

# ENQUÊTE PUBLIQUE PROJET DE PROMENADE DES BAINS

PERMIS DE CONSTRUIRE  
SUR LA CRÉATION DE SURFACE DE PLANCHER DANS  
L'OUVRAGE DU VEILLAT  
**COMMUNE DE SAINT RAPHAËL**  
02 octobre – 03 novembre 2023



## CONCLUSIONS MOTIVÉES ET AVIS

Commission d'enquête :  
Président : Jacques BRANELLEC  
Membres : Denis SPALONY  
Philippe de BOYSERE

# SOMMAIRE

• 1 - Rappel de l'objet de l'enquête	2
• 2 - Description sommaire du projet	2
• 3 - Déroulement de l'enquête publique	3
• 4 - Conclusions motivées	3
4.1 - Sur le projet	3
4.2 - Sur le dossier	4
4.3 - Sur l'évaluation environnementale	4
4.4 - Sur le risque submersion	5
4.5 - Sur les travaux et les modalités du chantier	5
4.6 - Sur l'avis des services consultés	5
4.7 - Sur les formalités de publicité et d'affichage	5
4.8 - Sur les observations du public	6
4.9 - Sur les réponses du maître d'ouvrage	6
• 5 - Avis de la Commission d'enquête	7

\* \* \*

## **• 1 - Rappel de l'objet de l'enquête**

S'inscrivant dans le cadre de la « Promenade des Bains », projet de requalification de la façade littorale entre Port Fréjus sur la commune de Fréjus et Port Santa Lucia sur la commune de Saint Raphaël, l'objet de cette enquête porte sur le permis de construire (PC) sur la création de surface de plancher dans l'ouvrage de génie civil du Veillat, à Saint Raphaël.

## **• 2 - Description sommaire du projet**

Le projet concerne le réaménagement complet des infrastructures jugées obsolètes de la plage du Veillat en contrebas de la Promenade René Coty à Saint-Raphaël, y compris la promenade associée sur la casquette en partie supérieure. En synthèse, la plage du Veillat doit être purgée de l'ensemble des traces actuelles d'eutrophisation, dont l'ouvrage principal sera détruit puis reconstruit en améliorant les conditions d'accès et d'accueil des usagers de cette plage, qui bénéficiera au final d'un agrandissement de sa superficie.

L'opération réside donc dans la création de surface de plancher pour des locaux intérieurs en lien avec les activités balnéaires, la mer et le service public des bains de mer.

### **• 3 - Déroulement de l'enquête publique**

Le projet a fait l'objet d'une procédure d'enquête compliquée : en mai 2023, les maires de Fréjus et de Saint Raphaël ont demandé indépendamment au tribunal administratif la désignation d'une commission d'enquête en vue de mener 4 enquêtes, à savoir 1 permis de construire et 1 permis d'aménager pour chaque commune.

Au regard de la confusion entre l'Agglomération, maître d'ouvrage du projet global et les maires à l'origine des 4 enquêtes, Estérel Côte d'Azur Agglomération a demandé en juillet 2023 une nouvelle enquête, englobant l'ensemble du projet sous la forme d'une enquête préalable à déclaration de projet. La commission s'est alors retrouvée avec un portefeuille de 5 enquêtes publiques qui, inévitablement, empiétaient les unes sur les autres.

Il est regrettable que cette opération n'ait pas fait l'objet dès le début d'une seule enquête sur le projet global avec deux enquêtes secondaires sur les permis de construire et d'aménager des deux communes. Au final, les 5 enquêtes se sont déroulées simultanément du 02 octobre au 03 novembre 2023.

Après une longue phase de préparation matérielle et d'organisation, l'enquête s'est déroulée dans de très bonnes conditions facilitées par une réelle attention et une grande disponibilité des personnels des deux communes concernées et de l'Agglomération, que la Commission remercie ici.

Les permanences, au nombre de 20, se sont tenues pour recevoir le public simultanément dans les mairies de Saint-Raphaël et de Fréjus. Le tableau ci-après résume l'activité du public à travers les différents vecteurs de communication, les administrés disposant dans les 2 mairies de 2 dossiers identiques :

<b>Observation sur registre</b>	<b>Pièce-jointe</b>	<b>Email</b>	<b>Courrier</b>
<b>16</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>0</b>

### **• 4 - Conclusions motivées**

L'avis de la Commission sur le permis de construire du nouvel ouvrage du Veillat se fonde, sur l'ensemble du dossier numérisé (transmis par le cabinet d'architectes paysagiste Guillermin, les services de la mairie de Saint-Raphaël et ceux de l'Agglomération Estérel Côte d'Azur), sur l'analyse des observations du public et sur ses propres réflexions.

L'enquête publique a été menée selon les modalités des articles L.123-1 et suivants, R. 123-1 et suivants relatifs aux enquêtes publiques, L. 122-1 relatifs aux études d'impact des projets de travaux, d'ouvrages et d'aménagements et R. 122-2 études d'impact – dispositions générales. Le cadre juridique a été respecté et l'information largement diffusée en direction du public.

Aussi et dans la perspective de finaliser cette enquête, il est possible de formuler les conclusions suivantes:

#### **4.1 - Sur le projet**

Cette demande de permis de construire fait l'objet en parallèle d'un permis d'aménager intégrant les espaces publics et l'ouvrage de génie civil du Veillat. Il s'agit là tout autant d'un objectif de sécurisation des personnes au regard d'un bâtiment de haut de plage vieux de 50 ans, que de pérenniser les conditions d'exploitation des locaux de services public et d'intérêt collectif (activités polyvalentes et ludiques, sportives, culturelles, etc...), comme des activités économiques des concessions de plage privées de taille modeste.

S'agissant d'une reconstruction d'une installation existante, ce projet a été conçu de façon à n'engendrer aucune artificialisation supplémentaire des sols, tout en augmentant la superficie de la plage. On notera effectivement:

- la diminution de la surface de plancher totale (2500 m<sup>2</sup> au lieu des 3075 m<sup>2</sup> actuels);
- la diminution de la surface de plancher à destination des commerces (264 m<sup>2</sup> au lieu des 1657 m<sup>2</sup>) et une augmentation de la surface à destination de locaux de service public ou d'intérêt collectif (2236 m<sup>2</sup> contre 1418 m<sup>2</sup> existants).

Au-delà, ce projet ne peut être que bénéfique à l'attractivité de la ville de Saint-Raphaël, et par rebond, à celle de cette baie commune avec Fréjus et du territoire. Ce nouvel ouvrage offrira un cadre de vie magnifié avec des services adaptés aux riverains en particulier, aux raphaëlois et aux touristes.

## **4.2 - Sur le dossier**

La Commission constate que le dossier répond aux exigences de la réglementation: pas de remarques particulières sur l'ensemble des pièces administratives qui sont conformes.

Quant aux documents techniques, ils sont accessibles tant sous format papier dans les deux mairies que sur internet (sites des 2 mairies et de Estérel Côte d'Azur Agglomération). Bien que très volumineux, le dossier semble assez pédagogique et compréhensible par un non initié et donc à la portée du grand public. Le lecteur dispose de suffisamment de matière exploitable avec beaucoup de photos, plans et croquis.

Il comprend une étude d'impact fouillée qui aborde l'ensemble des enjeux environnementaux avec une mise en lumière des risques potentiels évalués essentiellement de faibles à modérés et sans aucune interférence avec un site Natura 2000. Cette évaluation fondée sur des méthodes correctement exposées et des justifications étayées apportent crédibilité à l'ensemble du document.

En résumé, la Commission considère que le dossier d'enquête dont le socle repose sur une évaluation environnementale exhaustive, constitue un mémoire bien documenté qui, au regard de la nature et de l'emprise des travaux, n'identifie pas d'obstacle dirimant à l'opération de requalification du littoral.

## **4.3 - Sur l'évaluation environnementale**

Cette étude d'impact est commune à l'ensemble de ce projet global qui s'établit dans un contexte urbain fortement anthropisé: elle n'a pas relevé d'incidences notables et d'enjeux écologiques importants. De fait, le bureau d'études TPF Ingénierie a procédé à une analyse particulièrement détaillée (290 pages) et tous les aspects semblent pris en compte. Les tableaux de synthèse sont clairs et pertinents.

La Commission observe cependant que suite aux observations de la DDTM, un addendum de 19 pages a été réalisé visant à préciser des points et indiquer les modifications apportées à l'étude d'impact. s'agissant du Veillat, cela concerne essentiellement :

- L'implantation altimétrique du nouvel ouvrage qui a bien été étudiée et une étude de submersion réactualisée indice B est disponible au sein du permis d'aménager, détaillant la carte de submersion de référence et les prescriptions appliquées;
- Sur l'ensemble de la plage naturelle, le projet permet d'enlever sur des grandes surfaces différentes typologies d'eutrophisation du site (enrochements, murets, route en enrobé, réseaux souterrains, escaliers massifs et ouvrage de la Vigie). Le gain de surface de sable est de 1 160m<sup>2</sup> sur une concession de plage d'environ 13 000 m<sup>2</sup> soit un gain de 9% de surface de sable.

#### **4.4 - Sur le risque submersion**

La Commission considère qu'après les recommandations de la MRAe et différentes réunions entre la DDTM et le MOA, le projet au niveau du Veillat intègre mieux désormais l'aléa submersion marine avec une bonne prise en compte de la mise en sécurité/coup de mer et accès aux plages.

- La situation actuelle sera améliorée par une prise en compte de nouvelles côtes plancher rehaussées, conformément au PAC submersion.
- La gestion de la submersion a été étudiée par différentes solutions, qui nécessitera en phase d'exécution d'affiner le système retenu (panneaux rapportés permettant en plus du rehaussement des seuils déjà prévus des locaux sous la casquette (surélévation de 0,70 m vis-à-vis du niveau actuel), une protection efficace face à des épisodes de submersion plus exceptionnel);
- L'intégration dans le cadre du Plan Communal de Sécurité (PCS) d'un dispositif spécifique de gestion de sécurité et de risque vis-à-vis du nouvel ouvrage et de la mise en sécurité du public.

#### **4.5 - Sur les travaux et les modalités du chantier**

Le maître d'ouvrage a pris soin de bien adapter le calendrier aux périodes les moins fréquentées. Les travaux ne se feront pas pendant "la période balnéaire haute" car pouvant impacter faiblement et temporairement la qualité de l'eau malgré un voile de glissières métalliques mis en place pour séparer la zone de travaux du reste de la plage, au niveau du futur platelage bois. Ce voile protégera le chantier du bâtiment en haut de plage et sera retiré en fin de chantier, le projet n'ayant donc pas d'incidence sur la pratique des activités nautiques en mer, que ce soit en phase travaux ou aménagée.

On notera également que la séquence "éviter, réduire, compenser" (ERC) est bien prise en compte dans les mesures prévues pour limiter les risques à l'environnement (évalués à minimales) et que (sur interrogation de la Commission), des solutions ont été recherchées en termes de transport et de traitement des matériaux mais aussi de gestion des déchets du chantier.

#### **4.6 - Sur l'avis des services consultés**

Les différents avis ont bien été intégrés dans le dossier soumis à la consultation du public. Les avis des services consultés pour le secteur du Veillat en particulier (MRAe, DDTM et Commission communale de sécurité) ont été pris en compte par le MOA qui a modifié ses plans en fonction des recommandations:

- étude du risque de submersion marine sur le secteur de la plage du Veillat, par une analyse basée sur la caractérisation du risque;
- prise en compte de l'aléa submersion puisque les premiers planchers des locaux seront en arrière des zones d'aléa et édifiés à 0,70 ml au-dessus du terrain naturel et une partie des vitrages seront sur châssis fixes et étanches et situés à 1,20 ml minimum au-dessus du terrain naturel;
- occupation du domaine public maritime limitée en hiver avec le démontage d'une partie du platelage bois situé sous la casquette de la promenade.

#### **4.7 - Sur les formalités de publicité et d'affichage**

Les mesures de publicité ont répondu aux obligations légales en matière de délais de parution, de support et d'affichage sur les lieux situés dans le périmètre du projet et visible de la voie publique. Au vu des dispositions prises et de ses propres constatations de l'affichage en ville, la Commission considère que le public a bien été informé de

l'ouverture de cette enquête et qu'il a eu la possibilité de prendre connaissance des différentes pièces du dossier dans les deux mairies ou sur internet. Il aurait également pu s'exprimer selon les quatre possibilités qui lui étaient offertes pendant 33 jours consécutifs: registre papier, courrier postal ou électronique ou entretien avec le commissaire enquêteur.

#### **4.8 - Sur les observations du public**

Force est de constater une faible participation du public au regard de la population concernée par l'ampleur d'un tel projet sur cette plage familiale au cœur de Saint-Raphaël, à proximité des points d'intérêt du centre-ville. La Commission observe effectivement que ce sujet n'aura guère intéressé les Raphaëlois ou autres intervenants puisque seulement 19 observations ont été comptabilisées et sur ce total, 9 d'entre elles ont été transférées sur l'enquête adéquate car ne concernant pas le Permis de construire. Au demeurant, de leurs propres aveux les rares personnes qui se sont présentées n'ont pas ou peu compulsé la documentation.

Cette faible participation peut signifier une acceptation tacite pour la création de surface de plancher d'un ouvrage implanté sur un lieu très prisé des riverains et des touristes, justifiée pour beaucoup par la réfection d'un édifice datant des années 70.

En résumé, peu d'intervenants sur un sujet qui n'a pas donné lieu à débat, générant essentiellement quelques questionnements liés aux agencements intérieur et extérieur du nouvel ouvrage (destination des locaux, toilettes, accès PMR, largeur de la plage, stationnement et limitation de la vitesse en surface du Veillat, phasage des travaux) mais aucune remise en cause ou d'opposition sur l'ouvrage lui même.

#### **4.9 - Sur les réponses du maître d'ouvrage**

Les éléments de réponse à la note de synthèse des observations du public du 10 novembre 2023, transmis par M. le Président de l'Agglomération, sont en adéquation avec la documentation mise à disposition du public. De ces réponses claires et complètes, la Commission retient principalement :

- Le phasage des travaux a été conçu pour limiter au maximum la gêne des riverains. Il a été calibré pour pouvoir réaliser l'ensemble des opérations dans un délai de 5 années;
- le "poste de natation aquagym" de l'ouvrage relève d'initiative associative que la commune de Saint-Raphaël pourra être amenée à soutenir;
- le projet prévoit bien le maintien des toilettes dans le nouvel ouvrage et des toilettes publiques seront maintenues sur la promenade;
- l'ensemble de la Promenade des Bains sera sécurisé par vidéo-protection et la présence policière sera renforcée par l'ouverture d'un poste commun de polices municipale et nationale dès février 2024 sur le quai Albert 1<sup>er</sup>;
- la vitesse sera réduite à 30 km/h à Saint-Raphaël pour limiter les bruits intempestifs.

Par ailleurs, le MOA apporte aux questions de la Commission l'éclairage attendu:

- deux solutions alternatives ont bien été étudiées pour l'ouvrage: la requalification de l'existant ou la démolition / reconstruction telle que prévue à l'enquête. Le coût de la requalification sans garantie de pérennité de l'ouvrage existant en absence de respect des contraintes altimétriques du PAC de submersion marine a permis de trancher pour le projet actuel;

- s'agissant de la mise en concurrence de l'opération, une consultation a été organisée par la commune de Saint-Raphaël comportant une phase candidature (8 candidats dont 1 exclu avant l'analyse), suivie d'une phase offre pour les 3 candidats retenus par le comité technique du 19/12/2018. Sur les 3 candidatures sélectionnées, seuls deux groupements ont présenté une offre, et le maître d'œuvre a été retenu lors de la commission du 14/03/2019.

- le choix des dispositifs démontables de type batardeaux en cas de coup de mer nécessite d'être affiné mais le coût des modules est bien inclus dans les 11 millions d'euros du budget du bâtiment.

Aussi et après analyse des éléments réunis au cours de l'enquête et considérant :

➤ les bonnes conditions de préparation et de déroulement de l'enquête et le libre accès au dossier par le public sans interruption dans les mairies de Fréjus et Saint-Raphaël ou en ligne, du 02 octobre au 03 novembre 2023;

➤ la réalité de la publicité faite à l'enquête (qui a été au-delà avec panneaux amovibles de présentations et films), dans le respect des délais imposés, selon les caractéristiques et le format prescrits sur différents supports de communication (affichagees, parution dans les annonces légales et les magazines des deux villes, articles de journaux), permettant au public de se manifester;

➤ la conformité du dossier au regard des exigences réglementaires du code de l'environnement et de la réglementation accessibilité et sécurité incendie en vigueur;

➤ la modicité du nombre de visiteurs venus spécifiquement pour cette autorisation d'urbanisme du Veillat lors des permanences, comme le quasi défaut de courriers ou courriels, alors que le public aura eu toute latitude pour se positionner et communiquer avec la Commission, témoignant de l'acceptabilité du projet;

➤ les conclusions de l'évaluation environnementale qui n'évoque aucune incidence négative notable sur l'environnement dans le cadre du permis de construire;

➤ la compatibilité du projet avec les documents d'urbanisme et de planification, en particulier la Loi Littoral, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les orientations fondamentales du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE);

➤ les précisions apportées par le pétitionnaire dans sa note du 19 juin 2023 qui traite en particulier de l'ajustement du projet de la plage du Veillat aux recommandations du PAC 2019 submersion marine, l'étude réalisée par Corinthe ayant défini des recommandations sur les efforts dimensionnant, qui ont été intégrés à la phase de conception des façades des bâtiments de haut de plage.

➤ l'existence de motifs d'intérêt général, sécuritaire et économique pour ce projet basé sur des justifications avérées (travaux de déconstruction-reconstruction compte tenu de la dégradation de l'ouvrage, augmentation de la surface à destination de locaux de service public et d'intérêt collectif, continuité des activités commerciales sous la casquette, amélioration du cadre de vie);

➤ enfin la sincérité du porteur de projet qui a conscience des enjeux sociaux et qui s'engage à modifier quelques éléments du projet pour répondre aux préoccupations de certains participants à l'enquête.

En conséquence, l'ensemble de ces éléments permettent de déboucher sur l'avis suivant :

### **• 5 - Avis de la Commission d'enquête**

Au regard des éléments du rapport, de ceux exposés dans les conclusions et les considérants présentés supra, après avoir comparé avantages et inconvénients, la Commission d'enquête **émet un AVIS FAVORABLE** au projet de Permis de construire sur la création de surface de plancher dans l'ouvrage du Veillat, à Saint-Raphaël.

Au Castellet, le 01 décembre 2023

La commission d'enquête

Jacques BRANELLEC président

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'J. Branellec', written over a horizontal line.

Denis SPALONY membre

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'D. Spalony', written over a horizontal line.

Philippe de BOYSERE membre

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'P. de Boysere', written over a horizontal line.