

Département des Alpes-Maritimes,

Commune de THEOULE-SUR-MER 06590

**Enquête publique mairie de THEOULE-SUR-MER,
n°E23000024/06**

Objet de l'enquête :

Construction d'un parc de stationnement sis rue Jean-Baptiste Pastor à THEOULE-SUR-MER 06590.

Du Vendredi 8 décembre 2023 au vendredi 12 janvier 2024

SOMMAIRE

1 Cadre général de l'enquête

1.1	Préambule	p 3
1.2	Objectifs de l'enquête	p 3
1.3	Cadre juridique	p 3
1.4	Nature et caractéristique du projet	p 5
1.5	Situation foncière	p 6
1.6	Composition du dossier	p 6

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1	Désignation du commissaire enquêteur	p 8
2.2	Réception du dossier par le CE	p 8
2.3	Organisation du déroulé de l'enquête	p 8
2.4	Information du public	p 9
2.5	Visa du dossier et des registres	p 9
2.7	Ouverture et clôture des registres	p 10
2.8	Point sur le déroulement de l'enquête	p 10

3 Analyse du dossier d'enquête

3.1	Le dossier d'enquête publique	p 12
	3.1.1 Identification du demandeur et nature de la commande	p 12
	3.1.2 Cadre réglementaire	p 12
3.2	Analyse du contenu du dossier d'enquête publique	p 13
	3.2.1 Notice de présentation non technique	p 13
	3.2.2 Résumé non technique	p 13
	3.2.3 Etude d'impact	p 14
3.3	Avis obligatoires émis sur le projet et réponses du maître d'ouvrage	p 16
	3.3.1 Avis de l'Autorité environnementale	p 16
	3.3.2 Réponse à l'Avis de l'Autorité environnementale	p 18

4 Analyse des observations du public et réponses du maître d'ouvrage

4.1	Observations du public	p 19
4.2	Réponses du maître d'ouvrage	p 20

1 Cadre général de l'enquête

1.1 Préambule

La ville de THEOULE-SUR-MER a le projet de créer un pôle multifonctions, rue Jean-Baptiste Pastor, comportant un parc de stationnement, le Centre Technique Municipal, la Maison de l'Esterel et un accès piéton au parc de l'Esterel.

Ce projet nécessitera la démolition du parking existant de la rue Jean-Baptiste Pastor, de la route adjacente et du terrain de sport, en la construction d'une nouvelle route, du parking et d'une passerelle piétonne vers le parc de l'Esterel. Le projet prévoit aussi le dévoiement de la buse du vallon de l'Autel.

Ce projet a pour but de diminuer le nombre de véhicules en stationnement dans le centre-ville de THEOULE-SUR-MER en favorisant le stationnement extérieur du centre-ville et l'accès par voie piétonne des visiteurs.

Ce projet permettra d'offrir 207 places de parking, dont 166 publiques (les autres étant destinés au Centre Technique Municipal) ; le parking proposera aussi des places pour les vélos, deux-roues motorisés.

1.2 Objectifs de l'enquête

L'enquête publique est relative à une autorisation environnementale concernant le projet de construction d'un parc de stationnement à THEOULE-SUR-MER.

1.3 Cadre juridique

Le Préfet des Alpes-Maritimes a pris un arrêté en date du 29 novembre 2023 : réf : DDTM-SEAFEN-PE-AP_ n° 2023-213 : Arrêté portant ouverture d'une enquête publique relative à la demande d'autorisation environnementale unique pour la création d'un parc de stationnement rue Jean-Baptiste Pastor vallon de l'Autel - THEOULE-SUR-MER.

L'enquête publique relève :

- du code de l'environnement, article L.123-5, L. 123-15, article R.123-19, articles L.181-1 à L.181-32 et R. 181-1 à R.181-38, articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27,
- du décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011,
- de l'arrêté du 24 avril 2012 du ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie relatif aux règles d'affichage,
- du décret du 13 septembre 2023 portant nomination de monsieur Hugues MOUTOUH en qualité de Préfet des Alpes-Maritimes,
- de la demande d'autorisation environnementale unique déposée le 27 décembre 2021 de la mairie de THEOULE-SUR-MER concernant le projet de création d'un parc de stationnement,

- de l'arrêté n° AE-F09322P0018 du 17 février 2022 de l'autorité environnementale portant décision de soumission à étude d'impact suite à l'examen au cas par cas du projet de parc de stationnement, en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement.

- de la nouvelle demande d'autorisation environnementale unique déposée le 21 décembre 2022 de la mairie de THEOULE-SUR-MER concernant le projet de création d'un parc de stationnement,

- de l'avis n° 2023APPACA51/3482-3483 du 21 août 2023 de l'autorité environnementale portant sur le projet de création d'un parc de stationnement.

Considérant que le porteur de projet s'engage à dimensionner ses ouvrages de gestion des eaux pluviales pour la gestion d'une pluie de retour 100 ans ;

Considérant l'objectif de préservation du bon état écologique de la masse d'eau FRDC08d : Pointe de la galère-Cap d'ANTIBES fixé par le SDAGE 2022-2027.

Présentation du projet

La demande d'autorisation environnementale unique concerne la gestion des eaux pluviales au droit du futur parc de stationnement sis rue Jean-Baptiste Pastor sur la commune de THEOULE-SUR-MER.

Le projet présenté crée une déviation du vallon hors des fondations de la Villa et propose des solutions pour une meilleure gestion hydraulique des eaux de ruissellement, en régulant les débits à l'aval de la propriété jusqu'à la pluie d'occurrence centennale.

Les installations projetées relèvent du régime de l'autorisation IOTA, au titre de la rubrique suivante :

- 2.1.5.0 : Le rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure à 20 ha, est soumis à autorisation, prescription générale SO.
- 3.1.2.0 : Installations, ouvrages, travaux, activités conduisant à modifier le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau, sur une longueur de cours d'eau supérieure ou égale à 100m, est soumis à autorisation, selon l'arrêté du 28 novembre 2007.
- 3.2.2.0 : Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau pour une surface soustraite supérieure ou égale à 400 m² et inférieure à 10 000 M, est soumis à déclaration, selon l'arrêté du 13 février 2002.

La nature du projet est détaillée dans l'arrêté n° AE-F09322P0018 du 17 février 2022 de l'autorité environnementale portant décision de soumission à étude d'impact suite à l'examen au cas par cas du projet de parc de stationnement, en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement.

L'arrêté rappelle le cadre juridique :

- Directive 2011/92/UE du Parlement Européen et du Conseil du 13 décembre 2011 codifiée concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement notamment son annexe III,
- Articles L.122-1, R.122-3-1 du code de l'environnement,
- Arrêté de la ministre de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas,
- Arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur du 24/08/2020 portant délégation de signature à Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement,
- Demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° F09322P0018, relative à la réalisation du projet d'aménagement d'un parking rue Jean-Baptiste Pastor sur la commune de THEOULE-SUR-MER, déposée par la commune de THEOULE-SUR-MER, reçue le 14/01/2022 et considérée complète le 14/01/2022,
- Saisine par la DREAL de l'ARS/Agence Régionale de Santé en date du 17/01/2022.

1.4 Nature et caractéristique du projet

Le projet de pôle multifonctions comportera au rez-de-chaussée un parking réservé aux véhicules du Centre Technique Municipal, dont les véhicules utiliseront une entrée/sortie depuis la rue Jean-Baptiste Pastor.

Le parking public de 166 places occupera les 3 niveaux supérieurs ; l'entrée se fera au niveau R+3 depuis le Boulevard de la Corniche d'Or et la sortie au niveau R+1 rejoint la rue Jean-Baptiste Pastor.

Le toit, en R+4, sera réservé aux piétons qui pourront accéder au parc de l'Esterel par une passerelle, à ce niveau sera créé la Maison de l'Esterel, un local communal, des toilettes et des espaces verts.

L'accès pompier au parc de l'Esterel se trouve au sud du projet.

L'emprise totale du projet est de 5405 m² pour le parc de stationnement dont l'emprise au sol du bâtiment est de 3130m².

L'objectif de la commune est de diminuer le nombre de véhicules garés dans le centre-ville et de créer des bureaux, un local de stockage et un parking de 21 places pour les agents du Centre Technique Municipal.

La nature du projet relève de la rubrique 10 et 41a du tableau annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement : Aménagement d'un parc de stationnement.

Le projet nécessite un phasage des travaux comme suit :

- Démolition du parking existant rue Jean-Baptiste Pastor, de la route adjacente et du terrain multisports,

- Construction d'une nouvelle route et d'une passerelle piétonne vers les sentiers du parc de l'Esterel,
- Créer un dévoiement sur un linéaire de 107 m de la buse du vallon de l'Autel,
- Construction du stationnement en R+4 dont le dernier étage sera réservé aux piétons qui pourront accéder au parc de l'Esterel par une passerelle, à ce niveau sera créé la Maison de l'Esterel, un local communal, des toilettes et des espaces verts.
- La mise en place d'un parking temporaire pendant la période estivale 2023.

1.5 Situation foncière

Les terrains appartiennent à la commune.

1.6 Composition du dossier

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces exigées aux articles R.181-13 et R.123-8 du code de l'environnement.

Le dossier comporte :

- Le dossier d'Autorisation Environnementale, Etude d'impact, document relié de 292 pages.

Ce dossier comporte 6 parties :

Partie 1 : Contexte du projet

Partie 2 : Etat initial du site et de son environnement :

- Environnement physique
- Environnement naturel
- Environnement humain
- Santé et cadre de vie
- Analyse des risques naturels et technologiques

Partie 3 : Présentation du projet, justification et choix retenus

- Description et nature de l'opération
- Justification du projet de création de parking

Partie 4 : Analyse des impacts sur l'environnement et mesures associées

- Incidences et mesures du projet en phase chantier
- Incidences et mesures du projet en phase d'exploitation
- Tableau de synthèse des impacts et mesures
- Effets cumulés avec d'autres projets connus

Partie 5 : Compatibilité avec le PLU, le SDAGE, le SAGE et le Contrat de Milieu

- Documents d'urbanisme et de programmation
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Rhône Méditerranée/SDAGE RM
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux/SAGE
- Contrat de Milieu

Partie 6 : Rédacteurs et difficultés rencontrées

- Rédacteurs du document
- Difficultés rencontrées
- La note de présentation non technique du projet
- Le résumé non technique : Etude d'impacts
- L'avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale Provence-Alpes-Côte d'Azur sur le projet de création d'un parc de stationnement sur la commune de THEOULE-SUR-MER
- La réponse à l'avis de la MRAe PACA sur le projet de création d'un parc de stationnement sur la commune de THEOULE-SUR-MER
- 12 sous dossiers d'annexes :
 - L'avis d'enquête publique
 - Le registre d'enquête publique
 - L'avis de la DREAL
 - Les avis de publication « Petites Affiches » et « Nice Matin »
 - Annexe 1 : Les plans de masse du projet
 - Annexe 2 : Les plans de coupes longitudinales et transversales
 - Annexe 3 : Le volet naturel complet de l'étude d'impact réalisée par ECOMED
 - Annexe 4 : l'évaluation des incidences NATURA 2000 réalisée par ECOMED
 - Annexe 5 : La notice de dévoiement de la buse du vallon de l'Autel réalisée par EDEIS
 - Annexe 6 : L'engagement d'entretien des ouvrages hydrauliques
 - Annexe 7 : L'avis du SDIS/Service Départemental d'Incendie et de Secours

- Annexe 8 : Les cartes de hauteurs d'eau, vitesses impacts, différents paramètres des modélisations hydrauliques
- Annexe 9 : Le carnet des images présentant l'insertion paysagère du projet
- Annexe 10 : La palette végétale réalisée par l'Agence Babylone
- Annexe 11 : Le détail des différentes phases de chantier
- Annexe 12 : Le rapport des études géotechniques G2PRO.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

La Présidente du Tribunal Administratif a désigné Madame Patricia SCHWEITZER, commissaire enquêteur pour l'enquête publique sur la commune de THEOULE-SUR-MER 06590 enquête n° E23000024/06, relative au projet de construction d'un parc de stationnement rue Jean-Baptiste Pastor, par arrêté en date du 04.07.2023, (Art. L. 123-5 et suivant du Code de l'Environnement).

2.2 Réception du dossier par le CE/commissaire enquêteur

Le CE est allé chercher le dossier à la DDTM le 13 septembre afin de le lire une première fois, puis de l'étudier avant la réunion avec les rédacteurs et la commune de THEOULE-SUR-MER.

Le volumineux dossier m'a été présenté, ainsi que les nombreuses annexes (12 sous chemises).

2.3 Organisation du déroulé de l'enquête

La réunion avec la ville de THEOULE-SUR-MER et les rédacteurs du dossier s'est déroulée le 6 novembre en présence du Maire de THEOULE et du Directeur des Services.

Les représentants de la commune de THEOULE-SUR-MER ont présenté au CE le projet de création d'un parc de stationnement de 207 places sur 3 étages et d'un 4^e étage réservé aux piétons qui pourront accéder au Parc de l'Esterel par une passerelle piétonne, en outre le projet prévoit de construire la Maison de l'Esterel, des espaces verts et un espace municipal. Au rez-de-chaussée du nouveau parking, seront créés des bureaux pour le Centre Technique Municipal et 21 places de parking réservés au CTM. Le parking offrira aussi des places de stationnement pour les vélos et les deux-roues motorisés.

Il est décidé d'ouvrir l'enquête publique le vendredi 8 décembre 2023,

Le commissaire enquêteur tiendra 4 permanences :

Première permanence le vendredi 8 décembre 2023 : de 9h à 12h et de 13h30 et 16h,

Deuxième permanence : samedi 16 décembre 2023 : de 9h à 12h,

Troisième permanence : mercredi 3 janvier 2024 : de 9h à 12h,

Quatrième et dernière permanence : vendredi 12 janvier 2024 : de 9h à 12h et de 13h30 et 16h.

Du 8 décembre 2023 au vendredi 12 janvier 2024, le dossier d'enquête et le registre étaient à la disposition du public en mairie de THEOULE-SUR-MER, 1, place Général Bertrand aux heures d'ouverture de la mairie du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 13h30 à 16h ;

Le dossier était aussi consultable en ligne sur un ordinateur mis à la disposition du public, en mairie, dans la salle du conseil.

[Lien internet : https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/creation-parking-Theoule](https://www.alpes-maritimes.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/creation-parking-Theoule)

2.4 Information du public

Le public a été informé par voie de presse :

- NICE MATIN : 2 parutions : le 24 11 2023 et le 08 12 2023
- LES PETITES AFFICHES : 2 parutions : le 23 11 2023 et le 07 12 2023.

Les affiches de l'EP, sur fond jaune, ont été placardées à plusieurs endroits dans la commune, au total 7 : 1 en mairie sur la porte vitrée, à l'entrée, 2 aux ports de THEOULE, 1 à l'Office du tourisme et 3 sur le site du parking actuel et du stage existant.

2.5 Visa du dossier et du registre

Le CE a visé le dossier d'Autorisation Environnementale Etude d'Impact, ainsi que les 4 notes agrafées.

Le CE n'a pas visé les 12 annexes composées de nombreux documents.

Le registre d'enquête était folioté ; les observations sont inscrites jusqu'à la page 5 et 3 courriers (pièces 1, 2 et 3) sont jointes au registre.

2.6 Ouverture et clôture du registre d'enquête

Le CE a ouvert le registre d'enquête lors de la première permanence vendredi 8 décembre 2023 à 9 h et l'a clôturé lors de la dernière permanence le vendredi 12 janvier 2024 à 16H.

A l'issue de la dernière permanence, le registre d'enquête a été laissé en mairie à la signature du maire.

2.7 Point sur le déroulement de l'enquête

La salle de réunion du Conseil, en rez-de-chaussée, donc accessible aux personnes à mobilité réduite, a été mise à disposition pour y tenir les permanences. Les conditions étaient idéales et l'accueil des agents et de Monsieur le Maire a été très chaleureux.

Un ordinateur de la mairie était mis à disposition pour que le public puisse aussi consulter le dossier en version numérique.

Lors de la première permanence, vendredi 8 décembre 2023, il n'y a pas eu de visiteurs, ni d'observation ;

Le samedi 16 décembre 2023, une observation, par courrier, de M. C. LECONTE a été déposée à l'attention du CE et une visite de M. Quentin GEORGELIN qui fera suivre un courrier ;

Le mercredi 3 janvier 2024, un courrier de M. Antoine PETITJEAN est parvenu le 2 janvier en mairie et deux visiteurs, M. et Mme WINKLER sont passés consulter le dossier, ils voulaient savoir comment se passeraient les travaux et la durée du chantier car ils habitent dans une résidence à proximité du projet ;

Le vendredi 12 janvier, réception du courrier de M. Quentin GEORGELIN, observations de plusieurs visiteurs :

- M. et Mme BELTRANDO, boulangers au centre-ville qui sont très favorables à la construction d'un parking, car il arrive que des clients, faute de pouvoir s'arrêter, sortent de THEOULE sans avoir pu faire d'achats,
- Mme Dominique BALDINI, favorable au projet,
- - Mme Marie-Christine AREDDA, favorable au projet,
- - Mme Olivia BOUCHE, favorable au projet,
- - M. Jean-Marc LUMET, souhaiterait davantage de places de parking au vu du coût du projet.

Les observations du public, incluses dans le procès-verbal de clôture de l'enquête, ont été envoyées à la mairie dès le lundi 15 décembre 2024 et à la DDTM, afin d'obtenir des réponses du demandeur, en l'occurrence la ville de THEOULE-SUR-MER.

3 Analyse du dossier de l'enquête

3.1 Le dossier d'enquête publique

3.1.1 Identification du demandeur et nature de la demande

Le demandeur est la ville de THEOULE-SUR-MER qui fait partie de la Métropole NICE COTE D'AZUR ; la DDTM est en appui de ce dossier ; Il a été fait appel à AQUA GEOSPHERE pour l'étude d'impact et à ECOMED

La demande porte sur l'autorisation environnementale de créer un parc de stationnement multifonctions comportant au rez-de-chaussée des bureaux pour le CTM/Centre Technique Municipal, ainsi que 21 places de stationnement réservées aux

services techniques, en R+3 un parking public de 166 places et enfin à R+4, création de la Maison de l'Esterel, un local municipal et des espaces verts réservés aux piétons qui pourront rejoindre le Parc de l'Esterel par une passerelle.

L'intérêt de ce projet est de créer de nouvelles places de stationnement pour diminuer le nombre de véhicules stationnés en centre-ville.

Le projet est largement décrit dans le dossier d'enquête publique et est complété par 3 grands panneaux qui montrent le futur parking dans l'espace situé rue Jean-Baptiste Pastor, en contre-bas de la voie de chemin de fer SNCF.

Les panneaux montrent un édifice végétalisé, s'intégrant dans le paysage, à l'entrée du Parc de l'Esterel.

Le projet semble répondre aux besoins de la commune en matière de stationnement, particulièrement en période estivale, au respect des contraintes du site naturel et enfin à l'esthétique.

3.1.2 Cadre réglementaire

L'enquête publique a été autorisée par arrêté préfectoral.

Le commissaire enquêteur a été désigné par arrêté du Tribunal Administratif.

Les mesures de publicité de l'enquête ont été respectées : parutions effectuées dans deux journaux : NICE MATIN et LES PETITES AFFICHES, ainsi que l'affichage dans différents lieux de la commune.

- NICE MATIN : 2 parutions : le 24 11 2023 et le 08 12 2023
- LES PETITES AFFICHES : 2 parutions : le 23 11 2023 et le 07 12 2023.

Vérification de la conformité du dossier.

Le projet respecte le cadre réglementaire, notamment les articles du Code de l'Environnement.

Il répond aux obligations de la législation en cours :

- Directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, notamment son annexe III ;
- Code de l'Environnement, articles L122-1, R122-2 à R122-3-1 ;
- Arrêté du ministère de l'Ecologie, du développement durable et de l'énergie du 26 juillet 2012 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;
- Arrêté du Préfet de la région Provence Alpes-Côte d'Azur du 24 08 2020, portant délégation de signature à Madame la Directrice régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

- Demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le n° F09322P0018, relative à la réalisation du projet d'aménagement d'un parking rue Jean-Baptiste Pastor à THEOULE-SUR-MER O6590, déposée par la commune de THEOULE-SUR-MER, reçue le 14 01 2022 et considérée complète le 14 01 2022 ;

- Saisine par la DREAL de l'ARS/Agence Régionale de Santé en date du 17 01 2022.

3.2 Analyse du contenu du dossier d'enquête publique

Le dossier d'enquête est particulièrement volumineux et le public a seulement consulté le dossier relié de l'étude d'impact, en réalité, les personnes ont survolé les 291 pages, davantage intéressées par les photos du projet.

Nul n'a consulté les annexes lors des permanences, par contre les 3 grands panneaux présentant le projet fini ont beaucoup intéressé les visiteurs.

3.2.1 Notice de présentation non technique

Cette notice comporte 10 pages et est agréable à parcourir, bien illustrée ; Elle présente le projet de construction, rue Jean-Baptiste Pastor, d'un pôle multifonctions en R+4, comportant un parc de stationnement de R+1 à R+3, le CTM/Centre Technique Municipal en rez-de-chaussée, la Maison de l'Esterel et un accès piéton par une passerelle au Parc de l'Esterel en R+4.

Ce projet nécessite de démolir le parking existant et le terrain de sports, ainsi que la route adjacente et le dévoiement de la buse du vallon de l'Autel.

Le parking existant offre 68 places, le nouveau parking offrira 166 places publiques sur 3 étages et une vingtaine de places en rez-de-chaussée pour les véhicules du CTM.

En R+4, outre la Maison de l'Esterel, il sera créé un local municipal et des espaces verts, ainsi que des toilettes pour le public.

Les parcelles cadastrées concernées par le projet sont énumérées, les 8 parcelles appartiennent à la commune.

Ce projet est conçu pour s'intégrer dans le paysage et chaque étage est végétalisé pour dissimuler les voitures. L'esthétique a été bien étudié avec des teintes ocres-rouges comme celles visibles dans le Parc de l'Esterel.

3.2.2 Résumé non technique de l'Etude d'impact

Ce document comporte 12 pages, il reprend la présentation du projet, l'identité du demandeur : la commune de THEOULE-SUR-MER représentée par M. Georges BOTELLA, Maire.

Les parcelles concernées sont citées et précise que le projet qui se situe dans le lit mineur du vallon l'Autel concerne une surface de 5 202 m² encaissée au centre du vallon. L'ouvrage

intercepte un bassin versant de 160 ha et collecte les eaux de la zone d'étude, de ce fait le projet relève de la loi sur l'eau et une étude d'impact est nécessaire.

La buse qui recueille les eaux du vallon de l'Autel sera remplacée à neuf et dévotée sur environ 100 mètres.

Le document indique le coût prévisionnel des travaux de 8 099 500€ HT.

Il précise le calendrier prévisionnel des travaux.

Il présente l'état initial : environnement physique, naturel, humain et la santé, le cadre de vie et les risques naturels et technologiques.

La présentation du projet est bien illustrée. Ensuite, des tableaux présentent les impacts et mesures.

3.2.3 L'Etude d'impact

Le dossier est très complet :

- il resitue le contexte de la ville de THEOULE qui manque de places de stationnement, ce qui « engorge » le centre-ville et le bord de mer ;

- il présente le contexte réglementaire ; Le projet se situe dans le lit mineur du vallon de l'Autel et se situe en zone inondable, ce qui nécessite des travaux de busage pour faciliter l'écoulement des eaux pluviales, à ce titre, il relève de la loi sur l'eau ;

L'étude d'impact, en partie 2, présente l'état initial du site et de son environnement : environnement physique, naturel, humain, la santé et le cadre de vie, l'analyse des risques naturels et technologiques.

La partie 3 de l'étude d'impact est consacrée à la présentation du projet, sa justification et les choix retenus.

Dans cette partie, le projet est détaillé du rez-de-chaussée à R+4 et illustré de nombreux croquis de coupes du projet.

La circulation est présentée sur un schéma : l'entrée se fait par le boulevard de la Corniche d'Or, au niveau R+3 et la sortie se fait en R+1 sur la rue Jean-Baptiste Pastor ou vers la rue Léon Montier.

Les véhicules du CTM/Centre Technique Municipal entrent et sortent directement en R+1 sur la rue Jean-Baptiste Pastor.

L'insertion paysagère est décrite et illustrée, elle est en cohérence avec la roche naturelle de l'Esterel, dans les tons de rouge, et respecte un équilibre entre nature et ville.

Le bâtiment est une structure en béton qui se compose de strates arborées qui dissimulent les voitures. Des précisions sont données sur les matériaux de construction : 2 portiques implantés en V, en symétrie soutiennent les deux parties du bâtiment et répondent aux risques sismiques.

Les gardes corps en façade et dans les escaliers, les bûches d'arrêt des terres des jardinières et les pavillons d'accueil sur le toit sont en acier «Corten », pré-vieilli et pérenne ; ils s'intègrent au paysage.

La palette végétale, à planter sur 2 620 m², reprend les essences méditerranéennes déjà présentes à THEOULE. Sur le toit : flore du maquis et de garrigue, caractéristique du Parc de l'Esterel, adaptée aux milieux ouverts et ensoleillés.

En rez-de-chaussée, les plantes seront celles du sous-bois méditerranéen. Ainsi la pérennité des plants sera assurée et les besoins d'entretien réduits.

Quant à l'écoulement des eaux pluviales, il resterait identique à l'existant, cependant, afin de compenser les surfaces imperméabilisées du projet, en conformité avec les impositions de la CACPL et la DDTM 06, un ouvrage de rétention d'une capacité totale de 546 m³ sera construit, dont le volume supplémentaire sera utilisé pour l'arrosage des plantes.

La solution privilégiée au stade des études est la création d'un bassin de rétention enterré au niveau du rez-de-chaussée d'une surface de 195 m², d'une capacité de 0,5 m³, étant donné que le parking a une capacité de moins de 250 véhicules.

Les sols ont une pente suffisante pour que toutes les eaux s'écoulent en direction d'une fosse munie d'un dispositif de séparation.

L'étude d'impact donne une appréciation sommaire des dépenses, pour un coût de 8 099 500 € HT.

Les travaux devraient durer 28 mois.

Le phasage des travaux est décliné en 2 grandes étapes de 13 mois, puis de 15 mois.

Tout d'abord, il faut démolir le parking existant et le terrain de sport, environ deux semaines, pour environ 9 mois pour réaliser le dévoiement de la buse du vallon de l'Autel.

Il faudra compter environ un mois et demi pour le dévoiement des réseaux HTA d'ENEDIS et des réseaux secs.

Trois mois seront nécessaires pour mettre en place le mur de soutènement et la nouvelle voirie, ensuite mise à disposition de la nouvelle voirie, avec un revêtement provisoire.

En phase 2, 5 étapes :

1° étape : soutènement avec forage des pieux qui nécessitera la fermeture de la partie haute de la route pendant un mois.

2° étape : construction du parking pendant 12 mois et demi et aménagement des accès rez-de-chaussée et R+1 du parking, raccordement de la rampe du parking à la Corniche d'Or, ainsi que passerelle piétonne vers le parc de l'Esterel.

En phase 3 : finalisation des enrobés définitifs sur la route, travaux effectués de nuit pendant 2 semaines.

L'exécution des travaux sera précédée d'un préavis de 15 jours aux services de la Police de l'eau et l'OFB/Office Français de la Biodiversité.

Les incidences des travaux sont largement développées dans l'étude d'impact. Tout est prévu pour gérer les déchets de chantier, être vigilant en matière de sécurité ainsi que la gestion de la circulation.

Concernant la faune et la flore, les impacts sont jugés très faibles à nuls car les animaux vivent essentiellement dans le Parc de l'Esterel qui est tout à côté.

- Tous les types d'incidences ont été évalués au point 2.3 et suivants du dossier :

Incidence sur le paysage, le projet va créer un pôle d'accueil et de mobilité entre mer et montagne, il va améliorer le maillage végétal existant et créer un point de vue panoramique en R+4.

Impacts sur l'ambiance lumineuse

Impacts sur les activités économiques

Effets sur la circulation

Incidences sur la qualité de l'air

Incidences sur les réseaux : eaux pluviales et eaux usées et l'eau potable

Toutes ces incidences sont expliquées avec les études, les tableaux, les graphiques et les méthodes utilisées, cependant, malgré l'intérêt de ces données, le public ne s'y est pas intéressé et n'a pas consulté cette partie du dossier.

La page 288 récapitule tous les rédacteurs du dossier, dont AQUAGEOSPHERE et ECOMED.

Les deux dernières pages du dossier relatent les difficultés rencontrées liées à l'étude.

3.3 Avis obligatoires émis sur le projet et réponses du maître d'ouvrage

3.3.1 Avis de l'autorité environnementale

La MRA/Mission Régionale d'Autorité environnementale PACA a rédigé un avis délibéré sur le projet de création d'un parc de stationnement sur la commune de THEOULE-SUR-MER.

Après un rappel réglementaire en préambule, la MRAe précise que l'avis devra être porté à connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir. Ce qui a été fait puisque l'avis est joint au dossier d'enquête publique et a été transmis en temps réel au commissaire enquêteur.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui portent sur ce projet.

L'avis n'est ni favorable, ni défavorable au projet et ne porte pas sur son opportunité.

La MRAe rappelle les procédures qui soumettent ce projet à étude d'impact : nature, localisation et importance du projet.

La MRAe a identifié 4 enjeux principaux :

- La prise en compte des risques naturels,
- La préservation du paysage
- La préservation du milieu naturel et des continuités écologiques,
- La gestion des déchets.

La MRAe considère que l'étude d'impact est globalement proportionnée aux enjeux identifiés, mais, sur le fond, certains aspects de la démarche d'évaluation méritent une consolidation (paysage et milieu naturel).

Concernant la justification des choix et solutions de substitution envisagées :

L'étude d'impact explique que le projet correspond aux besoins de la commune en termes de production de places de stationnement et d'accueil d'un service technique municipal.

D'autre part, elle indique que le projet participe à la valorisation d'un site anthropisé, mais le dossier ne précise pas que le site du projet est situé dans le périmètre de l'opération « Grand Site du Massif de l'Esterel ».

Faisant suite à une étude paysagère menée par le syndicat intercommunal pour la protection du Massif de l'Esterel, le village de THEOULE-SUR-MER est identifié comme site pouvant jouer « un rôle de porte d'entrée multimodale de découverte du Grand Site de l'Esterel. »

Plusieurs observations de la MRAe :

- L'étude n'indique pas comment le maître d'ouvrage a pris en compte le développement de la multimodalité sur la commune dans le dimensionnement de son projet.
- Le dossier n'illustre pas les incidences du projet sur le paysage à l'échelle élargie.
- Les travaux de démolition de l'ouvrage hydraulique récupérant les eaux du vallon de l'Autel, situé sous le site du projet, sont susceptibles d'engendrer une destruction d'espèces de chiroptères protégées et de leur habitat.

La MRAe demande au maître d'ouvrage à revoir sa proposition de mesures d'évitement et de réduction en faveur de ces espèces et, à défaut, à proposer des mesures de compensation.

3.3.2 Réponse à l'avis de l'autorité environnementale par la commune

Rappel :

- Dimensionnement du parc de stationnement :

Le nombre de places de stationnement du projet est déterminé par l'architecture du bâtiment. L'objectif est de diminuer le nombre de véhicules stationnés en bordure de la voirie littoral et de créer un lieu unique dédié aux services techniques de la commune et la création du Centre Technique Municipal.

Les places créées visent à compenser la suppression d'environ 80 places de parking situées en bord de mer et en conservant les 68 places existant sur le parking actuel de la rue Jean-Baptiste Pastor. Il est prévu que la zone en bord de mer soit piétonisée et déminéralisée.

Les véhicules stationnés en bord de mer en période estivale, en bordure de voirie, insécurisent les piétons qui rejoignent le centre-ville.

Le projet vise à améliorer les continuités des cheminements piétons dans le cadre de l'Axe 2 : « une mobilité pour tous : la mobilité au cœur de la qualité de vie des quartiers » du Plan de Mobilité de la Communauté d'Agglomération Cannes Pays de Lérins.

L'objectif de cet axe est de continuer à sécuriser les piétons et à aménager la voirie pour l'adapter à tous.

L'amélioration de la qualité du réseau piéton s'effectue par l'évacuation du stationnement gênant et la résorption des dysfonctionnements.

- Incidences du projet sur le paysage à l'échelle élargie :

Quatre photos ont été ajoutées au dossier.

- Articulation des mesures du projet contre le risque d'incendies. Le SDIS a donné un avis favorable au permis de construire du parking.
- Préservation de la biodiversité, réponse d'ECOMED :

Des tableaux ont été ajoutés à l'étude. Ils présentent les impacts bruts réévalués sur les chiroptères, tenant compte de la démolition du tunnel situé sous la zone d'étude.

Cette caractéristique du projet n'avait pas été évaluée par ECOMED.

Les chiroptères vivent dans les zones du tunnel au niveau du tunnel et les zones limites à l'étude.

Les comptages nocturnes ont relevé très peu de chiroptères :

- Un au printemps au corridor sud,
- Cinq en été aux abords du tunnel,
- Et deux en automne à l'intérieur du tunnel.

Malgré le faible nombre, des mesures sont proposées avant les travaux pour ménager d'autres gîtes pour ces petits chiroptères :

- Dissuasion de venir gîter dans le tunnel, si des fissures étaient repérées, elles seraient bouchées
- Avant les travaux, installation de nouveaux gîtes dans les arbres et aux abords du projet ; ils resteront pour une période de 5 ans, après la fin des travaux.

Des planches photos décrivent les modalités relatives à cette préservation des chiroptères.

La pollution lumineuse pourra déranger les petits chiroptères bien que ceux-ci soient déjà habitués car le site est situé en contrebas de la ligne de chemin de fer et à proximité de la route et du parking existant. De ce fait, l'impact est évalué comme faible.

Des planches photos sur une douzaine de pages illustrent les modalités de mises en œuvre des mesures proposées pour la protection des chiroptères.

Enfin, le projet n'a pas d'effets significatifs dommageables sur l'état de conservation des espèces qui ont justifié la désignation du site NATURA 2000.

Il est à noter que le public n'a pas pris connaissance de l'avis de la MRAe, ni de la réponse faite à cet avis.

4 Analyse des observations du public

Vu le volume du dossier, le public ne s'est pas lancé dans la lecture des annexes. Le seul document consulté a été « le Dossier d'Autorisation Environnementale, Etude d'impact ».

4.1 Observations du public

Vendredi 8 décembre 2023 : aucune observation, pas de visite.

Samedi 16 décembre 2023 : un courrier déposé le 14 décembre par C. LECONTE (M. ou Mme), pièce n°1

M. Quentin GEORGELIN est passé consulter le dossier, particulièrement les photos présentant le projet, un courrier suivra.

Mercredi 3 janvier 2024 : un courrier de M. Antoine PETITJEAN, en date du 26 décembre 2023, est parvenu le 02 janvier 2024, pièce n°2.

M. et Mme WINKLER sont passés pour consulter le dossier et voir les panneaux qui présentent le projet. Leur préoccupation était la durée des travaux et les effets négatifs pour la vie quotidienne des voisins du chantier.

Vendredi 12 janvier 2024 : Réception d'un courrier le 27 12 2023 de M. Quentin GEORGELIN en date du 21 décembre 2023.

Observations consignées sur le registre d'enquête :

- M. et Mme BELTRANDO, boulangers, favorables à la création du parking,
- Mme Dominique BALDINI, favorable au projet,
- Mme Marie-Christine AREDDA, favorable au projet,
- Mme Olivia BOUCHE, favorable au projet,
- M. Jean-Marc LUMET, souhaiterait davantage de places de parking au vu du coût du projet.

Nature des observations :

Il est à noter, qu'à travers les observations du public, nul n'est défavorable au projet.

Quatre contributeurs posent des questions et émettent des suggestions.

- Observations de C. LECONTE : courrier, pièce n°1,
- La première observation porte sur la taille du parking, trop volumineux pour l'espace encaissé entre la voie de chemin de fer et la route J.B Pastor.
 - *Il est à noter que la MRAe n'a pas remis en question la taille du parking*
 - La deuxième observation interroge le choix de l'emplacement, la zone étant à risques d'incendie, d'inondations et de chutes de pierres.
 - *Il est à noter que le SDIS a donné un avis favorable au projet,*
 - *Quant aux risques d'inondations, l'étude d'impact a envisagé la possibilité de crues massives et la réponse est apportée par la modification de la buse qui passe sous le vallon de l'Autel, qui sera redimensionnée pour faire face à cet aléa.*
 - La troisième observation est liée à l'intégration au paysage du projet.
 - *Le parking est végétalisé afin de s'intégrer au Parc de l'Esterel, les couleurs choisies sont celles visibles dans l'environnement proche, des gammes de rouge et ocre, les aciers employés seront vieillis pour être plus discrets. L'architecte s'est employé à créer un parking plutôt esthétique, répondant aux exigences de respect du lieu.*
 - La quatrième observation porte sur la durée du chantier, C. LECONTE suppose que la durée des travaux ne sera pas respectée et met en avant les inconvénients classiques des travaux.
 - *Les phases des travaux sont détaillées avec précision et il n'y a pas de raison pour que la durée des travaux ne soit pas respectée.*
 - *Les travaux sont de mieux en mieux gérés par les entreprises, des mesures sont prises pour réduire le bruit et la poussière, ainsi que la gestion des déchets. Le tout est expliqué dans l'étude d'impact.*

➤ Observations de Mrs PETITJEAN et GEORGELIN : courriers n° 2 et 3,

Les observations seront regroupées par thème.

- La communication : demande de réunions publiques, seulement un entrefilet dans le Théoulien
- Dates mal choisies en fin d'année ; *Il est à noter que l'enquête publique a été prolongée d'office de deux semaines pour être clôturée le 12 janvier 2024.*
- Mode de financement du projet ?
- Absence de PLU sur la commune ?
- Localisation des 80 places en bord de mer ?

- Combien d'arbres abattus pour la réalisation du projet ?
- Combien d'arbres replantés,
- Quid de l'entretien des végétaux du parking et de leur besoin en eau ?
- Pertinence des choix d'aménagement ?
- Capacité de mutation et de réversibilité du projet ? Que deviendra cette construction dans 50 ans ? Pourra t'-elle changer d'usage ?
- Augmentation limitée des places de stationnement en rapport de l'importance du projet,
- Dispositif d'éclairage ?

Suivent des suggestions d'aménagement de végétalisation.

- Observations notées sur le registre par M. Jean-Marc LUMET
 - Interrogation sur le nombre de places créées au regard du coût
 - Suggestions pour densifier le parking
 - Questions relatives à la tarification du parking
 - Suggestions de création de commerces au 4° étage du parking
 - Remarque sur le fait que l'espace de réception sera souvent à l'ombre.

4.2 Réponses du maître d'ouvrage

Les réponses de la commune sont jointes à ce document.

De la page 21 à la page 28.

Les réponses données par la commune répondent aux observations du public et apportent des éclaircissements, bien que les questions ne portent pas directement sur le projet soumis à enquête.

Les réponses sont apportées sur 5 thèmes repérés :

- La taille de l'équipement, sa capacité en places de stationnement
- Son insertion dans le site
- Les risques associés à ce nouvel équipement et son emplacement au regard des risques majeurs connus
- Les travaux, l'utilisation future de cet équipement et son fonctionnement
- Et enfin le coût du projet.

Toutes les réponses sont adaptées et cohérentes.

En annexe :

Arrêté de désignation du commissaire enquêteur,

Publication des annonces presse

Certificat d'affichage et photos