



000691

Trappes, le 23 JUIN 2023

Le Directeur départemental
des services d'incendie et de secours
des Yvelines

à

Monsieur le Maire
B.P. n° 275
78506 SARTROUVILLE Cedex

Groupement Prévention/RCCI

Affaire suivie par : Adjudant-chef Franck MANSY
Tél : 01.30.65.61.43
Mail : prevention.nord@sdis78.fr
Dossier n° 67203

OBJET : Dossier : Ensemble immobilier – ALTAREA COGEDIM (#103903)
Affaire : Construction de 404 logements et de 3 commerces
Adresse : 66-84 avenue Maurice Berteaux et 7-9 avenue Pasteur

REF. : Permis de construire n° 07858622G1064 du 5 août 2022
Code de l'urbanisme
Code de la construction et de l'habitation
Arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation
Arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public
Arrêté du 22 juin 1990 modifié portant approbation du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public
Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie pris par arrêté préfectoral n° DDSIS-2017-033 du 4 août 2017
Arrêté du 23 juin 1978 relatif aux installations fixes destinées au chauffage et à l'alimentation en eau chaude sanitaire des bâtiments d'habitation, de bureaux ou recevant du public

Suite à la réception en date du 25 mai 2023, mes services ont étudié pour avis le dossier cité en référence.

Le projet concerne la construction d'un ensemble immobilier comprenant 11 bâtiments allant de R+4 à R+5+2 attiques répartis en 2 îlots (A et B) totalisant 404 logements, 3 commerces ainsi que 2 parcs de stationnement sur 2 niveaux de sous-sol comportant 302 et 135 emplacements.

Les bâtiments sont organisés de la façon suivante :

- Ilot A :
 - Bâtiment A1 :
 - Rez-de-chaussée : 1 hall d'entrée, 1 local transformateur, 1 local commercial de 172 m² et 1 logement ;
 - R+1 et R+2 : 7 logements ;
 - R+3 au R+5 : 5 logements ;
 - R+6 et R+7 : 3 logements.

Nombre de pages : 7

- Bâtiment A2 :
 - Rez-de-chaussée : 1 hall d'entrée, 1 local vélos, 1 local transformateur et 5 logements ;
 - R+1 au R+5 : 9 logements ;
 - R+6 : 7 logements dont 5 duplex.

- Bâtiment A3 :
 - Rez-de-chaussée : 1 hall d'entrée, 1 local commercial de 247 m² et 3 logements ;
 - R+1 au R+5 : 7 logements ;
 - R+6 : 4 logements dont 3 en duplex.

- Bâtiment A4 :
 - Rez-de-chaussée : 1 hall d'entrée et 8 logements ;
 - R+1 au R+3 : 8 logements ;
 - R+4 : 9 logements dont 2 duplex ;
 - R+5 : 3 logements.

- Bâtiment A5 :
 - Rez-de-chaussée : 1 hall d'entrée et 8 logements ;
 - R+1 au R+3 : 9 logements ;
 - R+4 : 6 logements ;
 - R+5 : 6 logements.

- Bâtiment A6 :
 - Rez-de-chaussée : 1 hall d'entrée et 10 logements ;
 - R+1 au R+3 : 10 logements ;
 - R+4 : 8 logements ;
 - R+5 : 3 logements.

- Ilot B :
 - Bâtiment B1 :
 - Rez-de-chaussée : 1 hall d'entrée, 1 local commercial 174 m² et 2 logements ;
 - R+1 au R+3 : 6 logements ;
 - R+4 et R+5 : 5 logements ;
 - R+6 : 4 logements dont 3 duplex.

 - Bâtiment B2 :
 - Rez-de-chaussée : 1 hall d'entrée, 1 local commun de 65 m², 1 local transformateur et 2 logements ;
 - R+1 au R+3 : 4 logements ;
 - R+4 et R+5 : 3 logements ;
 - R+6 : 3 logements et 1 local technique ;
 - R+7 : 2 logements et 1 local technique.

 - Bâtiment B3 :
 - Rez-de-chaussée : 1 hall d'entrée, 1 local vélos et 2 logements ;
 - R+1 au R+4 : logements ;
 - R+5 : 3 logements.

 - Bâtiment B4 :
 - Rez-de-chaussée : 1 hall d'entrée et 5 logements ;
 - R+1 et R+2 : 5 logements ;
 - R+3 : 3 logements ;
 - R+ : 2 logements dont 1 en duplex.

➤ Bâtiment B5 :

- Rez-de-chaussée : 1 hall d'entrée et 6 logements ;
- R+1 et R+2 : 6 logements ;
- R+3 : 5 logements ;
- R+4 : 3 logements ;
- R+5 : 2 logements.

La desserte de tous les bâtiments est assurée par l'avenue Maurice Berteaux présentant les caractéristiques d'une voie-engins et par des cheminements piétons d'une largeur de 1,80 mètre.

La distance à parcourir pour accéder aux cages d'escaliers de chaque bâtiment est inférieure à 50 mètres depuis la voie-engins.

Le plancher bas du niveau le plus haut de chaque bâtiment est situé à plus de 8 mètres par rapport au niveau d'accès des secours.

Les niveaux en étages de chaque bâtiment sont desservis par une cage d'escalier enclouonnée et désenfumée en partie haute au moyen d'un exutoire de 1 m². **Toutefois l'implantation des commandes de désenfumage n'est pas précisée.**

Les escaliers desservant les niveaux en étages des bâtiments sont dissociés, au rez-de-chaussée, de ceux desservant les niveaux de sous-sol.

Dans les étages, la distance à parcourir pour gagner l'escalier, depuis la porte palière de tout logement des bâtiments est inférieure à 15 mètres

La distance à parcourir au rez-de-chaussée des bâtiments A1, A3, A5, B1, B2 et B3 entre la porte palière de chaque logement et l'extérieur est inférieure à 15 mètres.

La distance à parcourir au rez-de-chaussée des bâtiments A2, A4, A6 et B4 entre la porte palière de chaque logement et l'extérieur est supérieure à 15 mètres. Toutefois, les logements concernés disposent d'une sortie sur l'extérieur permettant aux occupants d'évacuer sans transiter par les halls d'entrée.

Les circulations horizontales de chaque niveau du bâtiment sont désenfumées naturellement par des conduits collectifs équipés de volets coupe-feu de degré 1 heure pour les évacuations des fumées et pare-flammes de degré 1 heure pour les amenées d'air, dont le déclenchement est asservi à des détecteurs sensibles aux fumées et gaz de combustion du niveau concerné. La distance horizontale entre deux bouches n'excède pas 10 mètres dans le cas d'un parcours rectiligne et 7 mètres dans le cas contraire. Toute porte palière de logement non située entre une amenée d'air et une évacuation de fumée est située à moins de 5 mètres d'une bouche.

Les cages d'escaliers du bâtiment disposent d'une colonne sèche munie d'une prise de 40 mm par niveau. Le raccord d'alimentation sera situé à 60 mètres au plus d'une prise d'eau normalisée, accessible par un cheminement praticable, située le long d'une voie-engins **mais à moins de 10 mètres de l'entrée de chaque bâtiment.**

De plus, il n'est pas prévu de prise double de 40 mm dans les niveaux de bâtiments desservant des logements en duplex.

Tous les logements sont dotés d'un détecteur avertisseur autonome de fumée.

Les sous-stations, situées au 1^{er} niveau de sous-sol des parcs de stationnement, sont implantées conformément à l'arrêté du 23 juin 1978.

Le parc de stationnement couvert de l'îlot A, comportant 302 emplacements sur 2 niveaux de sous-sol, situé sous l'emprise des bâtiments, présente une surface supérieure à 3000 m².

Il est recoupé en 2 compartiments d'une surface unitaire inférieure à 3000 m² (2301 m² et 2148 m²) au moyen de parois coupe-feu de degré 1 heure et de blocs-portes coupe-feu de degré ½ à fermeture asservie à des détecteurs autonomes déclencheurs placés de part et d'autre de la porte, doublés d'une commande manuelle.

L'accès à ce parc s'effectue par une rampe prenant emprise sur la rue Pasteur.

La sortie s'effectue par :

- 1 sortie débouchant directement sur l'extérieur au cœur de l'îlot A ;
- 1 sortie débouchant directement sur l'extérieur à proximité du hall du bâtiment A1.
- 2 sorties débouchant directement sur l'extérieur à proximité des halls des bâtiments A3 et A4, isolées du parc par des sas dotés de 2 portes pare-flammes de degré ½ heure munies de ferme-portes s'ouvrant vers l'intérieur des sas.

Les 7 ascenseurs sont isolés du parc par des sas dotés de 2 portes pare-flammes de degré ½ heure munies de ferme-portes s'ouvrant vers l'intérieur du sas.

La distance à parcourir depuis tout emplacement pour gagner l'accès à un escalier est inférieure à 40 mètres lorsque le choix existe entre plusieurs sorties et inférieure à 25 mètres dans les zones en cul-de-sac.

Le parc de stationnement couvert de l'îlot B, comportant 135 emplacements sur 2 niveaux de sous-sol, situé sous l'emprise des bâtiments, présente une surface inférieure à 3000 m².

L'accès à ce parc s'effectue par une rampe prenant emprise sur la rue Maurice Berteaux.

La sortie s'effectue par :

- 1 sortie débouchant directement sur l'extérieur au cœur de l'îlot B ;
- 1 sortie débouchant directement sur l'extérieur à proximité du hall du bâtiment B1.
- 1 sortie débouchant dans le hall du bâtiment B3, isolée du parc par un sas doté de 2 portes pare-flammes de degré ½ heure munies de ferme-portes s'ouvrant vers l'intérieur du sas.

Les 5 ascenseurs sont isolés du parc par des sas dotés de 2 portes pare-flammes de degré ½ heure munies de ferme-portes s'ouvrant vers l'intérieur des sas.

La distance à parcourir depuis tout emplacement pour gagner l'accès à un escalier est inférieure à 40 mètres lorsque le choix existe entre plusieurs sorties et inférieure à 25 mètres dans les zones en cul-de-sac.

Toutes les portes débouchant directement sur l'extérieur pour lesquelles il n'est pas prévu de sas d'isolement dans les parcs de stationnement ne sont pas dotées d'ouverture en partie haute.

Les 2 parcs de stationnement sont isolés des bâtiments en superstructure par un plancher haut coupe-feu de degré 2 heures. Leurs structures sont stables au feu de degré 2 heures.

Les locaux techniques implantés dans les volumes des parcs sont isolés au moyen de parois coupe-feu de degré 1 heure au moins et par des blocs-portes d'accès coupe-feu de degré ½ heure dotés de ferme-portes.

Les 2 parcs seront désenfumés mécaniquement à raison de 600 m³/h/véhicule, **sans plus de précision.**

Les 3 cellules commerciales sont desservies par la rue Maurice Berteaux présentant les caractéristiques d'une voie-engins.

Elles sont isolées de la partie habitation par un plancher haut et des parois coupe-feu de degré 1 heure.

La défense extérieure contre l'incendie du projet n'est pas précisée.

J'ai l'honneur de vous faire connaître que le classement des bâtiments est le suivant :

- Tous les bâtiments à usage d'habitation sont classés en 3^{ème} famille B ;
- Les 3 locaux commerciaux, livrés en coque brute, sont susceptibles d'être classés en établissements recevant du public de la 5^{ème} catégorie ;

L'étude des documents permet de relever les observations suivantes :

- Le projet prévoit l'aménagement de futurs établissements recevant du public dans les locaux livrés en coque brute ;
- L'implantation des commandes de désenfumage de tous les escaliers du projet n'est pas précisée ;
- L'implantation des colonnes sèches est prévue à moins de 10 mètres de l'entrée de chaque bâtiment ;
- Toutes les portes débouchant directement sur l'extérieur pour lesquelles il n'est pas prévu de sas d'isolement dans les parcs de stationnement ne sont pas dotées d'ouverture en partie haute ;
- Les caractéristiques des installations de désenfumage mécanique des 2 parcs de stationnement ne sont pas précisées ;
- La défense extérieure contre l'incendie du projet n'est pas précisée.

Je vous propose d'inviter le pétitionnaire à respecter les prescriptions suivantes :

1°) Réaliser les locaux recevant du public, susceptibles d'un classement en 5^{ème} catégorie, conformément aux dispositions de l'arrêté du 22 Juin 1990 relatif à la protection contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public de la 5^{ème} catégorie.

2°) Solliciter l'autorisation de Monsieur le Maire de SARTROUVILLE avant tout aménagement des locaux recevant du public (article R.122-8 du code de la construction et de l'habitation).

3°) S'assurer que la commande manuelle du désenfumage des cages d'escaliers de chaque bâtiment soit située au rez-de-chaussée à proximité de l'escalier. Cette commande doit permettre l'ouverture facile par un système électrique, pneumatique, hydraulique, électropneumatique ou électromagnétique. L'accès à ce dispositif de commande doit être réservé aux services d'incendie et de secours et aux personnes habilitées (article 25).

4°) S'assurer que les portes de sorties de secours du parc de stationnement débouchant directement sur l'extérieur pour lesquelles il n'est pas prévu de sas d'isolement disposent en partie haute d'une ouverture de 30 dm² (article 87).

5°) S'assurer que le système de désenfumage mécanique des parkings souterrains réponde aux dispositions suivantes (article 89) :

- renouvellement d'air de 600 mètres cubes par heure et par véhicule ;
- ventilateurs résistant aux fumées à 200°C pendant 1 heure ;
- commandes manuelles prioritaires sélectives par niveau près de chaque accès utilisable par les services de secours. Celles-ci devront être facilement manœuvrables et réparables de jour comme de nuit ;
- alimentation électrique des ventilateurs assurée par une dérivation issue directement du tableau principal et sélectivement protégée ;
- apporter une attention toute particulière au cheminement des canalisations électriques alimentant les installations de sécurité, notamment celles des moteurs de désenfumage, en évitant le passage au-dessus des zones de stationnement des véhicules, dans le but d'éviter un risque important de dégradation par contact direct des flammes en cas de sinistre.

6°) Eloigner les débouchés des ventilations hautes de désenfumage des parcs de stationnement couverts à plus de 8 mètres de toute façade vitrée ou ouverte des bâtiments (article 85).

7°) Installer une colonne sèche de 65 mm conforme à la norme NFS 61-759 par escalier en respectant les conditions suivantes (article 98) :

- **les raccords d'alimentation doivent être accessibles de l'extérieur du bâtiment, à une distance maximale de 3 mètres de l'entrée du bâtiment donnant accès à la colonne ;**
- ils doivent être situés à moins de 60 mètres d'une prise d'eau normalisée située le long de la voie engins répondant à l'article 4 ;
- la colonne sèche doit être munie d'une prise de 40 mm par niveau ou d'une prise double de 40 mm dans le cas de niveau desservant des logements en duplex.

8°) Assurer la défense extérieure contre l'incendie du projet de la manière suivante :

- a) Mettre en place des poteaux d'incendie normalisés de 100 mm ;
- b) S'assurer que le réseau d'eau fournisse au moins 2.000 litres par minute sous une pression dynamique minimale de 1 bar sans dépasser 8 bars.
- c) Implanter les poteaux d'incendie en respectant les distances suivantes :
 - 60 mètres au plus entre les raccords d'alimentation de chaque colonne sèche et l'hydrant le plus proche, par les chemins praticables par deux sapeurs-pompiers tirant un dévidoir ;
 - 100 mètres au plus entre la rampe du **parc de stationnement de l'îlot B** couvert et l'hydrant le plus proche, par les chemins praticables par deux sapeurs-pompiers tirant un dévidoir ;
 - 100 mètres au plus d'un accès direct depuis l'extérieur à **chaque compartiment du parc de stationnement de l'îlot A**. Les accès à prendre en compte sont prioritairement les accès véhicules équipés d'un dispositif de commande du désenfumage, à défaut les accès véhicules, à défaut les accès piétons desservis par un cheminement praticable par deux sapeurs-pompiers tirant un dévidoir ;
 - 150 mètres au plus entre **les établissements recevant du public** et l'hydrant le plus proche, par les chemins praticables par deux sapeurs-pompiers tirant un dévidoir ;
 - 200 mètres au plus entre chaque hydrant par les voies de desserte ;

- 5 mètres au plus du bord de la chaussée.

9°) Réceptionner les moyens de défense extérieure contre l'incendie dès leur mise en eau. Préalablement à la visite de réception, le Service départemental d'incendie et de secours (deci@sdis78.fr) devra être sollicité pour l'attribution d'un numéro au(x) point(s) d'eau.

Un procès-verbal de réception établi par l'installateur, accompagné d'un plan de récolement de l'installation doit parvenir au Service départemental d'incendie et de secours (deci@sdis78.fr) dans les 2 jours suivant la visite.

Lorsque la défense extérieure contre l'incendie nécessite la mise en œuvre simultanée de plusieurs points d'eau incendie sous pression, le procès-verbal doit être complété par des mesures de débits simultanés ou par une attestation du gestionnaire du réseau d'eau sur le débit minimal fourni par le réseau.

10°) Veiller à ce que les dispositifs de fermeture des espaces communs n'empêchent pas l'approche des engins de secours et l'accès des sapeurs-pompiers aux cages d'escalier :

- soit par la présence d'un gardiennage 24 heures sur 24 ou d'une personne qui assure l'accueil des secours ;
- soit par la mise en place d'un système de fermeture décondamnable avec les clés multifonctions des sapeurs-pompiers, suivant la norme NF S 61-580 ;
- soit par la mise en place du système VIGIK en code national "service d'urgence".

En tout état de cause, en l'absence d'une personne pouvant donner accès aux dispositifs de commande et, en cas d'urgence, les sapeurs-pompiers seraient amenés à fracturer ces protections sans aucun recours de la part de la copropriété (article R.142-1 du Code de la construction et de l'habitation).

Nota :

Au vu de la complexité du projet et ses nombreuses cages d'escaliers, il est recommandé d'indiquer clairement sur les façades par des panneaux inaltérables les différents accès et les emplacements des colonnes sèches.

De plus, en cas de future installation d'infrastructures de recharge pour véhicules électriques et suivant les décrets n° 2016-968 du 13 juillet 2016 et n° 2017-26 du 12 janvier 2017 relatifs à ce type d'installation, le parc de stationnement devra être alimenté par un circuit électrique spécialisé et l'installation du dispositif de charge doit être réalisée par un professionnel habilité.

Enfin, au vu de l'intégration d'une couverture végétale sur les attiques des bâtiments, le service d'incendie recommande la souscription d'un contrat d'entretien auprès d'une personne qualifiée afin d'effectuer un nettoyage, un entretien et un arrosage régulier des végétaux en toiture.

P.O. le chef du groupement Prévention



Lieutenant-colonel Sébastien FRÉMONT