



N° 240427

Date d'affichage : 12 AVR. 2024

Permis de Construire

Décision prise par le maire au nom de la commune



Description de la demande	Références et caractéristiques
Demandeur : SAS UNION HOTELIERE DE BEAULIEU Représentant : M. SEBOR Jan  Adresse : 71 boulevard Général De Gaulle 06230 SAINT JEAN CAP FERRAT	n° PC 06011 23 S0006 Date de réception : 25/07/2023 Complété le : 15/09/2023, 20/10/2023 et 1 <sup>er</sup> /12/2023
Objet : Démolition de la résidence de tourisme existante pour reconstruction d'un établissement hôtelier, réhabilitation de la Villa Eiffel et de sa loggia  Lieu : 3 rue Gustave Eiffel  Cadastre : AH0088 AH0090 AH0296 + Domaine Public	Surface de plancher créée : 5439 m <sup>2</sup>  Destination(s) : commerce et activités de service : hôtel

LE MAIRE DE LA COMMUNE : BEAULIEU-SUR-MER

VU le dossier de la demande ;

VU le code de l'urbanisme, notamment l'article R 121-9 ;

VU la loi n° 86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral ;

VU la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes approuvée par décret n°2003-1169 du 2 décembre 2003 ;

VU la situation du terrain en zone bleue « S » du Plan de Prévention des Risques mouvements de terrain et de séisme approuvé le 10 août 1998 ;

VU la situation du terrain en zone de falaises du dossier de Porter à Connaissance du Préfet des Alpes-Maritimes en date du 7 décembre 2017 relatif au risque de submersion marine ;

VU la situation du terrain en site classé du domaine public et privé maritime de l'Etat sur une bande de 500m depuis la limite terrestre par arrêté ministériel du 30 juin 1972 ;

VU la localisation du projet dans le périmètre de protection de monuments historiques ;

VU la localisation du projet dans le périmètre du site inscrit par acte du 20 mars 1973 ;

VU le plan local d'urbanisme métropolitain approuvé par la Métropole Nice Côte d'Azur le 25 octobre 2019, mis à jour les 31 août 2020, 4 juin 2021, 24 septembre 2021, modifié le 21 octobre 2021, mis à jour le 18 juillet 2022 modifié le 6 octobre 2022 et le 30 novembre 2023 ;

VU la déclaration de Projet n°1 Villa Eiffel à Beaulieu-sur-Mer approuvée le 27/03/2023 emportant mise en compatibilité des dispositions du Plan Local d'Urbanisme Métropolitain ;

CONSIDERANT que les travaux se situent dans une partie du territoire dans laquelle les démolitions sont soumises à permis, et que la demande porte à la fois sur la démolition de la résidence de tourisme et d'une partie de la loggia, et sur la construction d'un ensemble hôtelier ;

VU l'avis favorable d'ENEDIS, en date du 14/09/2023, qui indique que ce projet n'a pas d'impact sur l'alimentation électrique et qu'aucune intervention n'est nécessaire sur le réseau public de distribution d'électricité ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du 18/08/2023 de la Régie Eau d'Azur ;

VU l'attestation de desserte en eau potable du 21/08/2023 de la Régie Eau d'Azur ;

PC 06011 23 S0006



VU l'avis favorable de la métropole Nice Côte d'Azur, service voirie – subdivision Est Littoral, en date du 04/10/2023 ;

VU l'avis favorable avec prescriptions du 17/10/2023 de la Sous-Commission Départementale d'Accessibilité ;

VU l'avis favorable du 07/11/2023 de la DDTM, Pole de Gestion du Domaine Public Maritime ;

VU l'avis favorable avec réserve de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites en date du 22/11/2023 ;

VU l'avis du 22/12/2023 de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer, pôle Risques naturels et technologiques ;

VU l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 22/12/2023 ;

VU l'avis favorable de la métropole Nice Côte d'Azur, service Gestion des Eaux Pluviales, en date du 13/03/2024 ;

VU l'autorisation de travaux en site classé du Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires en date du 15/03/2024 (avis conforme) ;

VU l'avis favorable avec prescriptions de la commission communale de sécurité en date du 03/04/2024 ;

## ARRETE

### Article 1 :

Le permis est accordé.

### Article 2 :

Le permis autorise les démolitions indiquées dans la demande.

### Article 3 :

En raison des motifs ci-dessus énoncés, il est prescrit ce qui suit :

- Respecter les prescriptions de la sous-commission départementale d'accessibilité, dont copie de l'avis ci-joint ;
- Respecter les prescriptions de la commission communale de sécurité dont copie de l'avis ci-joint ;
- Respecter les prescriptions de la cellule industrielle de la Régie Eau d'Azur concernant les modalités de gestion des eaux usées.

### Article 4 :

La contribution suivante est mise à la charge du bénéficiaire :

Les taxes relevant de la compétence des services de l'Etat seront notifiées directement par ceux-ci.

Date d'affichage en mairie de l'avis de dépôt de la demande du pétitionnaire : 28/07/2023

Beaulieu sur mer le 12 AVR. 2024

Le Maire,

Retour  
Préfecture des Alpes-Maritimes  
le

16 AVR. 2024



  
Roger ROUX

### L'attention du pétitionnaire est attirée sur les observations suivantes :

- La présente décision est transmise ce jour au Préfet, conformément aux dispositions de l'article R.424-12 du Code de l'urbanisme.

- Le pétitionnaire devra faire les démarches auprès de la Subdivision Voirie de la Métropole préalablement à la phase de chantier en ce qui concerne les autorisations nécessaires (permission de voirie, tonnage, etc).
- Le pétitionnaire devra se rapprocher des services de l'Etat en ce qui concerne les autorisations d'occupation temporaire du domaine public maritime.



**Caractère exécutoire de la décision :** Cette décision devient exécutoire, à compter de sa notification au demandeur et sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L.2131-1 et L.213-2 du code général des collectivités territoriales.

Toutefois, dans le cas d'un Permis de Démolir, cette décision devient exécutoire 15 jours après sa notification au demandeur et sa transmission au préfet dans les conditions définies aux articles L2131-1 et L2131-2 du code général des collectivités territoriales.

**Délais et voies de recours :** Dans le délai de deux mois, à compter de la notification de la décision, en cas de décision faisant grief, il est possible de :

- Saisir le Maire d'un recours gracieux. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui peut être introduit dans les deux mois suivant la réponse au recours gracieux ou de son rejet implicite résultant de l'absence de réponse au terme d'un délai de 2 mois.
- Saisir le Préfet chargé du contrôle de légalité.
- Saisir le Tribunal Administratif de Nice d'un recours contentieux.

**Durée de validité du permis ou de la décision prise sur la déclaration préalable :** Conformément aux articles R.424-17 et R424-18 du code de l'urbanisme, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable est périmé si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au bénéficiaire. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. Toutefois, Lorsque la déclaration porte sur un changement de destination ou sur une division de terrain sans travaux, la décision devient caduque si ces opérations n'ont pas eu lieu dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R. 424-10 ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue.

Lorsque le commencement des travaux est subordonné à une autorisation ou à une procédure prévue par une autre législation, le délai de trois ans mentionné à l'article R.424-17 court à compter de la date à laquelle les travaux peuvent commencer en application de cette législation si cette date est postérieure à la notification.

En cas de recours devant la juridiction administrative contre le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable ou de recours devant la juridiction civile en application de l'article L.480-13 du code de l'urbanisme, le délai de validité est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut être prorogé pour une année, et ce à deux reprises, sur demande de son bénéficiaire si les prescriptions d'urbanisme et les servitudes administratives de tous ordres auxquelles est soumis le projet n'ont pas évolué de façon défavorable à son égard. La demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

**Ouverture du chantier :** Le bénéficiaire du permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit avoir avant de commencer les travaux :

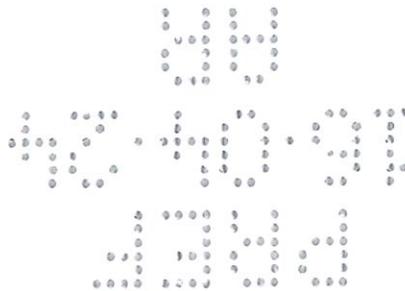
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du Gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A.424-15 à A.424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du Gouvernement ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

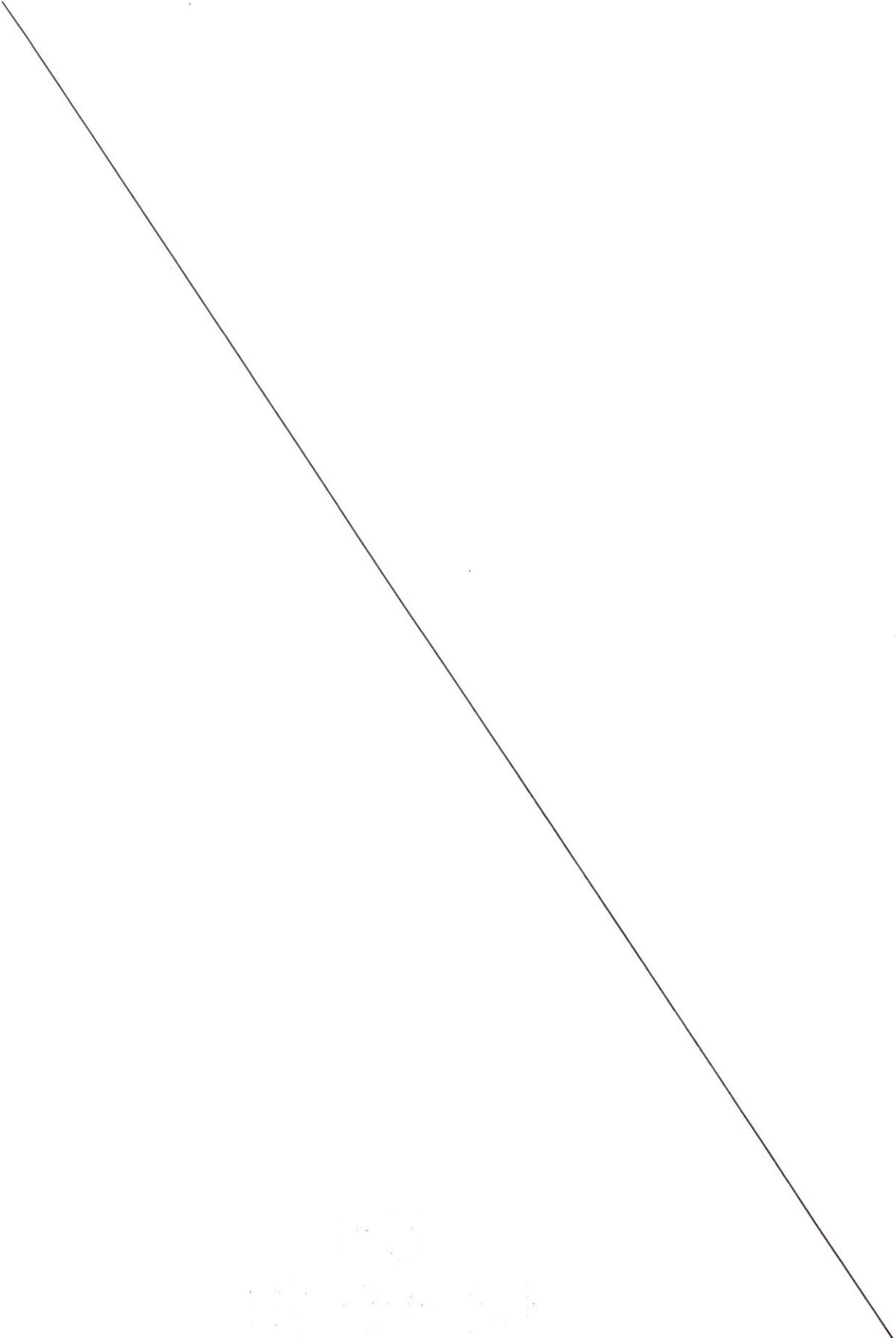
**Conformité :** A l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement, une déclaration attestant cet achèvement et la conformité des travaux au permis délivré ou la décision prise sur la déclaration préalable, est adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception à la mairie conformément aux articles L.462-1, R.462-1 et R.462-2 du code de l'urbanisme (utiliser l'imprimé cerfa 13408\*02). Joindre dans les cas prévus aux articles R.462-3 et R.462-4 du même code, l'attestation concernant le respect des règles d'accessibilité et la lettre du contrôleur technique sur le respect des règles de construction.

**Avertissement :** Attention, le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable, n'est définitif qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le bénéficiaire du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours ;
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le bénéficiaire du permis ou la décision prise sur la déclaration préalable et de lui permettre de répondre à ses observations.

**Assurance :** Il est rappelé au bénéficiaire l'obligation de souscrire l'assurance de dommages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances si les travaux portent sur des constructions.







COMMISSION CONSULTATIVE DÉPARTEMENTALE  
DE SÉCURITÉ ET D'ACCESSIBILITÉ

SOUS COMMISSION DÉPARTEMENTALE D'ACCESSIBILITÉ

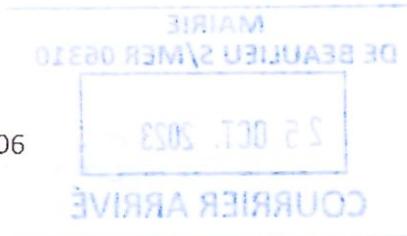
Réunion du mardi 17 octobre 2023

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° AT 006 011 22 S 0006  
N° urbanisme : PC 006 011 22 S 0006

Commune : BEAULIEU SUR MER

Demandeur : UNION HOTELIERE DE BEAULIEU représenté(e) par M SEBOR Jan

Adresse du demandeur : 71 Boulevard du Général de Gaulle 06230 ST JEAN CAP FERRAT

Nom établissement : HOTEL VILLA EIFFEL

Adresse des travaux : 3 rue Gustave EIFFEL 06310 BEAULIEU SUR MER

Type : O Hôtels et pensions de famille / Catégorie ERP : 3

**Nature des travaux :**

réhabilitation

Réhabilitation de la villa EIFFEL

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 3 de l'arrêté du 20 avril 2017 :**

Prévoir une place de stationnement adaptée en sous sol est positionnée de façon à permettre aux personnes handicapées de stationner son véhicule au plus proche d'un cheminement accessible conduisant à une entrée ou une sortie accessible de l'établissement.

**Article 11 de l'arrêté du 20 avril 2017 :**

Les équipements, le mobilier, les dispositifs de commande et de service situés dans les établissements recevant du public ou dans les installations ouvertes au public doivent pouvoir être repérés, atteints et utilisés par les personnes handicapées.

Pour être utilisable en position « assis », un équipement ou élément de mobilier doit présenter les caractéristiques suivantes : hauteur maximale de 0,80 m et vide en partie inférieure d'au moins 0,30 m de profondeur, 0,60 m de largeur et 0,70 m de hauteur, lorsqu'un élément de mobilier permet de lire un document, écrire, utiliser un clavier.

La personne en fauteuil doit pouvoir accéder en autonomie à l'ensemble des produits en libre service et aux appareils mis à disposition des clients.

**Article 12 de l'arrêté du 20 avril 2017:**

Dans la chambre PMR au niveau R+2, le sanitaire doit comporter un espace de manœuvre avec possibilité de demi-tour situé à l'intérieur du cabinet.

**Article 17 de l'arrêté du 20 avril 2017 :**

- Veiller à ce que les chambres adaptées respectent les caractéristiques dimensionnelles :

- des prises électriques en tête et pied du lit afin de permettre la recharge des équipements.

- Munir l'ensemble des portes des chambres avec son numéro inscrit en relief et contrasté positionné dans le champ de vision du client.

**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 définie à l'article R. 122-7 :

a) Au vu de l'attestation établie en application de l'article R. 122-30, lorsque les travaux ont fait l'objet d'un permis de construire ;

b) Après avis de la commission compétente en application de l'article R. 122-6, lorsque l'établissement n'a pas fait l'objet de travaux ou n'a fait l'objet que de travaux non soumis à permis de construire. La commission se prononce après visite des lieux pour les établissements de la première à la quatrième catégorie au sens de l'article R. 143-19 ;

c) Après avis de la commission de sécurité compétente, en application des articles R. 143-38 et R. 143-39. L'autorisation d'ouverture est notifiée à l'exploitant par lettre recommandée avec demande d'avis de réception. Lorsque l'autorisation est délivrée par le maire, celui-ci transmet copie de sa décision au préfet.

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

En complément de l'Article L. 4142-3-1 du Code du Travail, l'obligation de formation à l'accueil des personnes handicapées est précisée dans l'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, mais également par la loi de ratification n° 2015-988 du 5 août 2015, dont l'article 12 détaille cette obligation : « L'acquisition de connaissances dans les domaines de l'accueil et de l'accompagnement des personnes handicapées est obligatoire dans la formation des professionnels appelés à être en contact avec les usagers et les clients dans les établissements recevant du public.

**Articles R 165 - 3 du code de la construction et de l'habitation :**

- Fournir à l'achèvement des travaux soumis au permis de construire un document attestant la prise en compte des règles concernant l'accessibilité. Cette attestation peut être établie par un contrôleur technique titulaire d'un agrément l'habilitant à intervenir sur les bâtiments ou par un architecte qui ne peut être celui qui a conçu le projet, établi les plans ou signé la demande de permis de construire. L'attestation est jointe à la déclaration d'achèvement prévue à l'article R462-1 du code de l'urbanisme.

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

Un registre public d'accessibilité doit être établi et mis à disposition du public par l'exploitant de l'établissement recevant du public. Le registre précise les dispositions prises pour permettre à tous, notamment aux personnes handicapées, quel que soit leur handicap, de bénéficier des prestations en vue desquelles l'établissement a été conçu. Les modalités de mise en œuvre du registre sont précisées par le décret n°2017-431 du 28 mars 2017 et l'arrêté du 19 avril 2017 fixant le contenu et les modalités de diffusion et de mise à jour du registre public d'accessibilité.

Le registre doit être régulièrement mis à jour, notamment lorsque l'état d'accessibilité évolue (achèvement des travaux prévus dans l'agenda, formation annuelle du personnel, nouveaux aménagements réalisés après



autorisation). Ainsi, la liste des personnels formés doit être mise à jour annuellement afin d'actualiser les éventuels départs et arrivées, les nouvelles personnes formées, etc.

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>

\*\*\*\*\*

### AVIS DE LA COMMISSION

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

A Nice, le mardi 17 octobre 2023

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

  
Christophe Juncker

*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](http://www.acceslibre.beta.gouv.fr)"*



# Ville de Beaulieu-sur-mer



Alpes-Maritimes - 06310

## COMMISSION COMMUNALE DE SECURITE

### PROCES-VERBAL N°03.01/03.04.2024

ॐ SEANCE DU MERCREDI 03 AVRIL 2024 ॐ

**ETS : VILLA EIFFEL**  
**REF DOSSIER : E011.15333**

La Commission Communale de Sécurité de la Ville de Beaulieu-sur-mer s'est réunie le mercredi 03 avril 2024 à 14h00 pour la demande d'avis concernant l'article 0 11 §2 avec l'absence de désenfumage dans la circulation du RDC du bâtiment A comprenant 3 chambres dont une se trouvant à 11m d'un dégagement considéré comme protégé (avis n°3), sous la présidence de M. Guérino PIROMALLI, représentant M. Roger ROUX, Maire de la Commune, empêché et a procédé à la visite.

#### Assistaient à la Commission Communale de Sécurité :

Membres permanents :

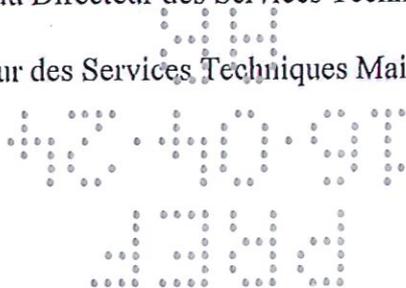
☞ M. LE GALL, CNE, Préventionniste, représentant M. le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours,

En outre étaient présents :

Secrétaire :

☞ M. HAMMED, Adjoint du Directeur des Services Techniques Mairie

☞ M. MAZZELLA, Directeur des Services Techniques Mairie





## AVIS

Après étude de dossiers,

La Commission Communale de Sécurité au titre de la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Établissements Recevant du Public, émet un **AVIS FAVORABLE** pour ce qui relève de la demande d'avis concernant l'article 0 11 §2 avec l'absence de désenfumage dans la circulation du RDC du bâtiment A comprenant 3 chambres dont une se trouvant à 11m d'un dégagement considéré comme protégé (avis n°3).

Néanmoins, la Commission propose la réalisation des prescriptions formulées dans la suite du présent procès-verbal.

Objet : demande d'avis concernant l'article 0 11 §2 avec l'absence de désenfumage dans la circulation du RDC du bâtiment A comprenant 3 chambres dont une se trouvant à 11m d'un dégagement considéré comme protégé (avis n°3)

### RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Numéro de classement : 15333/A.

Référence ERP : E011.15333.

Dénomination ou raison sociale : **VILLA EIFFEL.**

Adresse : 3 RUE GUSTAVE EIFFEL.

Commune : BEAULIEU-SUR-MER. Code postal : 06310.

Nom du propriétaire : SNC RESIDENCE EIFFEL 71 Bd Général de Gaulle  
06230 Saint-Jean Cap-Ferrat



## CLASSEMENT

### A - Détermination de l'effectif :

#### Effectif théorique ou déclaré du public Bâtiments A, B / LOGGIA, villa Eiffel :

L'effectif théorique et déclaré du public susceptible d'être admis dans l'établissement sera de **283 personnes**, en application des dispositions des articles O 2, N 2, X 2 et PS 1 du règlement de sécurité (arrêté du 25 octobre 2011 modifié, selon la déclaration du maître d'ouvrage, arrêté du 21 juin 1982 modifié, à raison de 1 personne pour 2 mètres carrés de la surface réservée au public de 596 m<sup>2</sup>, arrêté du 4 juin 1982 modifié, selon la déclaration du maître d'ouvrage et arrêté du 9 mai 2006 modifiée, selon la déclaration du maître d'ouvrage). (Eiffel :115, A :72 et B/loggia :111).

Effectif déclaré dans les locaux à sommeil : 62 personnes (Eiffel :10, A : 36 et B/loggia : 16).

Effectif déclaré du personnel : 98 personnes (Eiffel : 16, A : 67 et B/loggia : 15).

Effectif total : 381 personnes.

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

Type : O

Catégorie : 3<sup>e</sup>

**C - Autres activités** : N, X et PSP

## TEXTES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 143-1 à R. 143-47 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.

L'arrêté du 25 octobre 2011 modifié portant approbation de dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (type O : hôtels et autres établissements d'hébergement).

L'arrêté du 21 juin 1982 modifié portant approbation de dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (type N : restaurants et débits de boissons).

L'arrêté du 4 juin 1982 modifié portant approbation de dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (type X : établissements sportifs couverts).

L'arrêté du 9 mai 2006 modifié portant approbation de dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (type PS : parcs de stationnement couverts).

L'arrêté préfectoral n° 2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.



## DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE ADMINISTRATIF

### Dernière étude

Etude effectuée le 10/01/2023

Objet de l'étude : PC 006.011.22.S.0023

Nom du préventionniste : Cne Philippe Le-GALL

Avis défavorable de la commission communale de sécurité du 02/03/2023

Procès-verbal n° 01/01/02.03.2023

### OBJET DE L'ÉTUDE

Date de la demande : 25 juillet 2023.

Date de réception SDIS : 5 février 2024.

**Objet** : demande d'avis concernant l'article 0 11§2 avec l'absence de désenfumage dans la circulation du RDC du bâtiment A comprenant 3 chambres dont une se trouvant à 11 m d'un dégagement considéré comme protégé. (Avis n°3)

Demandeur : maître d'ouvrage

Nom du préventionniste : Cne Philippe Le-GALL.  
2024.

Date de l'étude : 8 mars

Avis favorable de la commission communale de sécurité de BEAULIEU-SUR-MER du 03 avril 2024.

Procès-verbal n°3.01/03.04.2024

### ANALYSE

Présentation et motivations de la demande :

Au sein de la circulation du RDC du bâtiment A comprenant 3 chambres, une d'entre elles se trouve à 11 m d'un couloir pouvant être considéré comme protégé.

Référence réglementaire applicable :

L'article 0 11§2 mentionne que le désenfumage d'une circulation horizontale comprenant des locaux à sommeil n'est pas obligatoire si la distance à parcourir depuis la porte d'une chambre pour rejoindre un escalier protégé ne dépasse pas 10 m.

Mesures proposées :

- Le couloir permettant au public de se rendre sur l'extérieur situé à 11 de la porte la plus éloignée
- Le couloir permettant au public de se rendre sur l'extérieur n'est desservi par aucun local
- La porte de ce couloir sera résistante au feu pare-flamme de degré 1/2h avec ferme-porte
- De la DAI généralisée est présente dans tout le bâtiment
- Une 2<sup>e</sup> issue est présente à 6 m de cette chambre pour atteindre l'extérieur en transitant par le local lobby isolé de la circulation par une porte résistante au feu pare-flamme de degré 1/2h avec ferme-porte.



## CONCLUSION

Au vu des éléments fournis et après étude de la demande, un avis favorable est proposé.

## PRESCRIPTIONS PROPOSÉES A LA SUITE DE CETTE ÉTUDE

1/ Assurer en permanence la vacuité des 2 portes du lobby du bâtiment A permettant au public des 3 chambres du RDC de disposer de 2 sorties.

*Art. CO 35 du règlement de sécurité.*

2/ Assurer en permanence la vacuité des 2 portes du couloir permettant de se rendre directement sur l'extérieur.

*Art. CO 35 du règlement de sécurité.*

3/ Dénier en permanence, le couloir permettant de se rendre directement sur l'extérieur, de tous dépôts ou stockages.

*Art. CO 35 du règlement de sécurité.*

## NOTA

Le présent rapport a été établi au vu des éléments qui ont été portés à la connaissance du rapporteur.

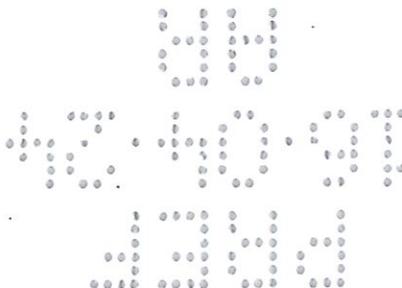
Les prescriptions proposées, qui ne constituent pas une liste exhaustive, ne dispensent pas le pétitionnaire du respect des lois et règlements en vigueur, notamment des règles de sécurité susceptibles de concerner le présent dossier.

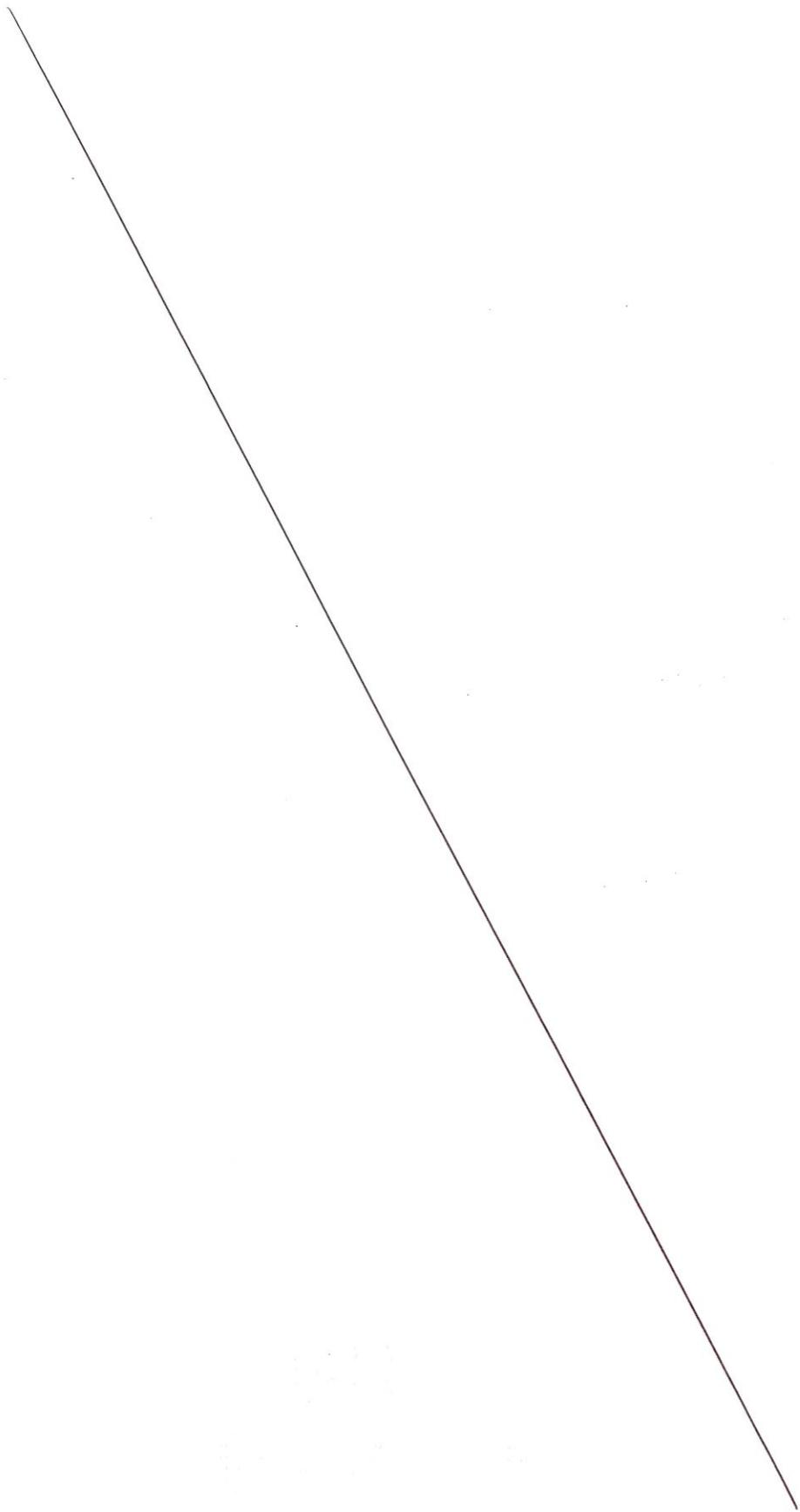
FAIT À BEAULIEU-SUR-MER, LE 03.04.2024



POUR LE MAIRE,  
LE CONSEILLE MUNICIPAL DELEGUE

  
GUERINO PIROMALLI







Ville de  
Beaulieu-sur-mer



Alpes-Maritimes - 06310

COMMISSION COMMUNALE  
DE SECURITE

PROCES-VERBAL  
N°03.02/03.04.2024

☪ SEANCE DU MERCREDI 03 AVRIL 2024 ☪

ETS : VILLA EIFFEL  
REF DOSSIER : E011.15333

La Commission Communale de Sécurité de la Ville de Beaulieu-sur-mer s'est réunie le mercredi 03 avril 2024 à 14h00 pour l'étude de dossier du permis de construire n° 00601123S0006, sous la présidence de M. Guérino PIROMALLI, représentant M. Roger ROUX, Maire de la Commune, empêché et a procédé à la visite.

**Assistaient à la Commission Communale de Sécurité :**

Membres permanents :

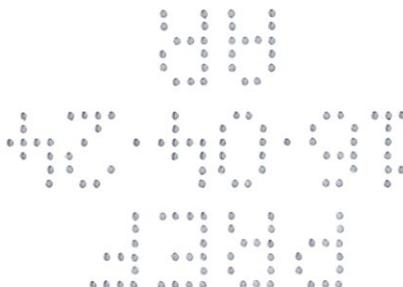
☞ M. LE GALL, CNE, Préventionniste, représentant M. le Directeur Départemental des Services d'Incendie et de Secours,

En outre étaient présents :

Secrétaire :

☞ M. HAMMED, Adjoint du Directeur des Services Techniques Mairie

☞ M. MAZZELLA, Directeur des Services Techniques Mairie





## AVIS

Après étude de dossiers,

La Commission Communale de Sécurité au titre de la sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les Etablissements Recevant du Public, émet un AVIS FAVORABLE pour ce qui relève de l'étude de dossier du permis de construire n°00601123S0006 concernant la démolition de la résidence de tourisme existante pour reconstruction d'un établissement hôtelier, réhabilitation de la Villa Eiffel et de sa loggia.

Néanmoins, la Commission propose la réalisation des prescriptions formulées dans la suite du présent procès-verbal.

Objet : l'étude de dossier du permis de construire n°00601123S0006 concernant la démolition de la résidence de tourisme existante pour reconstruction d'un établissement hôtelier, réhabilitation de la Villa Eiffel et de sa loggia.

### RENSEIGNEMENTS ADMINISTRATIFS

Numéro de classement : 15333/A.

Référence ERP : E011.15333.

Dénomination ou raison sociale : VILLA EIFFEL.

Adresse : 3 RUE GUSTAVE EIFFEL.

Commune : BEAULIEU-SUR-MER.

Code postal : 06310.

Nom du propriétaire : SNC RESIDENCE EIFFEL 71 Bd Général de Gaulle 06230 Saint-Jean Cap-Ferrat

CLASSEMENT**A - Détermination de l'effectif :**Effectif théorique ou déclaré du public Bâtiments A, B / LOGGIA, villa Eiffel :

L'effectif théorique et déclaré du public susceptible d'être admis dans l'établissement sera de **283 personnes**, en application des dispositions des articles O 2, N 2, X 2 et PS 1 du règlement de sécurité (arrêté du 25 octobre 2011 modifié, selon la déclaration du maître d'ouvrage, arrêté du 21 juin 1982 modifié, à raison de 1 personne pour 2 mètres carrés de la surface réservée au public de 596 m<sup>2</sup>, arrêté du 4 juin 1982 modifié, selon la déclaration du maître d'ouvrage et arrêté du 9 mai 2006 modifié, selon la déclaration du maître d'ouvrage). (Eiffel :115, A :72 et B/loggia :111).

Effectif déclaré dans les locaux à sommeil : 62 personnes (Eiffel :10, A : 36 et B/loggia : 16).

Effectif déclaré du personnel : 98 personnes (Eiffel : 16, A : 67 et B/loggia : 15).

Effectif total : 381 personnes.

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

Type : O

Catégorie : 3°

**C - Autres activités** : N, X et PSP

TEXTES RÉGLEMENTAIRES APPLICABLES

Le code de la construction et de l'habitation, notamment ses articles R. 143-1 à R. 143-47 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.

L'arrêté du 25 octobre 2011 modifié portant approbation de dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (type O : hôtels et autres établissements d'hébergement).

L'arrêté du 21 juin 1982 modifié portant approbation de dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (type N : restaurants et débits de boissons).

L'arrêté du 4 juin 1982 modifié portant approbation de dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (type X : établissements sportifs couverts).

L'arrêté du 9 mai 2006 modifié portant approbation de dispositions complétant et modifiant le règlement de sécurité contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public (type PS : parcs de stationnement couverts).

L'arrêté préfectoral n° 2018-902 du 21 décembre 2018 portant Règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie (RDDECI) pour le département des Alpes-Maritimes.





## DÉROULEMENT CHRONOLOGIQUE ADMINISTRATIF

### Dernière étude

Etude effectuée le 10/01/2023

Objet de l'étude : PC 006.011.22.S.0023

Nom du préventionniste : Cne Philippe Le-GALL

Avis défavorable de la commission communale de sécurité du 02/03/2023

Procès-verbal n° 01/01/02.03.2023

### OBJET DE L'ÉTUDE

N° du permis de construire : 00601123S0006.

Date du dépôt : 25 juillet 2023.

Date de réception SDIS : 5 février 2024.

**Objet** : permis de construire n° 00601123S0006 concernant la démolition de la résidence de tourisme existante pour reconstruction d'un établissement hôtelier, réhabilitation de la Villa Eiffel et de sa loggia.

Demandeur : UNION HOTELIERE DE BEAULIEU

Architecte ou maître d'œuvre : ARCHITECTURE JP GOMIS

Engagement sur le respect des règles relatives à la solidité : CERFA du 25/07/2023

Nom du préventionniste : Cne Philippe Le-GALL. Date de l'étude : 16 février 2024.

Avis favorable de la commission communale de sécurité de BEAULIEU-SUR-MER du 03 avril 2024.

Procès-verbal n°3.02/03.04.2024

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

- une notice de sécurité ;
- 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

Le projet consiste en la construction et l'extension d'un hôtel avec plusieurs bâtiments au 3 rue Gustave Eiffel à Beaulieu-Sur-Mer.

Le projet a déjà été soumis à l'avis de la sous-commission ERP/IGH et de la commission communale de sécurité de Beaulieu en 2023 avec un avis défavorable.

L'établissement sera ainsi constitué de plusieurs bâtiments (6 niveaux y compris 2 niveaux de sous-sol dont un à usage de parc de stationnement) :

- La villa Eiffel existante et réhabilitée
- Le bâtiment A en extension.
- Le bâtiment B en extension et la loggia existante réhabilitée
- La piscine et son solarium totalement réhabilités
- Le bâtiment C en extension (nouveau bâtiment isolé)

Les 3 bâtiments (villa Eiffel, A et B/loggia) sont indépendants dans la partie en superstructure mais comportent un seul bloc en infrastructure créant ainsi un seul et même ERP.

Le bâtiment C (bâtiment technique pompe à chaleur) est implanté sur le site et isolé des autres bâtiments.



3 demandes d'avis de commission et 1 de dérogation sont jointes au dossier d'étude :

Les dispositions qui motivent les demandes d'avis 1 et 2 et celles relatives à la demande de dérogation sont inchangées par rapport à l'étude du PC précédent.

- Demande d'avis n°1 relatif aux articles CO 1, CO 6, CO 7, CO 8, CO 9, CO 12, CO 24 et CO 52 avec avis favorable de la commission communale de sécurité de Beaulieu-sur-Mer du 02/03/23 l'étude du permis de construire n° 006.011.22.S.0023 (dispositions identiques pour ce nouveau PC).
- Demande d'avis n°2 relatif à l'article CO 2 à CO 4 avec avis favorable de la commission communale de sécurité de Beaulieu-sur-Mer du 02/03/23 lors de l'étude du permis de construire n° 006.011.22.S.0023 (dispositions identiques pour ce nouveau PC).
- Demande de dérogation n°1 relatif à l'article AM5 § 1 avec avis favorable de la sous-commission ERP/IGH du 28/02/23 lors de l'étude du permis de construire n° 006.011.22.S.0023 (dispositions identiques pour ce nouveau PC).
- Demande d'avis n°3 relatif à l'article 011 § 2 (nouvelle demande)

#### LE BATIMENT VILLA EIFFEL, A ET B / LOGGIA :

Le nombre de niveaux est différent suivant les bâtiments :

- Bâtiment villa Eiffel en R+2 (h>8m),
- Bâtiment A en R+2 (h<8m),
- Bâtiment B en R+1 (h<8m),

Il sera appliqué les mesures constructives suivantes pour ces bâtiments :

- L'accessibilité des façades sera différenciée suivant la hauteur des bâtiments en superstructure.
- Les dispositions réglementaires d'un bâtiment avec une hauteur du plancher haut >8m seront prises pour la stabilité des structures et planchers, l'isolement avec les tiers et le cloisonnement des locaux.
- L'encloisonnement des escaliers et ascenseurs différencié suivant la hauteur et nombre de niveaux des bâtiments en superstructure.

(Cf. demande d'avis n°1 relatif aux articles CO 1, CO 6, CO 7, CO 8, CO 9, CO 12, CO 24 et CO 52 avec avis favorable de la commission communale de sécurité de Beaulieu-sur-Mer du 02/03/23 l'étude du permis de construire n° 006.011.22.S.0023).

#### **DESSERTE ET ACCESSIBILITE DES BATIMENTS**

Concernant l'accessibilité en superstructure des 3 bâtiments, elle se fera depuis l'impasse Eiffel pour laquelle la bande réservée au stationnement sera supprimée et qui possèdera les caractéristiques d'une voie engin pour les desservir.

(Cf. demande d'avis n°2 relatif à l'article CO 2 à CO 4 avec avis favorable de la commission communale de sécurité de Beaulieu-sur-Mer du 02/03/23 lors de l'étude du permis de construire n° 006.011.22.S.0023).

Des modifications sont apportées :

Villa Eiffel : un élargissement du portail d'accès permettant d'atteindre la voie échelle à la façade de la villa Eiffel passant de 3,50 m à 4,00 m. (voie échelle en impasse avec Té de retournement permettant de s'approcher à 1 m de la façade et d'atteindre des baies accessibles identifiées).



**Bâtiment A** : les baies accessibles seront positionnées au droit des balcons, ces balcons donneront sur des chambres qui seront dotées de boutons moletés intérieurs permettant d'accéder dans les circulations. Le sol, aux abords de cette façade, sera stabilisé par du dallage pour permettre de positionner une échelle à main.

### **ISOLEMENT**

Le bâtiment sera isolé des tiers par une aire libre supérieure à 8 m avec des structures stables au feu de degré 1 heure avec des planchers coupe-feu de degré 1 heure.

### **DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES**

La structure de toiture de la villa EIFFEL sera stable au feu ½ heure réalisée en éléments incombustibles, en lamellé collé, en bois massif ou en matériaux reconnus équivalents par le CECMI.

La couverture de la toiture de la villa EIFFEL sera réalisée en tuiles de terre cuite, celle des bâtiments A et B en toiture terrasse étanchée sur dalle béton avec protection lourde ou jardin. Les façades seront en enduit sur maçonnerie, en isolation extérieure avec enduit mais aussi en mur rideau.

L'instruction technique n°249 sera respectée pour les façades et notamment pour les jonctions des dalles au droit des murs rideaux.

La règle du C+D ne sera pas appliquée de par la présence d'un SSI de catégorie A.

### **DISTRIBUTION INTERIEURE**

La distribution intérieure sera réalisée par cloisonnement traditionnel conformément aux exigences d'un bâtiment ayant une stabilité au feu requise à 1 h.

### **LOCAUX A RISQUES**

Les locaux de réserves, exploitation, techniques, photocopie, informatique, cuisine et ses annexes, ordures et déchets, vestiaires, CTA, TGBT, lingerie et laverie notamment seront isolés comme des locaux à risques moyens,

Les locaux chaufferie et groupe électrogène (niveau sous-sol sous le bâtiment A) comme des locaux à risques importants.

### **CONDUITS ET GAINES**

Les conduits et gaines respecteront les dispositions des articles CO30 à CO32.

Les monte-plats répondront aux conditions de l'article CO 33 § 2.

### **DEGAGEMENTS**

Les dégagements sont prévus conformes aux articles CO43, O 6 et O 8.

Une trémie est présente au sein du bâtiment B entre les circulations comprenant des locaux à sommeil du RDC et du R+1

### **PMR**

L'évacuation des PMR sera prévue avec une attente d'évacuation différée dans les chambres PMR dans le cadre de l'article O9 ou en solution équivalente sur les paliers des escaliers protégés.

### **ESCALIERS**

#### Villa Eiffel :

Au niveau RDC l'escalier sera encloustronné directement dans le hall avec uniquement la salle du Main Dining (salle de restaurant) qui ouvrira sur l'escalier avec une porte coupe-feu de degré ½ heure à fermeture automatique et qui ne s'apparente pas à un local annexe (sanitaires, dépôts, suivant CO53§4).

Le hall sera dénué de tout potentiel calorifique.

L'escalier menant du RDJ au RDC servant uniquement de liaison fonctionnelle possèdera des portes ne s'ouvrant pas dans le sens de la sortie au RDC.

Bâtiment A :

Les escaliers seront encloisonnés par des parois CF 1h et dissociés au RDC.

Bâtiment B :

Les escaliers sont au nombre de 3 : 2 escaliers desservant les circulations des locaux à sommeil seront encloisonnés.

Le 3<sup>e</sup> (entre le RDJ SPA et le RDC n'est pas prévu être encloisonné en application de l'article O9§1

Les niveaux desservis abritent moins de 100 personnes.

**AMENAGEMENTS**

Les aménagements intérieurs sont prévus conformes aux exigences du règlement de sécurité et du guide d'emploi des isolants combustibles dans les ERP pour les sols, murs, plafonds, gros mobiliers, éléments de décoration, tentures, voilages.

Villa Eiffel : Au sein du RDC, il existe un aménagement de plafond en bois formant caisson et qui relève du patrimoine d'aménagement de cette villa avec une réaction au feu M3 représentant plus de 25 % de la superficie tant pour les locaux que pour les dégagements.

Ces dispositions pour les plafonds font l'objet d'une demande de dérogation

(Cf. demande de dérogation n°1 relatif à l'article AM5 § 1 avec avis favorable de la sous-commission ERP/IGH du 28/02/23 lors de l'étude du permis de construire n° 006.011.22.S.0023).

**DESENFUMAGE DES ESCALIERS**

Villa Eiffel :

L'escalier principal desservant le RDC au R+2 sera protégé et désenfumable, celui desservant le RDJ au RDC ne le sera pas (un seul niveau avec débouché à l'air libre en complément en partie basse).

Bâtiment A :

L'escalier principal desservant le RDC au R+2 sera protégé et désenfumable, celui desservant le RDJ au RDC ne le sera pas (un seul niveau avec dissociation).

Celui desservant le RDJ au parking niveau -1 ne le sera pas également (donne sur l'extérieur).

L'escalier en bout de loggia RDJ au niveau -1 à l'air libre sera couvert en partie haute.

L'escalier en trapèze entre le R-2 et le RDJ n'est pas prévu être désenfumé (sortie accessoire de la zone piscine), il sera utilisable par le public du R-1 au RDJ et débouchera sur l'extérieur.

Bâtiment B :

Non précisé

**DESENFUMAGE DES CIRCULATIONS HORIZONTALES**

Villa Eiffel :

Les circulations ne seront pas désenfumables (portes des chambres à moins de 10 m de l'escalier protégé).

Bâtiment A :

Les circulations des niveaux comprenant des locaux à sommeil sont décrites ne pas être désenfumables avec :

Niveau R+1 :

- Néant (10m maxi pour gagner l'escalier protégé)

Niveau RDC : (Cf. demande d'avis n°3 relatif à l'article 011 § 2)



Néant : 2 chambres sont à moins de 10m d'une circulation horizontale protégée ne desservant aucun local et débouchant sur l'extérieur et séparé de la circulation principale par une porte PF 1/2 heure avec ferme porte.

1 chambre est à plus de 11 m de cette circulation protégée (20 m) et à 6 m du local hall/lobby au travers d'une porte PF ½ h avec ferme porte.

Niveau RDJ :

- Néant (moins de 10m pour gagner l'escalier protégé ou sortie extérieure) pour la zone de locaux à sommeil.

- Néant pour les zones non publiques

Niveau R-1 :

- Néant parc de stationnement

Niveau R-2 :

- Néant pour les zones non publiques

Bâtiment B :

Les circulations des niveaux comprenant des locaux à sommeil sont décrites ne pas être désenfumables avec :

Niveau R+1 :

- Néant (locaux à sommeil en R+1 avec au moins un ouvrant en façade)

Niveau RDC :

- Néant (locaux à sommeil en R+1 avec au moins un ouvrant en façade)

Niveau RDJ :

- Néant en application de X19 excluant les circulations (application de l'avis de CCS du 07 février 2008 ; en complément signifie en atténuation)

Niveau R-1 :

- Néant en application de X19 excluant les circulations (application de l'avis de CCS du 07 février 2008 ; en complément signifie en atténuation)

Niveau R-2 :

- Néant pour les zones non publiques

### **CHAUFFAGE, EAU CHAUDE SANITAIRE, VENTILATION, GAZ**

Le rafraîchissement et le chauffage seront réalisés par un système de pompe à chaleur (PAC) installé au sein du bâtiment C.

Le chauffage sera réalisé en complément par une chaufferie gaz dotée d'un raccord ZAG installée au sein du R-1 du bâtiment B assurant de la production d'eau chaude.

Les fluides seront distribués vers des centrales de traitement d'air.

De la VMC sera installée.

### **INSTALLATIONS ELECTRIQUES**

Elles seront réalisées conformément aux textes réglementaires en vigueur.

Un groupe électrogène de remplacement doté d'un raccord ZAG sera implanté au R-1 et alimenté par un stockage de fuel enterré, ce local pourra être directement accessible par un escalier depuis le RDC.

### **ECLAIRAGE DE SECURITE**

L'éclairage normal sera réalisé conformément à l'article EC6 et l'éclairage de sécurité assuré par des BAES avec source de remplacement.



## ASCENSEURS, MONTE-CHARGE

7 ascenseurs et 2 monte-charges seront installés en gaine CF1h avec des portes palières PE 1/2 h.

## INSTALLATIONS DE CUISSON

L'établissement abritera 2 cuisines isolées de type fermées de plus de 20 kW de puissance utile totale avec des appareils alimentés en électricité et isolées conformément à l'article GC 9.

Les systèmes de ventilation seront conformes aux exigences des articles GC.

## MOYENS DE SECOURS

- Des extincteurs appropriés aux différents risques
- Un système de sécurité incendie (SSI) de catégorie A avec report SDI/CMSI installé au droit de la banque d'accueil avec diffusion de l'alarme générale prévue après temporisation.
- De la détection automatique d'incendie généralisée sera installée dans les conditions de l'article O 19
- Téléphone urbain
- Consignes de sécurité
- Plans schématiques d'intervention
- Sécurité contre l'incendie assurée par du personnel désigné
- Continuité des liaisons radioélectriques en infrastructure
- Défibrillateur semi-automatique à l'accueil de l'hôtel

Après travaux le bâtiment sera distribué de la façon suivante :

### La VILLA EIFFEL :

Le niveau R+2 comprendra :

- 2 chambres 2 personnes type A
- 1 chambre 2 personnes type C
- Un local d'exploitation

Le niveau R+1 comprendra :

- 1 chambre 2 personnes type C
- 1 chambre 2 personnes type D
- Un local d'exploitation

Le niveau RDC comprendra :

- Le hall d'accès villa
- L'office
- Les réserves
- Le living room/bar
- La véranda du bar
- Le main dining
- La véranda du main dining
- Le salon
- La terrasse restaurant
- 1 chambre 2 personnes type D
- Un local d'exploitation
- La piscine extérieure

Le niveau RDJ comprendra :

- La cuisine principale et ses dépendances
- Le laboratoire



- Les chambres froides
- Les réserves
- La pâtisserie
- La laverie
- Le local déchet
- Le local glace
- Le local CTA
- Le local jardinier
- L'accès sous piscine
- Les cabines de déshabillage de la piscine
- Les sanitaires de la piscine
- Le solarium

Le niveau 1 SOUS SOL comprendra :

- Le local technique piscine
- Le local fontaine

### Le BATIMENT A :

Le niveau R+2 comprendra :

- 1 chambre 2 personnes type A
- 1 chambre 2 personnes type B
- 2 chambres 2 personnes type C
- 1 chambre 2 personnes type D
- 1 chambre 4 personnes type E
- Un local d'exploitation

Le niveau R+1 comprendra :

- 2 chambres 2 personnes type A
- 2 chambres 2 personnes type B
- 2 chambres 2 personnes type C
- 2 chambres 2 personnes type D
- Un local d'exploitation

Le niveau RDC comprendra :

- 1 chambre 2 personnes type B
- 2 chambres 2 personnes type C
- Bureau de la sécurité
- Local d'exploitation sécurité
- Local téléphonie
- Bureau comptable
- Local coffre
- Local photocopieur
- Le back office à usage d'administration
- Le hall/lobby

Le niveau RDJ comprendra :

- La cuisine du personnel
- La cafétéria du personnel
- La chambre froide
- La laverie
- Le bureau des commandes
- Le local tenues et mise en place
- Le local des uniformes
- Les vestiaires/sanitaires du personnel
- Le local des produits d'entretien
- Le bloc des sanitaires



- 3 chambres 2 personnes type C

Le niveau SS1 comprendra :

- Un local chaufferie
- Un local groupe électrogène
- Le local gaines techniques
- Le parc de stationnement non public
- Un LT CFO
- Un local TGBT
- La piscine intérieure et sa plage

Le niveau SS2 comprendra :

- Local des commandes
- Local linge sale
- Laverie
- Lingerie
- Local voiturier
- Local ordures
- Local déchets
- Local des fleurs
- Magasin de réserves
- Locaux CTA

#### Le BATIMENT B / LOGGIA :

Le niveau R+1 comprendra :

- 4 chambres 2 personnes type C
- 1 chambre 2 personnes type D
- Un local d'exploitation

Le niveau RDC comprendra :

- 1 chambre 1 personne type A
- 4 chambres 2 personnes type C
- Le hall/lobby
- Un local d'exploitation

Le niveau RDJ comprendra :

- Le hall/lobby du spa
- La salle fitness et sa zone casier
- Un local technique courants faibles
- Des locaux d'exploitation
- Les vestiaires hommes et femmes
- Les salles de consultation
- Les salles de traitement
- Local d'exploitation de la salle de restaurant
- Le local couvert
- La laverie
- Un bloc sanitaire
- La terrasse du restaurant

Le niveau SS1 comprendra :

- Les salles de soins humides
- Les cabines de déshabillage avec sanitaire
- Un local d'exploitation
- Le sauna





- Les douches
- Le traitement par jet
- Le traitement par bassin unique
- Le hammam
- Des locaux d'exploitation cuisine

Le niveau SS2 comprendra :

- Local technique courants faibles
- Local électrique TGS
- Local serveur informatique
- Locaux techniques
- Local CTA cuisine
- Centre de déshumidification et spa
- Stockage

### LE PARC DE STATIONNEMENT (non accessible au public):

Le parc de stationnement (niveau -1) ne sera pas accessible au public cependant les dispositions de l'arrêté du 09 mai 2006 applicable au type PS et le guide PS version 2 de janvier 2018 lui seront appliquées.

Le parc de stationnement faisant partie intégrante de l'établissement sera accessible au niveau de la rampe par le RDC et isolé par des parois et planchers coupe-feu de degré 2 heures, les structures supportant ce plancher seront stables au feu de degré 2 heures avec un seul compartiment de (moins de 3000m<sup>2</sup>).

Les locaux techniques du groupement d'établissement donc le parc de stationnement constitue une activité suivant l'article PS9 §3 seront isolés comme des locaux à risques :

Les conduits et gaines traversant une paroi coupe-feu respecteront le degré coupe-feu de la paroi franchie dans les conditions de l'article PS 15.

Les dégagements sont prévus être conformes aux exigences des articles PS.

Une des places du parking pourra être accessible au public y compris une PMR, dans ce cas, les personnes seront accompagnées par les voituriers.

Les escaliers et ascenseurs seront encloués.

Les aménagements intérieurs seront conformes aux exigences des articles PS 16 et PS 17 y compris pour la fosse de récupération des liquides.

Le désenfumage du parc sera de type mécanique. (Amenées d'air en partie par porte de la rampe ajourée).

La chaufferie et le groupe électrogène seront équipés de demi-raccord normalisé DN 300 dit raccord « ZAG »

Les installations de désenfumage et de ventilation du parc seront communes.

Les équipements de ventilation et désenfumage du parc seront communs,

Les installations électriques seront réalisées conformément aux textes réglementaires en vigueur

L'éclairage normal sera réalisé conformément à l'article EC6 et l'éclairage de sécurité par doubles foyers de blocs autonomes.

Un arrêt d'urgence général des installations électriques sera installé.

Au niveau de la rampe près des commandes de désenfumage, sera installé un dispositif de coupure des installations de recharge pour véhicules électriques (moins de 20 points de recharge au total organisés en zones de 10 points).

Un ascenseur commun avec le bâtiment hôte sera isolé du parc dans les mêmes conditions que les escaliers et repris en tant qu'installation de sécurité.

Les moyens de secours seront composés :

- D'extincteurs appropriés aux risques y compris à proximité des stations de charge électrique des véhicules (IRVE).
- D'une caisse de 100 litres d'absorbant.



- Du système de sécurité incendie (SSI) de catégorie A de l'hôtel avec des détecteurs automatiques d'incendies installés dans la totalité du parc de stationnement avec report à l'accueil.

Après travaux le parking au niveau R-1 sera distribué de la façon suivante :

- 45 places véhicule léger
- 5 emplacements pour véhicules 2 roues.
- Une zone vélos
- Des locaux techniques non liés à l'activité du parc et traitant l'hôtel (local avec les placards techniques, local CFO, chaufferie, groupe électrogène)
- Des locaux techniques liés à l'activité du parc (local TGBT avec placard CFO)

### LE BATIMENT C (bâtiment technique):

Il abritera les locaux techniques PAC qui serviront pour la partie hôtel.

### DÉFENSE EXTÉRIEURE CONTRE L'INCENDIE

Existante : oui

Besoins en eau : 120 m<sup>3</sup>/h pendant 2 heures.

	Distance	Débit sous 1 bar	Date de la dernière vérification	Observations
BI 16	<100 m	81 m <sup>3</sup> /h	11/10/23	Angle avenue des Hellènes et rue Gustave Eiffel
BI 15	<200 m	170 m <sup>3</sup> /h	11/10/23	Bd maréchal Leclerc

### AUTRES RISQUES

	OUI	NON
Panneaux photovoltaïques		x
Monte-voitures avec conducteur embarqué		x
Installations de recharge pour véhicules électriques	x	

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

Au sein du bâtiment B :

- Le 3<sup>e</sup> escalier situé entre le RDJ SPA et le RDC n'est pas prévu être encloué en application de l'article O9§1 (prescription n°8) :



- L'escalier prends naissance dans le SPA (local) et non dans le hall d'entrée (non conforme avec l'article O9§)
- L'escalier ne dessert qu'un étage à partir du RDJ et non du RDC qui est le niveau d'accès du bâtiment (non conforme avec l'article O9§1)
  - Les niveaux desservis abritent moins de 100 personnes (conforme avec l'article O9§1)
  - L'escalier dessert directement la circulation à sommeil du RDC
- Les circulations du RDC et du R+1 ne sont pas prévues être désenfumables en application de l'article O11§2 locaux à sommeil situés dans des bâtiments à un étage sur RDC au plus (soit 2 niveaux) et pourvus d'un ouvrant en façade (prescription n°14):
- Le bâtiment B comporte 5 niveaux dont 4 accessibles au public (non conforme avec l'article O 11§ 2)
  - Les chambres du R+1 sont à moins de 10 d'un escalier
  - Une chambre est à plus de 10 m d'un dégagement protégé au RDC (non conforme avec l'article O 11§ 2)
- Une trémie qui met les circulations du RDC et du R+1 en communication entre les 2 escaliers encloués est visible sur les plans, cependant au sein de la notice de sécurité, cette dernière est décrite supprimée par rapport au 1<sup>er</sup> PC (permis de construire n° 006.011.22.S.0023).

## 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 réglementaires après travaux (RVRAT) d'un organisme agréé relatif à la sécurité des personnes contre les risques d'incendie et de panique dans les établissements recevant du public, article par article, conformément à l'article GE 9 du règlement de sécurité.

*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. 143-38 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 ;
- 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. R. 143-44 du code de la construction et de l'habitation.*

5/ Adapter 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/ Intégrer dans les consignes de sécurité de l'établissement l'évacuation des personnes en situation de handicap au moyen de l'aide humaine en priorité sur l'utilisation de l'espace d'attente sécurisé.

*Art GN 8 du règlement de sécurité.*

## IMPLANTATION

7/ S'assurer que l'accessibilité et les aménagements au site depuis le domaine public permettent de respecter les largeurs de l'article CO 2, la largeur actuelle de l'impasse Biffel ne permettant pas dans l'état actuel d'accéder au site en raison d'une bande réservée au stationnement.

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

## CONSTRUCTION

8/Rendre les escaliers du bâtiment B desservant des locaux à sommeil conformes avec les exigences des articles CO52 ; CO 53 et O9§1.

Le 3<sup>e</sup> escalier situé entre le RDJ SPA et le RDC doit être encloué également.

*Art. R. 143-3 du code de la construction et de l'habitation, Art. O9§1 du règlement de sécurité.*

9/Supprimer la trémie entre le RDC et R+1 du bâtiment B dans le cas où cette dernière est préservée.

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

10/ Rendre les structures de toiture des bâtiments A et B conformes avec les exigences de l'article CO13.



11/ Rendre les structures de couverture des bâtiments conformes avec les exigences des articles CO 16 à CO 18.

### DÉGAGEMENTS

12/ Assurer en permanence la vacuité de l'escalier en trapèze entre le R-2 et le RDJ (sortie accessoire de la zone piscine).

Afin d'être utilisable par le public uniquement du R-1 vers le RDJ, un dispositif empêchant le public de descendre au R-2 devra être installé au R-1 mais n'empêchant pas le personnel du R-2 de monter (barrière à sens d'ouverture vers la sortie).

Ce dernier devra être balisé par de l'éclairage de sécurité.

*Art. CO 35, CO 42, CO 51 du règlement de sécurité.*

13/ Assurer en permanence la vacuité des 2 portes du lobby du bâtiment A permettant au public des 3 chambres du RDC de disposer de 2 sorties.

*Art. CO 35 du règlement de sécurité.*

### DÉSENFUMAGE

14/ Désenfumer la circulation du RDC du bâtiment B comprenant des locaux à sommeil ou positionner les portes des chambres à moins de 10 m d'un dégagement protégé.

*Article O 11§ 2 du règlement de sécurité.*

### CUISINES

15/ Isoler les cuisines comme des grandes cuisines de type fermées avec des portes dotées de Dispositifs Actionnés de Sécurité (DAS) voire de ferme-portes.

*Art. GC 9, CO 47 et MS 60 du règlement de sécurité.*

### PARC DE STATIONNEMENT

16/ Rendre le désenfumage du parking conforme avec l'article PS 18.

*Art. R. 143-13 du code de la construction et de l'habitation.*

17/ S'assurer que le dispositif de mise hors tension générale de l'installation électrique soit inaccessible au public et facile à atteindre par les services de secours. Il ne doit pas couper l'alimentation normale des installations de sécurité.

*Art. R. 143-13 du code de la construction et de l'habitation.*

18/ Afficher, sur support fixe inaltérable, des consignes indiquant :

- près des issues et des accès aux escaliers, les différentes interdictions générales et la conduite à tenir en cas d'incendie ;
- en partie haute des rampes d'accès des véhicules, dans le débouché à l'air libre et près de l'issue la plus proche de la voie publique, les plans d'ensemble du parc sur lesquels figurent la numérotation des places de stationnement ainsi que l'emplacement des installations de recharge pour véhicules électriques (implantation, coupes, niveaux, moyens de secours...);
- à l'entrée du parc : les consignes générales sur la conduite à tenir en cas d'incendie, le plan d'ensemble sur lequel figurent la numérotation des places de stationnement ainsi que l'emplacement des installations de recharge pour véhicules électriques, les modalités d'appel des services de secours et de lutte contre l'incendie.

*Art. PS 30 du règlement de sécurité et R. 143-13 du code de la construction et de l'habitation.*



## MOYENS DE SECOURS

19/ Doter l'établissement d'une ligne téléphonique avec une alimentation électrique secourue par un onduleur.

*Art. MS 70 du règlement de sécurité.*

20/ Afficher sur supports fixes et inaltérables près du SSI et des Tableaux de Report d'Exploitation (TRE), des consignes précises constamment mises à jour, destinées aux personnels de l'établissement, indiquant :

- les modalités d'alerte des sapeurs-pompiers ;
- les dispositions à prendre pour assurer la sécurité du public et du personnel ;
- les dispositions à prendre pour favoriser l'évacuation des personnes en situation de handicap ou leur évacuation différée si celle-ci est rendue nécessaire ;
- la mise en œuvre des moyens de secours de l'établissement ;
- l'accueil et le guidage des sapeurs-pompiers.

*Art. MS 47 du règlement de sécurité.*

21/ Former des personnels à la conduite à tenir en cas de sinistre (évacuation), au maniement et à l'interprétation des moyens de secours (extincteurs, SSI notamment) au préalable de l'ouverture au public.

*Art. MS 46, MS 48 et O 18 du règlement de sécurité.*

## NOTA

Le présent rapport a été établi au vu des éléments qui ont été portés à la connaissance du rapporteur.

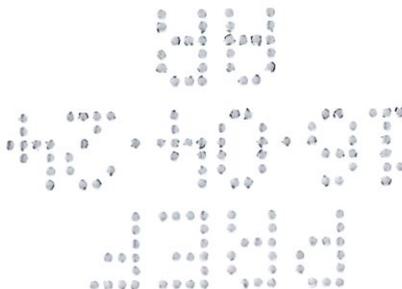
Les prescriptions proposées, qui ne constituent pas une liste exhaustive, ne dispensent pas le pétitionnaire du respect des lois et règlements en vigueur, notamment des règles de sécurité susceptibles de concerner le présent dossier.

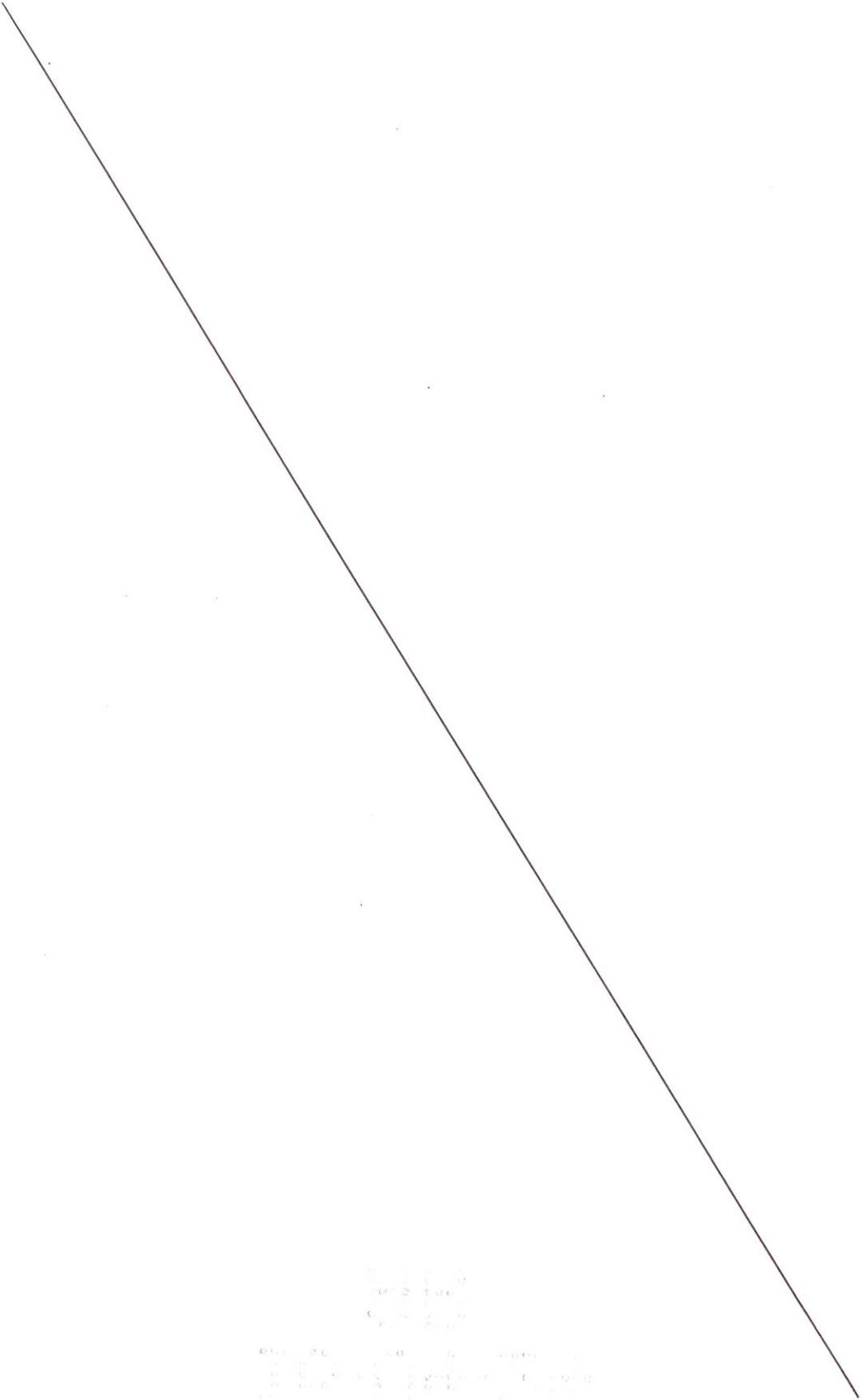
FAIT À BEAULIEU-SUR-MER, LE 03.04.2024



POUR LE MAIRE,  
LE CONSEILLE MUNICIPAL DELEGUE

GUERINO PIROMALLI





MAIRIE DE BEAULIEU-SUR-MER  
06310  
RUE DE LA MAIRIE  
13000 AIX-EN-PROVENCE  
04 91 92 10 10

**SAS UNION HOTELIER DE BEAULIEU**  
**Monsieur Jan SEBOR**  
3, rue Gustave Eiffel  
06310 Beaulieu-sur-Mer

**AVIS DU SERVICE ASSAINISSEMENT**

Avis n° 1

Demande du : 9 août 2023

Projet : Construction d'un établissement Hôtelier avec piscine et réhabilitation de la villa Eiffel créant 6629m<sup>2</sup> de surface de plancher

Références cadastrales : AH 88, 90, 296

**EVACUATION DES EAUX USEES DU PROJET : Avis favorable**

Le terrain est-il desservi par le réseau public d'eaux usées ?

OUI  NON

Le terrain est-il desservi par le réseau public d'eaux usées via un réseau privé ?

OUI  NON  NON CONNU

Prescription :

Le pétitionnaire devra respecter les prescriptions de la cellule industrielle selon copie de l'avis ci-jointe.

Prescriptions Piscine EU/ sans EP:

En l'absence de réseaux publics d'eaux pluviales desservant le terrain, les eaux de vidange de la piscine pourront être évacuées vers le réseau public d'eaux usées par temps sec, et avec un débit limité à 1l/s.

Les eaux de lavage des filtres de la piscine devront être évacuées vers le réseau public d'eaux usées.

**INFORMATIONS IMPORTANTES**

VOTRE PROJET EST CONCERNE PAR UN RACCORDEMENT AU RESEAU PUBLIC D'EAUX USEES :

Celui-ci devra respecter les prescriptions du règlement d'assainissement en vigueur (document disponible sur le site internet : <http://www.eaudazur.com>).

Préalablement à la réalisation des travaux de raccordement au réseau d'eaux usées, et au minimum deux mois avant, le pétitionnaire devra déposer une demande de branchement au service assainissement de la Régie Eau d'Azur.

Le formulaire est disponible sur le site internet (<http://www.eaudazur.com>), rubrique assainissement. Vous pouvez également le demander, par mail, à l'adresse suivante : [branchement.assainissement@eaudazur.com](mailto:branchement.assainissement@eaudazur.com).

**PARTICIPATION POUR LE FINANCEMENT DE L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF (PFAC) :**

Une participation pour le financement de l'assainissement collectif (article L.1331-1 du code de la santé) est exigible à compter de la date de raccordement au réseau public de collecte des eaux usées de l'immeuble, de l'extension de l'immeuble ou de la partie réaménagée de l'immeuble dès lors que ce raccordement génère des eaux usées supplémentaires : 31,92 €/m<sup>2</sup> de surface créée de plancher pour l'année 2023. Le montant de cette participation est actualisé chaque année.

Fait à Nice, le **18 AOUT 2023**



Le Directeur du Patrimoine

  
Olivier Maccagnan



#### MENTION SUR LA PROTECTION DES DONNEES PERSONNELLES

Les données à caractère personnel communiquées par le demandeur font l'objet d'un traitement dont le responsable est la Régie Eau d'Azur. Ces données à caractère personnel seront conservées pendant la durée nécessaire à l'accomplissement de la finalité pour laquelle elles ont été collectées. L'accès aux données à caractère personnel est strictement limité aux salariés de la Régie Eau d'Azur habilités à les traiter en raison de leurs fonctions. Conformément aux dispositions légales et réglementaires applicables, le demandeur bénéficie d'un droit d'accès, de rectification, de portabilité et d'effacement de ses données à caractère personnel ou encore de limitation du traitement. Il peut également, pour des motifs légitimes, s'opposer au traitement des données le concernant. Il peut, sous réserve de la production d'un justificatif d'identité valide, exercer ses droits en contactant le délégué à la protection des données par courriel à l'adresse suivante : [donneespersonnelles@caudazur.com](mailto:donneespersonnelles@caudazur.com). En cas de difficulté en lien avec la gestion de ses données à caractère personnel, le Demandeur peut contacter la CNIL : 8 rue de Vivienne - 75083 PARIS CEDEX 02 – tél : 01 53 73 22 22 ([www.cnil.fr](http://www.cnil.fr)).

**SAS UNION HOTELIER DE BEAULIEU**  
**Monsieur Jan SEBOR**  
 3, rue Gustave Eiffel  
 06310 Beaulieu-sur-Mer

Avis n° 1

Demande du : 9 août 2023

Projet : Construction d'un établissement Hôtelier avec piscine et réhabilitation de la villa Eiffel créant 6629m<sup>2</sup> de surface de plancher

Références cadastrales : AH 88, 90, 296

**GESTION DES EAUX PLUVIALES DU PROJET : Avis favorable**

Préconisations :

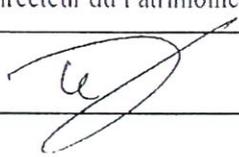
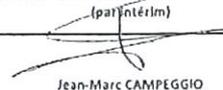
Infiltration à la parcelle :

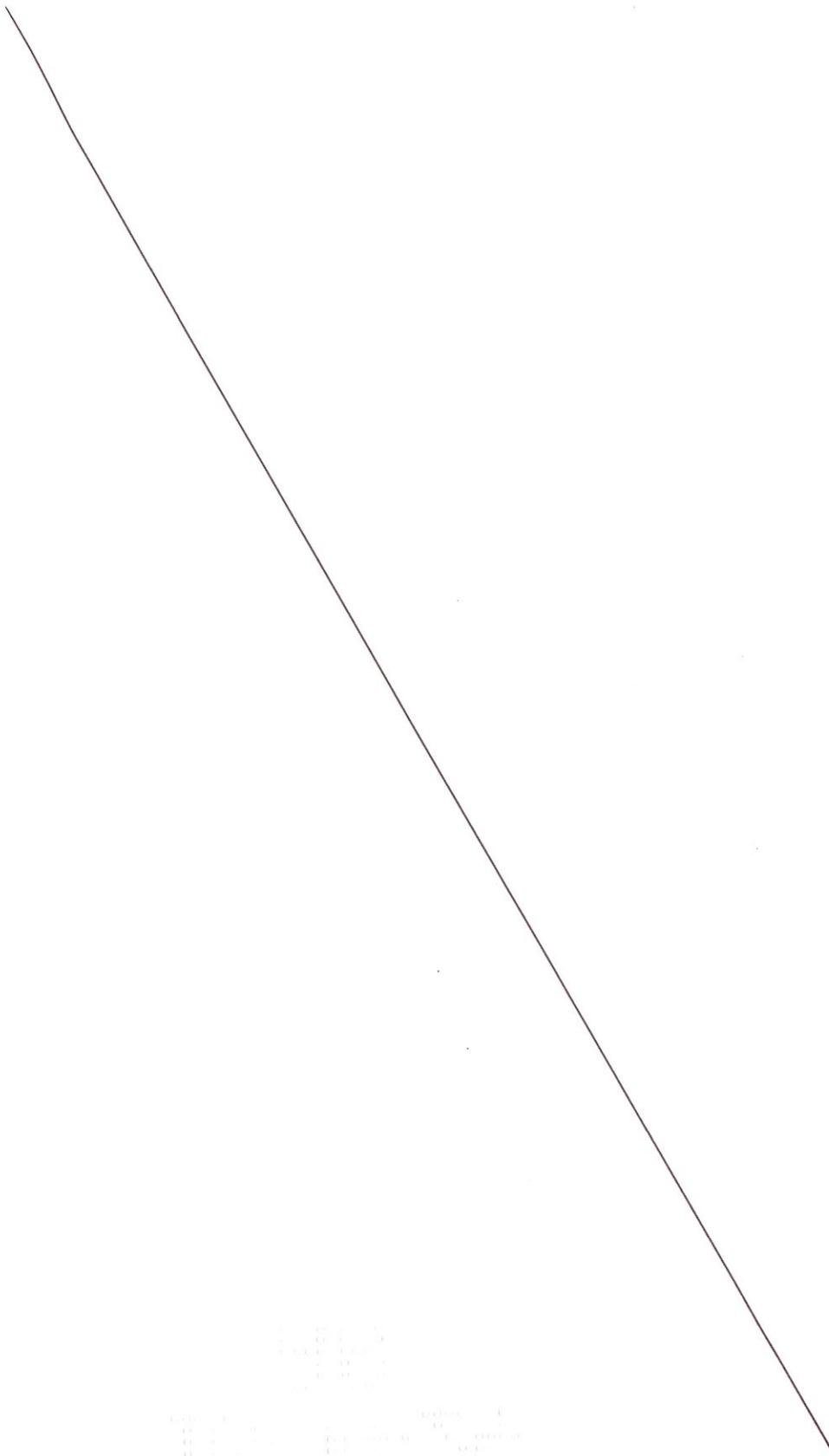
Le propriétaire est responsable de la faisabilité et de la mise en œuvre de la technique d'infiltration qu'il aura choisie.

Attention, cet avis est émis au regard du règlement d'assainissement métropolitain approuvé le 1er octobre 2013, mais ne préjuge en rien du respect des autres réglementations en vigueur.

Fait à Nice, le 18/08/2023

Saisissez du texte ici

Eau d'Azur : Avis préparé selon le logigramme d'analyse du mode de gestion des eaux pluviales d'un projet soumis à une demande d'autorisation d'urbanisme - Version du 23/06/2022		MNCA : Compétence Gestion des Eaux Pluviales Urbaines
L'instructeur	Le Directeur du Patrimoine	Le Directeur Eaux Pluviales & GEMAPI et Réseaux (par intérim)
JCG		 Jean-Marc CAMPEGGIO



1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38 39 40 41 42 43 44 45 46 47 48 49 50 51 52 53 54 55 56 57 58 59 60 61 62 63 64 65 66 67 68 69 70 71 72 73 74 75 76 77 78 79 80 81 82 83 84 85 86 87 88 89 90 91 92 93 94 95 96 97 98 99 100