



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

Décret n° 95-260 du 8 mars 1995 modifié relatif à la CCDSA (Circulaire du 22 juin 1995)

**RAPPORT DU SERVICE DEPARTEMENTAL D'INCENDIE ET DE SECOURS**

Réf. : SPRV / ERP / PF-MS / 20101098 en date du 27/10/2010

REFERENCE	E600.0001
DOSSIER	DOCTRINE DEPARTEMENTALE
OBJET	Création de chambres d'hôtes dans un ERP existant.

**I – PRESENTATION**

**A. Constat :**

Doté d'une façade atlantique et ouvert sur les Pyrénées, le département des Pyrénées atlantiques connaît toute l'année une importante fréquentation touristique. Celle-ci, est porteuse d'une forte activité économique qui a exacerbé le développement de diverses formes d'hébergement temporaires que sont plus particulièrement les chambres d'hôtes et les hôtels.

Ces derniers sont confrontés à l'obligation de l'application de la réglementation pour l'accessibilité des personnes soumises à un handicap par l'arrêté du 21 mars 2007 (bâtiments existants) applicable avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015. Cette situation est encore plus difficile pour les petits hôtels (411 dans le département) qui en plus doivent assurer la mise en conformité vis-à-vis de la réglementation incendie par l'arrêté du 24 juillet 2006 ceci, avant le 4 août 2011. En outre, cette dernière mesure a amené le législateur à revoir l'article GN 8 de l'arrêté du 25 juin 1980 par l'arrêté du 24 septembre 2009 qui impose de tenir compte des difficultés d'évacuation des ERP par les personnes soumises à un handicap.

Il est aujourd'hui constaté, par l'intermédiaire des visites périodiques effectuées et l'analyse des avis défavorables émis, que nombreux de ces ERP classés hôtels-restaurant modifient leurs activités en restaurant avec chambres d'hôtes. Cette décision est prise afin d'éviter les travaux, trop onéreux ou difficilement réalisables en raison des dispositions architecturales, indispensables au respect des deux réglementations précitées. Ceci souvent en l'absence du dépôt de dossier prévu par l'article R.123-22.

La configuration la plus fréquemment rencontrée consiste à la transformation de 5 chambres d'hôtel en chambres d'hôtes à l'étage, déclaré espace privatif, sans isolement avec la partie restaurant et (ou) sans dégagement indépendant.

Cet « aménagement » résulte de l'interprétation et de la superposition de deux réglementations :

- le code du tourisme pour les chambres d'hôtes,
- la réglementation applicable aux ERP pour les risques d'incendie et de paniques.

**B. Problématique rencontrée :**

La difficulté réside dans la façon de classer ces établissements qui sont à la fois des ERP et des habitations avec chambres d'hôtes sans isolement et sans dégagement indépendant.

Trois hypothèses principales peuvent être envisagées :

1. Les parties chambres d'hôtes sont considérées privatives, faisant partie du logement de l'exploitant (résidence principale ou secondaire). Dans ce cas seules les dispositions de l'article CO 29 §2 concernant les logements de fonction sont appliquées. Aucune disposition particulière n'étant fixée pour les établissements du 2<sup>ème</sup> groupe autre que pour les tiers aucun aménagement n'est imposable.

2. Les parties chambres d'hôtes non isolées de l'ERP type N et sans dégagement indépendant sont considérées comme partie intégrante de l'ERP au titre des articles GN 1 et GN 5 ; auquel cas il convient d'appliquer de classer l'établissement en ERP avec locaux à sommeil et de respecter les dispositions particulières propres à chaque type et classement (O, PE, PO, N).
3. Les parties chambres d'hôtes sont isolées de l'ERP et disposent de dégagement indépendant, une intercommunication étant disponible. Dans ce cas les chambres d'hôtes sont classées en locaux d'habitation répondant de l'arrêté du 31 janvier 1986 et l'ERP sera soumis aux arrêtés du 25 juin 1980 ou du 22 juin 1990 en fonction de son classement.

### **C. Questions**

1. Qu'elle est la situation, au regard de la problématique précédemment exposée et des textes concernant les dispositions contre les risques d'incendie et de panique, des hôtels restaurant transformés en chambre d'hôtes non isolées et sans dégagement indépendant de la partie restaurant ?
2. Quel classement doit-on donner à ce type d'établissement si on considère que ceux-ci constituent un ERP ?
3. Les chambres d'hôtes constituent-elles un tiers vis-à-vis de l'ERP lorsqu'il s'agit du logement de l'exploitant ou de sa résidence secondaire ?

### **D. Enjeux**

L'importance du parc hôtelier du département, plus de 500 établissements, détermine les enjeux économiques et politiques provoqués par la parution des diverses textes réglementaires et de l'interprétation de ceux-ci.

Il est primordial de trouver une mesure qui permettent aux diverses formes d'hébergement touristique de subsister tout en préservant la sécurité de leurs occupants.

Il est toutefois indispensable, vis-à-vis de la situation constatée, d'apporter des éclaircissements sur le chevauchement des diverses réglementations et d'élaborer des pratiques communes sur l'ensemble du territoire.

## **II - TEXTES REGLEMENTAIRES**

### **a) Le code du tourisme :**

- Les articles. L 324-3 à L324-5 et le décret 2007-1173 du 3 août 2007 fixent les conditions de création et d'exploitation des chambres d'hôtes.
- Celles-ci sont limitées à 5 pour un accueil maximal de 15 personnes dans le cadre de la résidence principale ou secondaire de l'exploitant.

### **b) La réglementation applicable au ERP par :**

- L'arrêté du 25 juin 1980 modifié (règlement de sécurité contre l'incendie dans les établissements recevant du public) ;
- L'arrêté du 22 juin 1990 modifié (dispositions applicables aux établissements de la cinquième catégorie) ;
- L'arrêté du 24 juillet 2006 (règles spécifique aux petits hôtels, prescriptions applicables dans un délai de cinq ans aux établissements existants) ;
- L'arrêté du 21 juin 1982 modifié concernant les dispositions particulières du type O ;
- L'arrêté du 21 juin 1982 modifié concernant les dispositions particulières du type N ;

### **c) Le code de la construction et de l'habitation :**

- L'arrêté du 21 mars 2007 (bâtiments existants) applicable avant le 1<sup>er</sup> janvier 2015 concernant l'accessibilité des ERP aux personnes en situation de handicap ;
- L'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation.

### **III – PROPOSITION DU SDIS**

Le SDIS propose à la Sous-commission départementale de sécurité de valider les dispositions suivantes pour l'aménagement de chambres d'hôtes au sein d'un bâtiment comportant un ou plusieurs ERP :

1. les parties chambres d'hôtes doivent être isolées de l'ERP comme des tiers dans les conditions d'isolement prévue par les arrêtés du 25 juin 1980 et du 22 juin 1990 en fonction du classement de l'ERP ;
2. les chambres d'hôtes devront disposer d'au moins un dégagement indépendant de l'ERP. Toutefois, une intercommunication avec l'ERP pourra être créée dans les conditions prévues par les diverses dispositions réglementaire ;
3. les parties chambres d'hôtes devront respecter les dispositions de l'arrêté du 31 janvier 1986 modifié relatif à la protection contre l'incendie dans les bâtiments d'habitation ;
4. Les établissements ne pouvant satisfaire à l'ensemble des règles précédentes, conserveront leur classement d'ERP avec locaux à sommeil et devront respecter la réglementation se rapportant à ceux-ci. (les articles R.123-20 et GN1 amenant à appliquer les articles O ou PO) ;
5. Toutes modifications et transformations des ERP doit faire obligatoirement l'objet d'un dépôt de dossier prévu par l'article R. 123-22 du CCH.

Cet avis sera communiqué à l'ensemble des administrations susceptibles de renseigner les exploitants souhaitant réaliser ce type d'aménagement (secrétariats de Commission de sécurité, Mairies, DDTM, CCI...).

D'autre part la Commission centrale de sécurité sera informée de ces dispositions et des difficultés rencontrées dans l'application des diverses réglementations.

Le préventionniste instructeur,

Vu et présenté par le Directeur,