



**PRÉFET
DE LA RÉGION
PROVENCE- ALPES-
CÔTE D'AZUR**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction régionale de l'environnement,
de l'aménagement et du logement**

**Arrêté n° AE-F09323P0204-2 du 21/12/2023
Portant retrait de l'arrêté préfectoral n° F09323P0204
et portant décision d'examen au cas par cas
en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement**

Le préfet de région,

Vu la 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 ;

Vu le Code de l'environnement, notamment ses articles L122-1, R122-2 à R122-3-1 ;

Vu l'arrêté du ministre de la Transition écologique et de la cohésion des territoires du 16 janvier 2023 relatif au contenu du formulaire d'examen au cas par cas ;

Vu l'arrêté du Préfet de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur n°R93-2023-04-21-00001 du 21/04/23 portant délégation de signature à Monsieur le Directeur régional de l'environnement, de l'aménagement et du logement ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro F09323P0204, relative à la réalisation d'un projet de parc de stationnement public de 80 places au sein d'un projet immobilier de 44 logements sur la commune de Théoule-sur-Mer (06), déposée par la SCI MEDITERRANEE PROMOGIM, reçue le 06/07/2023 et considérée complète le 06/07/2023 ;

Vu l'arrêté préfectoral n°AE-F09323P0204 du 09/08/2023 prescrivant une étude d'impact pour la réalisation du projet ;

Vu le recours administratif formé le 04/10/23 par la SCI MEDITERRANEE PROMOGIM à l'encontre de l'arrêté susvisé ;

Considérant la nature du projet, qui relève de la rubrique 41a du tableau annexe de l'article R122-2 du code de l'environnement et consiste-en :

- la démolition de 4 logements vétustes existants et des 33 places de stationnement extérieures existantes ;
- la construction de 44 logements (3 023 m² de surface de plancher (SDP)) dont 12 logements sociaux (778 m² de SDP), d'une salle communale et d'un local commercial à RDC (776 m² de SDP), et d'un parc de stationnement public (80 places) et privé (58 places) sur trois niveaux clos et couverts (2 400 m²) intégré dans le volume du projet ;
- la forte végétalisation du projet à l'aide notamment de terrasses végétalisées et de la réimplantation de 36 arbres en fin de travaux ;
- la création d'une circulation piétonne pour personnes à mobilité réduite reliant les deux voies publiques (Boulevard de la Corniche d'Or et Avenue Charles Dahon) au parking public ;

Considérant que ce projet a pour objectif la relance du logement permanent, de l'activité et de l'animation du centre-ville, ainsi que la réponse à la forte demande en stationnement du centre-ville et la diminution de la circulation automobile sur l'Avenue Charles Dahon ;

Considérant la localisation du projet

- dans un secteur artificialisé du centre-ville de Théoule-sur-Mer, en zone urbaine du règlement national d'urbanisme (RNU) en vigueur sur la commune ;
- sur le territoire d'une commune littorale ;
- en partie basse du Vallon de l'Autel proche du littoral concerné par le risque d'inondation au titre de l'atlas des zones inondables (AZI) des Alpes-Maritimes ;
- dans le site inscrit « Bande côtière de Nice à Théoule » ;

Considérant que le projet ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique ;

Considérant que le projet immobilier de logements, local commercial, salle communale et parc de stationnement public et privé, est soumis à permis de construire ;

Considérant que l'article R 111-2 du Code de l'urbanisme dispose « *Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.* »

Considérant que dans le cas où un projet est situé sur une partie du territoire communal non couverte par une carte communale, un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire recueille l'avis conforme du préfet (article L422-5 Code de l'urbanisme) ;

Considérant que le projet pourra être soumis au dépôt d'un dossier loi sur l'eau au titre de la rubrique 3.2.2.0 ouvrage dans le lit majeur d'un cours d'eau ; et qu'à ce titre, une étude d'incidence hydraulique justifiant de la non-aggravation du risque inondation, en particulier sur le bâti existant et les tiers devra être réalisée ;

Considérant les éléments supplémentaires apportés par le pétitionnaire dans le cadre de son recours administratif :

- la production d'une étude hydrologique et hydraulique du vallon de l'Autel permettant de caractériser l'aléa inondation au droit du projet, et comportant des mesures permettant de limiter les incidences de l'aléa inondation du projet :
 - l'implantation du niveau du rez-de-chaussée des futurs bâtiments, des accès aux niveaux des sous-sols (escaliers, ascenseurs), et des ouvertures vers les sous-sols (gainés de ventilation), à une cote de 81 cm par rapport au trottoir de l'avenue Charles Nahon, correspondant à la cote des plus hautes eaux en crue centennale (61 cm) augmentée d'une revanche de sécurité de 20 cm ;
 - la mise en place alternative de batardeaux automatiques d'une hauteur de 81 cm, en cas d'impossibilité d'implantation du niveau bas du projet à la cote de 81 cm définie ci-dessus ;
 - la mise en place de clapets anti-retour sur le dispositif de gestion des eaux pluviales.

Considérant que le pétitionnaire s'engage à :

- la mise en place de batardeaux automatiques, compte tenu de l'impossibilité alléguée de rehaussement du niveau du rez-de-chaussée pour des raisons d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite ;
- le rehaussement des allèges maçonnées sous les vitrines du RDC, et des gainés de ventilation, à une hauteur de 81 cm par rapport au trottoir ;
- la mise en place de clapets anti-retour.

Considérant que les nouveaux éléments fournis par le pétitionnaire et les engagements du pétitionnaire sont de nature à limiter les impacts du projet sur l'environnement ;

Arrête :

Article 1^{er}

L'arrêté n° AE-F09323P0204 du 09/08/2023 relatif au projet de parc de stationnement public de 80 places au sein d'un projet immobilier de 44 logements sur la commune de Théoule-sur-Mer (06) est retiré.

Article 2

Le projet de parc de stationnement public de 80 places au sein d'un projet immobilier de 44 logements situé sur la commune de Théoule-sur-Mer (06) n'est pas soumis à évaluation environnementale en application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du Code de l'environnement.

Article 3

La présente décision, délivrée en application de l'article R122-3-1 du Code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 4

Le présent arrêté est publié sur le site internet de la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement de PACA. La présente décision est notifiée à la SCI MEDITERRANEE PROMOGIM.

Fait à Marseille, le 21/12/2023.

Pour le préfet de région et par délégation,

Sébastien FOREST
sebastien.forest

Signature numérique de

Sébastien FOREST

sebastien.forest

Date : 2023.12.21 07:28:54

+01'00'

La décision dispensant d'évaluation environnementale ne constitue pas une décision faisant grief mais un acte préparatoire ; elle ne peut faire l'objet d'un recours contentieux. Comme tout acte préparatoire, elle est susceptible d'être contestée à l'occasion d'un recours dirigé contre la décision autorisant le projet.

Recours gracieux et hiérarchique, dans les conditions de droit commun, ci-après :

- Recours gracieux :

Monsieur le Préfet de région, préfet des Bouches-du-Rhône
Direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et du logement
Service Connaissance, Aménagement Durable et Évaluation
16, rue Zattara
CS 70248
13331 - Marseille cedex 3

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)

- Recours hiérarchique :

Monsieur le Ministre de la transition écologique et de la cohésion des territoires
Commissariat général au développement durable
Tour Séquoïa
1 place Carpeaux
92055 Paris – La-Défense Cedex

(Formé dans le délai de deux mois suivant la notification/publication de la décision, ce recours a pour effet de suspendre le délai du recours contentieux)