

AR Prefecture

006-210600110-20260707-2607_16-AR
Reçu le 09/07/2026



VILLE DE BEAULIEU-SUR-MER
ALPES-MARITIMES - 06310



**ARRETE DELIVRANT UNE AUTORISATION DE TRAVAUX
RELATIVE A LA CREATION, L'AMENAGEMENT OU LA MODIFICATION
D'UN ETABLISSEMENT RECEVANT DU PUBLIC (ERP)**

N° : **26 07 1 6** Date d'affichage : - 7 JUL. 2026

Le Maire de la Commune de Beaulieu sur mer,

VU Le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2212.1, 2 et suivants,

VU le Code de la Construction et de l'Habitation,

VU le Code de l'Urbanisme,

VU le décret n°2006-1089 du 30 août 2006 modifiant le décret n°95-260 du 8 mars 1995 relatif à la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité,

VU la demande d'autorisation de construire, d'aménager ou de modifier un ERP, enregistrée sous le numéro **AT 006 011 26 0001**, reçue le 04/03/2026 complétée le 06/05/2026, présentée par la **SAS HOTEL NORDELAIA**, anciennement Hôtel Frisia, représentée par Neda DIMITROVA, 8 Bd Maréchal Leclerc à Beaulieu-sur-Mer (06310), pour le réaménagement de restructuration et la rénovation intérieure de l'hôtel Nordelaia situé 8 Bd Maréchal Leclerc,

VU la demande d'annulation de l'AT 006 011 25 0004 en date du 07/10/2025, reçue le 02/03/2026, complétant l'AT 006 011 24 s 0007,

VU l'avis favorable émis par la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité des personnes en situation de handicap le 21/04/2026,

VU l'avis favorable émis par le Service Départemental d'Incendie et de Secours le 16/06/2026.

ARRETE

Article 1 – PRESCRIPTIONS ACCESSIBILITE :

Les prescriptions d'accessibilité, émises par la Sous-Commission d'Accessibilité aux personnes handicapées, mentionnées dans son avis susvisé et annexé devront être strictement respectées.

Article 2 – PRESCRIPTIONS SECURITE INCENDIE :

Les prescriptions de sécurité, émises par le Service Départemental d'Incendie et de Secours contre les incendies et de panique mentionnées dans son avis, susvisé et annexé devront être strictement respectées.

BEAULIEU-SUR-MER, le - 7 JUL. 2026

Pour Le Maire,
L'Adjointe Déléguée à l'Urbanisme



Arzu-Marie BAS



AR Prefecture

006-210600119-20260707-2607-16 AR

Recu le 09/07/2026

Publication de la présente décision est transmise au Préfet des Alpes-Maritimes.

Le Maire certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte. La légalité du présent arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif territorialement compétent dans un délai de deux mois à compter de sa publication.

AR Prefecture

006-210600110-20260707-2607_16-AR
Reçu le 09/07/2026



PREFECTURE DES ALPES-MARITIMES

Sous-Commission Départementale pour la sécurité
contre les risques d'incendie et de panique dans les
Etablissements Recevant du Public et les Immeubles
de Grande Hauteur
Direction Départementale des Services d'Incendie et
de Secours des Alpes Maritimes
B.P. 99
06271 VILLENEUVE LOUBET CEDEX
Affaire suivie par : Virginie MONTSALLIER

Nice, le 16/06/2026

**COMMISSION CONSULTATIVE DEPARTEMENTALE
DE LA SECURITE ET DE L'ACCESSIBILITE**

**SOUS COMMISSION DEPARTEMENTALE SPECIALISEE POUR LA SECURITE CONTRE
LES RISQUES D'INCENDIE ET DE PANIQUE DANS LES ETABLISSEMENTS RECEVANT
DU PUBLIC ET LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR**

La Sous-Commission Spécialisée relative à la Sécurité contre l'incendie dans les Etablissements Recevant du Public et les Immeubles de Grande Hauteur s'est réunie le **mardi 16 juin 2026**, à 9 heures, au **Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes**, sous la présidence de Monsieur le Lieutenant-Colonel Philippe CALATAYUD.

Procès-verbal n° D.26.038.029

Nom de l'établissement : HOTEL « NORDELAIA »

OBJET : Demande de dérogation aux dispositions de l'article PO2§2 du règlement de sécurité

PJ : RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS ET PRESCRIPTIONS.

Nombre de pages (y compris pièces jointes) : 7

Assistaient à la Sous-Commission

Membres permanents

- ✓ Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours représenté par Monsieur le Capitaine Le-GALL, rapporteur
- ✓ Monsieur le Chef du Service Interministériel de Défense et de Protection Civiles représenté par Monsieur MOUTON
- ✓ Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer représenté par Monsieur CALZATO

AR Prefecture

006-210600110-20260707-2607_16-AR

Reçu le 09/07/2026

**Avis motivé**

- ✓ Courrier de la Mairie de Beaulieu sur Mer
- ✓ Courrier du Groupement de Gendarmerie des Alpes-Maritimes

Autres personnes ayant assisté à la sous-Commission

- ✓ Madame Virginie MONTSALLIER, Secrétaire de séance

AVIS

Conformément aux dispositions du Livre Ier, Titre IV, Chapitres III, de l'Article R 143-45 du Décret n°2021-872 du 30 juin 2021, Code de la construction et de l'habitation et du Décret n° 95.260 du 8 Mars 1995 modifié relatif à la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité, après avoir entendu le rapporteur ci-dessus désigné, en application de l'ensemble des normes en vigueur, la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les E.R.P. et les I.G.H. émet, **compte tenu des mesures compensatoires proposées**, un

AVIS FAVORABLE

A la demande de dérogation aux dispositions de l'article PO2§2 du règlement de sécurité concernant l'HOTEL « NORDELAIA » à BEAULIEU-SUR-MER.

La Sous-Commission propose la réalisation des mesures formulées dans la suite du présent procès-verbal.

LE PRESIDENT

Lieutenant-Colonel Philippe CALATAYUD

Nota : L'ensemble des pièces techniques justifiant la proposition d'avis du rapporteur est conservé par le service instructeur.

**AR Prefecture**

006-210600110-20260707-2607_16-AR

Reçu le 09/07/2026

Objet : demande de dérogation aux dispositions de l'article PO 2 § 2 du règlement de sécurité concernant la restructuration de l'hôtel (autorisation de travaux n° 00601126001).

Réf. : 355445 du 09/04/2026.

Demande de monsieur le maire de BEAULIEU-SUR-MER du .
(Affaire suivie par Cne Philippe Le-GALL).

RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Numéro de classement : 10998/A.

Référence ERP : 011E18480.

Dénomination ou raison sociale : HOTEL NORDELAIA (EX FRISIA).

Adresse : 8 BOULEVARD DU MARECHAL LECLERC

Commune : BEAULIEU-SUR-MER.

Code postal : 06310.

Téléphone : . Courriel : .

Nom du directeur unique : inconnu (changement de propriétaire).

Nom de l'exploitant : inconnu (changement de propriétaire).

Nom du propriétaire : inconnu (changement de propriétaire).

CLASSEMENT**A - Détermination de l'effectif :**

Effectif théorique ou déclaré du public :

L'effectif théorique et déclaré du public susceptible d'être admis dans l'établissement sera de 125 personnes,
en application des dispositions de l'article PE 3 § 1 du règlement de sécurité (arrêté du 22 juin 1990 modifié, selon la déclaration du maître d'ouvrage).

Effectif déclaré dans les locaux à sommeil : 62 personnes.

Salle de restauration RDC haut : 22 personnes (déclaratif pour 44 m²)

Terrasse fermée du RDC haut : 41 personnes (41 m²)

Toit terrasse du R+5 : déclarée dans la notice de sécurité comme utilisée uniquement par la clientèle.

AR Prefecture

006-210600110-20260707-2607_16-AR

Effectif déclaré du personnel : 20 personnes.

Effectif total : 145 personnes.**B - Classement** : l'établissement est classé : Etablissement Recevant du Public.

Type : O.

Catégorie : : 5°.

C - Autres activités : N**TEXTES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**

Le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 143-1 à R. 143-14 et R. 157-1 à R. 157-4.

L'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, articles GN 1 à GN 15.

L'arrêté du 22 juin 1990 modifié portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (établissements de 5° catégorie).

L'arrêté préfectoral n° 2017-1123 du 22 décembre 2017 modifié portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.

DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE ADMINISTRATIF**Dernière visite :**

Visite effectuée le par la commission communale de sécurité de BEAULIEU-SUR-MER

Objet de la visite : **visite périodique**

Nom du préventionniste : Ltn HAMAIDE Daniel

Avis favorable de la commission communale de sécurité de BEAULIEU-SUR-MER du 10 mars 2021

Procès-verbal n° 2021.01.01.

Dernière étude :

Objet de l'étude : **demande d'autorisation de travaux n° 00601124S0007 concernant la restructuration de l'hôtel.**

Date de l'étude : 12 septembre 2024.

Nom du préventionniste : Cne Philippe LE GALL

Avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité du 15 octobre 2024.

Procès-verbal n° 24.71.07.

AR Prefecture

006-210600110-20260707-2607_16-AR
Reçu le 09/07/2026

OBJET DE L'ÉTUDE

Date du dépôt : 04 mars 2026

Date de réception SDIS : 31/03/2026.

Demandeur : Neda Dimitrova

Nom du préventionniste : Cne Philippe Le-GALL.

Date de l'étude : 02/06/2026.

Avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité du 16/06/2026.

Procès-verbal n° D.26.038.030.

ANALYSE**Présentation et motivations de la demande de dérogation :**

Dans le cadre des travaux, un second escalier est créé entre le R+1 et le RDC (effectif du public < 50 personnes au R+2).

Toutes les chambres donnant sur la façade principale SUD EST (boulevard Maréchal Leclerc) sont accessibles aux échelles depuis le boulevard du Maréchal Leclerc.

Les chambres situées en façade NORD OUEST (chambres donnant vers la piscine) aux 1er et 2e étage sont accessibles avec les échelles à main (hauteur du plancher bas au 2e étage : 7,8 m).



Bld Maréchal Leclerc –
Façade accessible
(terrasses-balcons)

Cependant, des chambres aux niveaux au-dessus du premier étage ne disposent pas d'une fenêtre accessible aux échelles des sapeurs-pompiers du fait de la présence de la piscine au RDC notamment en bordure de la façade ouest (dispositions existantes), sont concernées /

- Les logements situés au 4e étage, côté NORD OUEST (boulevard Eugène Gauthier), sont accessibles à partir de la terrasse d'angle depuis le boulevard Eugène Gauthier, les séparatifs en béton existants, actuellement sur les terrasses au R+4 en façade NORD OUEST, seront remplacés par des parois légères type bois.

**AR Prefecture**

006-210600110-20260707-2607_16-AR

Reçu le 09/07/2026

Seules les terrasses situées au 3e étage et dominant en façade NORD OUEST ne seront pas accessibles aux échelles.

La chambre en angle sera accessible depuis sa terrasse

Façade Ouest
existanteTerrasse existante
conservée R+5Terrasse existante
conservée R+4Terrasse angle
existante conservée
R+3

Bld Eugène Gauthier

Référence réglementaire applicable : article PO 2 § 2

En aggravation des dispositions de l'article PE 11 (§ 3 c), les établissements recevant plus de 50 personnes et ayant plus d'un étage sur rez-de-chaussée doivent comporter deux escaliers répondant aux dispositions de l'article CO 52 (§ 1).

Le second escalier pourra ne pas desservir les niveaux au-dessus du premier étage dès lors que l'effectif cumulé du public admis à ces niveaux est inférieur ou égal à 50 personnes et sous réserve que toutes les chambres à ces niveaux disposent d'une fenêtre accessible aux échelles des sapeurs-pompiers ou d'un moyen d'évacuation accepté par la sous-commission départementale de sécurité et d'accessibilité

Mesures compensatoires proposées :

Détection Automatique d'Incendie (DAI) généralisée à tout l'établissement.

CONCLUSION

Compte tenu du caractère existant de l'établissement, au vu des éléments fournis et après étude des mesures compensatoires, il peut être dérogé aux dispositions de l'article PO 2 § 2 du règlement de sécurité.

~~Sous-Commission du 10/06/2020~~

Procès-Verbal n° D.26.038.029

AR Prefecture006-210600110-20260707-2607_16-AR
Reçu le 09/07/2026**PRESCRIPTION PROPOSÉE À LA SUITE DE CETTE ÉTUDE****GÉNÉRALE**

1/ Respecter les mesures compensatoires proposées dans la présente demande de dérogation.

Art. R. 143-13 du Code de la construction.

2/ S'assurer que les brise-soleil implantés au sein de certaines façades maintiennent la totalité des chambres accessibles hormis celles identifiées pour la demande de dérogation ou les retirer totalement.

Art. PE 7 et PO 9 § 2 du règlement de sécurité.

NOTA

Le présent procès-verbal a été établi au vu des éléments qui ont été portés à la connaissance de la sous-commission.

Les prescriptions proposées, qui ne constituent pas une liste exhaustive, ne dispensent pas le pétitionnaire du respect des lois et règlements en vigueur, notamment des règles de sécurité susceptibles de concerner le présent dossier.

AR Prefecture006-210600110-20260707-2607_16-AR
Reçu le 09/07/2026Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFECTURE DES ALPES-MARITIMES



Sous-Commission Départementale pour la sécurité
contre les risques d'incendie et de panique dans les
Etablissements Recevant du Public et les Immeubles
de Grande Hauteur
Direction Départementale des Services d'Incendie et
de Secours des Alpes Maritimes
B.P. 99
06271 VILLENEUVE LOUBET CEDEX
Affaire suivie par : Virginie MONTSALLIER

Nice, le 16/06/2026

**COMMISSION CONSULTATIVE DEPARTEMENTALE
DE LA SECURITE ET DE L'ACCESSIBILITE**

**SOUS COMMISSION DEPARTEMENTALE SPECIALISEE POUR LA SECURITE CONTRE
LES RISQUES D'INCENDIE ET DE PANIQUE DANS LES ETABLISSEMENTS RECEVANT
DU PUBLIC ET LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR**

La Sous-Commission Spécialisée relative à la Sécurité contre l'incendie dans les Etablissements Recevant du Public et les Immeubles de Grande Hauteur s'est réunie le **mardi 16 juin 2026**, à 9 heures, **au Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes**, sous la présidence de Monsieur le Lieutenant-Colonel Philippe CALATAYUD.

Procès-verbal n° D.26.038.030**Nom de l'établissement : HOTEL « NORDELAIA »****OBJET : Autorisation de travaux n°006.011.26.001****PJ : RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS ET PRESCRIPTIONS.****Nombre de pages** (y compris pièces jointes) : 11**Assistaient à la Sous-Commission****Membres permanents**

- ✓ Monsieur le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours représenté par Monsieur le Capitaine Le-GALL, rapporteur
- ✓ Monsieur le Chef du Service Interministériel de Défense et de Protection Civiles représenté par Monsieur MOUTON
- ✓ Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer représenté par Monsieur CALZATO

Sous-Commission du 10/06/2020

Procès-Verbal n° D.26.038.030

AR Prefecture

006-210600110-20260707-2607_16-AR

Reçu le 09/07/2026

Avis motivé



- ✓ Courrier de la Mairie de Beaulieu sur Mer
- ✓ Courrier du Groupement de Gendarmerie des Alpes-Maritimes

Autres personnes ayant assisté à la sous-Commission

- ✓ Madame Virginie MONTSALLIER, Secrétaire de séance

AVIS

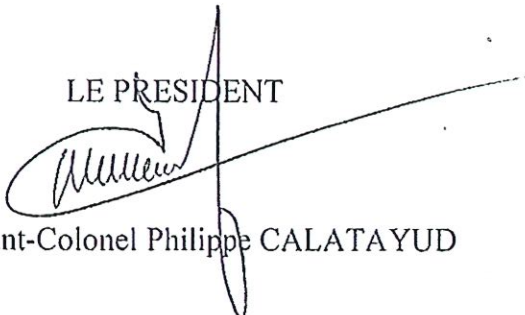
Conformément aux dispositions du Livre Ier, Titre IV, Chapitres III, de l'Article R 143-45 du Décret n°2021-872 du 30 juin 2021, Code de la construction et de l'habitation et du Décret n° 95.260 du 8 Mars 1995 modifié relatif à la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité, après avoir entendu le rapporteur ci-dessus désigné, en application de l'ensemble des normes en vigueur, la Sous-Commission Départementale pour la Sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les E.R.P. et les I.G.H. émet un

AVIS FAVORABLE

A la demande d'autorisation de travaux n°006.011.26.001 concernant l'HOTEL « NORDELAIA » à BEAULIEU-SUR-MER.

La Sous-Commission propose la réalisation des mesures formulées dans la suite du présent procès-verbal.

LE PRÉSIDENT


Lieutenant-Colonel Philippe CALATAYUD

Nota : L'ensemble des pièces techniques justifiant la proposition d'avis du rapporteur est conservé par le service instructeur.

**AR Prefecture**

Objet : **Demande d'autorisation de travaux n° 00601126001 concernant la restructuration de l'Hotel NORDELAIA.**
Reçu le 09/04/2026
Réf. : n° 355445 du 09/04/2026.

Demande de monsieur le maire de BEAULIEU-SUR-MER du 04/03/2026.

RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Numéro de classement : 10998/A.

Référence ERP : 011E18480.

Dénomination ou raison sociale : **HOTEL NORDELAIA (EX FRISIA).**

Adresse : 8 BOULEVARD DU MARECHAL LECLERC

Commune : BEAULIEU-SUR-MER.

Code postal : 06310.

Téléphone : . Courriel : .

Nom du directeur unique : inconnu (changement de propriétaire).

Nom de l'exploitant : inconnu (changement de propriétaire).

Nom du propriétaire : inconnu (changement de propriétaire).

CLASSEMENT**A - Détermination de l'effectif :**

Effectif théorique ou déclaré du public :

L'effectif théorique et déclaré du public susceptible d'être admis dans l'établissement sera de **125 personnes**,

en application des dispositions de l'article PE 3 § 1 du règlement de sécurité (arrêté du 22 juin 1990 modifié, selon la déclaration du maître d'ouvrage).

Effectif déclaré dans les locaux à sommeil : 62 personnes.

Salle de restauration RDC haut : 22 personnes (déclaratif pour 44 m²)

Terrasse fermée du RDC haut : 41 personnes (41 m²)

Toit terrasse du R+5 : déclarée dans la notice de sécurité comme utilisée uniquement par la clientèle.

Effectif déclaré du personnel : 20 personnes.

Effectif total : **145 personnes.**

AR Préfecture

006-210600110-20260707-2607_16-AR

Reçu le 09/07/2026

B - Classement : l'établissement est classé Etablissement Recevant du Public.

Type : O.

Catégorie : : 5°.

C - Autres activités : N**TEXTES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES**

Le Code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 143-1 à R. 143-14 et R. 157-1 à R. 157-4.

L'arrêté du 25 juin 1980 modifié portant approbation des dispositions générales du règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, articles GN 1 à GN 15.

L'arrêté du 22 juin 1990 modifié portant approbation des dispositions complétant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (établissements de 5° catégorie).

L'arrêté préfectoral n° 2017-1123 du 22 décembre 2017 modifié portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.

DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE ADMINISTRATIF**Dernière visite :**

Visite effectuée le par la commission communale de sécurité de BEAULIEU-SUR-MER

Objet de la visite : **visite périodique**

Nom du préventionniste : Ltn HAMAIDE Daniel

Avis favorable de la commission communale de sécurité de BEAULIEU-SUR-MER du 10 mars 2021

Procès-verbal n° 2021.01.01.

Dernière étude :

Objet de l'étude : **demande d'autorisation de travaux n° 00601124S0007 concernant la restructuration de l'hôtel.**

Date de l'étude : 12 septembre 2024.

Nom du préventionniste : Cne Philippe LE GALL

Avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité du 15 octobre 2024.

Procès-verbal n° 24.71.07.

AR Prefecture

006-210600110-20260707-2607_16-AR
Reçu le 09/07/2026

OBJET DE L'ÉTUDE

N° de la demande :

Date de réception SDIS : 31 mars 2026.

Demandeur : Neda Dimitrova

Architecte ou maître d'œuvre : AEV Architectures

Engagement sur le respect des règles relatives à la solidité : CERFA du 04 mars 2026.

Nom du préventionniste : Cne Philippe LE GALL

Avis favorable de la sous-commission départementale de sécurité du 16/06/2026.

Procès-verbal n° D.26.038.030.

Dans le cas de la présente étude du dossier, les documents suivants ont été transmis, sous couvert de l'autorité administrative :

- une notice descriptive relative aux travaux envisagés ;
- une notice descriptive relative à l'accessibilité des personnes à mobilité réduite ;
- un plan de situation ;
- des plans en coupe et de niveaux.

PRÉSENTATION GÉNÉRALE

L'hôtel FRISIA **bâtiment principal** occupe entièrement une construction ancienne rénovée sur 7 niveaux et isolée des tiers. Le plancher bas du dernier niveau accessible au public est à plus de 8 mètres du niveau d'accès des secours.

Un **bâtiment annexe** (TPO) créé en 2005 dans une habitation existante sur deux niveaux a été aménagé en suites pour un effectif de 8 personnes. Chaque suite est de plain-pied la dispensant de DAI.

Le projet concerne la restructuration de l'établissement avec :

- La rénovation intérieure de la totalité des 6 niveaux de l'établissement,
- La création d'un second escalier du R+1 au RDC, les effectifs étant supérieurs à 50 personnes au R+1,
- La création d'un nouvel accès depuis l'extérieur au niveau du sous-sol / rez de rue avec un escalier qui mène au RDC plus un élévateur,
- La mise en place d'un nouveau SSI de catégorie A avec de la détection automatique d'incendie généralisée (DAI) positionné dans le bureau du RDC avec un tableau de report installé à la réception,
- Le remplacement de l'ascenseur,
- La suppression de la chaufferie du sous-sol remplacée par une production d'eau chaude par pompe à chaleur avec implantation de ballons d'eau chaude sanitaire de stockage au R+5,
- L'installation de climatisation dans toutes les chambres et les locaux du RDC
- L'aménagement du toit terrasse avec la création de sanitaires et d'un bar

AR Prefecture

006-210600110-20260707-2607_16-AR

Reçu le 09/07/2026

À l'issue des travaux, l'établissement sera composé de la manière suivante :

- R+5 : toiture terrasse déclarée comme ayant un accès uniquement réservé à la clientèle de l'établissement avec une terrasse, un bar, partie technique plus un local technique.
- R+4 : 7 chambres doubles soit 14 couchages
- R+3 : 9 chambres doubles soit 18 couchages
- R+2 : 8 chambres doubles soit 16 couchages
- R+1 : 7 chambres doubles dont 1 PMR soit 14 couchages
- RDC haut : le hall, la réception, la salle de restaurant de 44 m², une terrasse fermée de 41 m², une grande cuisine de type ouverte d'une puissance utile totale > 20 kW, une salle de fitness, un sanitaire.
- RDC bas :
 - partie accessible au public : entrée principale de l'hôtel depuis le boulevard du maréchal Leclerc permettant d'accéder au RDC haut par un escalier et un élévateur,
 - partie non accessible au public : le reste du niveau avec une buanderie, des locaux de stockage, local TGBT, locaux chambres froides, des locaux pour le personnel et des locaux à déchets.

L'établissement, réputé stable au feu 1 h et isolé des tiers est accessible par les boulevards Eugène GAUTHIER (façade NORD OUEST) et Maréchal LECLERC (façade SUD EST).

Il dispose de chambres isolées entre elles par des parois coupe-feu de degré 1 h avec des portes coupe-feu de degré ½ h sauf 2 portes de chambres adaptées qui seront CF de degré 1h.

Toutes les chambres ne sont pas accessibles aux échelles des sapeurs-pompiers (Cf demande de dérogation à l'article PO 2 § 2).

la distance entre la porte de chaque chambre et la porte d'accès à l'escalier ne dépasse pas 10 mètres.

Les dégagements sont répartis de la façon suivante :

- Au R+5 (toiture terrasse avec accès limité à 50 personnes personnels compris : 1 escalier de 0,90 m (1 Unité de Passage) plus la terrasse accessible depuis la voie échelle et considérée comme dégagement accessoire,
- Du R+5 au RDC : 1 escalier encloisonné désenfumable existant de 0,90 m (1 UP),
- Du R+1 au RDC : 2 escaliers encloisonnés de 0,90 m (1 UP chacun), l'escalier existant est désenfumable, le nouvel escalier (RDC à R+1) ne l'est pas.
- Au RDC haut et bas : 2 issues de 1,40 m pour le public (2 UP chacune façade sud et nord), plus une sortie de 1,40 réservée au personnel façade sud (maréchal Leclerc).

Les locaux de stockage, technique, buanderie, déchets seront isolés comme des locaux à risques particuliers.

Des portes maintenues ouvertes pour l'exploitation seront dotées de Dispositif Actionné de Sécurité avec fermeture asservie au processus d'alarme.

La puissance utile totale des équipements de la grande cuisine de type ouverte du RDC dépassera 20 kW, elle sera dotée d'un système d'extraction de buées et graisse conforme aux exigences de l'article PE 16.

Le chauffage sera réalisé par des ventilo-convecteurs avec la présence d'une pompe à chaleur en toiture, de la ventilation mécanique contrôlée sera installée.

Un arrêt d'urgence électrique est positionné au droit de la réception du RDC.

Un ascenseur encloisonné qui dessert tous les niveaux du RDC bas au R+5.

De l'éclairage de sécurité bi-fonction BAES / BAEH sera installé.



AR Prefecture

006-210600110-20260707-2607_16-AR

Recu le 09/07/2026

Les moyens de secours seront composés d'extincteurs appropriés aux risques, du téléphone urbain, de consignes dans les chambres, de plans d'intervention, d'un SSI de catégorie A avec équipement d'alarme de type 1 sans temporisation complété d'un tableau répéteur d'exploitation au droit de la borne d'accueil.

La détection automatique d'incendie sera généralisée.

Des flashes lumineux seront positionnés dans les parties PMR.

**ACCESSIBILITÉ AUX VÉHICULES DE SECOURS ET DE LUTTE CONTRE L'INCENDIE**

Existante : boulevards Eugène GAUTHIER et Maréchal LECLERC

Conforme : oui

DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

Existante : oui

Besoins en eau : 60 m³/h pendant 1 heure.

	Distance	Débit sous 1 bar	Date de la dernière vérification	Observations
BI 19	30 m	171 m ³ /h	11/10/2024	Néant

Anomalies ou non-conformités relevées lors de l'étude des documents et des plans fournis :

- Présence d'une terrasse fermée de 41 m² avec 1 seul dégagement de 0,90 non comptabilisée dans les effectifs et les dégagements.
- L'ascenseur encloué dessert tous les niveaux du RDC bas au R+5, une porte est présente au niveau du RDC cependant, il s'agit de la porte d'un local à risque (local stockage chariots), local qui dessert donc de fait directement l'ascenseur : ce point avait déjà fait l'objet de prescriptions lors d'une AT de 2014 puis à nouveau au sein du PV de la dernière visite périodique 10 mars 2021 car non réalisée (Procès-verbal n°2021.01.01.)

AR Prefecture006-210600110-20260707-2607_16-AR
Reçu le 09/07/2026**PRESCRIPTIONS PROPOSÉES À LA SUITE DE CETTE ÉTUDE****GÉNÉRALES**

1/ Formuler auprès de monsieur le maire de BEAULIEU SUR MER une demande de visite de réception, un mois avant la date prévue.

Le dossier devra comporter :

- une attestation par laquelle le maître d'ouvrage certifie avoir fait effectuer l'ensemble des contrôles et vérifications techniques relatifs à la solidité conformément aux textes en vigueur ;
- une attestation d'un bureau de contrôle, précisant que la mission solidité a bien été exécutée (mission L) et attestant que, dans le cadre de cette mission, il n'a pas été conduit à formuler des avis défavorables sur la solidité à froid, si les travaux concernaient les structures ;
- un rapport de vérifications d'un organisme agréé relatif à la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public.

Les documents ci-dessus devront être adressés au secrétariat de la commission de sécurité compétente, onze jours avant la visite de réception de l'établissement, sous peine d'annulation de la visite (conformément à l'avis de la sous-commission départementale ERP / IGH de la CCDSA n° 99.196.03 en date du 14 septembre 1999).

Art. R. 143-13, R. 143-38 du Code de la construction et de l'habitation et 43, 46, 47 du décret n° 95-260 du 8 mars 1995 modifié.

2/ Respecter les plans et la notice de sécurité joints au dossier.

Art. R. 143-22 du Code de la construction et de l'habitation.

3/ Respecter les textes réglementaires.

Art. R. 143-3 du Code de la construction et de l'habitation.

4/ Ouvrir et tenir à jour un registre de sécurité, à présenter à tous contrôles et visites de la commission de sécurité sur lequel sont reportés les renseignements indispensables à la bonne marche du service de sécurité et, en particulier :

- l'état du personnel chargé du service d'incendie ;
- les diverses consignes, générales et particulières, établies en cas d'incendie y compris les consignes d'évacuation prenant en compte les différents types de handicap (décret n° 2009-1119 du 16 septembre 2009) ;
- les dates des divers contrôles et vérifications ainsi que les observations auxquelles ceux-ci ont donné lieu ;
- 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 chargés de surveiller les travaux.

Art. PE 33 § 1 du règlement de sécurité.

**AR Prefecture**

006-210600110-20260707-2607_16-AR

Recu le 09/07/2026

Adapté Les locaux aménagés pour tenir compte de l'incapacité d'une partie du public à évacuer ou à être évacué rapidement, et notamment :

- tenir compte de la nature de l'exploitation et en particulier de l'aide humaine disponible en permanence pour participer à l'évacuation ;
- créer des cheminements praticables, menant aux sorties ou aux espaces d'attente sécurisés ;
- installer un équipement d'alarme perceptible tenant compte de la spécificité des locaux et des différentes situations de handicap des personnes amenées à les fréquenter isolément ;
- élaborer sous l'autorité de l'exploitant les procédures et consignes d'évacuation prenant en compte les différents types de handicap.

Art. GN 8 du règlement de sécurité.

6/ 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.

Art. GN 13 du règlement de sécurité.

7/ Prendre en compte les **25 prescriptions** et notamment celles relatives aux dispositions constructives, émises au sein du procès-verbal n°2021.01.01. de la commission communale de sécurité en date du 10 mars 2021 pour le bâtiment principal hôtel et le bâtiment annexe.

Art. 143-3 du règlement de sécurité.

CONSTRUCTION

8/ Créer un SAS entre l'ascenseur et le local stockage chariot avec des portes pare-flammes de degré 1/2h équipées chacune de ferme-porte ou de DAS avec fermeture asservie au déclenchement du processus d'alarme (**rappel visite périodique 2021**).

Art. 143-13 du règlement de sécurité, Article PE 9 § 1 du règlement de sécurité

9/ S'assurer que les brise-soleil implantés au sein de certaines façades maintiennent la totalité des chambres accessibles hormis celles identifiées pour la demande de dérogation ou les retirer totalement.

Art. PE 7 et PO 9 § 2 du règlement de sécurité.

DÉGAGEMENTS

10/ Limiter l'effectif de la terrasse fermée à 19 couverts ou créer un dégagement accessoire ou transmettre au maire une déclaration d'effectif sur la base du calcul forfaitaire de 1 personne pour 2 m² de surface accessible au public.

Art. PE 3 et PE 11 du règlement de sécurité.

AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS

11/ Rendre les aménagements intérieurs conformes aux exigences du règlement de sécurité.

Art. PE 13 du règlement de sécurité.

CUISINES

12/ Installer, dans le cas de la présence de friteuses ouvertes, un ou des dispositifs d'extinction automatique adaptés au feu d'huile à l'aplomb des friteuses.

Art. PE 15 § 1 du règlement de sécurité.

AR Préfecture

006-210600110-20260707-2607_16-AR

Reçu le 09/07/2026

13/ Fixer les appareils de cuisson aux éléments stables du bâtiment, lorsqu'ils ne présentent pas une stabilité suffisante.

Art. PE 15 § 5 du règlement de sécurité.

MOYENS DE SECOURS

14/ Assurer en permanence la surveillance de l'établissement par au minimum un personnel au sein de la borne d'accueil où se trouve tableau le répétiteur d'exploitation (TRE).

Art. PE 27 du règlement de sécurité.

15/ Doter l'établissement d'un dispositif d'alerte permettant de demander l'intervention des sapeurs-pompiers. Celui-ci doit remplir les objectifs suivants :

- être propre à l'établissement et en permanence accessible à l'ensemble du personnel ;
- assurer une liaison vocale de qualité et une bonne audibilité lors de la communication d'urgence ;
- offrir une fiabilité de fonctionnement, y compris en cas de coupure de l'alimentation électrique, pendant une durée minimale de 6 heures.

Art. PE 27 § 3 du règlement de sécurité.

16/ Afficher bien en vue, des consignes de sécurité précises indiquant :

- le numéro d'appel des sapeurs-pompiers ;
- l'adresse du centre de secours de 1^{er} appel ;
- les dispositions immédiates à prendre en cas de sinistre.

Art. PE 27 § 4 du règlement de sécurité.

17/ Instruire le personnel sur les conduites à tenir en cas d'incendie et l'entraîner à la manœuvre des moyens de secours au préalable de la réception des travaux et de la réouverture de l'établissement.

le personnel, doit deux fois par an, assister à des séances d'instruction et d'entraînement de façon compatible avec les conditions d'exploitation, compte tenu, le cas échéant, de son rythme saisonnier.

Au cours de ces séances, tout le personnel de l'établissement doit être mis en garde contre les dangers que présente un incendie et recevoir des consignes très précises en vue de limiter l'action du feu et d'assurer l'évacuation du public.

Art. PE 27 § 5 et PO 7 du règlement de sécurité.

18/ Apposer à chaque entrée de bâtiment, un plan schématique modifié, sous forme d'une pancarte inaltérable, pour faciliter l'intervention des sapeurs-pompiers. Ce plan dit plan d'intervention doit être conforme à la norme en vigueur et doit représenter tous les niveaux de l'établissement.

Doivent y figurer, outre les dégagements et les cloisonnements principaux, l'emplacement :

- des divers locaux techniques et autres locaux à risques particuliers ;
- des dispositifs et commandes de sécurité ;
- des organes de coupure des fluides ;
- des organes de coupure des sources d'énergie ;
- des moyens d'extinction fixes et d'alarme.

Art. PE 35 § 1 du règlement de sécurité.

19/ Apposer à chaque étage près de l'accès aux escaliers, un plan d'orientation simplifié.

Art. PE 35 § 2 du règlement de sécurité.



AR Prefecture

006-210600110-20260707-2607_16-AR

Recu le 09/07/2026

20/ Fixer dans chaque chambre, un plan sommaire de repérage de chaque chambre par rapport aux dégagements à utiliser en cas d'incendie.

Art. PE 35 § 3 du règlement de sécurité.

21/ Doter l'établissement d'un défibrillateur automatisé externe.

L'installer dans un emplacement visible du public et en permanence facile d'accès.

Assurer sa maintenance et former le personnel à son utilisation.

Art. R. 157-1 à R. 157-4 du code de la construction et de l'habitation.



NOTA

Le présent procès-verbal a été établi au vu des éléments qui ont été portés à la connaissance de la sous-commission.

Les prescriptions proposées, qui ne constituent pas une liste exhaustive, ne dispensent pas le pétitionnaire du respect des lois et règlements en vigueur, notamment des règles de sécurité susceptibles de concerner le présent dossier.



Liberté
Égalité
Fraternité

Direction Départementale des Territoires et de la Mer
Service Aménagement Urbanisme et Paysage
Pôle Paysage Accessibilité



**COMMISSION CONSULTATIVE DÉPARTEMENTALE
DE SÉCURITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ**

SOUS COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'ACCESSIBILITÉ

Réunion du mardi 21 avril 2026

**AVIS DE LA CCDSA RELATIF A L'ACCESSIBILITÉ
AUX PERSONNES EN SITUATION DE HANDICAP**

Procès verbal de la réunion

Textes de référence

- Code de la construction et de l'habitation, notamment les articles L. 161-1 à L. 165-7 et les articles R. 162-1 à R. 165-21 ;
- Ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 relative à la réécriture des règles de construction et recodifiant le livre Ier du code de la construction et de l'habitation et notamment la table de concordance associée ;
- Décret n°95-260 du 8 mars 1995 modifié relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;
- Arrêté du 8 décembre 2014 fixant les dispositions prises pour l'application des articles R. 111-19-7 à R. 111-19-11 du code de la construction et de l'habitation et de l'article 14 du décret n°2006-555 relatives à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public situés dans un cadre bâti existant et des installations existantes ouvertes au public ;
- Arrêté du 20 avril 2017 relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des établissements recevant du public lors de leur construction et des installations ouvertes au public lors de leur aménagement ;
- Arrêté du 24 décembre 2015 modifié relatif à l'accessibilité aux personnes handicapées des bâtiments d'habitation collectifs et des maisons individuelles lors de leur construction ;
- Ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 relative à la mise en accessibilité des établissements recevant du public, des transports publics, des bâtiments d'habitation et de la voirie pour les personnes handicapées ;
- Arrêté préfectoral n°2016-94 du 21 juillet 2016 relatif à la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité ;
- Arrêté préfectoral n°2021-1134 du 18 novembre 2021 portant désignation des membres de la commission consultative départementale de sécurité et d'accessibilité et des sous-commissions départementales spécialisées ;

DOSSIER n° RT 06310 26 S 0001

006-210600110-20260707-2607_16-AR

Commune de BEAULIEU SUR MER

Demandeur : HÔTEL NORDELAIA représenté(e) par Mme DIMITROVA Néda

Adresse du demandeur : 08 Boulevard du Maréchal Leclerc 06310 BEAULIEU SUR MER

Nom établissement : HÔTEL NORDELAIA

Adresse des travaux : 08 Boulevard du Maréchal Leclerc 06310 BEAULIEU SUR MER

Type : O Hôtels et pensions de famille / Catégorie ERP : 5

Nature des travaux :

Travaux d'aménagement

Demande de dérogation : non

MOTIVATION

- sur l'autorisation : FAVORABLE

PRESCRIPTIONS ET RECOMMANDATIONS

Prescriptions:

La loi n°2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances des personnes handicapées prescrit aux Installations Ouvertes au Public (IOP) et aux Établissements Recevant du Public (ERP) **un égal accès de tous à leurs services** permettant à toute personne de pouvoir accéder à un lieu, une prestation, un équipement, sans discrimination.

Article 18 de l'arrêté du 8 décembre 2014 modifié :

Dans le vestiaire PMR côté piscine, prévoir un espace d'usage pour le fauteuil roulant.

Dans les vestiaires, les casiers adaptés PMR doivent avoir un vide en dessous pour le passage des genoux et des jambes, ou bien les positionner en bout de rangée et qu'ils soient signalés par un autocollant.

Dans la salle de bains des chambres adaptées de l'hôtel, mettre la barre de transfert au niveau de la colonne de douche et s'assurer que la poignée de la douche ne soit pas dans le dos de la personne et prévoir un tabouret-ventouse.

Article R.122-5 du Code de la construction et de l'habitation :

L'autorisation d'ouverture prévue à l'article L.122-5 est délivrée au nom de l'État par l'autorité compétente définie à l'article R.122-7, après avis de la commission compétente mentionnée à l'article R.122-6, lorsque l'établissement n'a pas fait l'objet de travaux ou seulement de travaux non soumis à permis de construire.

Pour les établissements de la 1re à la 4e catégorie, la commission se prononce après visite des lieux, conformément à l'article R.143-19.

Formation à l'accueil des personnes en situation de handicap :

Conformément à l'article L. 4142-3-1 du Code du travail, complété par l'ordonnance n° 2014-1090 du 26 septembre 2014 et la loi n°2015-988 du 5 août 2015, le personnel en contact avec le public dans les ERP doit être sensibilisé ou formé à l'accueil et à l'accompagnement des personnes en situation de handicap.





AR Prefecture

Article R 164-6 du code de la construction et de l'habitation :

006-1310600110-202209071200716-AR
Reçu le 09/07/2026

Un registre public d'accessibilité doit être établi et mis à disposition du public par l'exploitant de l'établissement recevant du public. Plus d'informations sont disponibles sur le site de la Délégation Ministérielle à l'Accessibilité : <https://www.ecologique-solidaire.gouv.fr/laccessibilite-des-etablissements-recevant-du-public-erp>.

Article R.165-3 du Code de la construction et de l'habitation :

A l'achèvement des travaux, un document attestant de la conformité de l'établissement aux exigences d'accessibilité doit être adressé à Monsieur le Préfet, avec copie à Monsieur le Maire.

Recommandation :

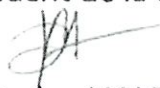
Il est recommandé d'avoir une ouverture de 100 cm avec un bâton de maréchal toute hauteur de chaque côté de la porte de la salle de bains /sanitaire dans les chambres adaptées.

AVIS DE LA COMMISSION

La commission émet un **avis favorable** à la réalisation de ce projet. Cet avis est assorti des prescriptions et de la recommandation énumérées ci-dessus.

A Nice, le mardi 21 avril 2026

Pour le préfet et par délégation
Le directeur départemental des territoires et de la mer
Pour le directeur et par subdélégation
Le président de la commission


Dorian MALBERTI

Nota : "Afin de faire connaître votre établissement auprès de tous les publics, nous vous invitons à renseigner la plateforme Acceslibre à l'aide du lien suivant : www.acceslibre.beta.gouv.fr"

AR Prefecture

006-210600110-20260707-2607_16-AR
Reçu le 09/07/2026

