : ERP de type X de 5^{ème} catégorie.
- Crèche : ERP de type R de 5^{ème} catégorie.
- Piscine : ERP de type X de 5^{ème} catégorie.

Le site est desservi par la rue du Domaine de la Massaye. L'accès principal et l'ensemble du cheminement automobile présentera les caractéristiques d'une voie engins. Les établissements qui ne seront pas accessibles directement sur voie engins seront desservis par des accès présentant les caractéristiques d'un chemin dévidoir.

Les 10 établissements seront accessibles par leur façade principale, et isolés des autres bâtiments par des murs coupe-feu de degré 1 heure ou une aire libre de plus de 5 mètres. Les conduits et gaines, la réaction au feu des matériaux d'aménagements intérieurs, ainsi que les installations électriques seront réputés conformes à la réglementation et aux normes en vigueur. L'éclairage de sécurité sera réalisé par BAES.

MODIFICATIONS APPORTÉES APRÈS LA PREMIÈRE INSTRUCTION :

- La Grange Est : ERP de type U de 5^{ème} catégorie : Ajout de 4 fenêtres et modification de l'escalier (désormais à l'air libre).
- La Galerie : ERP de types N, W de 5^{ème} catégorie : Modification de l'escalier (désormais à l'air libre) et création d'un dégagement accessoire au Sud de la passerelle.

Sécurité incendie :

- Mise à jour des plans et des notices de sécurité incendie pour l'ensemble des bâtiments sujets aux prescriptions émises lors de la première instruction.
- Transformation d'un chemin en voie engins afin de permettre l'accès à la place centrale, aux véhicules de secours depuis l'accès des voitures au Nord de la parcelle.
- Ajout d'une aire d'aspiration (4 m x 8 m) avec panneau de marquage au sol au Sud-Ouest de l'étang.
- Ajout d'une aire d'aspiration (4 m x 8 m) avec panneau de marquage au sol au Nord de la parcelle au niveau de l'accès des voitures à côté de la Douve.
- Création d'un poteau incendie existant au Sud-Est du Clos le long de la voie.
- Conservation du poteau incendie existant à l'entrée de la parcelle au Nord le long de la voie principale.

PC 035126 25 W0055

Date d'export : 03/09/2026

Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

B] HISTORIQUE DE L'ETABLISSEMENT

Rubrique sans objet pour la présente étude.

C] DESCRIPTION DE L'ETABLISSEMENT EXISTANT

Le Château : ERP de types L W de 5^{ème} catégorie, réhabilitation et extension.

Desservi par une voie échelle, l'établissement occupera entièrement un bâtiment R+2+combles en maçonnerie, planchers en structure bois et mixte, charpente bois. Le plancher bas de l'étage le plus élevé sera réputé être situé à 7,94 mètres du niveau d'accès des sapeurs-pompiers.

À l'issue des travaux, l'établissement sera disposé de la façon suivante :

Au niveau R+2, accessible au public pour une activité de coworking :

- 8 bureaux de 7 à 24 m² dont 1 est identifié EAS.
- 1 salle de réunion de 13 m² accessible par une volée de 6 marches.
- 1 salle de créativité de 32 m² ouverte sur la circulation.
- 1 bloc sanitaire.

Des espaces « bureau ouvert » et « tisanerie » seront aménagés dans la circulation de grande largeur, laissant un dégagement libre de 1,40 m. Le public disposera de 2 escaliers totalisant 2 Unités de Passage (UP) pour évacuer, pour un effectif total de 29 personnes, sans cul-de-sac supérieur à 10 mètres.

Au niveau R+1, accessibles au public pour une activité de coworking :

- 9 bureaux de 7 à 24 m² dont 1 est identifié EAS.
- 1 tisanerie de 7 m².
- 1 salle de repos de 13 m².
- 1 bloc sanitaire.

Le public disposera de 2 escaliers totalisant 2 UP pour évacuer, pour un effectif total de 24 personnes, sans cul-de-sac supérieur à 10 mètres. Un dégagement supplémentaire débouchera sur une passerelle réputée à l'air libre en façade Sud, rejoignant La Galerie.

Au niveau rez-de-chaussée, accessible au public pour une activité événementielle et coworking :

- Un hall d'entrée de 29 m² desservant l'escalier monumental existant, le jardin d'hiver, la partie salles et l'espace de convivialité.
- Une salle événementielle de 95 m² pouvant accueillir 2 configurations : 100 personnes debout ou 50 personnes assises, disposant de 3 dégagements totalisant 3 UP dont un directement sur l'extérieur.
- Une salle événementielle de 33 m² accueillant 15 personnes assises, disposant d'un seul dégagement d'1 UP.
- Une salle événementielle de 38 m² accueillant 15 personnes assises, disposant d'un seul dégagement d'1 UP, avec local de stockage de 5 m² isolé comme un local à risques particuliers.
- Un espace convivialité de 36 m² disposant de 2 dégagements totalisant 2 UP, avec un office et son local de stockage attenant.
- Un jardin d'hiver (extension) d'une surface totale de 95 m² accueillant 2 espaces de coworking (open space et salle 8 personnes) sans cloisonnement, disposant de 3 issues totalisant 3 UP, pour un effectif total de 14 personnes.

L'escalier monumental desservira l'ensemble des niveaux. Il ne sera pas encloisonné. Néanmoins, des écrans de cantonnement (50 cm pare-flammes de degré ½ heure) seront positionnés au niveau des paliers du R+1 et du

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 03/09/2026
Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

R+2, limitant la propagation des fumées. Il sera désenfumé. Le 2^{ème} escalier, situé côté Nord, desservira uniquement les 2 étages. Il débouchera directement sur l'extérieur. Il sera encloisonné et désenfumé.

Un ascenseur desservira l'ensemble des niveaux.

Le public disposera de 8 dégagements totalisant 8 UP pour évacuer, pour un effectif total de 200 personnes.

Le chauffage sera réalisé par CTA.

L'établissement sera doté des moyens de secours suivants :

- Équipement d'alarme de type 4.
- Extincteurs adaptés aux risques.
- Alerte par téléphone urbain.
- Affichage de consignes de sécurité et d'un plan schématique de l'établissement.

L'Orangerie et La Serre : ERP de type L de 5^{ème} catégorie, réhabilitation

L'établissement occupera entièrement deux bâtiments à simple rez-de-chaussée en maçonnerie et charpente bois. Il sera exploité pour des événements.

À l'issue des travaux, il sera disposé de la façon suivante :

- Un local (Orangerie) de 33 m² sans aménagement disposant d'une issue ouvrant directement sur l'extérieur pour un effectif total de 34 personnes. A noter la présence de 2 issues supplémentaires sur la même façade (prescription).
- Une serre de 46 m² avec 2 locaux de 6 m² accolés, disposant de 2 issues totalisant 2 UP ouvrant directement sur l'extérieur, dans le sens inverse à l'évacuation pour l'une d'entre elles, pour un effectif total de 59 personnes. Les dégagements se feront via les locaux accolés. La verrière sera refaite à l'identique.

Le chauffage sera électrique.

L'établissement sera doté des moyens de secours suivants :

- Équipement d'alarme de type 4.
- Extincteurs adaptés aux risques.
- Alerte par téléphone urbain.
- Affichage de consignes de sécurité et d'un plan schématique de l'établissement.

La Galerie : ERP de types N W de 5^{ème} catégorie, réhabilitation et extension

L'établissement occupera entièrement le bâtiment de « La Galerie » en R+2+combles en maçonnerie, planchers en structure bois et mixte, charpente bois, ainsi qu'une partie du rez-de-chaussée et de l'étage du bâtiment de « La Pendule » (même type de construction). Une séparation par murs coupe-feu de degré 1 heure sera créée à cette interface. Le plancher bas de l'étage le plus élevé sera réputé être situé à 7,56 mètres du niveau d'accès des sapeurs-pompiers.

À l'issue des travaux, l'établissement sera disposé de la façon suivante :

Au niveau Combles, accessibles au public pour une activité bureaux / ateliers :

- 2 ateliers / bureaux sans aménagements de 53 et 27 m², dotés chacun d'un bloc sanitaire, disposant d'un dégagement de 1 UP. Les lucarnes des chiens assis seront des baies accessibles.

PC 035126 25440055
Date d'export : 03/09/2026

Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

Au niveau R+1, accessible au public pour une activité de bureaux / ateliers :

- 3 ateliers / bureaux sans aménagement de 41 à 43 m² dotés chacun d'un bloc sanitaire, disposant chacun d'un dégagement de 2 UP ouvrant sur une passerelle réputée à l'air libre créée par le projet. Cette passerelle de largeur 2 UP, filante sur toute la façade Est, permettra également de rejoindre « Le Château ».
- Dans le bâtiment « La Pendule », sans communication à ce niveau, non accessibles au public : les locaux sociaux et bureau du restaurant, disposant d'un escalier rejoignant la cuisine.

Le public disposera également d'1 escalier d'1 UP pour évacuer, pour un effectif total de 30 personnes. La passerelle sera accessible directement depuis le palier de l'escalier.

L'escalier desservira uniquement les 2 étages. Il débouchera directement sur l'extérieur. Il sera encloué et désenfumé.

Au niveau rez-de-chaussée, accessible au public pour une activité de restauration :

- Une salle de restauration de 81 m², disposant de 4 dégagements totalisant 8 UP.
- Une cuisine non accessible au public, identifiée à risques particuliers (puissance inférieure à 20 kW), isolée par murs et des planchers coupe-feu de degré 1 heure avec porte coupe-feu de degré ½ heure munie de ferme porte. Elle sera dotée d'un système de ventilation permettant l'amenée d'air et l'évacuation de l'air vicié, des buées et des graisses. Elle disposera de ses propres dégagements.
- 2 terrasses couvertes en extension (côté place centrale et côté étang), réputées ouvertes sur leur pourtour, respectivement de 47 et 38 m².

L'ensemble du restaurant sera isolé des bureaux situés au-dessus par un plancher haut coupe-feu 1 heure. Le restaurant et les bureaux / ateliers disposeront de dégagements séparés. Le chauffage sera réalisé par CTA.

L'établissement sera doté des moyens de secours suivants :

- Équipement d'alarme de type 4.
- Extincteurs adaptés aux risques.
- Alerte par téléphone urbain.
- Affichage de consignes de sécurité et d'un plan schématique de l'établissement.

La Pendule, Remise et Annexe : ERP de type W de 5^{ème} catégorie

L'établissement occupera un bloc de 3 bâtiments en rez-de-chaussée + combles, en maçonnerie, planchers en structure bois et mixte, charpente bois : la Remise et l'Annexe s'articuleront de part et d'autre du pignon de la Pendule. Seuls, les combles de la Remise et de la Pendule seront en communication. Des locaux côté Ouest au rez-de-chaussée et combles sont occupés par l'établissement La Galerie (restaurant), isolé par des murs coupe-feu de degré 1 heure.

L'établissement sera exploité pour une activité de bureaux ou d'ateliers.

À l'issue des travaux, il sera disposé de la façon suivante :

Au niveau combles, accessible au public pour une activité bureaux :

- Un bureau de 20 m², ouvert sur le dégagement desservant le bloc sanitaire et le palier de l'escalier.
- Un bureau de 73 m², permettant d'accéder à une salle repos / cuisine, sans circulation cloisonnée ni matérialisée.
- Depuis la salle repos, une salle de réunion de 38 m².

PC 035126 25 W 0055
Date d'export : 03/09/2026

Guichen
Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf
Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Etude PC-A1
Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

Un escalier extérieur sera créé depuis la salle repos, afin de permettre l'évacuation par 2 escaliers totalisant 2 UP pour un effectif total de 34 personnes, sans cul-de-sac supérieur à 10 mètres et avec moins de 20 mètres à parcourir.

Au niveau rez-de-chaussée, accessible au public pour une activité ateliers / bureaux :

- 8 ateliers / bureaux de 15 à 39 m². Chaque atelier disposera de ses propres dégagements ouvrant directement sur la place centrale, dans le sens de l'évacuation. Les dégagements iront de 1 dégagement de 1 UP à 2 dégagements totalisant 3 UP, sans corrélation avec la taille de l'atelier. Chaque atelier sera isolé par des murs et des planchers hauts coupe-feu de degré 1 heure.
- 1 atelier / bureau de 33 m² situé dans l'Annexe, disposant d'un étage avec escalier intérieur et d'une sortie de 1 UP ouvrant directement sur l'extérieur.
- 3 locaux électriques et poubelles, isolés par des murs et des planchers hauts coupe-feu de degré 1 heure, accessibles directement par l'extérieur.

Le chauffage sera réalisé par une CTA sur pompe à chaleur dans les combles, électrique individuel au rez-de-chaussée et dans l'Annexe.

L'établissement sera doté des moyens de secours suivants :

- Équipement d'alarme de type 4.
- Extincteurs adaptés aux risques.
- Alerte par téléphone urbain.
- Affichage de consignes de sécurité et d'un plan schématique de l'établissement.

La Grange Est : (réhabilitation)

L'établissement occupera entièrement un bâtiment en R+1 dont le plancher bas de l'étage le plus élevé sera situé à moins de 8 mètres du niveau d'accès des sapeurs-pompiers et il sera isolé :

- Du tiers mitoyen à l'Est (crèche en simple rez-de-chaussée) par un mur coupe-feu de degré 1 heure au niveau des murs du rez-de-chaussée et au niveau de la toiture des combles sur une largeur de 2 mètres (ERP déclaré avec un effectif inférieur à 20 personnes).
- Par une distance de plus de 5 mètres sur ses autres façades.

A l'issue des travaux, l'établissement comprendra :

Au R+1 :

- 2 salles « bien-être » de 17,2 m² et 18,3 m².
- 1 local sans précision de destination de 2,8 m².
- 1 sanitaire.

L'évacuation du public sur ce niveau sera assurée par un escalier intérieur de 1 UP.

Au rez-de-chaussée :

- 2 salles de « bien-être » de 19,1 m² et 22 m².
- 1 espace d'attente de 16,1 m².
- 1 local de repos de 10 m².
- 1 sanitaire.

PC 035126-25-W0055
Date d'export : 03/09/2026
Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

La conception de la distribution intérieure sera réalisée par un cloisonnement de type traditionnel.

La réaction au feu des matériaux prévus pour les aménagements intérieurs sera conforme à la réglementation avec M4 pour les sols, M2 pour les murs, M1 pour les plafonds et M3 pour le gros mobilier.

Le chauffage sera réalisé par des convecteurs électriques et le désenfumage sera réalisé naturellement.

L'éclairage de sécurité sera assuré par des BAES.

L'établissement sera doté des moyens de secours suivants :

- Alerte par téléphone urbain.
- Extincteurs appropriés aux risques.
- Équipement d'alarme de type 4 avec Déclencheurs Manuels.
- Affichage d'un plan d'intervention au point d'accès des secours

Crèche : (construction neuve)

L'établissement occupera entièrement un bâtiment en simple rez-de-chaussée et il sera isolé :

- Du tiers mitoyen à l'Ouest (centre de bien-être) par un mur coupe-feu de degré 1 heure.
- Du tiers mitoyen au Nord (La Pendule) par un mur coupe-feu de degré 1 heure.
- Par une distance de plus de 5 mètres sur ces autres façades.

A l'issue des travaux, l'établissement comprendra :

Au rez-de-chaussée :

- 1 pièce de vie principale de 49,4 m².
- 3 dortoirs de 10,3 m² à 11,6 m².
- 1 salle de change de 9,9 m².
- 1 local poussettes de 2,8 m².
- 1 petite cuisine de 9,3 m².
- 1 hall d'entrée de 8 m².
- 1 bureau de 10,3 m².
- 1 réserve de 1,5 m².
- Des sanitaires.

L'évacuation du public de l'établissement sera assurée par 2 dégagements de 1 UP avec 1 dégagement de 1 UP ouvrant dans le sens de l'évacuation en façade Ouest et par une porte fenêtre de 1 UP en façade Ouest depuis la pièce de vie (Prescription).

La réserve sera isolée comme un local à risques particuliers par des murs et des planchers coupe-feu de degré 1 heure avec bloc-porte coupe-feu de degré ½ heure muni d'un ferme-porte.

La conception de la distribution intérieure sera réalisée par un cloisonnement de type traditionnel.

La réaction au feu des matériaux prévus pour les aménagements intérieurs sera conforme à la réglementation avec M4 pour les sols, M2 pour les murs, M1 pour les plafonds et M3 pour le gros mobilier.

Le chauffage sera réalisé par des convecteurs électriques et le désenfumage sera réalisé naturellement.

L'éclairage de sécurité sera assuré par des BAES.

L'établissement sera doté des moyens de secours suivants :

- Alerte par téléphone urbain.
- Extincteurs appropriés aux risques.

PC 035126 25 W0055

Date d'export : 03/09/2026

Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

- Équipement d'alarme de type 4 avec Déclencheurs Manuels.
- Affichage d'un plan d'intervention au point d'accès des secours

La Grange Ouest : (réhabilitation)

L'établissement occupera entièrement un bâtiment en R+1 dont le plancher bas de l'étage le plus élevé sera situé à moins de 8 mètres du niveau d'accès des sapeurs-pompiers et il sera isolé :

- Du tiers mitoyen à l'Ouest (piscine) par un mur coupe-feu de degré 1 heure.
- Par une distance de plus de 5 mètres sur ses autres façades.

A l'issue des travaux, l'établissement comprendra :

Partie Nord du bâtiment :

Au R+1 :

- 1 local de « bien-être » de 13,8 m².

L'évacuation du public sur ce niveau sera assurée par un escalier intérieur de 1 UP.

Au rez-de-chaussée :

- 1 local de « bien-être » de 18,6 m².

L'évacuation du public de cette partie de l'établissement Nord sera assurée par un dégagement de 1 UP, pour un effectif en déclaratif de 14 personnes (public et personnels).

Partie Sud du bâtiment :

Au R+1 :

- 1 salle d'activités « Yoga et bien-être » de 80,2 m².
- 1 bloc sanitaire / douche de 9 m².
- 1 local rangement de 6,50 m².
- 1 vestiaire de 8,3 m².

L'évacuation du public sur ce niveau sera assurée par un escalier extérieur de 2 UP, pour un effectif en déclaratif de 17 personnes (public et personnels).

Au rez-de-chaussée :

- 1 espace d'attente de 12,8 m².
- 1 local de « bien-être » de 37,8 m².
- 6 salles de soins « bien-être » de 14,4 m² à 18,2 m².
- 2 sanitaires.

L'évacuation du public de l'établissement sera assurée par 3 dégagements de 1 UP chacun avec :

- 1 dégagement de 1 UP, ouvrant dans le sens de l'évacuation au Nord, depuis la circulation desservant les différentes salles de soins.
- 1 dégagement de 1 UP, n'ouvrant pas dans le sens de l'évacuation au Sud, depuis l'espace d'attente.
- 1 dégagement de 1 UP, ouvrant dans le sens de l'évacuation à l'Ouest, depuis le local de « bien-être ».

A noter que les parties Nord et Sud de l'établissement disposent chacune de leurs propres dégagements et que ces derniers répondent à la réglementation au regard de l'effectif susceptible d'y être reçu. Ainsi, bien que l'effectif

global de l'établissement soit supérieur à 50 personnes, le sens d'ouverture des portes dans chacune de ces parties (indépendantes) permettra une évacuation rapide et sûre du public si nécessaire.

PC 035136-25 W0055

Date d'export : 03/09/2026

Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

Le local rangement sera isolé comme local à risques particuliers par des murs et des planchers coupe-feu de degré 1 heure avec bloc-porte coupe-feu de degré ½ heure muni d'un ferme-porte.

La conception de la distribution intérieure sera réalisée par un cloisonnement de type traditionnel.

La réaction au feu des matériaux prévus pour les aménagements intérieurs sera conforme à la réglementation avec M4 pour les sols, M2 pour les murs, M1 pour les plafonds et M3 pour le gros mobilier.

Le chauffage sera réalisé par des convecteurs électriques et le désenfumage sera réalisé naturellement.

L'éclairage de sécurité sera assuré par des BAES.

L'établissement sera doté des moyens de secours suivants :

- Alerte par téléphone urbain.
- Extincteurs appropriés aux risques.
- Équipement d'alarme de type 4 avec Déclencheurs Manuels.
- Affichage d'un plan d'intervention au point d'accès des secours

Maison du Gardien : (réhabilitation)

L'établissement occupera entièrement un bâtiment en R+1 dont le plancher bas de l'étage le plus élevé sera situé à moins de 8 mètres du niveau d'accès des sapeurs-pompiers et il sera isolé :

- Par une distance de plus de 5 mètres sur ses façades Nord, Est et Ouest.
- Du tiers mitoyen au Sud (Longère) par un mur coupe-feu de degré 1 heure au niveau des murs du rez-de-chaussée et au niveau de la toiture des combles sur une largeur de 2 mètres (ERP déclaré avec un effectif supérieur à 20 personnes) (Prescription).

A l'issue des travaux, l'établissement comprendra :

Au R+1 : non accessibles au public

- Des locaux administratifs (absence de plan de niveau).

Ce niveau sera desservi par un escalier intérieur de 1 UP, pour un effectif en déclaratif de 10 personnes (personnels).

Au rez-de-chaussée :

- 1 hall de 8 m².
- 1 salle de réunion de 28,2 m².
- 1 salle de repos de 11,3 m² avec bloc sanitaire de 7,6 m².

L'évacuation du public de l'établissement sera assurée par 2 dégagements de 1 UP chacun avec :

- 1 dégagement de 1 UP, n'ouvrant pas dans le sens de l'évacuation au Sud, depuis la salle de réunion.
- 1 dégagement de 1 UP, n'ouvrant pas dans le sens de l'évacuation au Sud, depuis le hall.

La conception de la distribution intérieure sera réalisée par un cloisonnement de type traditionnel.

La réaction au feu des matériaux prévus pour les aménagements intérieurs sera conforme à la réglementation avec M4 pour les sols, M2 pour les murs, M1 pour les plafonds et M3 pour le gros mobilier.

Le chauffage sera réalisé par des convecteurs électriques et le désenfumage sera réalisé naturellement.

L'éclairage de sécurité sera assuré par des BAES.

L'établissement sera doté des moyens de secours suivants :

PC 035126-25 W0055

Date d'export : 03/09/2026

Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

- Alerte par téléphone urbain.
- Extincteurs appropriés aux risques.
- Équipement d'alarme de type 4 avec Déclencheurs Manuels.
- Affichage d'un plan d'intervention au point d'accès des secours

La Maison de l'Etang : (réhabilitation)

L'établissement occupera entièrement un bâtiment en simple rez-de-chaussée et il sera isolé par une distance de plus de 5 mètres par rapport aux bâtiments voisins.

A l'issue des travaux, l'établissement comprendra :

Au rez-de-chaussée :

- 1 salle de sport « Fitness et yoga » de 105,3 m².
- 3 blocs sanitaires et douches.
- 2 vestiaires.

L'évacuation du public de l'établissement sera assurée par 2 dégagements totalisant 3 UP avec :

- 1 dégagement de 1 UP n'ouvrant pas dans le sens de l'évacuation en façade Ouest.
- 1 dégagement principal de 2 UP ouvrant dans le sens de l'évacuation en façade Sud.

La conception de la distribution intérieure sera réalisée par un cloisonnement de type traditionnel.

La réaction au feu des matériaux prévus pour les aménagements intérieurs sera conforme à la réglementation avec M4 pour les sols, M2 pour les murs, M1 pour les plafonds et M3 pour le gros mobilier.

Le chauffage sera réalisé par une CTA électrique située en extérieur et le désenfumage sera réalisé naturellement.

L'éclairage de sécurité sera assuré par des BAES.

L'établissement sera doté des moyens de secours suivants :

- Alerte par téléphone urbain.
- Extincteurs appropriés aux risques.
- Équipement d'alarme de type 4 avec Déclencheurs Manuels.
- Affichage d'un plan d'intervention au point d'accès des secours

Piscine : (construction neuve)

L'établissement occupera entièrement un bâtiment en rez-de-chaussée sur sous-sol technique et il sera isolé par une distance de plus de 5 mètres par rapport aux bâtiments voisins.

A l'issue des travaux, l'établissement comprendra :

Au sous-sol :

- Locaux techniques sur 158 m².

Ce niveau sera accessible par deux escaliers extérieurs de 1 UP.

Au rez-de-chaussée :

- 1 salle de massages de 10,2 m².
- 1 salle « Hammam » de 11 m².
- 2 salles « Sauna » de 4,6 m².
- 1 salle de stockage de 16,1 m².

PC 035126 25 W0055

Date d'export : 03/09/2026

Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

- 1 espace détente avec jacuzzi de 80 m².
- 2 zones de douches de 7,8 m² et 8,8 m².
- 2 zones vestiaires avec sanitaires de 36,7 m² et 41,7 m².
- 1 hall d'entrée de 38,4 m².
- 1 bureau d'accueil de 15,8 m².
- 1 local électrique de 1,8 m².
- 1 zone bassin calme de 175,8 m² avec un couloir de natation de 5 mètres de large sur 20 mètres de longueur.
- 1 zone bassin famille de 200 m² avec un premier bassin de 6 mètres de large sur 12 mètres de longueur et un second bassin de 4,5 mètres de large sur 6 mètres de longueur.

L'évacuation du public de l'établissement sera assurée par 6 dégagements totalisant 10 UP avec :

- 1 dégagement de 2 UP ouvrant dans le sens de l'évacuation depuis le hall d'entrée.
- 1 dégagement de 1 UP ouvrant dans le sens de l'évacuation depuis l'espace détente.
- 1 dégagement de 1 UP ouvrant dans le sens de l'évacuation depuis l'un des vestiaires.
- 1 dégagement de 2 UP ouvrant dans le sens de l'évacuation depuis la zone bassin calme.
- 2 dégagements de 2 UP n'ouvrant pas dans le sens de l'évacuation depuis la zone bassin famille.

La conception de la distribution intérieure sera réalisée par un cloisonnement de type traditionnel.

La réaction au feu des matériaux prévus pour les aménagements intérieurs sera conforme à la réglementation avec M4 pour les sols, M2 pour les murs, M1 pour les plafonds et M3 pour le gros mobilier.

Le chauffage sera réalisé par une CTA électrique située en extérieur et le désenfumage sera réalisé naturellement.

L'éclairage de sécurité sera assuré par des BAES.

L'établissement sera doté des moyens de secours suivants :

- Alerte par téléphone urbain.
- Extincteurs appropriés aux risques.
- Équipement d'alarme de type 4 avec Déclencheurs Manuels.
- Affichage d'un plan d'intervention au point d'accès des secours

D] DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

La plus grande surface non recoupée par des murs coupe-feu de degré 1 heure étant inférieure à 1 000 m², les besoins en eau requis sont de 60 m³/h pendant 2 heures, soit un total de 120 m³.

La défense extérieure contre l'incendie est assurée par l'installation existante de :

- Un poteau n° **0102** situé à plus de 600 mètres du risque à défendre (source SDIS 35 – PREVISIO).

La défense en eau contre l'incendie n'est pas assurée par les installations existantes.

E] CONSTATS

Le PI indiqué dans le projet n'est pas connu des services d'incendie et de secours. Un PI voisin n'est plus alimenté en eau. Un point d'eau naturel est répertorié à moins de 200 mètres du château (n°**0072**, 120 m³), indisponible du fait de la non-conformité de la plateforme d'aspiration et d'une impossibilité d'accès.

PC 035126 25 W0055

Date d'export : 03/09/2026

Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

Le château :

La hauteur du plancher bas de l'étage le plus élevé étant réputée inférieure à 8 mètres du niveau d'accès des sapeurs-pompiers, le pétitionnaire ne justifie d'aucune stabilité au feu pour la structure de l'établissement. Dans ces conditions, la création d'espaces d'attente sécurisés dans les étages ne semble pas cohérente.

La Galerie / La Pendule : l'indépendance des structures n'est pas assurée. Néanmoins, aucun de ces deux établissements n'est redevable d'une stabilité au feu.

La Pendule, Remise et Annexe :

Les ateliers du rez-de-chaussée sont présentés sans aménagement autres que les sanitaires. Il est rappelé que l'avis et les prescriptions ne sont valables que dans le cadre du classement retenu pour l'établissement. Un projet ultérieur d'aménagement qui modifierait ce classement imposerait l'application d'autres obligations réglementaires.

F) ANALYSE DE RISQUE

Rubrique sans objet pour la présente étude.

G) CLASSEMENT DE L'ETABLISSEMENT

Détermination classement futur

Désignation du bâtiment et des locaux accessibles au public	Types	Surface	Effectifs			Total Ligne
			Mode de Calcul	Public	Personnel	
Château : R+2 - coworking	W	236,1 m ²	Déclaration	28	1	29
Château : R+1 - coworking	W	254,7 m ²	Déclaration	23	1	24
Château : RDC événements	L	132,9 m ²	1 p/m ²	132	1	133
Château : RDC - coworking	W	95 m ²	Déclaration	14	-	14
Total						200

Classement futur proposé

Etablissement : Le Château

Type : L W

Catégorie : 5^{ème}

Avec sommeil : Non

Effectif public : 197

Effectif personnel : 3

Effectif total : 200

N.B. : Pour les ERP de 5^{ème} catégorie, le classement de l'établissement est défini par l'effectif **public**.

PC 035126 25 W0055

Date d'export : 03/09/2026

Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

Détermination classement futur

Désignation du bâtiment et des locaux accessibles au public	Type	Surface	Effectifs			Total ligne
			Mode de Calcul	Public	Personnel	
Orangerie	L	32,5 m ²	1 p/m ²	33	1	34
Serre	L	57,4 m ²	1 p/m ²	57	2	59
Total						93

Classement futur proposé

Etablissement : L'Orangerie et La Serre

Type : **L**

Catégorie : **5^{ème}**

Avec sommeil : **Non**

Effectif public : **90**

Effectif personnel : **3**

Effectif total : **93**

N.B. : Pour les ERP de 5^{ème} catégorie, le classement de l'établissement est défini par l'effectif **public**.

Détermination classement futur

Désignation du bâtiment et des locaux accessibles au public	Types	Surface	Effectifs			Total ligne
			Mode de Calcul	Public	Personnel	
La Galerie, combles, bureaux	W	93,2 m ²	Déclaration	19	0	19
La Galerie, R+1, bureaux	W	144,6 m ²	Déclaration	30	0	30
La Galerie, rez-de-chaussée, salle de restauration	N	81 m ²	Déclaration >1 p/2m ²	41	5	46
Total						95

Classement futur proposé

Etablissement : La Galerie

Type : **N W**

Catégorie : **5^{ème}**

Avec sommeil : **Non**

Effectif public : **90**

Effectif personnel : **5**

Effectif total : **95**

N.B. : Pour les ERP de 5^{ème} catégorie, le classement de l'établissement est défini par l'effectif **public**.

PC 035126 25 W0055

Date d'export : 03/09/2026

Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

Détermination classement futur

Désignation du bâtiment et des locaux accessibles au public	Type	Surface	Effectifs			Total ligne
			Mode de Calcul	Public	Personnel	
Pendule, Remise R+1 : bureaux	W	161,2 m²	Déclaration	14	20	34
Pendule, Remise, Annexe Rez-de-chaussée : ateliers / bureaux	W	221 m²	Déclaration	16	25	41
Total						75

Classement futur proposé**Etablissement :** La Pendule, Remise et AnnexeType : **W**Catégorie : **5^{ème}**Avec sommeil : **Non**Effectif public : **30**Effectif personnel : **45**Effectif total : **75**N.B. : Pour les ERP de 5^{ème} catégorie, le classement de l'établissement est défini par l'effectif **public**.**Établissement « La Grange Est » : (réhabilitation)****Détermination classement futur**

Désignation du bâtiment et des locaux accessibles au public	Type	Surface	Effectifs			Total ligne
			Mode de Calcul	Public	Personnel	
4 salles de bien-être	X	92 m²	Déclaratif	10	6	16
Total						16

Classement futur proposé**Etablissement :** La Grange EstType : **X**Catégorie : **5^{ème}**Avec sommeil : **Non**Effectif public : **10**Effectif personnel : **6**Effectif total : **16**N.B. : Pour les ERP de 5^{ème} catégorie, le classement de l'établissement est défini par l'effectif **public**.

PC 035126 25 W0055

Date d'export : 03/09/2026

Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

Établissement « Crèche » :**Détermination classement futur**

Désignation du bâtiment et des locaux accessibles au public	Type	Surface	Effectifs			Total ligne
			Mode de Calcul	Public	Personnel	
Crèche	R	149 m²	Déclaratif	15	4	19
Total						19

Classement futur proposé**Etablissement :** CrècheType : **R**Catégorie : **5^{ème}**Avec sommeil : **Non**Effectif public : **15**Effectif personnel : **4**Effectif total : **19**N.B. : Pour les ERP de 5^{ème} catégorie, le classement de l'établissement est défini par l'effectif **public**.**Établissement « La Grange Ouest » : (réhabilitation)****Détermination classement futur**

Désignation du bâtiment et des locaux accessibles au public	Type	Surface	Effectifs			Total ligne
			Mode de Calcul	Public	Personnel	
8 Salles de bien-être	X	-	Déclaratif	59	11	70
Total						70

Classement futur proposé**Etablissement :** La Grange OuestType : **X**Catégorie : **5^{ème}**Avec sommeil : **Non**Effectif public : **59**Effectif personnel : **11**Effectif total : **70**N.B. : Pour les ERP de 5^{ème} catégorie, le classement de l'établissement est défini par l'effectif **public**.

PC 035126 25 W0055

Date d'export : 03/09/2026

Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

Établissement « Maison du Gardien » : (réhabilitation)

Détermination classement futur

Désignation du bâtiment et des locaux accessibles au public	Type	Surface	Effectifs			Total ligne
			Mode de Calcul	Public	Personnel	
Salles de réunions et de repos	W	55,1 m ²	Déclaratif	12	12	24
Total						24

Classement futur proposé

Etablissement : Maison du gardien

Type : **W**

Catégorie : **5^{ème}**

Avec sommeil : **Non**

Effectif public : **12**

Effectif personnel : **12**

Effectif total : **24**

N.B. : Pour les ERP de 5^{ème} catégorie, le classement de l'établissement est défini par l'effectif **public**.

Établissement « La Maison de l'Etang » :

Détermination classement futur

Désignation du bâtiment et des locaux accessibles au public	Type	Surface	Effectifs			Total ligne
			Mode de Calcul	Public	Personnel	
Salle de fitness et yoga	X	105,3 m ²	Déclaratif	25	0	25
Total						25

Classement futur proposé

Etablissement : Maison de l'Etang

Type : **X**

Catégorie : **5^{ème}**

Avec sommeil : **Non**

Effectif public : **25**

Effectif personnel : **0**

Effectif total : **25**

N.B. : Pour les ERP de 5^{ème} catégorie, le classement de l'établissement est défini par l'effectif **public**.

PC 035126 25 W0055

Date d'export : 03/09/2026

Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

Établissement « Piscine » :

Détermination classement futur

Désignation du bâtiment et des locaux accessibles au public	Type	Surface	Effectifs			Total ligne
			Mode de Calcul	Public	Personnel	
Piscine	X	561 m²	Déclaratif	80	5	85
Total						85

Classement futur proposé

Etablissement : Piscine

Type : **X**

Catégorie : **5^{ème}**

Avec sommeil : **Non**

Effectif public : **80**

Effectif personnel : **5**

Effectif total : **85**

N.B. : Pour les ERP de 5^{ème} catégorie, le classement de l'établissement est défini par l'effectif **public**.

H) RÉFÉRENCES

Les textes suivants, concernant LA SECURITE CONTRE LES RISQUES D'INCENDIE ET DE PANIQUE, sont applicables au projet et ont servi de référence à l'étude du dossier :

- C.C.H. : Articles R 143-1 à R 143-47 – Articles R 184-4 et R 184-5.
- Arrêté modifié du 25 juin 1980 portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public (ERP) – livre 1^{er}.
- Arrêté modifié du 22 juin 1990 portant approbation des dispositions particulières aux établissements de 5^{ème} catégorie.

I) Avis

La commission de sécurité émet un **AVIS FAVORABLE** au dossier référencé : **AT03512625W0013**.

La commission de sécurité retient les **prescriptions suivantes** :

Prescriptions applicables à l'ensemble des ERP

26.01 Ne pas 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 (Article GN 13).

26.02 S'assurer que toutes les issues de secours puissent s'ouvrir de l'intérieur par une manœuvre simple. Toute porte verrouillée doit pouvoir être manœuvrable de l'intérieur, dans les mêmes conditions (Article PE 11 §2).

26.03 S'assurer pour chaque établissement de la présence en permanence d'au moins un membre du personnel ou d'un volontaire lorsque l'établissement est ouvert au public (Article PE 27 §1).

PC 035126 25 W0055

Date d'export : 03/09/2026

Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

- 26.04** Instruire les personnels sur les conduites à tenir en cas d'incendie et le former à l'utilisation des moyens d'extinction et d'alerte présents au sein de l'établissement, en faire mention dans le registre de sécurité (Article PE 27 §5).
- 26.05** Procéder en cours d'exploitation, par des techniciens compétents ou organismes agréés, aux opérations d'entretien et de vérification des installations et des équipements techniques de l'établissement (chauffage, éclairage, installations électriques, moyens de secours et les consigner dans le registre de sécurité (Articles R 143-10, R 143-34 et R 143-37 du CCH et PE 4).
- 26.06** Informer le maire lorsque l'effectif déclaré ayant permis de classer l'établissement subit une augmentation ou une diminution de nature à remettre en cause le niveau de sécurité (Article GN 1 §2).
- 26.07** Limiter l'effectif des locaux aux effectifs déclarés pour chacun d'eux (Articles R 143-3 et R 143-19 du CCH).
- 26.08** Assurer la Défense Extérieure Contre l'Incendie conformément à la réglementation. Les besoins en eau requis étant de 60 m³/h pendant 2 heures, soit un total de 120 m³, réaliser la défense extérieure contre l'incendie par :
- Un poteau d'incendie de 100 mm, conforme aux normes NFS 61.213 et NFS 62.200, piqué directement sans passage par by-pass sur une canalisation, placé à moins de 200 mètres du risque à défendre en utilisant les voies praticables,
- ou
- Un point d'eau naturel ou artificiel aménagé conformément aux fiches techniques élaborées par le SDIS, utilisable en permanence, placé à moins de 200 mètres du risque à défendre en utilisant les voies praticables. L'installation du poteau d'aspiration sur la piscine devra être validé par le SDIS 35 (contact : expertises.deci@sdis35.fr) (Arrêté préfectoral du 06/10/2023, Article MS 5).
- 26.09** Ouvrir et tenir à jour un registre de sécurité pour chaque établissement en y reportant les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et en particulier :
- Les diverses consignes générales et particulières établies en cas d'incendie.
 - Les divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquels ceux-ci ont donné lieu, datés et émargés du technicien chargé de la remise en état.
 - Les dates des travaux d'aménagement et de transformation, leur nature, les noms du ou des entrepreneurs, et s'il y a lieu, de l'architecte ou du technicien chargé de surveiller les travaux.
 - La réalisation des exercices d'évacuation selon le type d'établissement.
 - La formation des personnels à l'utilisation des moyens de secours. (Art. R 143-3 et R 143-44 du CCH).
- 26.10** Assurer l'indépendance des installations techniques de chaque établissement (électricité, ventilation, chauffage, équipement d'alarme, ...) (Article R 143-10 du CCH).
- 26.11** Respecter les dispositions de l'article PE 13 de l'arrêté du 22 juin 1990 relatif au comportement au feu des matériaux employés pour les aménagements intérieurs de tous les bâtiments.

Prescription relative à l'ERP « Maison du gardien »

- 26.12** Réaliser l'isolement entre l'ERP « La Longère » et l'ERP « Maison du gardien » en respectant les dispositions de l'article PE 6 §5.

Prescriptions relatives à l'ERP « Le Château »

26.23 Maintenir au sol les circulations principales, qui devront rester libres de tout dépôt, matériel, ou objet risquant de faire obstacle à la circulation des personnes, dans la circulation de grande largeur du 2^{ème} étage et dans le jardin d'hiver (Articles R 143-13 du CCH et PE 11).

PC 0352626 25 M V 0055
Date d'export : 03/09/2026
Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Étude PC-AT
Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU

- 26.14** Limiter la puissance utile totale des appareils électriques installés dans l'office à 20 kW, ou l'isoler par des murs et des planchers coupe-feu de degré 1 heure avec porte coupe-feu de degré ½ heure munie d'un ferme-porte (Article PE 15).
- 26.15** Ajouter un écran de cantonnement entre l'entrée et le dégagement desservant le bloc sanitaire et l'espace de convivialité, afin de cantonner les fumées en dehors de l'entrée et de l'escalier monumental desservant tous les niveaux (Article R.143-12 du CCH).
- 26.16** Transmettre au Maire, pour avis de la commission de sécurité, la ou les solutions retenues pour l'évacuation de chaque niveau en tenant compte des différents types et situations de handicap, n'impliquant pas d'évacuation différée, ou justifier d'une stabilité au feu d'1 heure pour la structure de l'établissement, et d'un même degré coupe-feu pour ses planchers (Article GN 8).

Prescriptions relatives à l'ERP « L'Orangerie » et « La Serre »

- 26.17** Traiter les deux issues Est et Ouest de L'Orangerie en issue de secours, en lieu et place de l'issue centrale, de façon à disposer de 2 issues pour un effectif de 33 personnes (Article PE 11).
- 26.18** Matérialiser au sol les circulations principales, qui devront rester libres de tout dépôt, matériel, ou objet risquant de faire obstacle à la circulation des personnes (Articles R 143-13 du CCH et PE 11).
- 26.19** Inverser le sens d'ouverture de l'issue de secours Ouest de La Serre afin qu'elle s'ouvre dans le sens de l'évacuation (Article PE 11).

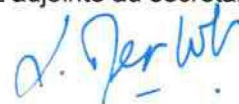
Prescriptions relatives à l'ERP « La Pendule, Remise et Annexe »

- 26.20** En cas d'aménagement des ateliers ou de changement d'activité, déposer un dossier auprès du maire afin de recueillir l'avis de la commission de sécurité sur l'autorisation d'aménager l'ERP (Articles R 142-1, R 143-22, R 162-8 du CCH).
- 26.21** Matérialiser au sol les circulations principales au R+1 de « La Pendule » et « La Remise », qui devront rester libres de tout dépôt, matériel, ou objet risquant de faire obstacle à la circulation des personnes (Articles R 143-13 du CCH et PE 11).
- 26.22** S'assurer que la puissance totale des appareils électriques installés dans la salle repos / cuisine soit inférieure à 20 kW ou l'isoler par des murs et des planchers coupe-feu de degré 1 heure avec porte coupe-feu de degré ½ heure munie d'un ferme-porte (Article PE 15).

JJ CAS PARTICULIER DES ERP DE 5^{ÈME} CATÉGORIE SANS LOCAUX À SOMMEIL

Les visites dans les établissements de 5^{ème} catégorie SANS locaux à sommeil n'ont pas de caractère obligatoire (Article R 143-14 du C.C.H.).

La présidente de séance,
L'adjointe au secrétaire général



Laetitia MERLOT

PC 035126 25 W0055
Date d'export : 03/09/2026
Guichen

Date de dépôt dossier : 03/11/2025

Libellé du fichier : avis_SDIS_2_1.pdf

Date de numérisation du fichier : 13/02/2026

Demandeur principal : SCCV DOMAINE DE LA MASSAYE

Adresse du projet : Rue du Domaine de la Massaye - SECTEUR CHATEAU