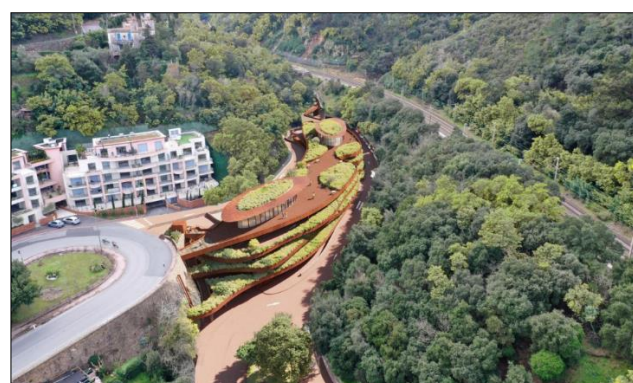
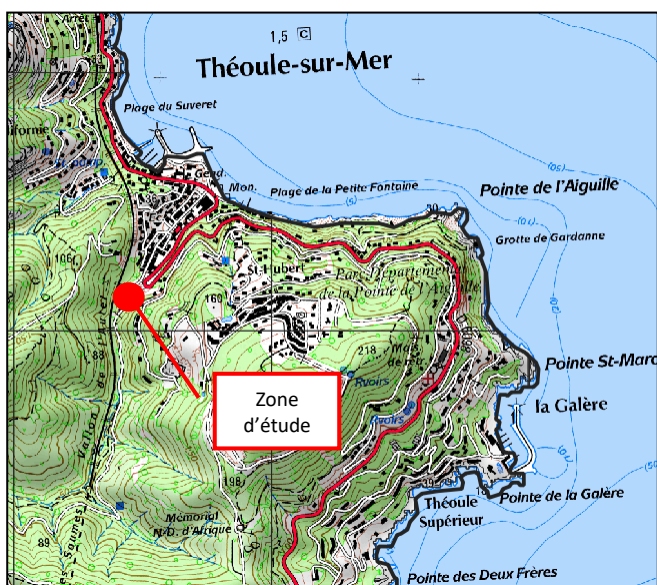




Dossier d'Autorisation Environnementale

NOTE DE PRÉSENTATION DU PROJET

Projet	Construction d'un parc de stationnement
Localisation	Rue Jean Baptiste Pastor 06 590 Théoule-sur-Mer



Astuce :

Ce rapport a été mis en page pour une impression recto-verso

TABLE DES MATIERES

1 PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL	1
1.1 Localisation	1
1.2 Identification du demandeur	3
2 PRESENTATION DU PROJET	6
2.1 Implantation	6
2.1.1 Répartition et organisation programmatique	6
2.1.1.1 Parking public	6
2.1.1.2 Maison de l'Estérel	7
2.1.1.3 Local communal.....	8
2.2 Composition/Volume des constructions.....	8
2.2.1 Volumétrie	8
2.2.2 Matériaux	8
2.3 Accès et stationnements	9
2.3.1 Accès piéton	9
2.3.2 Accès véhicule	10
2.3.3 Aire de stationnements	10

LISTE DES ILLUSTRATIONS ET DES TABLEAUX

Illustration 1 : Vue aérienne Commune de Théoule sur Mer et localisation du projet	1
Illustration 2 : Zoom Vue aérienne Commune de Théoule sur Mer et localisation du projet .	2
Illustration 3 : Extrait cadastral	3
Illustration 4 : Vue depuis la Corniche	8
Illustration 5 : Vue depuis la route Jean-Baptiste Pastor	9

Dossier de demande d'autorisation environnementale
Construction d'un parc de stationnement – Théoule-sur-Mer (06 590)

PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL

1.1 Localisation

L'opération se situe sur la Commune de Théoule-sur-Mer (06590) le long de la rue Jean Baptiste Pastor.

La ville de Théoule-sur-Mer porte le projet de construction d'un pôle multifonctions comportant un parc de stationnement, le Centre Technique Municipal, la Maison de l'Estérel et un accès piéton au parc de l'Estérel. Ce projet consiste en la démolition du parking existant de la rue Jean Baptiste Pastor, de la route adjacente et du terrain de sport et en la construction d'une nouvelle route, du parking et d'une passerelle piétonne vers les sentiers du parc de l'Estérel. Le dévoiement de la buse du vallon de l'Autel est également prévu.



Illustration 1 : Vue aérienne Commune de Théoule sur Mer et localisation du projet



Illustration 2 : Zoom Vue aérienne Commune de Théoule sur Mer et localisation du projet

Le projet se situe sur une section cadastrale associant les parcelles A2362, A2361, A128, A218, A217, A216, A215, A726 et A1298. **La surface est de 5 405 m².**

Les emprises de chaque parcelle sont :

- A2362 : 1 461 m²
- A2361 : 151 m²
- A218 : 212 m²
- A217 : 801 m²
- A216 : 801 m²
- A215 : 713 m²
- A726 : 45 m²
- A1298 : 415 m²

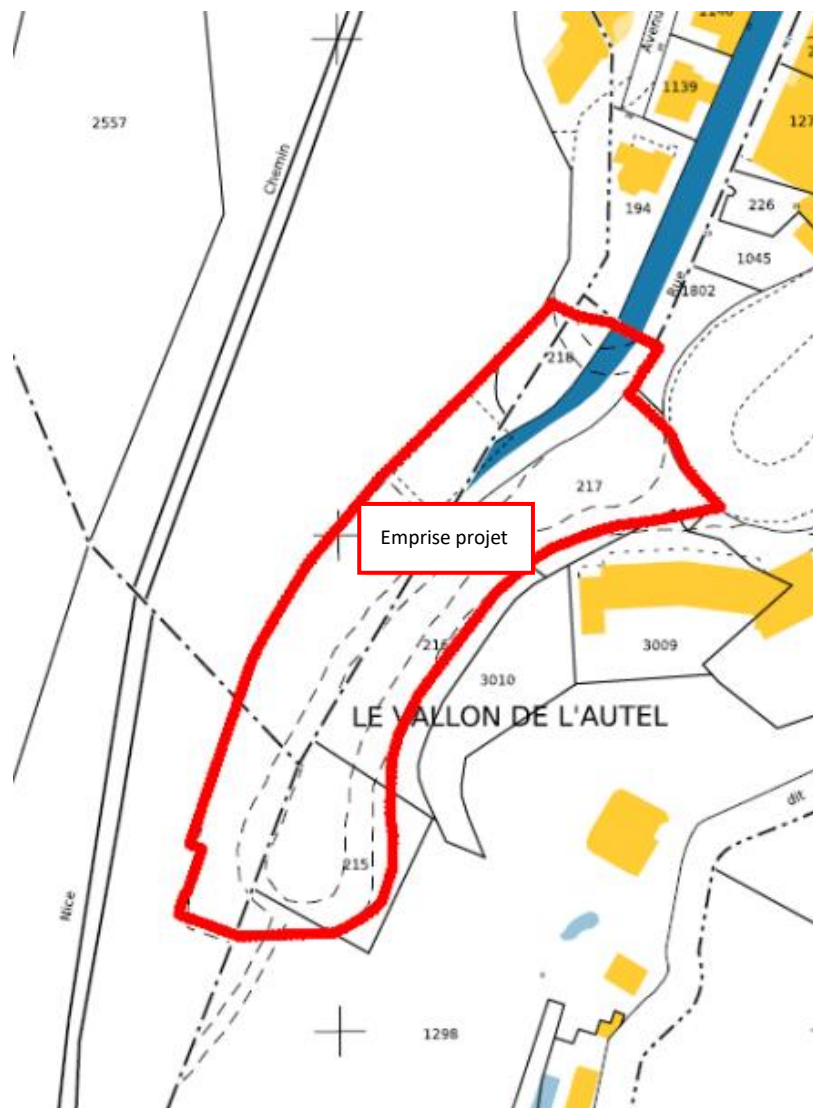


Illustration 3 : Extrait cadastral

1.2 Identification du demandeur

Commune de Théoule-sur-Mer

Représentée par M. Le Maire Georges BOTELLA

1 Place Général Bertrand

06 590 Théoule-sur-Mer

mairie@ville-theoulesurmer.fr

+33 (0)4 92 97 47 77

SIREN : 210601381

1.3 Contexte réglementaire

1.3.1 Etude d'impact sur l'environnement

Le projet est concerné par les rubriques suivantes de l'annexe à l'article R122-2 du Code de l'Environnement.

N°	Rubrique	Régime
10 : Canalisation et régularisation des cours d'eau	<p>Ouvrages de canalisation, de reprofilage et de régularisation des cours d'eau s'ils entraînent une artificialisation du milieu sous les conditions de respecter les critères et seuils suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> – Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau sur une longueur de cours d'eau supérieure ou égale à 100 m ; – Consolidation ou protection des berges, par des techniques autres que végétales vivantes sur une longueur supérieure ou égale à 200 m ; – Installations, ouvrages, travaux ou activités, dans le lit mineur d'un cours d'eau, étant de nature à détruire les frayères, les zones de croissance ou les zones d'alimentation de la faune piscicole, des crustacés et des batraciens, ou dans le lit majeur d'un cours d'eau, étant de nature à détruire les frayères de brochet pour la destruction de plus de 200 m² de frayères ; – Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à la dérivation d'un cours d'eau sur une longueur supérieure ou égale à 100 m. 	Projet soumis à examen au cas par cas
41 a : Création d'une aire de stationnement ouverte au public de 50 unités et plus	<p>a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus.</p> <p>b) Dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs de 50 unités et plus.</p>	Projet soumis à examen au cas par cas

Tableau 1 : Rubriques du Code de l'environnement concernées par le projet

Le projet n'étant pas soumis à évaluation environnementale systématique, une demande d'examen au cas par cas a été transmise en janvier 2022 aux services instructeurs.

Dans sa réponse du 17 février 2022, le Préfet de la région Provence Alpes Côte d'Azur requiert la réalisation d'une étude d'impact.

1.3.2 Autorisation au titre de la Loi sur l'Eau

En application des articles L 214-1 et suivants du code de l'environnement, « sont soumis à déclaration de l'autorité administrative les installations, ouvrages, travaux et activités susceptibles de présenter des dangers pour la santé et la salubrité publique, de nuire au libre écoulement des eaux, de réduire la ressource en eau, d'accroître notablement le risque

Dossier de demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau
Construction d'un parc de stationnement – Théoule-sur-Mer (06 590)

inondation, de porter atteinte gravement à la qualité de l'eau ou à la diversité du milieu aquatique. »

Les travaux d'aménagement sont définis dans la nomenclature issue de l'article R 214-1 du code de l'environnement. Les rubriques susceptibles d'être visées dans le cadre du projet sont reprises dans le tableau suivant.

N°	Rubrique	Régime	Régime concerné
2.1.5.0	Rejet d'eau 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 interceptée par le projet, étant supérieure à 20 ha.	Autorisation	Autorisation
3.1.2.0	Installations, ouvrages, travaux, activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau, à l'exclusion de ceux visés à la rubrique 3.1.4.0, ou conduisant à la dérivation d'un cours d'eau.		Autorisation
	Sur une longueur de cours d'eau supérieure ou égale à 100 m	Autorisation	
	Sur une longueur de cours d'eau inférieure à 100 m	Déclaration	
3.2.2.0	Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau :		Déclaration
	1. Surface soustraite supérieure ou égale à 10 000 m ²	Autorisation	
	2. Surface soustraite supérieure ou égale à 400 m ² et inférieure à 10 000 m ²	Déclaration	

Tableau 2 : Rubriques de la nomenclature « Loi sur l'Eau » concernées par le projet

Rubrique 2.1.5.0 : La surface du bassin intercepté par le projet est de 160 ha et les eaux pluviales seront rejetées dans le vallon de l'Autel. **Dès lors, le projet est soumis à autorisation vis-à-vis de la rubrique 2.1.5.0.**

Rubrique 3.1.2.0 : La rubrique 3.1.2.0 nécessite également un dossier d'autorisation car le projet prévoit le dévoiement de la buse qui conduit à la modification du profil en long d'un cours d'eau, sur un linéaire d'environ 100 mètres.

Rubrique 3.2.2.0 : Le projet se situe dans le lit mineur du Vallon de l'Autel selon l'AZI. A ce titre, la rubrique 3.2.2.0 doit être considérée. L'emprise au sol du bâtiment est de 3 130 m², la rubrique **3.2.2.0 est soumise à déclaration.**

PRESENTATION DU PROJET

2.1 Implantation

Le projet s'inscrit dans une volonté de la commune de Théoule-Sur-Mer à proposer une offre de stationnement concrète afin de limiter le stationnement sauvage sur les bas-côtés de la route départementale desservant la commune.

Il existe aujourd'hui un parking gratuit comprenant 68 places en stationnement aérien.

Le site du projet présente une forte déclivité de 8,91 NGF sur la rue JB Pastor et à 21,98 NGF sur la Corniche d'or.

La modification du tracé de la rue JB Pastor le long de la limite de propriété a permis de dégager un foncier assez large pour nous permettre d'y aménager un parking.

2.1.1 Répartition et organisation programmatique

Le projet forme un pôle multifonctions qui superpose plusieurs programmes : un parking pour le Centre Technique Municipal au rez-de-chaussée de 17 places standard et 4 stationnements techniques, un parking public de 166 places sur 3 niveaux en étage et une promenade paysagère thématique en toiture. Il est bordé sur son pourtour par la nouvelle voie communale redessinée, qui rejoint en épingle à cheveu, le centre-ville à la route de la corniche.

En proue du bâtiment un ascenseur intégré à la paroi dessert tous les niveaux pour les personnes à mobilité réduite. Cette circulation verticale est complétée à chaque extrémité du bâtiment, par une succession d'escaliers extérieurs paysagers qui permettent de rejoindre plus librement les différents ressauts.

2.1.1.1 Parking public

Rez-de-chaussée – Zone de parking indépendante

Le rez-de-chaussée est occupé par un parking destiné au Centre Technique Municipale. L'entrée se situe au même niveau que le centre-ville de Théoule. C'est une zone de stationnement ne communiquant pas avec les autres niveaux. Le niveau est semi-enterré mais bénéficie d'éclairage naturel au niveau de l'entrée largement ouverte sur la voie et par une faille le long du mur de soutènement.

Ce niveau comprend 17 places VL et 4 places prévues pour les véhicules techniques de la ville

Parking R+1 à R+3

L'accès au parking public s'effectue au point haut de la voie communale qui rejoint la Corniche d'Or. Sa position permet à plusieurs véhicules d'attendre avant de rentrer sans gêner le trafic mais aussi d'éviter que les visiteurs accèdent en voiture au centre-ville. Le stationnement deux-roues est situé à proximité directe de la sortie pour simplifier les flux.

Le parking s'organise avec les places au centre et la circulation en périphérie pour pouvoir « boucler » à chaque niveau lorsque l'on cherche une place. Les voitures garées sont invisibles depuis le centre-ville. Les places sont en épis pour faciliter les manœuvres. Une rampe à l'extrémité Sud, permet de rejoindre les niveaux inférieurs.

La sortie s'effectue au niveau le plus bas, sur la voie communale avec un retour montant vers la corniche pour éviter le centre-ville. Un espace d'attente pour les véhicules et deux bornes de sortie sont là aussi prévues dans l'emprise du parking, pour ne pas gêner la circulation.

Des jardinières périphériques plantées d'essences locales et rustiques longent les allées et créent à l'extrémité Nord du parking des jardins en terrasses où sont regroupées les circulations verticales.

R+1 Parking public

Le R+1 est le niveau bas du parking public et c'est là que se trouve la sortie (2 sorties véhicules). Le local exploitant, et les sanitaires publics se situent à ce niveau à proximité de la zone ascenseur/escalier principal.

Ce niveau comprend 56 places pour véhicules légers.

R+2 – Parking public

Ce niveau comprend 59 places pour véhicules légers, un local pour le CTM et un local peinture

R+3 – Parking public

Ce niveau comprend 51 places véhicules légers.

2.1.1.2 Maison de l'Estérel

R+4

La toiture, accessible depuis le centre-ville et le boulevard de la Corniche d'Or, forme une promenade paysagère. Le long de cette promenade se trouve un espace communal et la maison de l'Estérel, point de départ de nombreuses randonnées dans le parc. Leur position haute offre une vue dégagée sur le parc et la baie de Cannes.

Deux passerelles permettent de rejoindre de plain-pied la Corniche d'Or au Nord et le chemin de randonnée vers le Parc au Sud.

2.1.1.3 Local communal

Le local communal n'a pas de fonction attribuée à ce jour. La catégorie de l'établissement sera décrite de type L, associé à l'activité de « Salles polyvalentes/ Salles de réunions sans spectacles. »



Illustration 4 : Vue depuis la Corniche

2.2 Composition/Volume des constructions

2.2.1 Volumétrie

Le bâtiment s'insère dans une topographie de vallon. Sa volumétrie résulte des contraintes du site. Le nouveau tracé de la voie repositionné au plus proche des limites de la parcelle donne le tracé de l'emprise du futur parking.

Le bâtiment se compose de plusieurs strates arborées dans lesquelles se dissimulent les voitures.

2.2.2 Matériaux

Le bâtiment est en structure béton pour répondre aux contraintes de site et garantir sa pérennité dans un contexte relativement humide en hiver. Le béton est teinté dans la masse ou lasuré dans une teinte rouge pour s'inscrire dans le paysage de l'Estérel.

L'ensemble de la structure plombe sur toute la hauteur. Le bâtiment se décompose en deux parties soutenues par des portiques, dont l'implantation symétrique en « V », assure la stabilité générale et répond aux contraintes sismiques du site.

Les garde-corps en façade et au droit des escaliers, les bûches d'arrêt des terres des jardinières et les pavillons d'accueil sur le toit sont en acier Corten. Le choix de ce matériau permet à la fois d'alléger les structures, d'être déjà pré-vieilli et pérenne mais aussi de s'intégrer lui aussi dans le paysage de l'Estérel.

Dans le même esprit, les revêtements de sol sont en béton teinté, gravier, quick ou enrobé de teinte rouge sombre.



Illustration 5 : Vue depuis la route Jean-Baptiste Pastor

2.3 Accès et stationnements

2.3.1 Accès piéton

Le parking est accessible depuis le niveau du centre-ville (RDC) et depuis le trottoir de la corniche d'Or se raccordant au R+4 par une passerelle accessible.

Depuis cette toiture terrasse piétonne une circulation PMR permet de rejoindre le local communal, la maison de l'Estérel et la passerelle rejoignant la piste vers le massif.

2.3.2 Accès véhicule

Le parking en RDC est accessible depuis la partie basse de la rue J.B. Pastor. L'entrée et la sortie se font au même endroit.

Les 3 niveaux de parking public (du R+1 au R+3) sont accessibles depuis la corniche d'or où se situe l'entrée (R+3). La sortie se fait depuis le R+1 sur la rue J.B. Pastor

2.3.3 Aire de stationnements

Aucun espace de stationnement aérien n'est prévu.

Seul un espace minute est réservé au dépôt de déchets dans la zone containers.