

SOUS COMMISSION DÉPARTEMENTALE POUR LA SÉCURITÉ CONTRE LES RISQUES D'INCENDIE ET DE PANIQUE DANS LES ÉTABLISSEMENTS RECEVANT DU PUBLIC ET LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR

PROCÈS VERBAL RELATIF A LA VISITE PERIODIQUE D'UN ÉTABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC

Visite du 5 mars 2026

Numéro de dossier : 400666
Commune : DREUX
Établissement : HOTEL NORMANDY
Classement : Type O de 5^{ème} catégorie
Adresse : 35 RUE DU BOIS SABOT 28100 DREUX
Propriétaire : SCI HOME
Directeur ou exploitant : Mr Mohamed ASEEB
Date de la visite : 5 mars 2026
Préventionniste : Lieutenant Frédéric GUICHARD

MESURES DE CONTRÔLE

La commission est chargée de s'assurer de la conformité des installations avant l'ouverture de l'établissement au public et périodiquement après l'ouverture des locaux (Articles R. 143-38 et R. 143-41 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Le contrôle exercé par l'administration et la Commission de Sécurité ne dégage pas les constructeurs, installateurs et exploitants des responsabilités qui leur incombent personnellement. Par ailleurs, l'exploitant doit procéder périodiquement à la vérification des installations techniques de son établissement (Article R. 143-34 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Les exploitants sont tenus d'assister à la visite de leur établissement ou de s'y faire représenter par une personne qualifiée. A l'issue de chaque visite, il est dressé un procès-verbal. Le maire notifie le résultat de ces visites et sa décision aux exploitants soit par la voie administrative, soit par lettre recommandée avec accusé de réception (Article R. 143-42 du Code de la Construction et de l'Habitation).

Sans préjudice de l'exercice par les autorités de police de leurs pouvoirs généraux, la fermeture des établissements exploités en infraction aux dispositions du présent chapitre peut être ordonnée par le maire, ou par le représentant de l'Etat dans le département dans les conditions fixées aux articles R. 143-23 et R. 143-24. La décision est prise par arrêté après avis de la commission de sécurité compétente. L'arrêté fixe, le cas échéant, la nature des aménagements et travaux à réaliser ainsi que les délais d'exécution (Article R. 143-45 du Code de la Construction et de l'Habitation).

CLASSEMENT DE L'ÉTABLISSEMENT AVANT VISITE

Bâtiment(s) ou niveau(x)	Surface accessible au public*	Taux d'application	Effectif des personnes reçues			Classement	
			Public	Personnel	Total	Type	Cat.
RDC Salle petit déjeuner	15 m ²	1P/m ²	15*	4		N	5 ^{ème}
RDC Hôtel	1 chambre	2 chambres simple 1 chambre triple	2			O	
1er Hôtel	9 chambres	6 chambres double 1 chambre quadruple	19			O	
Total			21	4	25	O/N	5 ^{ème}

*L'effectif maximal du public admis est déterminé d'après le nombre de personnes pouvant occuper les chambres ou les appartements, Dans le cas où des salles sont aménagées à l'usage exclusif des clients de l'établissement, il n'y a pas lieu de cumuler leur effectif avec celui des chambres ou des appartements.

CLASSEMENT DE L'ÉTABLISSEMENT APRES VISITE

Bâtiment(s) ou niveau(x)	Surface accessible au public*	Taux d'application	Effectif des personnes reçues			Classement	
			Public	Personnel	Total	Type	Cat.
RDC Salle petit déjeuner	15 m ²	1P/m ²	15*	4		N	5 ^{ème}
RDC Hôtel	1 chambre	2 chambres simple 1 chambre triple	2			O	
1er Hôtel	9 chambres	5 chambres double 1 chambre quadruple	17			O	
Total			19	4	23	O/N	5 ^{ème}

*L'effectif maximal du public admis est déterminé d'après le nombre de personnes pouvant occuper les chambres ou les appartements, Dans le cas où des salles sont aménagées à l'usage exclusif des clients de l'établissement, il n'y a pas lieu de cumuler leur effectif avec celui des chambres ou des appartements.

PRESCRIPTIONS

1 Tenir à jour le registre de sécurité sur lequel sont reportés 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 dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu, 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.
- (Code de la Construction et de l'Habitation - R. 143-44)

2 Procéder à la réalisation d'un rapport de vérification réglementaire sur mise en demeure (RVRMD) portant sur :

- la vérification les conditions d'isolement ou la capacité des dispositions constructives à satisfaire aux exigences réglementaires entre la partie ERP et les parties "logement privé" et meublés accolés à l'ERP. Les meublés ont une entrée au n°45 rue du vieux pavé, Dreux.
- la vérification des installations électriques à satisfaire aux exigences réglementaires applicables.

Référentiel des vérifications demandées : exigences réglementaires de la section 2 de l'arrêté du 26 octobre 2011 modifiant le règlement de sécurité pour la mise en sécurité des petits hôtels de 5^{ème} catégorie.

Le RVRMD doit être transmis au secrétariat de la sous-commission départementale de sécurité contre les risques d'incendie et de panique. (Arrêté du 25 juin 1980 - GE 8)

3 Assurer l'entretien des installations techniques conformément à l'article PO 1§3 :

- a) L'ensemble des installations techniques doit être vérifié tous les deux ans par un technicien compétent,
- b) Les installations électriques et les systèmes de détection incendie doivent être vérifiés tous les ans par un technicien compétent,

Le contrôle comprend :

- Le maintien de la conformité acquise lors de la mise en service ou après transformation importante ;

- L'état de conservation des éléments de l'installation ;
- La vérification du fonctionnement des dispositifs de sécurité.
(Arrêté du 26 octobre 2011 modifiant le règlement de sécurité pour la mise en sécurité des petits hôtels de 5e catégorie - PO 1)

4 Veiller à ce que le personnel participe, au minimum deux fois par an, à des séances d'instruction et d'entraînement sur la conduite à tenir en cas d'incendie. Celle-ci devant être compatible avec les conditions d'exploitation et le rythme saisonnier. Au cours de ces séances, tout le personnel doit être mis en garde contre les dangers que représente un incendie et recevoir des consignes très précises en vue de limiter l'action du feu et d'assurer l'évacuation du public (Arrêté du 26 octobre 2011 modifiant le règlement de sécurité pour la mise en sécurité des petits hôtels de 5e catégorie - PO 7)

5 Supprimer le stockage de matériaux combustibles dans les sanitaires du rez-de-chaussée non isolé ainsi que dans les combles. (Arrêté du 22 juin 1990 - PE 9)

6 Restituer l'isolement de la lingerie notamment au niveau du plafond. L'isolement est coupe-feu de degré 1 heure avec porte coupe-feu de degré 1/2 heure avec ferme porte. Parfaire l'isolement entre la partie ERP au 1er étage et le logement privatif en s'assurant du degré coupe de la porte. (Arrêté du 26 octobre 2011 modifiant le règlement de sécurité pour la mise en sécurité des petits hôtels de 5e catégorie - PO 10)

7 S'assurer que le moyen de communication présent à l'accueil permet d'alerter rapidement le centre de traitement de l'alerte des sapeurs-pompiers, y compris en cas de coupure de l'alimentation électrique, pendant une durée minimale de fonctionnement de 6 heures. (Arrêté du 25 juin 1980 - MS 70, Arrêté du 22 juin 1990 - PE 27§3)

8 Assurer en permanence la surveillance de l'établissement par la mise en place d'un report d'alarme dans le logement de fonction.
A défaut un personnel sera présent à côté du SSI pour localiser au plus vite l'incendie et procéder à l'évacuation générale de l'établissement. (Arrêté du 22 juin 1990 - PE 27§1)

ANALYSE DE RISQUE

Lors de la visite du 05 mars 2026 la commission de sécurité constate que :
L'exploitant est dans l'incapacité de présenter les rapports de vérifications des réseaux électrique et gaz,
Un rapport triennal du SSI est fourni par l'APAVE, réalisé en date du 04 mars 2026 celui-ci fait état de 20 observations dont certaines majeures,
Le SSI est inopérant notamment lors de la sollicitation d'un détecteur autonome d'incendie où l'alarme de l'établissement ne retentit pas,
L'état vétuste et peu sécurisé des installations visibles (fils qui pendent en courette intérieure dont l'alimentation est inconnue),
Des installations de coupure d'urgence pour la chaufferie inutilisables (coffret arraché du mur),
L'établissement n'est pas surveillé la nuit par un personnel et le manque de réactivité combiné aux difficultés de communication, telles que les barrières linguistiques et de compréhension, compromet la possibilité d'une alerte précoce des secours et d'une évacuation rapide et sécurisée du public.
La commission a également relevé que des travaux ont été effectués sans dépôt de dossier en mairie, rendant difficile pour elle la compréhension de l'isolement par rapport aux tiers et aux espaces privatifs.

Au regard de tous ces éléments, lors d'un incendie, l'alarme ne pourrait être donnée précocement retardant ainsi l'évacuation du public.

L'état de l'établissement, en raison de la vétusté de ses installations et de ses cheminements, permettrait le développement d'un incendie extrêmement rapidement occasionnant, de fait, la perte de vies humaines.

AVIS DE LA SOUS-COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE SÉCURITÉ

Après avoir réalisé la visite de l'établissement, les membres de la sous-commission départementale pour la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public et les immeubles de grande hauteur ont approuvé les prescriptions émises ci-dessus et ont émis un **Avis défavorable** à la poursuite de l'exploitation avec un niveau de criticité 3 et fermeture de l'établissement.

LE PRÉSIDENT DE LA SOUS COMMISSION
DÉPARTEMENTALE



Signé électroniquement par
CHRISTOPHE HERIARD
le 09 mars 2026 09:36:54 GMT

NOTIFICATION DES PROCÈS VERBAUX ET DÉLIVRANCE DES AUTORISATIONS DE TRAVAUX ET D'OUVERTURE

1°) Les projets de travaux :

Dès réception du P.V des commissions de sécurité et d'accessibilité, l'autorité de police doit :

- délivrer ou non le permis de construire ou l'autorisation de travaux.
- en l'absence de décision, les travaux peuvent être commencés dans le délai de 3 mois suivant le dépôt de dossier

Il est indispensable de mentionner dans l'autorisation de travaux ou le permis de construire :

- la consultation des commissions de sécurité et d'accessibilité : date et nature de l'avis rendu (favorable ou défavorable)
- l'obligation de réalisation des prescriptions émises par les commissions de sécurité et d'accessibilité afin qu'elles soient opposable à l'exploitant.

S'agissant des projets de travaux, il est rappelé que les déclarations de travaux ne valent pas autorisation. L'utilisation de la procédure des déclarations de travaux pour les établissements recevant du public soumis au contrôle obligatoire des commissions de sécurité et d'accessibilité constitue un détournement de procédure. Elle est susceptible d'avoir pour effet de rendre inopposable à l'exploitant les prescriptions émises par la commission.

2°) Les visites d'ouverture :

Dès réception du procès verbal des commissions départementales de sécurité et d'accessibilité, le maire doit :

- délivrer ou non l'autorisation d'ouverture de l'ERP (ou de la partie de l'ERP nouvellement accessible).
- transmettre à la Préfecture (SIDPC – Service Interministériel de Défense et de Protection Civile) la décision d'ouverture.
- notifier (par voie administrative ou par lettre recommandée avec accusé de réception) la décision d'ouverture et le PV des commissions à l'exploitant.

Il est indispensable de mentionner dans la décision d'ouverture :

- la consultation des commissions : date et nature de l'avis (favorable ou défavorable).
- l'obligation de réalisations des prescriptions émises par les commissions afin qu'elles soient opposables à l'exploitant.

3°) Les visites périodiques :

Il convient de notifier le PV de la commission de sécurité à l'exploitant et de lui indiquer la décision du maire sur la poursuite d'activité. Il convient à cette occasion de demander à l'exploitant la réalisation des prescriptions émises par la commission de sécurité afin qu'elles lui soient opposables.