

---

Opération	<b>PROMENADE DES BAINS - OUVRAGE DU VEILLAT</b>  <b>CREATION DE SURFACE DE PLANCHER POUR DES LOCAUX D'ACTIVITES.</b> Promenade René Coty – Plage du Veillat 83700 SAINT RAPHAEL
Parcelle	Domaine public

---

**DOSSIER DE PERMIS DE CONSTRUIRE**  
**PIECES ECRITES**  
**ACTUALISATION DOSSIER PC -Ind B.**

---

Maitre d'ouvrage	<b>ESTEREL COTE D'AZUR AGGLOMERATION</b> Représentée par Mr Le Président Frédéric Masquelier 624 chemin Aurélien 83700 SAINT RAPHAEL
------------------	---

---

Architecte DPLG  
**AURELIE CHALOIN**  
PARC EPSILON 3 - BAT LE 8 - 57 AVENUE ARCHIMEDE - 83700 SAINT RAPHAEL  
a.chaloin@ac-archi.com Tél : 06 62 32 16 58  
a.chaloin@ac-archi.com



Paysagiste Concepteur mandataire  
**VINCENT GUILLERMIN**  
PARC EPSILON 3 - BAT LE 8 - 57 AVENUE ARCHIMEDE - 83700 SAINT RAPHAEL  
Vincent GUILLERMIN v.guillermin@agence-guillermin.fr Tél : 04 94 19 41 97



Bureau d'étude VRD  
**A&TU Aménagements et Techniques Urbaines**  
PARC EPSILON 3 - BAT LE 8 - 57 AVENUE ARCHIMEDE - 83700 SAINT RAPHAEL  
Thierry ABRAN thierry.abran@gmail.com Tél : 04 98 12 02 01

Bureau de Contrôle  
**ALPES CONTROL**  
Pôle Capitou Nord | 687 Avenue des Lions | 83600 Frejus  
Stephen VIGNAL svignal@alpes-controles.fr Tel : 06 45 65 95 07

**LISTE DES DOCUMENTS**  
**ACTUALISATION DOSSIER PC**  
Ind B. le 23 Juin 2023

**PIECES ECRITES**

- **FORMULAIRE** CERFA \*11 ACTUALISATION
- ENGAGEMENT DU MAITRE D'ŒUVRE à respecter les règles du code de la construction
- ENGAGEMENTS DU MAITRE D'OUVRAGE à respecter : INCHANGE
  - les règles du code de la construction
  - les règles d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite
- **PC12** ATTESTATION DU BUREAU DE CONTROLE, projet nous soumis aux respects des règles parasismiques INCHANGE
- **PC16-1** ENGAGEMENT DU MAITRE D'OUVRAGE a prendre en compte la Règlementation thermique en vigueur + Attestation établie par le BE Thermique JMHERVE. INCHANGE

**PIECES ECRITES COMMUNES PA-PC**

- **PC 10** ACCORD DU GESTIONNAIRE DU DOMAINE PUBLIC INCHANGE
- **PC 11** ETUDE D'IMPACT ACTUALISATION-ADDEMDUM
- **PC 11-2** DOSSIER EVALUATION NATURA 2000 INCHANGE
- **PC 16-4** BILAN DE CONCERTATION INCHANGE
- **ANNEXE** ETUDE SUBMERSION ACTUALISATION

**DOCUMENTS GRAPHIQUES ACTUALISATION**

- PC 1** PLAN DE SITUATION / PLAN CADASTRAL INCHANGE
- PC 2a** PLAN DE GEOMETRE TOPO - ETAT DES LIEUX INCHANGE
- PC 2b** PLAN DE MASSE IMPLANTATION ACTUALISATION
- PC 2c** PLAN DE MASSE VRD ACTUALISATION
- PC 3** COUPES PAYSAGERES SUR BATIMENT ACTUALISATION
- PC 5** PLANS - FACADES -TOITURE ACTUALISATION
- PC 6** INSERTION DU PROJET DANS L'ENVIRONNEMENT ACTUALISATION
- PC 7** PHOTOS DU SITE DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE INCHANGE
- PC 8** PHOTOS DU SITE DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN INCHANGE
- PC 4** NOTICE DESCRIPTIVE ARCHITECTURALE ACTUALISATION

**DOSSIER SPECIFIQUE ERP PC 39-40 : ACTUALISATION**

- **FORMULAIRE** CERFA SPECIFIQUE ERP ACTUALISATION
- **PC 39** DOSSIER SPECIFIQUE ERP ACCESSIBILITE PLANS FACADES NOTICE ACCESSIBILITE ACTUALISATION
- **PC 40** DOSSIER PECIFIQUE ERP SECURITE INCENDIE PLANS FACADES NOTICE SECURITE INCENDIE ACTUALISATION

# PC 4

## NOTICE ARCHITECTURALE ET PAYSAGERE

### ACTUALISATION

- En parallèle du projet général et global faisant l'objet d'un PA déposé de manière sur la ville de St Raphael secteur Veillat

Il s'agit dans le cadre du projet de la Promenade des Bains à St Raphaël, de créer de la surface de plancher pour des activités, sous la casquette, dans le cadre du nouvel ouvrage de génie civil du Veillat. Les activités des locaux donnant sur la façade Sud, c'est-à-dire sur la plage du Veillat, ont un lien avec la plage, la mer, le service public des bains de mer. Les activités des autres locaux sont d'intérêt collectif.

Les destinations des cellules sont donc équivalentes par rapport aux destinations initiales.

Cette demande de Permis de construire s'inscrit dans le cadre du projet global d'aménagement de la Promenade des Bains qui fait l'objet en parallèle d'un permis d'aménager intégrant les espaces publics et l'ouvrage de génie civil du veillat.

Bilan Règlementaire :  
Sur le Domaine Public

Emprise au sol :  
• SANS OBJET

Espaces verts et paysager :  
• SANS OBJET (cf.PA)

Plantations :  
• SANS OBJET (cf.PA)

La hauteur :  
• SANS OBJET

Les Retraits/Limites séparatives :  
• SANS OBJET

Les Retraits/Voies & emprises publiques :  
• SANS OBJET

Le stationnement :  
• SANS OBJET (cf.PA et tableaux de surfaces)

La Surface de Plancher et destinations :  
• cf.PA et tableaux de surfaces

SYNTHESE TABLEAU COMPARATIF DES SURFACES DE PLANCHER EN m<sup>2</sup>

	COMMERCES	INTERET COLLECTIF	TOTAL m <sup>2</sup>
<b>EXISTANT</b> SDP DEMOLIE DANS LE CADRE DU PA	1 657 m <sup>2</sup>	1 418 m <sup>2</sup>	<b>3 075 m<sup>2</sup></b>
<b>PROJET</b> SDP CREEE DANS LE CADRE DU PC	264 m <sup>2</sup>	2 236 m <sup>2</sup>	<b>2 500 m<sup>2</sup></b> A LA BAISSE

- Diminution de la surface de plancher Totale
- Diminution de la surface de plancher à Destination de Commerces
- Augmentation de la surface à Destination de locaux de service public ou d'intérêt collectif

## L'accès :

- Public, 6 Accès au Total : (cf. Plan et PA)  
3 Accès PMR en fauteuil (2 rampes aux extrémités aux normes PMR et 1 ascenseur central côté Nord)  
1 rampe centrale non PMR en lieu et place de l'ancienne rampe du local MNS/Vigie  
2 Accès escaliers conforme à la réglementation en vigueur.
- Pompiers : 6 Accès possibles au Total (escaliers ou rampes)  
Il se fera par une promenade basse de largeur en adéquation avec la destination du projet sous la casquette. Le projet permettra l'accès des pompiers sur l'ensemble de la zone des plages du Veillat. Les accès principaux utilisés par les pompiers seront les 2 rampes aux extrémités Ouest et Est des plages du Veillat et en particulier la rampe centrale.
- Flux logistiques : Séparation des flux logistiques/ public par un monte charge côté Nord spécifiquement dédié aux flux livraisons / gestion des Ordures ménagères.

## La collecte des Ordures Ménagère :

Le besoin de collecte des Ordures Ménagères est prévu en un point et dimensionné pour les besoins de l'opération, dimensionné pour le tri sélectif et raccordé au réseau EU.

## Les réseaux VRD : (cf. Plan et PA)

Le projet sera raccordé aux divers réseaux publics déjà existants et/ou mis en place dans le cadre du PA, le PA permettant de viabiliser les cellules du Permis de Construire.(AEP-EU-EP-FT-EDF). Une Galerie Technique permettra d'intégrer et de gérer les différents réseaux.

- A savoir les eaux pluviales de la promenade et casquette haute sont pentées vers les jardinières derrière le banc filant. Le projet global se veut vertueux puisque qu'il désimperméabilise de manière conséquente la plage et accès actuel du Veillat. Les aires imperméabilisées seront raccordées au réseau EP existant.
- Le réseau d'assainissement existant supporte déjà le rejet d'EU des constructions, nous l'améliorons par la création de postes de refoulements EU.
- 3 poteaux incendie seront mis en place aux extrémités et en partie centrale le long du linéaire de la promenade haute et ce dans le cadre du PA, améliorant ainsi la sécurité du public et des usagers.

## **1/ Présentation de l'état initial du Terrain :**

- Amélioration de la situation : Mise en sécurité/coup de mer et Accès aux plages et **Prise en compte de nouvelles côtes plancher Réhaussées à la demande de la DDTM et des services risques rencontrés, conformément au PAC SUBMERSION.**
- **La gestion de la Submersion :** (cf. NOTE et PA)  
Elle a été étudié par différentes solutions, qui nécessitera en phase d'exécution d'affiner le système retenu, il pourra s'agir de panneaux rapportés qui permettra **en plus du rehaussement des seuils déjà prévus des locaux sous la casquette**, d'une protection efficace face à des épisodes de submersion plus exceptionnel.
- Dans le cadre de son PCS, Plan Communal de Sécurité, la ville intégrera un dispositif spécifique de gestion de sécurité et de risque vis-à-vis du nouvel ouvrage du Veillat et de la mise en sécurité du public.

## **2/Présentation du projet**

### **a/ Type de projet :**

Cette demande s'inscrit dans le cadre du projet global d'aménagement et de requalification des espaces publics du centre-ville et du bord de mer de Saint Raphaël.

- **Le projet global fait donc l'objet d'un Permis d'Aménager déposé en parallèle.**

Ce Permis de construire s'inscrit plus précisément sur le secteur du Veillat, dans le cadre du projet de la Promenade des Bains à St Raphaël.

Il consiste à créer de la surface de plancher pour des activités, sous la casquette de l'ouvrage de génie civil du Veillat, dans les coques vides du Génie civil du nouvel ouvrage du Veillat, et ce suite à sa précédente démolition dans le cadre du PA.

Le projet est conforme à la réglementation Accessibilité et sécurité incendie en vigueur.

#### **b/ Implantation, Organisation, composition du projet :**

➤ Parking / pas d'aggravation : Comparaison surfaces avant après (cf. tableau et PA)

Ils répondent donc aux besoins de la construction. La proximité du Parking Bonaparte et Beurivage répondent aux besoins du projet. De plus, Le projet ne crée pas plus de surface de plancher que l'état initial.

La gestion du flux automobiles a été gérée de manière à limiter autant que possible les places en extérieur, permettant ainsi de libérer au maximum les surfaces d'espaces verts en surfaces (cf. PA).

#### **c/ clôtures, végétation en limite de terrain**

- SANS OBJET

#### **d/ Matériaux et construction :**

Le traitement des façades se fait dans le cadre du PA et de son génie civil. Le PC consiste en la simple création d'ouvertures et la création de surface de plancher. La démolition et la reconstruction du génie civil se faisant dans le cadre du PA .

Le Traitement des façades assurera une cohérence architecturale et qualitative alliant des matériaux qualitatifs tels que Béton traité de manière qualitatif/Aluminium/verre, mariage élégant et sobre répondant à la nécessité technique également de pérennité dans cet environnement marin.

La gestion de la Submersion : (cf. étude et PA)

Elle a été étudié par différentes solutions, qui nécessitera en phase d'exécution d'affiner le système retenu, il pourra s'agir de panneaux rapportés qui permettra en plus du rehaussement des seuils des locaux sous la casquette conformément au PAC SUBMERSION, d'une protection efficace face à des épisodes de submersion plus exceptionnel.

Les bétons et Enduits ( cf.PA) : Un particulier sera à la qualité des bétons.

Dans les Tons pierre clair proche des teintes présentes sur le site. Ces teintes retenues après échantillons insitu en phase chantier se voudront proche d'une neutralité. L'idée d'un soubassement foncé nous paraissait peu judicieux (il existera déjà une ombre portée conséquente de la casquette sur la promenade basse et les couleurs sombres/UV sont source de chaleur et ne sont pas souhaitable). Le platelage bois permet aussi de proposer des nuances de matérialité et un certain contraste.

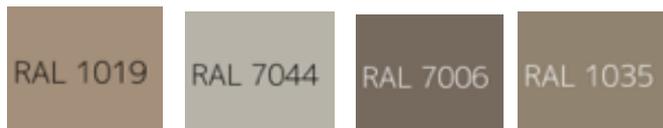


Les Menuiseries et Serrurerie et les panneaux décoratifs filtre :

Les couleurs telles que le RAL 7044/1019/1035/7006 renvoient à des nuances naturelles puisqu'il s'agit de Ton gris beige/ marron rappelant les couleurs de la terre du sable ou du bois.

Elles seront traitées en Alu thermolaqué.

Des panneaux/filtres permettront de créer un rythme en façade. Ils seront traités en Alu thermolaqué couleur dans les teintes plus chaudes proche des Beige/Brun telles que le RAL.



Les gardes corps niveau promenade haute seront traités en verre dans le cadre du PA pour la plus grande transparence des usagers. Il en est de même pour l'accès patio Nord et les édicules ascenseurs dans le cadre du PA.

#### **e/ Les espaces libres et les plantations :**

- SANS OBJET

#### **f/Clôtures et Accès :**

- SANS OBJET

**Opération** : Ouvrage du Veillat - Promenade des Bains  
Création de Surface de plancher et de locaux Type ERP / d'intérêt collectif sous la casquette  
Promenade René Coty  
Plage du Veillat  
**83700 SAINT RAPHAEL**  
Réf cadastrale : **DOMAINE PUBLIC**

**PC 12**

**ALPES  
CONTRÔLES**

Construction & Exploitation

Agence de Fréjus  
687 avenue des Lions  
Pôle Capitou Nord  
83600 FREJUS  
Tel 04 83 16 40 11  
frejus@alpes-contrôles.fr

COM F15/Version 20230221

<b>Mission(s)</b> ATHAND, ATTH, AV, CONSUEL, F, HAND, LE, LP, PHA, PV, SEI, TH, VIEL	
<b>Nos références</b> 831C230E <sup>2</sup> (831-C-2022-000V)	<b>Date</b> 03/03/2023

FREJUS SAINT RAPHAEL REQUALIFICATION ESPACE PUBLIC  
PROMENADE DES BAINS - PROMENADE DU VEILLAT

ATTESTATION DU CONTRÔLEUR TECHNIQUE ÉTABLISSANT QU'IL A FAIT  
CONNAÎTRE AU MAÎTRE D'OUVRAGE DE LA CONSTRUCTION SON AVIS  
SUR LA PRISE EN COMPTE AU STADE DE LA CONCEPTION DES RÈGLES  
PARASISMIQUES

<b>Copie</b>	AC architecte	Architecte	83700 Saint Raphael
--------------	---------------	------------	---------------------

Le chargé d'affaire,  
Stephen VIGNAL



**Objet : Attestation parasismique PC (Article A.431-16e du Code de l'Urbanisme)**

Je soussigné VIGNAL Stephen, agissant au nom de la société Bureau Alpes Contrôles, contrôleur technique au sens de l'article L.111-23 du code de la construction et de l'habitation, titulaire de l'agrément délivré par décision ministérielle du 19 janvier 2016 atteste que le maître d'ouvrage de l'opération de construction suivante :

PROMENADE DES BAINS - VEILLAT (SAINT RAPHAEL - 83700)

a confié à la société de contrôle Bureau Alpes Contrôles une mission parasismique, par convention de contrôle technique n°831C230E 831-C-2022-000V/0.

Le contrôleur technique atteste qu'il a fait connaître au maître d'ouvrage son avis relatif à la prise en compte des règles parasismiques, par le(s) document(s) référencé(s) :

- CRED N°1 - AC Architecture du 03/03/2023

sur la base des documents projets établis en phase de dépôt du permis de construire, et dont la liste est annexée à la présente attestation.

**Estérel Côte Azur Agglomération**

624 Chemin Aurélien  
83700 SAINT RAPHAEL

Représentée par le président Mr Frédéric MASQUELIER

**Opération** : Ouvrage du Veillât - Promenade des Bains

Création de Surface de plancher et de locaux Type ERP / d'intérêt collectif sous la casquette

Promenade René Coty

Plage du Veillat

**83700 SAINT RAPHAEL**

Réf cadastrale : **DOMAINE PUBLIC**

St-Raphaël, Le 20 Mars 2023

**ENGAGEMENT**

du Maître d'Ouvrage

Je soussigné, Monsieur Frédéric Masquelier, représentant d'Estérel Côte Azur Agglomération, m'engage à respecter les règles d'accessibilité aux personnes handicapées et à mobilité réduite dans le cadre de l'affaire visée en référence.

En foi de quoi, je délivre la présente autorisation pour servir et valoir ce que de droit.

Monsieur Frédéric MASQUELIER  
Président d'Estérel Côte Azur Agglomération

**Estérel Côte Azur Agglomération**

624 Chemin Aurélien  
83700 SAINT RAPHAEL

Représentée par le président Mr Frédéric MASQUELIER

**Opération** : Ouvrage du Veillat - Promenade des Bains

Création de Surface de plancher et de locaux Type ERP / d'intérêt collectif sous la casquette

Promenade René Coty

Plage du Veillat

**83700 SAINT RAPHAEL**

Réf cadastrale : **DOMAINE PUBLIC**

St-Raphaël, Le 20 Mars 2023

## **ENGAGEMENT - PCMI 16-1**

du Maître d'Ouvrage

Je soussigné, Monsieur Frédéric Masquelier représentant d'Estérel Côte Azur Agglomération, m'engage à faire respecter la réglementation Thermique en vigueur et à faire procéder aux futurs exploitants, l'élaboration d'une étude thermique conformément à la réglementation Thermique en vigueur dans le cadre du projet cité en référence.

Une attestation établie par le BET Thermique HERVE est fournie au présent dossier justifiant et expliquant le cadre du projet.

Dans le cadre des futurs dépôts d'Autorisations d'Aménagement « **AT** », des ERP « coque vide » du présent PC, Il sera à la charge des futurs exploitants de respecter la réglementation Thermique en vigueur et à faire procéder aux études nécessaires.

En foi de quoi, je délivre la présente autorisation pour servir et valoir ce que de droit.

Monsieur Frédéric MASQUELIER  
Président d'Estérel Côte Azur Agglomération

# **B.E.T. HERVÉ INGÉNIERIE**

*INGENIERIE DES FLUIDES ET THERMIQUE*

REALISATION ET COORDINATION

D'ETUDES TECHNIQUES

250, Chemin du Gabron  
83480 – PUGET SUR ARGENS  
Tel : 06 61 89 03 31  
E-Mail : [jmh@bet-herve.fr](mailto:jmh@bet-herve.fr)

Opération : Promenade des Bains à Saint-Raphaël.

Puget sur Argens le 12 Avril 2023  
Ind B - 21 Juin 2023

## **ATTESTATION DE PRISE EN COMPTE** **DE LA REGLEMENTATION THERMIQUE**

Le présent projet concerne la reconstruction de locaux d'activités situés en front de mer sous la nouvelle Promenade des Bains de Saint-Raphaël. Cet ensemble regroupera 7 locaux d'activités à usage d'intérêt collectif, de service public définis ci-après :

- Local 1 : Local lié à l'Hygiène de la plage, Sanitaires publics aménagés dans le cadre du présent marché de travaux / 192 m<sup>2</sup>, ERP Type X.
- Local 2 : Local Lié au stockage matériel, en rapport avec la mer et la plage - Local livré brut de 98 m<sup>2</sup>.
- Local 3 : Local Lié au stockage matériel, en rapport avec la mer et la plage - Local livré brut de 97 m<sup>2</sup>.
- Local 4 : Restaurant d'été classé en ERP de type N / Local livré brut de 137 m<sup>2</sup>.
- Local 5 : Restaurant d'été classé en ERP de type N / Local livré brut de 127 m<sup>2</sup>.
- Local 6 : Local dont l'usage est Lié à des activités en rapport direct avec des animations et activités ludiques, sportives, culturelles, liées à la mer et à la plage +/- 255 m<sup>2</sup>.  
Local dont l'aménagement intérieur est non défini.
- Local 7 : Local dont l'usage est Lié à des activités en rapport direct avec des animations et activités ludiques, sportives, culturelles, liées à la mer et à la plage +/- 510 m<sup>2</sup>.  
Local dont l'aménagement intérieur est non défini.

Hormis les sanitaires publics de la plage dont l'aménagement est prévu dans le cadre de la présente tranche de travaux, les locaux 2 à 7 d'activités dont l'aménagement intérieure est non définie au stade du permis de construire seront livrés bruts hors aménagement.

L'aménagement complet de ces locaux sera réalisé par les futurs exploitant.

Les travaux d'isolation du bâti, de mise en œuvre des équipements techniques de chauffage - ventilation - climatisation - production ECS, éclairage, ... seront laissés à la charge des exploitants qui devront se conformer à la réglementation thermique en vigueur.

A noter : Les sanitaires publics du bord de plage et les bâtiments d'activité saisonnière non chauffés ou climatisés ne sont pas assujettis à la réglementation thermique.

*Pour servir et valoir ce que de droit*

*Jean Marie HERVE*

**Estérel Côte Azur Agglomération**

624 Chemin Aurélien  
83700 SAINT RAPHAEL

Représentée par le président Mr Frédéric MASQUELIER

**Opération** : Ouvrage du Veillât - Promenade des Bains

Création de Surface de plancher et de locaux Type ERP / d'intérêt collectif sous la casquette

Promenade René Coty

Plage du Veillât

**83700 SAINT RAPHAEL**

Réf cadastrale : **DOMAINE PUBLIC**

St-Raphaël, Le 20 Mars 2023

## **ENGAGEMENT**

du Maître d'Ouvrage

Je soussigné, Monsieur Frédéric Masquelier représentant d'Estérel Côte Azur Agglomération, m'engage à respecter les règles de la construction et du code de l'urbanisme dans le cadre du projet cité en référence.

En foi de quoi, je délivre la présente autorisation pour servir et valoir ce que de droit.

Monsieur Frédéric MASQUELIER  
Président d'Estérel Côte Azur Agglomération

**AURELIE CHALOIN**  
Architecte DPLG  
57 Avenue Archimède  
Parc Epsilon 3 – Bat le 8  
83700 ST RAPHAEL

**Opération** : Ouvrage du Veillât - Promenade des Bains  
Création de Surface de plancher et de locaux Type ERP / d'intérêt collectif sous la casquette  
Promenade René Coty  
Plage du Veillât  
**83700 SAINT RAPHAEL**  
Réf cadastrale : **DOMAINE PUBLIC**

St-Raphaël, Le 20 Mars 2023

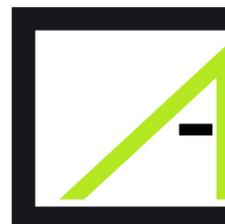
## **ENGAGEMENT**

De l'Architecte

Je soussignée, Madame Aurélie CHALOIN Architecte DPLG, à respecter les règles de la construction et du code de l'urbanisme dans le cadre du projet cité en référence et dans le cadre de la mission dépôt de Permis de construire.

En foi de quoi, je délivre la présente autorisation pour servir et valoir ce que de droit.

Madame Aurélie CHALOIN



**\*AURELIE CHALOIN**  
Architecte D.P.LG  
Tél : 06 62 32 16 58  
@ : a.chaloïn@yahoo.fr

Inscription au Tableau de l'Ordre N°077226  
Assurance Professionnelle M.A.F N° 58483  
N° SIREN 529282808-TVAN° FR 49529282808