



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

**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 Théoule-sur-Mer (06)**

**N° MRAe**  
**2023APPACA51/3482-3483**

**MRAe**

Mission régionale d'autorité environnementale  
PROVENCE ALPES CÔTE D'AZUR

Avis du 18 août 2023 sur le projet de création d'un parc de stationnement sur la commune de Théoule-sur-Mer (06)

## PRÉAMBULE

Conformément aux dispositions prévues par les articles L122-1, et R122-7 du Code de l'environnement (CE), la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) a été saisie pour avis sur la base du dossier de création d'un parc de stationnement sur la commune de Théoule-sur-Mer (06). Le maître d'ouvrage du projet est la commune de Théoule-sur-Mer.

Le dossier comporte notamment : une étude d'impact sur l'environnement incluant une évaluation des incidences Natura 2000 et deux dossiers de demandes d'autorisations.

Conformément aux règles de délégation interne à la MRAe (délibération du 15 avril 2021), cet avis a été adopté le 18 août 2023 en « collégialité électronique » par Sandrine Arbizzi et Jacques Daligaux, membres de la MRAe.

En application de l'article 8 du référentiel des principes d'organisation et de fonctionnement des MRAe approuvé par arrêtés des 11 août 2020, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

La direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) de PACA a été saisie par l'autorité compétente pour autoriser le projet, pour avis de la MRAe.

Cette saisine étant conforme aux dispositions de l'article R122-7 CE relatif à l'autorité environnementale prévue à l'article L122-1 CE, il en a été accusé réception en date du 6 et 7 juillet 2023. Conformément à l'article R122-7 CE, l'avis doit être fourni dans un délai de deux mois.

Conformément aux dispositions de ce même article, la DREAL PACA a consulté :

- par courriel du 7 juillet 2023 l'agence régionale de santé de Provence-Alpes-Côte d'Azur, qui n'a pas transmis de contributions dans les délais réglementaires ;
- par courriel du 7 juillet 2023 le préfet de département, au titre de ses attributions en matière d'environnement, qui a transmis des contributions en dates des 3 et 4 août 2023.

Sur la base des travaux préparatoires de la DREAL et après en avoir délibéré, la MRAe rend l'avis qui suit.

**L'avis devra être porté à la connaissance du public par l'autorité en charge de le recueillir, dans les conditions fixées par l'article R122-7 CE, à savoir le joindre au dossier d'enquête publique ou le mettre à disposition du public dans les conditions fixées par l'article R122-7 CE.**

**Conformément aux dispositions de l'article R122-7-II CE, le présent avis est publié sur le [site des MRAe](#). Il est intégré dans le dossier soumis à la consultation du public.**

**L'avis de la MRAe est un avis simple qui ne préjuge en rien de la décision d'autorisation, d'approbation ou d'exécution du projet prise par l'autorité compétente. En application des dispositions de l'article L122-1-1 CE, cette décision prendra en considération le présent avis.**

**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.**

***L'article L122-1 CE fait obligation au porteur de projet d'apporter une réponse écrite à la MRAe. Cette réponse doit être mise à disposition du public, par voie électronique, au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique ou de la participation du public par voie électronique. La MRAe recommande que cette réponse soit jointe au dossier d'enquête ou de participation du public. Enfin, une transmission de la réponse à la MRAe<sup>1</sup> serait de nature à contribuer à l'amélioration des avis et de la prise en compte de l'environnement par les porteurs de projets. Il ne sera pas apporté d'avis sur ce mémoire en réponse.***

---

1 [ae-avisp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr](mailto:ae-avisp.uee.scade.dreal-paca@developpement-durable.gouv.fr)

## SYNTHÈSE

Le projet concerne la création d'un parc de stationnement à étages à l'entrée sud de la commune de Théoule-sur-Mer (Alpes-Maritimes), en remplacement du parking de surface existant de la rue Jean-Baptiste Pastor et des aménagements contigus.

Le projet comprend un parking public de 166 places, des bureaux, des locaux de stockage ainsi qu'un parking dédié au centre technique municipal, la Maison de l'Estérel et un local communal.

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 invite le 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.

L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

# Table des matières

<b>PRÉAMBULE.....</b>	<b>2</b>
<b>SYNTHÈSE.....</b>	<b>4</b>
<b>AVIS.....</b>	<b>6</b>
<b>1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact.....</b>	<b>6</b>
1.1. Contexte et nature du projet.....	6
1.2. Description et périmètre du projet.....	6
1.3. Procédures.....	7
1.3.1. <i>Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale</i> .....	7
1.3.2. <i>Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public</i> .....	7
1.4. Enjeux identifiés par la MRAe.....	8
1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact.....	8
1.6. Justification des choix et solutions de substitution envisagées.....	8
<b>2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet.....</b>	<b>8</b>
2.1. Risques naturels.....	8
2.1.1. <i>Inondation</i> .....	8
2.1.2. <i>Feu de forêt</i> .....	9
2.2. Paysage.....	9
2.3. Milieu naturel, y compris Natura 2000.....	10
2.3.1. <i>Habitats naturels, espèces, continuités écologiques</i> .....	10
2.3.2. <i>Évaluation des incidences Natura 2000</i> .....	11

# AVIS

## 1. Contexte et objectifs du projet, enjeux environnementaux, qualité de l'étude d'impact

### 1.1. Contexte et nature du projet

Le projet concerne la création d'un parc de stationnement à étages à l'entrée sud de la commune de Théoule-sur-Mer, en remplacement du parking de surface existant de la rue Jean-Baptiste Pastor (68 places). La commune, maître d'ouvrage, souhaite « proposer une offre de stationnement concrète, afin de limiter le stationnement sauvage sur les bas-côtés de la route départementale desservant la commune » et offrir aux employés de la mairie, la possibilité de « stocker leur matériel dans un lieu commun et facilement accessible ».



Figure 1: localisation du site du projet. Source : étude d'impact.

### 1.2. Description et périmètre du projet

Le projet consiste à démolir ou déposer les aménagements et équipements existants (parking de surface, terrain multi-sports, placette, une partie de la voie Jean-Baptiste Pastor, ouvrage hydraulique récupérant les eaux du Vallon de l'Autel). Le dévoiement de la buse du vallon de l'Autel est également prévu. Il prévoit de construire :

- au rez-de-chaussée, un parking privé dédié au centre technique municipal (17 places standards et 4 places pour les véhicules techniques), ainsi que des locaux de stockage ;
- sur 3 niveaux (R+1, R+2, R+3), un parking public de 166 places ;
- aux niveaux R+1 et R+2, les bureaux du centre technique municipal ; au niveau R+4, la Maison de l'Estérel et un local communal (salle polyvalente ou salle de réunions, sans spectacles).

La durée d'exécution des travaux est estimée à 28 mois.



Figure 2: coupe longitudinale, façade vue du nord-ouest. Source : étude d'impact.

## 1.3. Procédures

### 1.3.1. Soumission à étude d'impact au titre de l'évaluation environnementale

Le projet de création d'un parc de stationnement, compte-tenu de sa nature, de son importance, de sa localisation et de ses incidences potentielles sur l'environnement, est soumis à étude d'impact conformément aux articles L122-1 et R122-2 du Code de l'environnement (CE).

Déposé le 21 décembre 2022 au titre de la demande d'autorisation environnementale et le 15 mai 2023 au titre de la demande de permis de construire, il entre dans le champ de l'étude d'impact au titre des rubriques « 10. canalisation et régularisation des cours d'eau<sup>2</sup> » et « 41. aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs<sup>3</sup> » du tableau annexe du R122-2 CE en vigueur depuis le 5 juillet 2020.

Le projet relevant d'un examen au cas par cas, le maître d'ouvrage a, conformément à l'article R122-3-1 CE, transmis à l'autorité administrative compétente en matière d'environnement une demande d'examen au cas par cas le 14 janvier 2022. Par [arrêté préfectoral n° AE-F9322P0018 du 17 février 2022](#), l'autorité chargée de l'examen au cas par cas a pris la décision motivée de soumettre le projet à étude d'impact.

### 1.3.2. Procédures d'autorisation identifiées, gouvernance et information du public

D'après le dossier, le projet relève des procédures d'autorisation suivantes : permis de construire, autorisation environnementale au titre des rubriques 2.1.5.0<sup>4</sup>, 3.1.2.0<sup>5</sup> et 3.2.2.0<sup>6</sup> de la nomenclature des installations, ouvrages, travaux et activités soumis à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'environnement.

2 « 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 et conduisant à la dérivation d'un cours d'eau sur une longueur supérieure ou égale à 100 m ».

3 « a) Aires de stationnement ouvertes au public de 50 unités et plus ».

4 « 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 ».

5 « 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, sur une longueur de cours d'eau supérieure ou égale à 100 m »

6 « Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau : surface soustraite supérieure ou égale à 400 m<sup>2</sup> et inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> ».

Selon le dossier, le règlement national d'urbanisme s'applique ; la commune « *ne dispose pas d'un plan local d'urbanisme* ».

## 1.4. Enjeux identifiés par la MRAe

Au regard des spécificités du territoire et des effets potentiels du projet, la MRAe identifie les principaux enjeux environnementaux suivants :

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

L'enjeu de traitement des déchets étant traité convenablement dans le dossier, la MRAe ne l'abordera pas dans la suite de l'avis.

## 1.5. Complétude et lisibilité de l'étude d'impact

Le dossier aborde l'ensemble du contenu réglementaire d'une étude d'impact défini à l'article R122-5 CE et des thématiques attendues pour ce type de projet. Sa rédaction et sa présentation sont accessibles.

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

## 1.6. Justification des choix et solutions de substitution envisagées

L'étude d'impact explique que le projet répond aux besoins de la commune en termes de production de places de stationnement et d'accueil d'un service technique municipal. Elle indique par ailleurs que le projet participe à la valorisation d'un site anthropisé (« *nombreuses plantations qui vont permettre de favoriser la flore et la faune locales* », « *vue panoramique sur la baie de Cannes* »...).

Le dossier ne précise pas que le site du projet est situé dans le périmètre de l'opération Grand Site du Massif de l'Estérel. Le syndicat intercommunal pour la protection du Massif de l'Estérel a réalisé une étude paysagère et un schéma d'accueil du public pour le Massif de l'Estérel. Le village de Théoule-sur-Mer est identifié comme site pouvant jouer « *un rôle de porte d'entrée multimodale de découverte du Grand Site de l'Estérel* ». 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 alors même que « *l'objectif de la commune est de diminuer le nombre de véhicules dans le centre-ville de Théoule-sur-Mer* ».

# 2. Analyse thématique des incidences et prise en compte de l'environnement par le projet

## 2.1. Risques naturels

### 2.1.1. Inondation

L'étude d'impact indique que le site du projet est situé dans le lit mineur du Vallon de l'Autel. La commune n'est pas couverte par un plan de prévention des risques d'inondation.

Le dossier indique qu'*une modélisation hydraulique a été réalisée dans l'objectif de « caractériser le risque inondation au droit du projet et d'évaluer l'impact du projet d'aménagement sur l'emprise de la zone inondable et les hauteurs d'eau associées durant un événement pluvieux intense<sup>7</sup> ».*

En situation existante, *« le vallon en amont du parking et l'emprise du projet se trouvent en partie inondées, car la buse (1) surverse. [...] La hauteur d'eau maximale observée au droit de l'emprise du projet est de l'ordre de 35 cm. Les vitesses sont de l'ordre de 1 m/s lors de la descente de la portion de rue en bordure du parking. Dans la partie plus basse de la rue, au sud du parking et au droit du terrain de sport, les vitesses sont plus faibles ».*

En situation projetée, *« la nouvelle buse<sup>8</sup> absorbe l'entièreté du débit de la crue exceptionnelle [grâce au dimensionnement plus important du nouveau cadre par rapport à la buse actuelle]. Le bâtiment projeté n'est ainsi pas inondé ».* *« Les vitesses maximales des écoulements sont diminuées dans le Vallon de l'Autel par rapport à la situation existante. Cependant de l'entrée de la buse jusqu'à environ 10 m en amont de celle-ci, les vitesses d'écoulement sont légèrement supérieures par rapport à la situation existante ».*

La MRAe n'a pas de remarque particulière à formuler sur ce sujet.

### 2.1.2. Feu de forêt

L'étude d'impact mentionne que *« la commune de Théoule-sur-Mer possède un plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendies de forêt (PPRIF) qui a été révisé par arrêté préfectoral le 30 janvier 2019. La parcelle du projet se situe en zone B1a, c'est une zone de risque modéré à fort à prescriptions particulières ».* Elle indique que *« le risque d'incendie de forêt est pris en compte au niveau de l'accès pompier qui est garanti pendant toute la durée des travaux et dans le repositionnement des bornes incendies au droit du projet ».*

La MRAe relève que le service départemental d'incendie et de secours (SDIS) des Alpes-Maritimes a émis un avis favorable sur le projet, assorti de prescriptions (avis en date du 20 septembre 2022 joint en annexe de l'étude d'impact).

Il serait pertinent de préciser, dans l'étude d'impact, les mesures mises en place pour tenir compte des prescriptions du SDIS.

**La MRAe recommande de préciser, pour la bonne information du public, les mesures mises en place pour tenir compte des prescriptions contenues dans l'avis du service départemental d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes en date du 20 septembre 2022.**

## 2.2. Paysage

L'étude d'impact indique que le projet est inclus dans le site inscrit : *« bande côtière de Nice à Théoule », à proximité du site classé du Massif de l'Estérel oriental (35 m).*

Le dossier rend compte des perceptions visuelles à l'échelle immédiate (depuis la corniche d'Or...).

---

<sup>7</sup> *« Une crue de plus grande intensité que la centennale a été analysée. Une modélisation avec un débit de crue centennale augmenté de 20 % a été réalisée pour la caractérisation du risque d'inondation au droit du projet ».*

<sup>8</sup> *« La buse déviée est remplacée par un cadre de 2,5 m par 2 m dimensionné pour un débit maximal de 30 m<sup>3</sup>/s ».*

Cependant, il n'analyse pas les points de vue à l'échelle élargie, ce qui est attendu de l'étude d'impact au regard de la localisation du site de projet : depuis le chemin du Sanglier, l'avenue du Midi, les sentiers de randonnées, les belvédères, les habitations en surplomb. Il n'illustre pas les incidences du parc de stationnement à cette échelle.

**La MRAe recommande d'illustrer les incidences du projet sur le paysage à l'échelle élargie : depuis le chemin du Sanglier, l'avenue du Midi, les sentiers de randonnées, les belvédères, les habitations en surplomb.**

## 2.3. Milieu naturel, y compris Natura 2000

### 2.3.1. Habitats naturels, espèces, continuités écologiques

#### 2.3.1.1. État initial

Le site du projet est situé à proximité immédiate de la ZNIEFF de type II « Esterel » (10 m).

Les inventaires de terrain ont été réalisés par des naturalistes spécialistes pour chaque groupe taxonomique, dans des conditions de réalisation satisfaisantes.

La MRAe relève cependant que les dates de passage pour l'inventaire des reptiles (mars et juillet) ne correspondent pas à la période la plus favorable pour leur observation (avril à juin) ; de plus, aucune phase de prospection de chiroptères n'a été réalisée en période hivernale.

L'intérêt écologique du site repose sur la présence avérée d'espèces de chiroptères à enjeux « fort » (Petit rhinolophe) ou « modéré » (Murin à oreilles échancrées, Minioptère de Schreibers, Molosse de Cestoni) et d'une espèce de reptile à enjeu « modéré » (Hémidactyle verruqueux). Selon l'étude d'impact, le Petit rhinolophe « gîte très probablement dans le tunnel » passant sous le site du projet. « De nombreuses autres espèces pourrait gîter ponctuellement durant la période de mise-bas (en été), en swarming (reproduction automnale) et en hiver ». « À l'intérieur de ce tunnel, des espaces, trous et plaques pourraient permettre le gîte d'individus isolés », telles les espèces fissuricoles (Molosse de Cestoni).

#### 2.3.1.2. Impacts bruts, mesures d'évitement, de réduction, et de compensation (ERC) et impacts résiduels

L'étude d'impact indique que les impacts bruts du projet sur les chiroptères « consistent principalement en un dérangement de zones de gîtes en phase travaux et [une] perturbation de zones de chasse en phase exploitation. Les niveaux d'impacts sont faibles pour la quasi-totalité des espèces ». Le dossier propose des mesures de réduction en faveur du milieu naturel : réduction de l'emprise en faveur de l'Hémidactyle verruqueux (R1), adaptation du calendrier des travaux de libération des emprises à la phénologie des espèces : démarrage des travaux entre début septembre et mi-novembre (R2), mise en œuvre de mesures pour prévenir de la pollution accidentelle du Vallon de l'Autel (R3), dispositif limitant les impacts lumineux sur la trame noire (R4) et gestion des espèces exotiques envahissantes (R5).

Cependant, l'étude ne précise pas que 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<sup>9</sup> cavicoles et fissuricoles (Petit rhinolophe, Murin à oreilles échancrées, Grand rhinolophe, Pipistrelle de Kuhl, Pipistrelle commune, Pipistrelle pygmée, Oreillard

9 La destruction d'habitat d'espèce, de gîte, voire d'individus est seulement évoquée dans le tableau 39 du volet naturel de l'étude d'impact.

gris, Molosse de Cestoni) et de leur habitat. La MRAe estime que les impacts bruts et résiduels évalués comme « faibles » sur ces espèces de chiroptères par le dossier, méritent d'être réévalués.

La MRAe invite le maître d'ouvrage à renforcer les mesures d'évitement et de réduction envisagées et, à défaut, à proposer des mesures de compensation. Sachant que le dossier ne fait pas état d'une demande de dérogation à la destruction d'espèces protégées et de leur habitat, la MRAe rappelle que la destruction et l'altération des habitats ou d'espèces protégées sont interdites, conformément à l'article L411-1 du code de l'environnement. Le maître d'ouvrage devra s'assurer que le projet respecte la réglementation (ce qui n'apparaît pas être le cas, au vu des impacts résiduels) et déposer un dossier de demande de dérogation. L'étude d'impact devra alors être actualisée.

**La MRAe recommande de revoir et renforcer les mesures d'évitement et de réduction en faveur des espèces de chiroptères susceptibles de gîter dans l'ouvrage hydraulique récupérant les eaux du Vallon de l'Autel, à défaut, de proposer des mesures de compensation afin d'atteindre l'objectif d'absence de perte nette de biodiversité. La MRAe recommande de préciser clairement dans le dossier les moyens mis en œuvre pour garantir la conformité du projet avec la réglementation relative aux espèces protégées.**

### 2.3.2. Évaluation des incidences Natura 2000

Le site du projet est situé à proximité de la zone spéciale de conservation (ZSC) « Estérel » (2,2 km). Des espèces de chiroptères figurant dans le formulaire standard de données de la ZSC sont présentes ou fortement potentielles sur le site (Petit rhinolophe, Murin à oreilles échancrées, Minioptère de Schreibers, Grand rhinolophe). Le dossier estime que compte-tenu des mesures prévues (mesures R2 et R4, cf. *supra*), 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.

La MRAe n'a pas de remarque à formuler sur cette conclusion.