

CONCLUSIONS RELATIVES A LA CREATION D'UN PARKING PUBLIC à THEOULE SUR MER

Objet de l'enquête publique :

La commune de THEOULE-SUR-MER souhaite créer un parking public de 166 places réparties sur 3 étages, avec, au rez-de-chaussée, construction d'un Centre Technique Municipal regroupant les services techniques, ainsi qu'un parking d'une vingtaine de places réservées aux véhicules des services techniques et enfin au 4° étage, sur le toit du parking, une Maison de l'Esterel, destinée à l'accueil du public, et une passerelle qui permettra l'accès piéton direct au massif de l'Esterel et à ses nombreux départs de randonnée. Enfin l'espace restant au 4° étage verra la construction d'un espace couvert municipal qui pourra accueillir des réunions ou des activités.

L'utilité du projet :

La commune souhaite inciter les visiteurs à se garer dans ce parking public qui comportera 187 places, afin d'éviter, en période estivale particulièrement, les véhicules qui sont garés le long de la mer, faute de places de stationnement. Il existe un parking de centre-ville qui est très vite complet et quelques places en face de la mairie et enfin le parking existant rue Jean-Baptiste Pastor, qui comporte 68 places, en contrebas de la voie de chemin de fer.

Il est à noter qu'actuellement, les véhicules techniques municipaux sont garés le long du parking qui fait face à la mairie et à côté de l'école, sur un espace réservé et aussi dans les rues autour de la mairie.

En outre, les estivants seront mieux accueillis avec la prestation de parking proposée, plutôt que parfois se mettre en danger en se garant en bord de mer, sans espace protégé, devant quitter leur véhicule directement sur la route qui est très fréquentée.

La localisation du projet :

Il y a peu d'espaces disponibles pour construire un projet d'envergure d'une emprise de 5 202 m² sur la commune de THEOULE-SUR-MER qui se situe le long de la mer et limitée par le massif de l'Esterel. Cette très belle commune offre de magnifiques plages, de ce fait, en période estivale, elle attire de nombreux touristes. D'après l'étude effectuée, le parking

existant, rue Jean-Baptiste Pastor sera supprimé, ainsi que le terrain de jeux contigüe, pour obtenir un espace qui pourra accueillir ce projet d'envergure.

Cet espace est situé entre la route et la colline sur laquelle passe la voie de chemin de fer. C'est le seul emplacement qui permet la construction d'un pôle multifonctions comportant un parking public et les aménagements prévus de création du CTM/Centre Technique Municipal avec son parking, la Maison de l'Esterel et la passerelle d'accès piéton direct au massif de l'Esterel. Quant au parking, l'emprise au sol est de 3 130 m².

Par le choix de cet emplacement, le parking ne peut pas être plus étendu car il est limité au-dessus par l'emprise de la voie ferrée et à la base par la route qui dessert l'accès à des immeubles d'habitation.

La question de sa situation dans le vallon mineur de l'Autel amène à des modifications du diamètre des buses afin de prévoir l'écoulement des eaux pluviales, si elles devenaient, à l'avenir, plus importantes dans les années à venir et ainsi éviter les risques d'inondations.

La faune pouvant vivre dans le tunnel (très peu de spécimens de chauve-souris ont été observés), pourra rejoindre facilement le massif de l'Esterel qui est en limite du projet.

La qualité du dossier :

L'enquête publique a permis au public de découvrir ce projet d'envergure dans un dossier bien argumenté, comportant de nombreuses illustrations, plans, coupes du projet et études sur l'environnement, la faune et la flore et exposant l'utilité du projet. Trois grands panneaux présentant le projet et son insertion dans le paysage ont été affichés dans la salle du conseil accueillant le public pendant la durée de l'enquête. Ce parking paysager a une grande qualité esthétique, il respecte les couleurs de l'Esterel, les tons ocres, rouges et marrons, ainsi que la végétalisation avec les plantes méditerranéennes locales.

Le dossier d'enquête présente une étude d'impact qui répond à toutes les questions posées par la MRAe.

Le coût du projet et son financement :

Ce dossier présente un chiffrage du projet à hauteur de 8 590 000 € HT et détaille le projet :

- Déviation et recalibrage de l'ouvrage hydraulique, 1 400 000 €,
- Construction d'un nouveau CTM/Centre Technique Municipal, 912 000 €,
- Construction du parking public, 5 000 000 €,

- Construction de deux locaux situés sur la toiture accessible, dont la Maison de l'Esterel ainsi que la passerelle d'accès à l'Esterel visant à accueillir le public et développer l'attractivité touristique du site, 1 278 000 €,
- Les travaux de voirie permettant d'assurer les liaisons routières entre le parking et la route amenant à THEOULE, répartis sur les différentes fonctions du complexe.

La place de parking s'élève à moins de 30 000 €.

Ensuite le détail des financements est présenté :

- **CTM** : Etat DSIL : 364 800 € et Département des Alpes-Maritimes : 182 400 €.
- **Parc de Stationnement** : Région Sud 25 %, soit 1 250 000 €, Département des Alpes-Maritimes : 1 000 000 €, Communauté d'Agglomération de Cannes Pays de Lérins (Compétence Déplacements) 50 % du solde sous la forme d'un fond de concours 1 375 000 €.
- **Construction de locaux d'accueil et d'information** : Région Sud 25 %, soit 319 500 €, Département des Alpes-Maritimes 20 % soit 255 600 €,

Ces financements principaux seront complétés par des demandes sur de petits programmes avec les objectifs atteints par le programme (performance énergétique, accueil des vélos et recharges...).

L'étude d'impact souligne que le parking sera végétalisé par des plantes appartenant à la flore locale, qui nécessitera peu d'arrosage.

Après avoir examiné le dossier de l'enquête publique, je considère que :

- Le cadre réglementaire a été respecté. *(Voir page 3/22 du rapport d'enquête)*
- Le dossier a été constitué conformément à la réglementation en vigueur.
- Le dossier est complet *(Voir pages 6 à 8/22 du rapport d'enquête)*
- Le public a été correctement averti de la tenue l'enquête publique, par voie de presse et d'affichage en plusieurs endroits de la commune (voir en annexe les photos et le certificat d'affichage).
- L'enquête s'est déroulée du vendredi 8 décembre 2023 au vendredi 12 janvier 2024, la durée de l'enquête a été supérieure à la durée requise car il a été tenu compte des fêtes de fin d'année, période où le public n'est pas toujours disponible pour une enquête publique.

- Le commissaire enquêteur a tenu quatre permanences :
 - Vendredi 8 décembre 2023, de 9h à 12h et de 13h30 à 16h,
 - Samedi 16 décembre 2023, de 9 h à 12 h,
 - Mercredi 3 janvier 2024, de 9 h à 12 h,
 - Vendredi 12 janvier 2024, de 9h à 12h et de 13h30 à 16h, l'enquête a été clôturée à 16h 30.

Le dossier et le registre étaient consultables par le public aux jours et heures d'ouverture de la mairie de THEOULE-SUR-MER 06590.

L'enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions, les quelques visiteurs qui se sont déplacés ont émis des observations favorables au projet et des suggestions, il n'y a pas eu de refus du projet.

La commune a la maîtrise foncière des parcelles concernées par le projet de création du parking, ainsi que des aménagements prévus : création du CTM/Centre Technique Municipal, de la Maison de l'Esterel et de la passerelle d'accès au massif de l'Esterel.

Au vu du dossier présenté, de la qualité du projet, de l'utilité de ce projet, du choix du lieu d'implantation, de l'intégration de ce projet dans le cadre naturel, de l'absence d'observations du public qui viendraient à l'encontre de la création de ce parking et des aménagements prévus, je donne

un avis favorable au projet de création d'un parking public et des aménagements prévus à THEOULE-SUR-MER.

EP n° E23000024/06

Fait à Nice, le 09 mars 2024

Patricia SCHWEITZER, commissaire enquêteur