



# **CAMPUS SPORT SANTE**

Commune de Mougins

## **DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU**

### **2. Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme**

#### **2.1 – Rapport de présentation**

##### **2.1.A - Notice explicative**

# GLOSSAIRE

## A

**ABF** : Architecte des Bâtiments de France,

**AEP** : Adduction Eau Potable,

**ALUR (loi)** : Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (loi pour l'),

## C

**C.U.** : Code de l'Urbanisme,

## D

**DTA** : Directive Territoriale d'Aménagement,

## E

**EBC** : Espace Boisé Classé,

**EDF** : Electricité de France,

**ER** : Emplacement réservé,

**EU** : Eaux Usées,

## I

**ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement,

**IGN** : Institut Géographique National,

**INSEE** : Institut National de la Statistique et des Etudes Economiques,

## L

**LLS** : Logement Locatif Social,

## P

**PADD** : Projet d'Aménagement et de Développement Durable,

**PDU** : Plan de Déplacement Urbain,

**PLH** : Programme Local de l'Habitat,

**PLU** : Plan Local d'Urbanisme,

**PPR** : Plan de Prévention des Risques,

## R

**RD** : Route Départementale,

**RT 2012** : Règlementation Thermique 2012,

**R+1** : Rez-de-chaussée + 1 niveau,

## S

**SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale,

**SDAGE** : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux,

**SDIS** : Service Départemental d'Incendie et de secours,

**SMS** : Secteur ou servitude de Mixité Sociale,

**SRCAE** : Schéma Régional Climat Air-Energie,

**SRCE** : Schéma Régional de Cohérence Ecologique,

**SRU** : Solidarité Renouvellement Urbain (loi),

**SUP** : Servitude d'Utilité Publique.

## T

**T2** : Appartement ayant deux pièces de vie (hors cuisine et salle de bain)

**T3** : Appartement ayant trois pièces de vie (hors cuisine et salle de bain)

# SOMMAIRE

1.	Diagnostic du site, objet de la mise en compatibilité .....	1
1.1.	La situation démographique de la commune de Mougins .....	1
1.2.	Une demande en logements croissante mais un manque de logement aidé pour actifs .....	1
1.3.	Des activités économiques présentes dans le quartier et tournées vers les services.....	2
1.4.	Un niveau d'équipements sportifs peu diversifiés.....	3
1.5.	Caractéristiques du secteur d'étude .....	4
2.	Les raisons du choix ayant abouti au projet.....	11
2.1.	Rappel des enjeux .....	11
2.2.	Réponses à ces enjeux à travers les objectifs du projet .....	11
2.3.	Etude de différentes variantes – évolution du projet.....	13
2.4.	Conclusion .....	18
3.	Le projet et le PLU .....	19
3.1.	Le projet .....	19
3.2.	Exposé des motifs de la mise en compatibilité .....	34
4.	Les pièces modifiées au PLU de Mougins.....	37
4.1.	Les changements apportés .....	37
4.2.	Les motifs des changements apportés au PLU .....	39
4.3.	L'évolution des superficies des zones .....	45
5.	Articulation de la mise en compatibilité du PLU avec les règles d'urbanisme et les plans et programmes .....	46
5.1.	Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec la DTA .....	46
5.2.	Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (ScOT).....	48
5.3.	Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec les servitudes d'utilité publique.. .....	49
5.4.	Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le PPR Feux de Forêt .....	51
5.5.	Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le PPR Mouvement de terrain .....	53
5.6.	Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée .. .....	53
5.7.	Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le PGRI .....	54
5.8.	Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le SRCAE PACA.....	55
5.9.	Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) .....	56
5.10.	Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le Contrat de Baie des Golfes de Lérins .....	57
5.11.	Le PLU mis en compatibilité et les Appellations d'Origine Contrôlée .....	57
5.12.	Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacements Urbains .....	57

## 1. DIAGNOSTIC DU SITE, OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ

### 1.1. La situation démographique de la commune de Mougins

La commune de Mougins s'étend sur une surface 25,64 km<sup>2</sup>, et son territoire est délimité par les communes :

- de Mouans-Sartoux et de Valbonne Sophia Antipolis au Nord,
- de la Roquette-sur-Siagne à l'Ouest,
- de Vallauris à l'Est,
- du Cannet et de Cannes au Sud.

Le site du projet se trouve dans le quartier du Font de l'Orme, au Domaine du Pigeonnier, au Nord-Est du territoire communal.

La commune de Mougins comptait, en 2015, 18 819 habitants. La densité de population communale est de 717,3 habitants/km<sup>2</sup>, soit plus de deux fois supérieure à la densité de population départementale (252 habitants/km<sup>2</sup>).

La population communale a fortement augmenté depuis 1968 ; cela est en partie lié au développement de la technopole Sophia-Antipolis. Cependant, son augmentation ralentit depuis une dizaine d'années, pour diminuer légèrement depuis les 4 dernières années.

Le tableau ci-dessous présente les chiffres disponibles sur l'INSEE :

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Nombre d'habitants	6 311	8 492	10 197	13 014	16 051	19 601	18 391
Variation		+ 34,6%	+ 20,1%	+ 127,6%	+ 23,3%	+ 22,1%	-6,2%
Variation annuelle moyenne		+4,9%	+2,9%	+15,9%	+2,6%	+2,2%	-1,2%

*Variation de la population de Mougins*

*Source : INSEE, RP1968 à 1990 dénombremments – RP2009 et 2014, exploitations principales*

En comparant la population par grande tranche d'âges, la tendance est plutôt au vieillissement de la population depuis 2009, notamment avec l'augmentation des tranches d'âges de 60 à 74 ans et 75 ans et plus.

L'emploi est quant à lui en constante augmentation et est supérieur au nombre d'actifs dans la zone.

### 1.2. Une demande en logements croissante mais un manque de logement aidé pour actifs

Le nombre de logement connaît une progression forte depuis 1968, liée notamment au développement de la technopole Sophia-Antipolis, et atteignant 10 381 logements en 2014.

Sur la totalité du nombre de logements, 77,3% sont des résidences principales, ce qui est important au regard de la moyenne dans les Alpes-Maritimes (67,3%).

La part de logements vacants (5,7%) est restée stable depuis 2009 mais reste inférieure à la moyenne départementale (8,5%).

La part des maisons individuelles est supérieure à celle des appartements, mais tend à diminuer entre 2009 et 2014, avec une importante réalisation d'appartements depuis une vingtaine d'années.

Les 4 pièces et plus représentent presque la moitié des logements. Seulement 21% des résidences principales sont des 2 pièces. La diversification de l'offre de logement est un réel enjeu pour la commune de Mougins, avec une demande plus importante pour les T2 et T3.

Le parc de logement aidé pour actifs est peu développé sur la commune de Mougins, avec 546 logements locatifs sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2017, ce qui représente actuellement 6,55% des résidences principales. Ceci étant, la commune de Mougins n'a pas été déclarée en « état de carence ».

L'objectif de 20% fixé par la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), porté à 25% par la loi Duflot et modifié par la loi du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social reste donc à atteindre.

Il convient de préciser que des obstacles au développement existent. Ils consistent en :

- la rareté de foncier disponible à un coût compatible avec l'équilibre financier de ces opérations,
- un territoire fortement contraint par les risques naturels (feux de forêt, mouvements de terrain, inondation, ruissellement)
- une forte concurrence de la promotion immobilière privée (logements et bureaux), notamment liée à la technopole de Sophia-Antipolis,
- un surcoût des travaux de construction lié à la topographie accidentée de certaines parties du territoire,
- la présence d'espaces naturels d'intérêt patrimonial, comme la Valmasque.

### **1.3. Des activités économiques présentes dans le quartier et tournées vers les services**

Environ 2 953 entreprises étaient présentes sur le territoire communal en 2015, dont 37% destinées aux services aux entreprises, 24% sont à destination de commerce, transport, hébergement et restauration et 18% aux services aux particuliers.

Bien que la création d'entreprises diminue légèrement entre 2014 et 2015, pour retrouver une situation quasi-identique à celle de 2013 pour les entreprises individuelles et 2011 pour l'ensemble ; 344 entreprises ont été créées en 2015. Le secteur d'activité en développement durant l'année 2015 est le service aux particuliers.

De part et d'autre de l'allée des Ormes, des activités de restauration et de services (médicaux, paramédicaux) sont présents, ainsi que des activités tertiaires, de bureaux essentiellement.

L'ancienne ZAC du Font de l'Orme située au Nord du site regroupe quant à elle des activités tertiaires. Cette ZAC a été créée le 8 octobre 1986 par arrêté du Préfet des Alpes-Maritimes. L'aménagement et l'équipement de la zone ont été réalisés en régie directe par le SYMIVAL devenu depuis le SYMISA. Il est précisé que les réseaux, infrastructures et équipements publics de la ZAC ont été entièrement réalisés.

Cette ZAC du Font de l'Orme a ainsi été supprimée par délibération du Conseil Municipal du 10 octobre 2016, afin de formaliser l'achèvement matériel de cette opération d'aménagement.

#### 1.4. Un niveau d'équipements sportifs peu diversifiés

Des structures sportives publiques sont présentes sur la commune comme le complexe Roger Duhalde (avenue Notre Dame de Vie) qui compte un tennis, un gymnase, une salle polyvalente, un terrain de basket et une piste d'athlétisme de 100 m.

Deux terrains multi-sports de quartier sont situés avenue du Tournamy et chemin de Campane. S'ajoutent à cela, un gymnase (Font de l'Orme), un centre sportif de Mougins le Haut et une piscine (Campelières).

Ces équipements se trouvent ainsi essentiellement en partie Ouest et en partie Sud de la Commune, excepté les équipements présents au niveau du Font de l'Orme. Ces derniers, comportant un gymnase, un terrain de beach-volley et le service municipal des sports, sont proches du site du projet et pourraient constituer un ensemble cohérent avec le futur Campus. En outre, le terrain, assiette du projet, se situe en continuité du golf Cannes-Mougins.

De l'étude des équipements présents sur le territoire communal, il apparaît qu'aucune piste d'athlétisme de plus de 100 m n'est présente, ni aucun équipement de type piste cyclable de vitesse, ou encore aires de saut à la perche ou de lancer de poids.

#### Les équipements de sports et loisirs

échelle 1/25 000 - source IGN Scan25



## 1.5. Caractéristiques du secteur d'étude

Localisé en partie Nord-Est de la commune de Mougins, le terrain de l'opération se développe sur environ 8,2 ha (voirie d'accès incluse), au sein du quartier du Font de l'Orme, sur le Domaine du Pigeonnier.

Il est délimité par :

- au Nord : la technopole du Font de l'Orme,
- au Sud : le cours d'eau du Devins, l'allée de la Cascade et les résidences du lotissement du Domaine de la Peyrière et du Colombier,
- à l'Ouest : l'allée des Ormes,
- à l'Est : les terrains du Golf Cannes-Mougins.

### Photographie aérienne du site

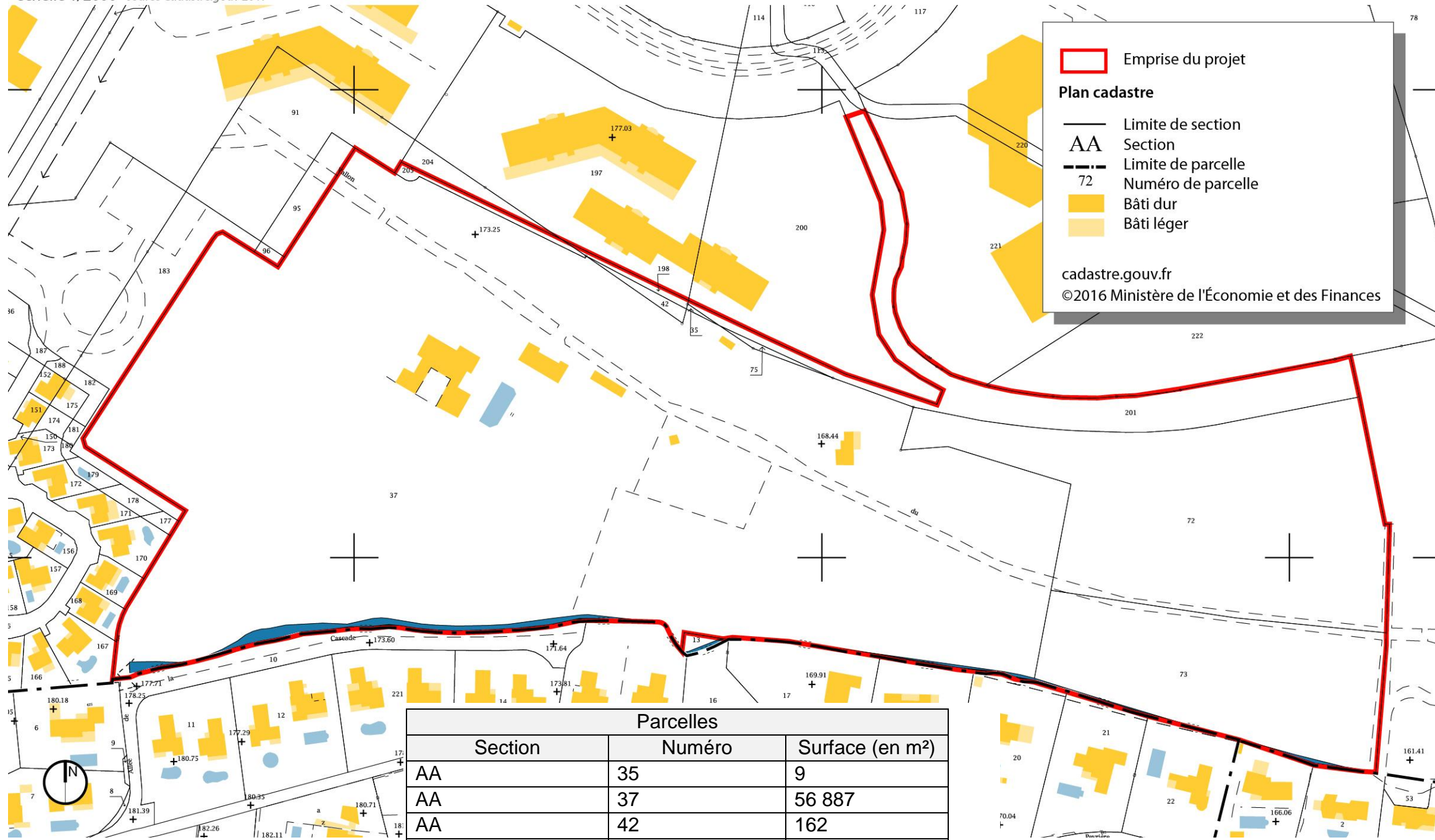
échelle 1/4000 - source Géoportail Photo aérienne 2012



Le périmètre du projet comprend les parcelles suivantes, comme le montre le tableau et le plan ci-dessous.

**Plan cadastral**

échelle 1/2000 - source Cadastre.gouv 2017



**Emprise du projet**

**Plan cadastre**

- Limite de section
- AA Section
- - - Limite de parcelle
- 72 Numéro de parcelle
- Bâti dur
- Bâti léger

cadastre.gouv.fr  
©2016 Ministère de l'Économie et des Finances

Parcelles		
Section	Numéro	Surface (en m <sup>2</sup> )
AA	35	9
AA	37	56 887
AA	42	162
AA	72	12 615
AA	73	7 300
AA	75	96
AA	198	167
AA	201p	4 626
AA	205	196
<b>TOTAL</b>		<b>82 058</b>



- **L'environnement naturel**

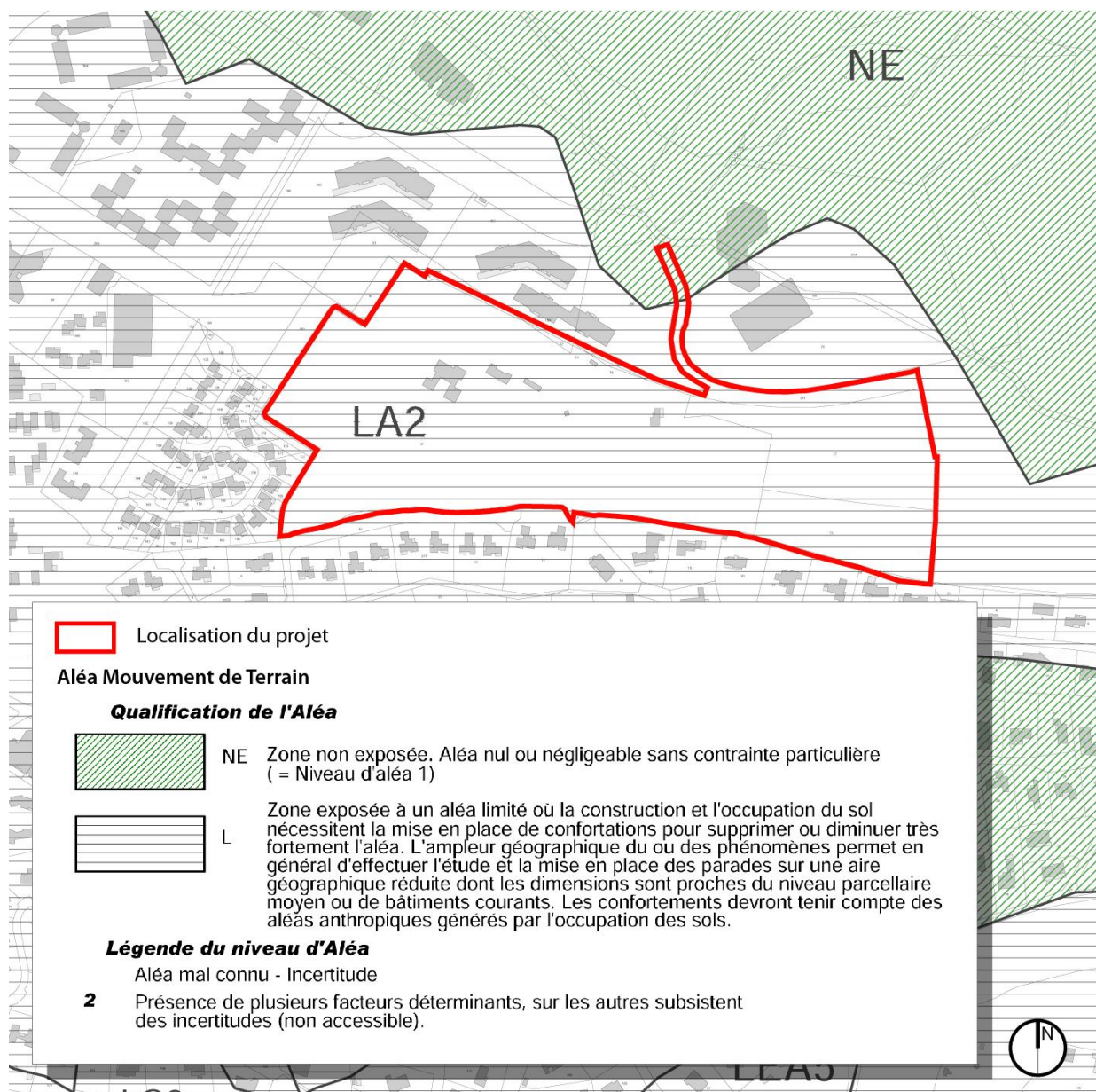
Le site du projet se localise entre deux zones urbaines, l'une plutôt pavillonnaire, l'autre accueillant des activités tertiaires.

Il convient de se reporter à l'évaluation environnementale pour ce qui concerne la description du milieu physique, des habitats naturels et des espèces présentes, des périmètres de protection biologique, du paysage, des risques naturels et technologiques.

Il peut être précisé qu'un aléa « Mouvement de terrain » est identifié dans les annexes du PLU en vigueur. Le site du projet se trouve ainsi concerné par une zone « L » exposée à un aléa limité où la construction et l'occupation du sol nécessitent la mise en place de confortations pour supprimer ou diminuer très fortement l'aléa. Ces confortements doivent tenir compte des aléas anthropiques générés par l'occupation des sols.

### Carte d'aléa Mouvement de Terrain

échelle 1/5000 - source Commune de Mougins



Un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles relatifs aux mouvements de terrain a été prescrit le 27 juillet 2015. Il définit une zone d'aléa faible à moyen soumise à des mesures de prévention, phénomène d'effondrement (E), sur une partie du site du projet

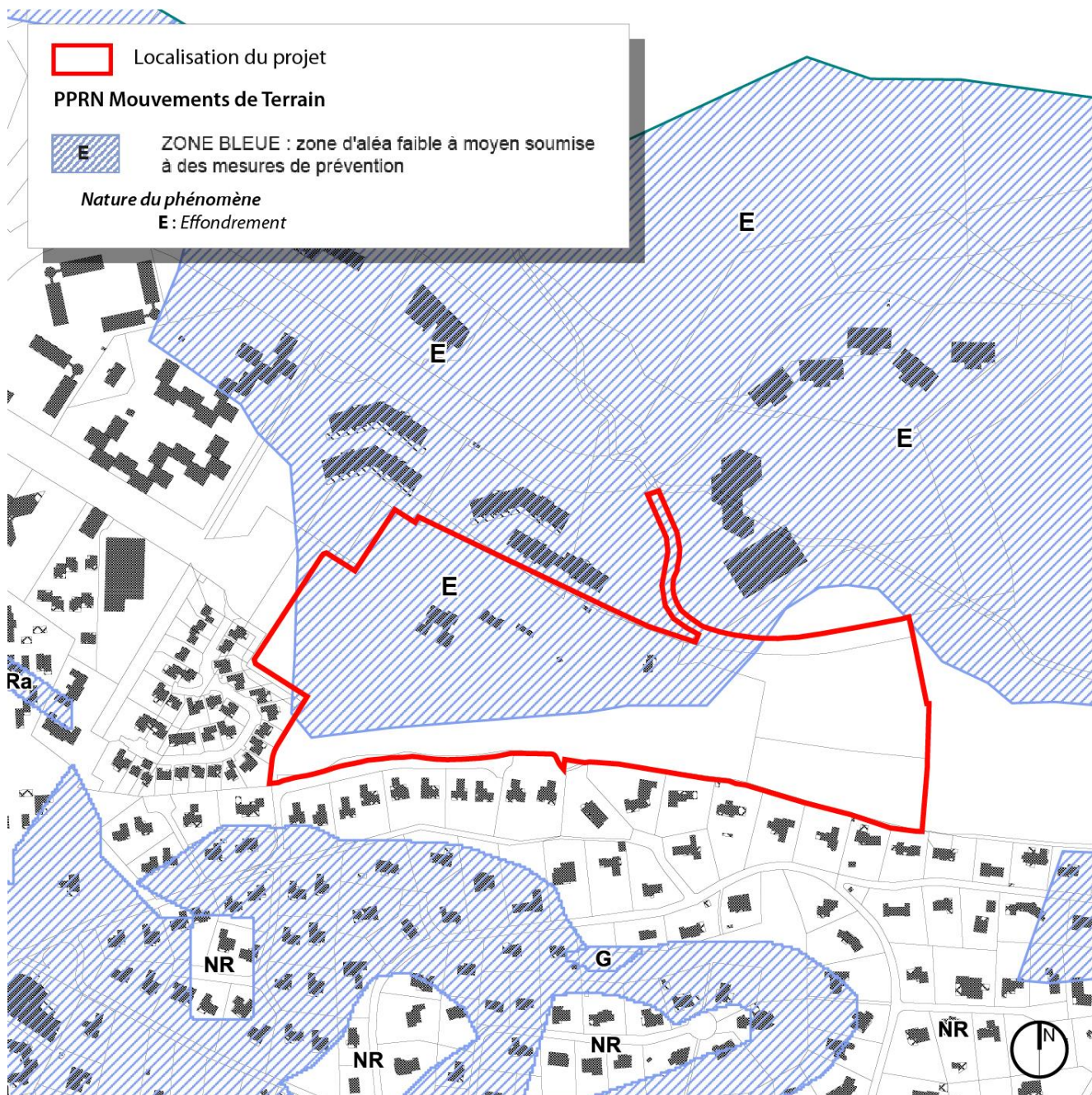
Le projet a d'ores et déjà fait l'objet d'une étude de sols G2AVP, réalisée le 6/12/2017, concluant après sondage à un terrain composé d'un substratum compact marneux, et plus ou moins argileux ou rocheux (calcaire) ; ainsi qu'une bonne compacité des graves calcaires plus ou moins limoneuses en surface.

De fait, les fondations devront être en tout point encastrées dans la marne plus ou moins argileuse ou le substratum rocheux. Les ruissellements étant importants, il conviendra de gérer les venues d'eau en phase provisoire et définitive avec la mise en place de drainages ou captages.

Des études complémentaires seront diligentées en phase permis de construire, pour prendre en compte l'aléa identifié au porté à connaissance du PPRNT Mouvement de terrain, mais aussi lors de la phase de construction.

### PPRN Mouvements de Terrain - Prescrit

échelle 1/5000 - source Commune de Mougins



- **L'environnement humain**

### **Occupation du sol**

Le site est constitué essentiellement par des terrains boisés, et des prairies. Quelques éléments bâtis, pour la plupart abandonnés, sont présents dans le périmètre :

- une ancienne bâtisse abandonnée,
- une habitation couplée à un garage inoccupé,
- une ancienne écurie couplée à un pigeonnier,
- un puit,
- une serre abandonnée,
- une maison de gardien occupée.

L'accès au site se fait actuellement par un portail au Sud-Ouest, débouchant sur l'allée de la Cascade ainsi que par une voie privée non ouverte à la circulation publique. Un chemin privé permet de relier les différents bâtiments à l'intérieur du périmètre. Une voie communale, l'allée des Ormes, jouxte l'extrémité Ouest du site et se raccorde à l'avenue Maurice Donat (RD98).

Deux cours d'eau sont présents dans le périmètre du projet : *Le Colombier* en partie Nord-Ouest et centrale et *Le Devins* en limite Sud.

Le secteur d'étude se situe entre deux secteurs urbanisés, l'un à destination d'activités tertiaires au Nord, l'autre à vocation résidentielle au Sud.

L'offre en équipements publics, services et commerces est complétée par deux écoles (Mougins School et l'école du Devins), une salle omnisport, mais aussi quelques établissements de restauration, des services (cabinets médicaux, pharmacie...).

### **Accessibilité / Voirie**

Le quartier du Font de l'Orme se trouve au Nord-Est du territoire communal. Il est desservi par l'avenue du Général De Gaulle (RD 3) et l'avenue Maurice Donat (RD 98).

Le site du projet est quant à lui accessible par l'allée des Ormes, raccordée à la RD 98 (ou Avenue Maurice Donat), ainsi que par l'allée de la Cascade.

Les trafics comptabilisés sur les axes de communication que sont la RD 98 et l'allée des Ormes sont les suivants : 12 700 véhicules/jour dont 2,4% de poids lourds pour la RD et 3 300 véhicules/jour dont 1,2% de poids lourds sur l'allée des Ormes. Il est précisé que des comptages manuels ont été réalisés au niveau du giratoire de retournement, à l'extrémité Est de l'allée des Ormes, associés à des comptages automatiques sur un poste en partie Ouest de cette allée.

Il apparaît que la RD98 est très chargée en heure de pointe matin pour l'accès à Sophia Antipolis sens Sud - Nord avec une limite de saturation sur la branche Sud du giratoire de l'allée des Ormes. La RD3 est quant à elle très chargée en heure de pointe soir en direction de l'A8.

Le réseau de transport en commun existant comporte de nombreux arrêts à proximité du projet :

- un arrêt de bus (arrêt « *Font de l'Orme* ») desservi par les lignes n°25-27-201-207-208 et Palm Sophia du réseau Palm bus est présent sur la route départementale n°98 au niveau de la zone d'activités,
- deux arrêts de bus (arrêts « *Allée des Ormes* » et « *Gymnase du Font de l'Orme* ») desservis par les lignes n°201 et 207, du réseau Palm bus sont présents sur l'allée des Ormes.

La fréquence est faible en heure de pointe, car supérieure à 1h00. L'arrêt le plus proche se trouve au croisement entre l'allée des Ormes et l'allée Pierre de Coubertin. Ces lignes relient Mougins à Mouans-Sartoux et à Sophia Antipolis.

L'essentiel des carrefours sont gérés par des giratoires.

L'allée des Ormes est une voie de circulation à 2x1 voies d'environ 7 m de large. La vitesse est limitée sur cette voie à 30 km/h.

La RD98, ou Avenue Maurice Donat, est une voie de circulation à 2x1 voies de près de 9 m de large. La vitesse y est limitée à 70 km/h.

Un trottoir unilatéral, en chaussée Sud, borde ces deux voies.

### **Réseaux**

Les réseaux (AEP, EU, EDF, Télécom...) sont présents le long des allées de la Cascade et des Ormes.

Le réseau d'eau potable desservant le terrain est constitué d'une conduite de diamètre 150 mm en antenne. Les eaux usées sont traitées par la station des Bouillides, présente sur la commune de Valbonne.

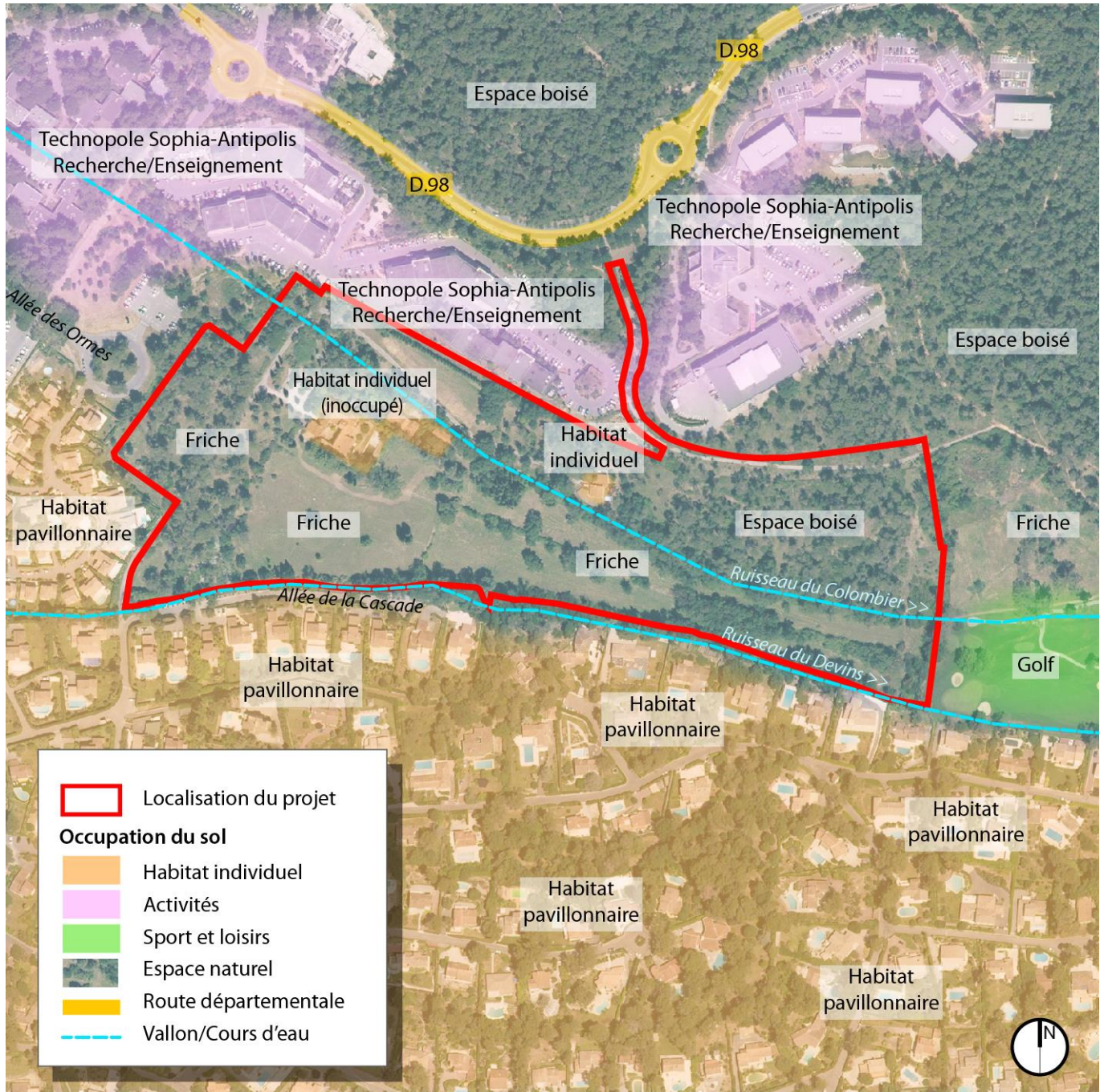
### **Patrimoine**

Il est précisé que le projet se trouve dans le périmètre du site inscrit Bande côtière de Nice à Théoule, au titre des sites et monuments naturels.

Conformément à la réglementation, l'avis de l'ABF sera sollicité sur le projet.

## Occupation du sol dominante

échelle 1/4000 - source Géoportail Photo aérienne 2012



## **2. LES RAISONS DU CHOIX AYANT ABOUTI AU PROJET**

### **2.1. Rappel des enjeux**

Les principaux enjeux relevés sur la commune de Mougins sont :

- des activités économiques de services en développement,
- des équipements sportifs existants mais peu adaptés à la pratique de l'athlétisme,
- un manque de logements pour actifs,
- l'utilisation du foncier disponible afin d'apporter une réponse au besoin en logements en diversifiant l'offre et en réalisant des bâtiments peu consommateurs d'espace,
- une intégration paysagère de qualité avec les constructions voisines.

### **2.2. Réponses à ces enjeux à travers les objectifs du projet**

#### **2.2.1. Proposer de nouvelles activités économiques dans le quartier du Font de l'Orme**

Sur le territoire communal, il apparaît que la tendance est au développement des activités de service. Le projet s'inscrit dans cette orientation et propose différentes activités économiques.

L'implantation d'un Campus Sport Santé regroupant des activités liées au domaine de la santé, mais aussi à l'hébergement hôtelier et restauration va générer, à terme, la création d'environ 60 emplois non délocalisables sur le site.

Ce type d'activités tourné vers la pratique du sport et permettant la venue de personnes de l'extérieur (compétiteurs, amateurs, professionnels et patients ou autres clientèles) pourra dynamiser la fréquentation des commerces avoisinants, ce qui aura un effet indirect positif fort pour l'ensemble du secteur.

#### **2.2.2. Créer un campus sportif destiné à différentes pratiques sportives et en association avec le secteur de la santé**

Le fait de réaliser un campus polyvalent en terme de pratique sportive est intéressant et relativement novateur par l'association avec le secteur de la santé qu'il propose.

Les équipements sportifs envisagés sont destinés à la pratique de l'athlétisme (course, sauts, lancer) mais aussi à la pratique du cyclisme de vitesse, de la natation, du badminton et padel, et des exercices de musculation et cardio-training, marche nordique.

Le stade comportant un terrain avec revêtement mixte permet une pratique de l'athlétisme relativement complète et présente l'avantage de regrouper les équipements sur un seul et même site, ce qui manque aujourd'hui dans la partie Ouest du territoire des Alpes-Maritimes.

#### **2.2.3. Proposer une offre diversifiée en logements**

Au regard du nombre d'emplois existants dans la technopôle de Sophia Antipolis, il apparaît qu'environ 5% des salariés habitaient en 2003 au sein de cette dernière, sur les 30 000 salariés de Sophia-Antipolis. Il est donc nécessaire de développer l'offre en logements à proximité immédiate de la technopôle.

La réalisation de trois bâtiments d'habitat collectif comportant 115 logements environ permet ainsi de créer une offre diversifiée en logements.

Le projet a ainsi pour objectif de répondre en partie à la demande en logements sur le territoire communal et de façon générale au niveau de la technopôle Sophia Antipolis, notamment en diversifiant les types d'habitation et en proposant en majorité des T2 et T3.

Les divers modes d'attribution ou commercialisation proposés permettent de toucher différentes catégories de population, et notamment les jeunes et les actifs de la technopôle Sophia Antipolis.

Par ailleurs, les logements seront respectueux de l'environnement en visant la norme RT 2012 « -20% ».

Les principes de construction et de fonctionnement viseront ainsi :

- l'efficacité énergétique du bâti,
- la consommation énergétique du bâtiment,
- le confort lors de forte chaleur dans les bâtiments non climatisés.

#### **2.2.4. Réaliser des constructions peu consommatrices d'espaces**

Dans un contexte de raréfaction du foncier disponible, la réalisation de bâtiments collectifs et compacts permet de limiter la consommation d'espace.

La réalisation de stationnements souterrains vient renforcer ce souci d'artificialisation des sols, et permet de favoriser la préservation des espaces végétalisés existants, notamment aux abords des constructions. Cela réduit ainsi le coût et l'impact environnemental du projet sur le site.

#### **2.2.5. Veiller à une bonne intégration des futures constructions dans leur environnement proche**

La bonne intégration paysagère de l'opération dans le site dépend de différents facteurs et notamment de la volumétrie des constructions et des perspectives visuelles créées.

La volumétrie des constructions respectera les caractéristiques des zones urbaines voisines, et en particulier de la zone UF tournée vers les activités tertiaires. Elles devront s'inscrire visuellement dans le paysage et ne pas dépasser de manière trop proéminente les constructions alentours.

Ainsi les constructions d'habitations auront un niveau équivalent à celles présentes dans les zones voisines (UF).

Les cordons arborés qui seront préservés et renforcés au Nord et au Sud du site créeront un masque visuel entre les constructions existantes et celles envisagées au projet.

## **2.3. Etude de différentes variantes – évolution du projet**

### **2.3.1. Choix du site**

La sélection de cette propriété, de par sa situation géographique à proximité immédiate de la technopole de Sophia-Antipolis, d'équipements sportifs publics et d'un pôle santé important (Groupe Arnaud Tzanck) implanté dans un parc de 4 hectares à proximité immédiate du futur campus s'est imposée comme un atout de réussite de l'implantation du campus sport-Santé.

Ce groupe médical comporte en effet une clinique médicale, une clinique chirurgicale, une clinique de Soins de Suite et de Réadaptation, une résidence Retraite, un centre de consultations pluridisciplinaires, un centre de radiologie numérisée et de Sénologie et un Centre de Kinésithérapie et de Balnéothérapie.

Le site a également été choisi pour sa proximité avec la technopole de Sophia-Antipolis, première technopole d'Europe qui accueille sur son territoire une soixantaine de grandes entreprises spécialisées dans le domaine de la santé ainsi que le CNRS. Par ailleurs, la société européenne de Cardiologie a installé son siège social au sein du Parc d'activités de Sophia-Antipolis, tout comme la Maison européenne du cœur qui accueille les plus grands cardiologues d'Europe lors de leurs séminaires et sessions d'information.

Une recherche foncière a montré qu'aucun autre terrain ne correspondait à un tel projet.

Cette recherche a porté sur différents fonciers comme ceux de Marseille-Luminy, de Nice Plaine du Var et Vallauris (quartier Saint-Bernard), et d'autres sites sur les communes de Mandelieu, Mougins (Bréguières) et Roquebrune, ainsi que dans le département du Var.

Elle a permis de faire ressortir les conditions indispensables à l'exploitation d'un tel projet, telles que :

- un terrain d'une surface suffisante,
- une météo favorable,
- un environnement naturel propice,
- une insertion au cœur d'un bassin de population suffisamment dense et dynamique sur le plan de l'emploi,
- une proximité immédiate d'un grand aéroport, et de fait, une bonne accessibilité.

Les différents sites étudiés ont ainsi été écartés pour les motifs de :

- enclavement et éloignement de l'aéroport, pour le site de Marseille-Luminy,
- manque de maîtrise foncière et calendrier d'aménagement, pour le site de Nice Plaine du Var,
- accessibilité et choix de la municipalité, pour le site de Vallauris (quartier Saint-Bernard),
- constructibilité, pour le site de Cannes-Mandelieu,
- constructibilité et nuisances routières, pour le site des Bréguières à Mougins,
- éloignement de l'aéroport et densité de population insuffisante, pour le site de Roquebrune,
- viabilité de l'exploitation, pour les sites recensés dans le département du Var.



### 2.3.2. Evolution de la conception du projet

#### a) Version 1

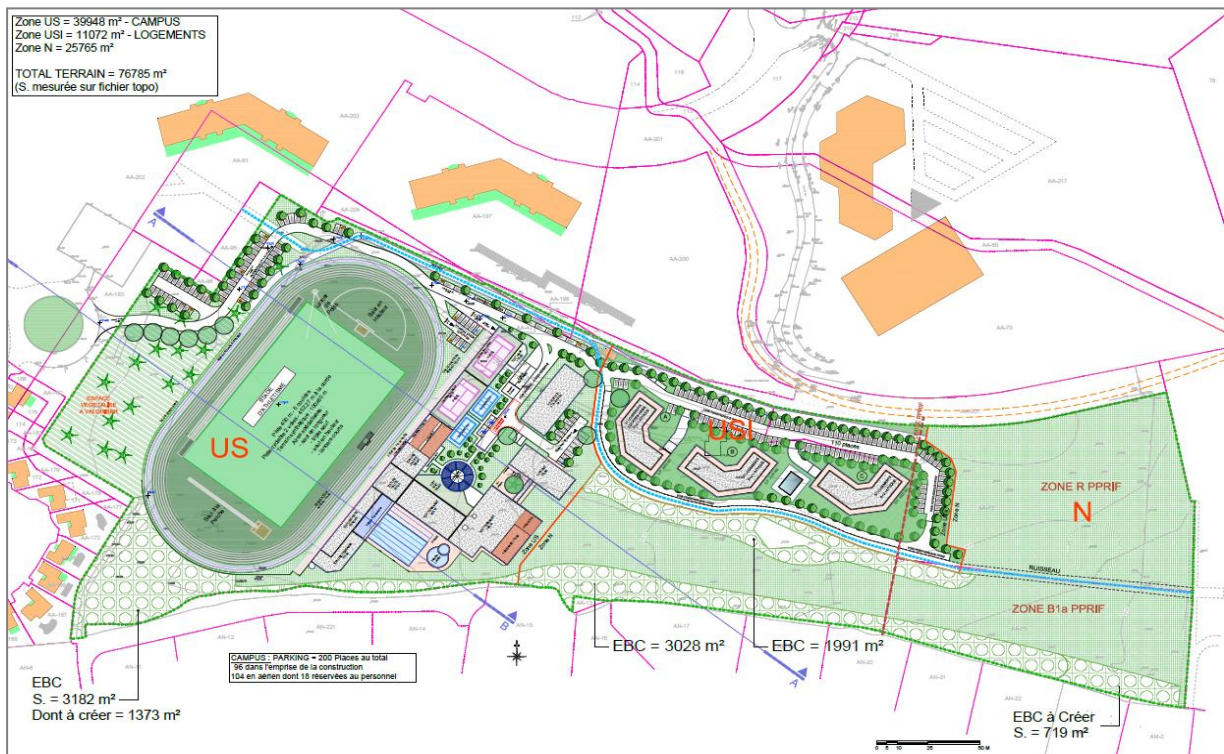
Une première version du projet (cf. image ci-après) a été proposée et étudiée au regard de son impact sur l'environnement. Il en est ressorti que celui-ci était très important et l'organisation du projet a donc été modifiée pour favoriser une meilleure intégration paysagère et réduire ainsi la consommation d'espaces.



En effet, les caractéristiques physiques du terrain nécessitaient un décaissement et un remblaiement très important. L'impact sur la zone humide et les ripisylves était fort. Le vallon central devait être busé sur sa quasi-totalité et seule une faible frange d'espace naturel pouvait être conservée entre le projet et le golf de Cannes-Mougins.

**b) Version 2 (présentée lors de la précédente enquête publique)**

L'orientation du stade d'athlétisme a été modifiée afin de limiter de lourdes modifications de la topographie sur la partie Ouest du site mais aussi la consommation d'espaces naturels et de fait l'imperméabilisation du site. Cette version a fait l'objet du premier dossier de déclaration de projet – mise en compatibilité du PLU déposé sur ce projet. Le fait de décaler vers le Nord les constructions à destination d'habitat a permis de supprimer une partie des incidences sur les espèces protégées et de valoriser le patrimoine écologique du site.

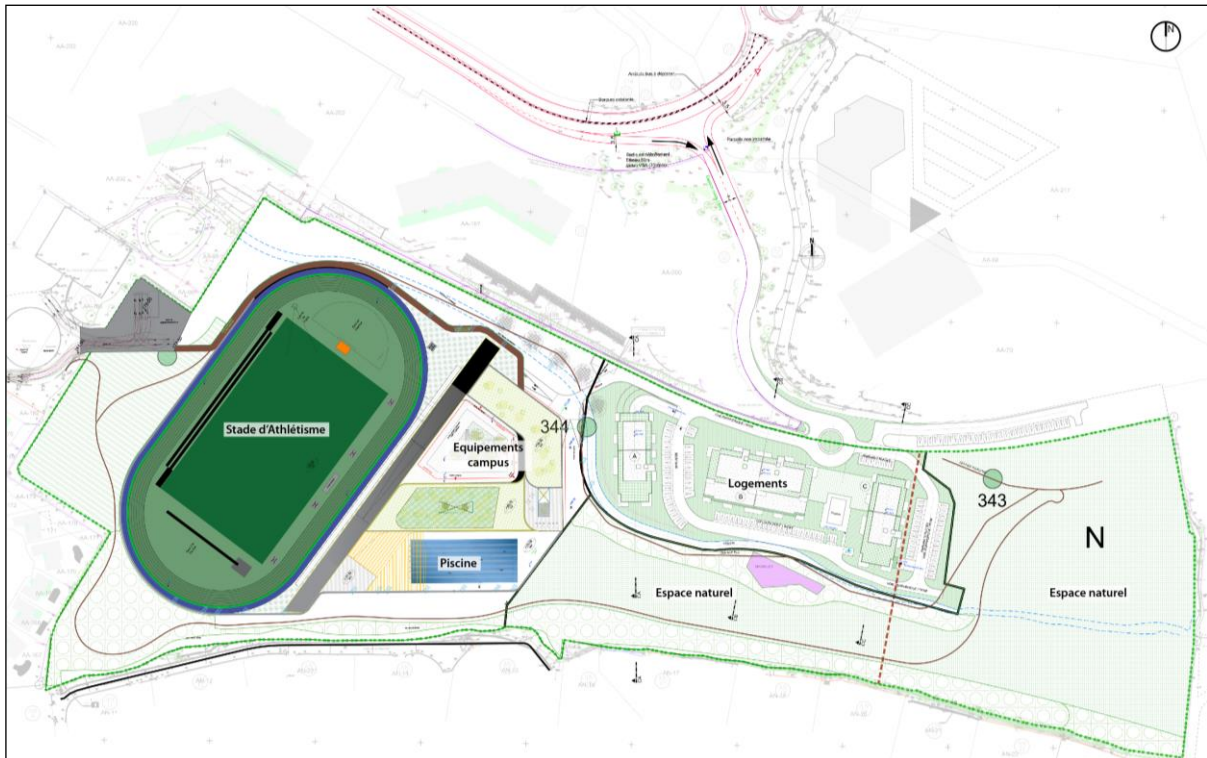


### **c) Version 3 (objet de la présente déclaration de projet)**

La troisième version du projet présentée ici a été retravaillée en fonction de la prise en compte du premier avis du Commissaire enquêteur rendu sur la version n°2 et des remarques de la population soulevée lors de l'enquête publique.

Ainsi trois thématiques ont fait l'objet d'approfondissement et de variantes :

- l'accessibilité au site et la problématique du stationnement,
- l'hydrologie et le risque inondation,
- la conception architecturale et implantation du projet, notamment au regard de l'environnement.



#### **Accès au site et stationnement**

Une étude de trafic et de circulation menée sur le secteur a permis de revoir l'accessibilité routière au site et de définir un nouvel accès Nord.

Ainsi l'entrée et sortie du site se feront par l'intermédiaire d'une nouvelle voie se raccordant au niveau du giratoire Nord sur l'avenue Maurice Donat (RD 98). Une sortie depuis cette avenue sera également aménagée dans le sens Mougins-Sophia. L'allée de Ormes ne sera empruntée dans le cadre du projet, que par les bus.

Les places de stationnement seront réalisées essentiellement en sous-sol, excepté une partie en aérien au niveau des logements.

#### **Hydrologie et prise en compte du risque inondation**

Une étude hydraulique poussée a été réalisée sur le site du projet et a mesuré les effets liés au risque inondation.

Le dernier plan masse est donc la résultante d'une adaptation du projet aux contraintes hydrologiques du site.

Les enjeux vis-à-vis de la problématique hydraulique sont donc de :

- contrôler les crues du Devins et du Colombier,
- retrouver un axe principal du projet en concordance avec le site,
- protéger les riverains : éloigner la piscine olympique du vallon du Devins et assurer une protection visuelle et sonore. Celle-ci a été implantée à plus de 20 m de la limite séparative la plus proche et plus de 40 m de la première villa individuelle,
- dissocier l'activité du Campus de l'hébergement par le biais du patio central, tout en conservant une synergie de projet,
- supprimer la totalité des places de parking aériennes pour la partie Campus.

Pour cela, des dispositions ont été actées :

- réaliser un mur guide-eau courant le long du stade, à une hauteur +50cm par rapport à la ligne de crue,
- libérer du Vallon du Colombier de la voie d'accès,
- compacter architecturalement le projet afin de limiter toutes entrées d'eau en cas de crues exceptionnelles,
- mettre en place des seuils au droit des entrées sous-sols (parkings) des bâtiments d'habitation portés à 0,20 cm au-dessus de la ligne d'eau,
- implanter les bâtiments à plus de 3 m des berges des vallons, excepté les balcons d'un immeuble d'habitation.

#### Conception architecturale et implantation du projet vis-à-vis de l'environnement urbain et naturel

Dans la première version, des habitations étaient prévues sur le secteur où l'Orchis à fleurs lâches (*Anacamptis laxiflora*, protégée au niveau de la région PACA) est implantée. Le troisième projet, comme le deuxième, supprime cette zone pavillonnaire et permet ainsi la préservation du secteur à orchidée qui sera maintenu par une fauche annuelle.

Une partie des zones naturelles identifiées sont préservées et protégées, de même que certains espaces de ripisylves et zones humides.

La disposition des éléments bâtis a également été réétudiée dans cette troisième version afin de garantir les transparences visuelles au sein du site. L'implantation des bâtiments et en particulier de la piscine olympique a également été retravaillée dans un objectif d'éloignement des habitations riveraines, afin de limiter toutes nuisances.

Le nouveau projet prend la forme d'un « ruban » se développant autour de la piscine olympique et d'un patio central au débouché de l'accès sous le stade.

L'axe principal est donné par le mur Ouest, protégeant le projet de tout débordement potentiel du Vallon du Devins, ouvrant la piscine vers le bas du terrain. Cet ouvrage permet également de réduire les vues et les éventuelles gênes des activités pour les riverains. La disposition autour du patio permet également de protéger les entrées principales du complexe du Vallon du Colombier.

## 2.4. Conclusion

Les principaux objectifs de l'opération prévue sur le site du Domaine du Pigeonnier sont de :

- répondre à la demande en logements diversifiés en proposant une offre d'habitat collectif incluant une part de Logements Locatifs Sociaux (LLS),
- offrir un logement durable et économe en énergie (RT 2012 « -20% », et proposer un cadre de vie de qualité,
- regrouper les bâtiments dans un souci d'économie d'espaces et de valorisation des entités végétales présentes sur le site,
- proposer de nouveaux équipements sportifs liés aux métiers de la santé et notamment en collaboration avec des centres de soins ou de rééducation à proximité immédiate du site d'implantation (clinique Tzanck),
- développer des activités d'hébergement hôtelier et touristique en lien avec l'activité du Campus,
- assurer l'intégration du campus-sport dans son environnement proche,
- préserver des espaces à enjeux biologiques forts et valoriser des espaces naturels,
- rendre accessible au public un parc de qualité.

En conclusion, ce projet est moins impactant pour la consommation d'espaces naturels dans le secteur que le premier, où 80% de la consommation d'espaces était estimée. Elle est réduite à 35% dans le troisième projet, qui fait disparaître la zone pavillonnaire au Sud du site et déplace l'intégralité des stationnements liés au campus sous l'emprise du stade d'athlétisme.

### **3. LE PROJET ET LE PLU**

#### **3.1. Le projet**

##### **3.1.1. Présentation du projet**

L'opération envisagée au quartier du Font de l'Orme, sur le Domaine du Pigeonnier, consiste en la réalisation d'un Campus Sport Santé comportant des équipements sportifs, une structure tournée vers la santé et le bien-être et intégrant des activités d'hébergement hôtelier et de restauration, trois bâtiments de logements.

L'ensemble représente environ 15 050 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont 8 600 m<sup>2</sup> dédiés aux équipements et installations sportives et structure hôtelière et de restauration (hors piscine), et 6 450 m<sup>2</sup> dédiés aux logements. Les 8 600 m<sup>2</sup> seront répartis de la manière suivante : 4 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour le Campus et ses annexes et 4 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher dédié à l'hébergement hôtelier et touristique.

Plus précisément, l'opération comprend :

- des équipements sportifs (stade d'athlétisme, piscine olympique, salles de musculation, de cardio-training, terrain de badminton, de padel, plateau d'analyse de la performance sportive),
- un pôle Santé (salles de kiné, cabinets de consultations...),
- un pôle Bien-être (piscine intérieure de 100 m<sup>2</sup>, bassins détente, salle de fitness...),
- une structure d'accueil et d'administration,
- une structure d'hébergement hôtelière d'environ 100 chambres et de restauration,
- un programme de logement dont :
  - environ 40 logements aidés pour actifs,
  - environ 75 logements en accession,
- des places de stationnement en souterrain et aériennes,
- des voies de desserte internes,
- une voie destinée à l'accès des secours.

#### **● Organisation des bâtiments**

Le bâtiment principal du campus sera accolé au stade, avec une ouverture sur la piscine olympique, en partie Ouest du site. Il comportera les différents pôles précités et services sur 4 niveaux partiels.

L'habitat collectif se localisera, quant à lui, en partie centrale du site et comportera 3 bâtiments. Les constructions seront organisées autour d'un bassin et d'espaces communs. Les logements seront en majorité des T2 et T3. Le bâtiment le plus à l'Ouest accueillera les logements aidés pour actifs.

#### **● Espaces de stationnement**

Des places de stationnement seront réalisées en souterrain ou en aérien. Les places en souterrains se localiseront sous le stade ainsi que sous les trois bâtiments d'habitation. Les places de stationnement aérien seront réparties le long des voies d'accès aux logements. Chaque logement disposera de 2 places minimum. Au total, environ 465 places de stationnement seront créées dont environ 326 places en souterrain et environ 139 places en aérien. Dans le détail, 230 places seront affectées aux logements et 235 places au Campus sport santé.

Un espace de stationnement destiné aux bus sera aménagé, quant à lui, en limite Ouest du site, avec un accès par l'allée des Ormes.

- **Accès**

Un accès au site sera aménagé depuis une nouvelle voie se raccordant en partie Nord à l'avenue Maurice Donat au niveau du giratoire et associée à une sortie depuis l'avenue dans le sens Mougins-Sophia. Cet accès desservira les bâtiments du Campus et notamment le parking souterrain ainsi que les constructions à vocation de logements.

Seule une voie de bouclage destinée à l'accès des secours permettra de faire le tour des constructions.

Des cheminements piétons seront aménagés sur le site du projet de manière à pouvoir desservir les équipements, les logements et d'accéder à l'espace naturel ouvert au public. Un accès piéton sera réalisé depuis l'allée des Ormes afin de relier le parking destinés aux bus au Campus.

Des locaux destinés aux vélos seront prévus au projet.

- **Espace vert ouvert au public**

Un espace vert ouvert au public d'environ 2,5 ha sera aménagé en partie Sud et Est du terrain. Des sentiers seront réalisés et du mobilier posé à cet effet.

L'aménagement de ce parc se fera en concertation avec des paysagistes et des spécialistes de la protection et de la mise en valeur de l'environnement.

Enfin, cet espace vert, classé en zone naturelle N n'autorisera aucune construction.

- **Un projet inscrit dans une démarche de qualité environnementale et de développement durable**

Ce programme de constructions respectera l'objectif de bonnes performances énergétiques et de qualité environnementale (RT 2012 « -20% »).

Les exigences de résultats imposées par la RT 2012 « -20% » sont de trois ordres :

- *l'efficacité énergétique du bâti :*

L'exigence d'efficacité énergétique impose une limitation simultanée du besoin en énergie pour les composantes liées à la conception du bâti (chauffage, refroidissement et éclairage), imposant ainsi son optimisation indépendamment des systèmes énergétiques mis en œuvre.

- *la consommation énergétique du bâtiment :*

L'exigence de consommation conventionnelle maximale d'énergie primaire, portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs) impose le recours à des équipements énergétiques performants, à haut rendement.

- *le confort lors de forte chaleur dans les bâtiments non climatisés :*

Hors des bâtiments où le recours à un système actif de refroidissement est nécessaire pour assurer un bon confort thermique d'été tout en gardant les fenêtres fermées

(limitation du bruit extérieur par exemple), la RT 2012 impose que la température la plus chaude atteinte dans les locaux, au cours d'une séquence de 5 jours très chauds de forte chaleur n'excède pas un seuil déterminé.

Ainsi dans le cadre du projet seront particulièrement soignés les éléments suivants :

- isolation thermique renforcée avec fenêtres de grande qualité,
- suppression des ponts thermiques,
- très bonne étanchéité à l'air,
- ventilation double flux et récupération de chaleur sur air vicié,
- traitement des eaux de baignade,
- limitation des consommations d'énergie des appareils ménagers.

### **3.1.2. Les principes d'aménagement retenus**

Le parti d'aménagement retenu est basé sur les principes suivants :

- prendre en compte et limiter les crues potentielles automnales du Devins,
- respecter l'échelle de la volumétrie environnante,
- adapter les hauteurs aux caractéristiques urbanistiques et architecturales du projet,
- protéger les riverains et les futures constructions contre les crues du Devins et du Colombier,
- valoriser le site par une recherche paysagère de qualité, et maintenir la transparence visuelle du projet,
- permettre la circulation modes doux entre les différents espaces du projet et la création d'espaces de détente.

#### **Respect de l'échelle de la volumétrie environnante**

Le projet se localise entre deux zones urbaines, où d'une part les constructions à usage de bureaux, et d'autre part les maisons individuelles comportent des différences de hauteurs importantes, d'au-moins un ou deux niveaux.

La volumétrie environnante est ainsi disparate et comporte des bâtiments imposants peu éloignés des zones pavillonnaires.

L'emprise du projet est modeste car environ 2 ha seront artificialisés, soit une diminution de presque moitié par rapport au projet initial.

#### **Adaptation des hauteurs aux caractéristiques urbanistiques et architecturales environnantes**

L'établissement des hauteurs a été fait en rapport avec les zones urbaines voisines où les bâtiments existants ont pour l'essentiel deux ou trois niveaux. Ainsi, les logements collectifs se limiteront à trois niveaux habitables dont un étage partiel et le Campus ne dépassera pas les quatre niveaux partiels.

En effet, de par la réalisation de parkings en souterrain, le stade et la piste d'athlétisme atteindront le deuxième niveau des bâtiments du Campus. Ce dernier devant se démarquer légèrement, deux niveaux partiels de résidence hôtelière surplomberont ces équipements sportifs.

Les bâtiments collectifs qui seront réalisés en partie centrale Sud seront de hauteurs similaires aux constructions existantes au Nord, faisant partie de l'ancienne ZAC du Font de l'Orme, de manière à s'inscrire dans le paysage.



### **Protection des riverains et des futures constructions contre les crues du Devins et du Colombier.**

La problématique hydraulique a été prise en compte dans le projet compte tenu de la présence des deux vallons du Devins et du Colombier traversant le site.

L'implantation de la piscine olympique a été ainsi éloignée du Devins et l'imperméabilisation qu'auraient pu générer la création de places de parking aériennes pour le Campus supprimée par la réalisation de parkings sous le stade.

### **Valorisation du site par une recherche paysagère de qualité et maintien de la transparence visuelle du projet**

Un des objectifs du projet est de s'insérer le mieux possible dans l'environnement naturel du site, de préserver l'ambiance boisée en partie Est et de garantir une cohérence paysagère avec les zones d'activités et pavillonnaires adjacentes.

En effet, cette opération s'inscrit dans un espace mi-ouvert, mi-boisé qu'il convient de préserver en partie.

Dans ce cadre, des Espaces Boisés Classés ainsi qu'un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'espaces verts, une zone d'espaces végétalisés à mettre en valeur en entrée de site et une zone d'espace naturel à protéger ont été institués sur le site du projet.

Dès la conception du projet, un architecte-paysagiste l'Atelier NAVARRO (architecte-paysagiste DPLG) a réalisé une analyse paysagère ayant permis de conclure que le domaine du Pigeonnier n'est pas identifiable depuis les espaces éloignés, même situés en point haut et offrant une vision panoramique du paysage.



*Vue depuis le rond-point de l'allée des Ormes*



*Vue depuis le Golf Cannes-Mougins*

Depuis le rond-point de l'allée des Ormes, le Domaine du Pigeonnier ne se distingue pas de la perception d'ensemble de la pinède. Vue du Golf, l'épaisse frange Est du domaine rend le projet totalement imperméable à la vue.

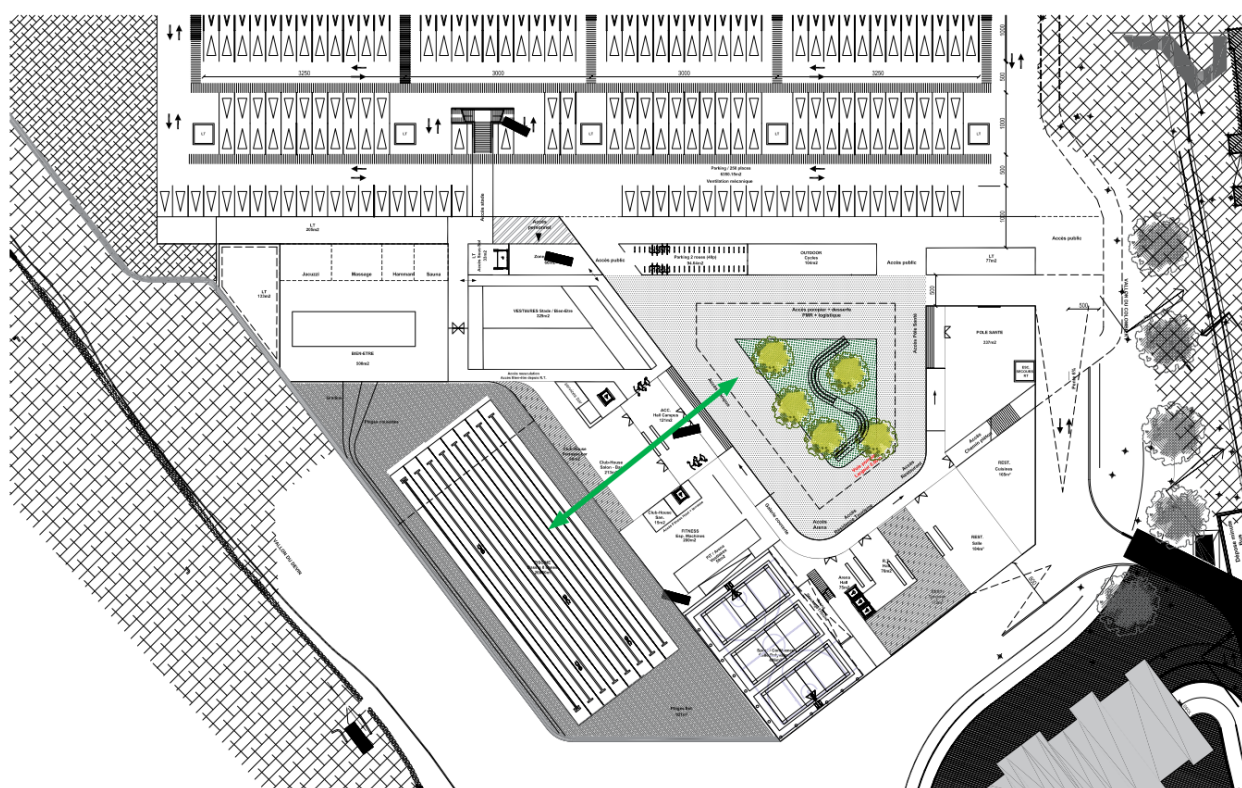
Depuis le sentier piétonnier de la technopole, le domaine est englobé dans une perception générale de bosquet. Seules, la présence de la clôture d'enceinte et de quelques trouées vers l'intérieur peuvent laisser supposer sa présence. De même, depuis la Route départementale 98, le Domaine n'est pas identifiable au milieu de la pinède avec une continuité de lecture des cimes des arbres.

La végétation en bordure Est-Ouest et Sud du site sera préservée voire renforcée de manière à constituer un masque vis-à-vis des constructions voisines.

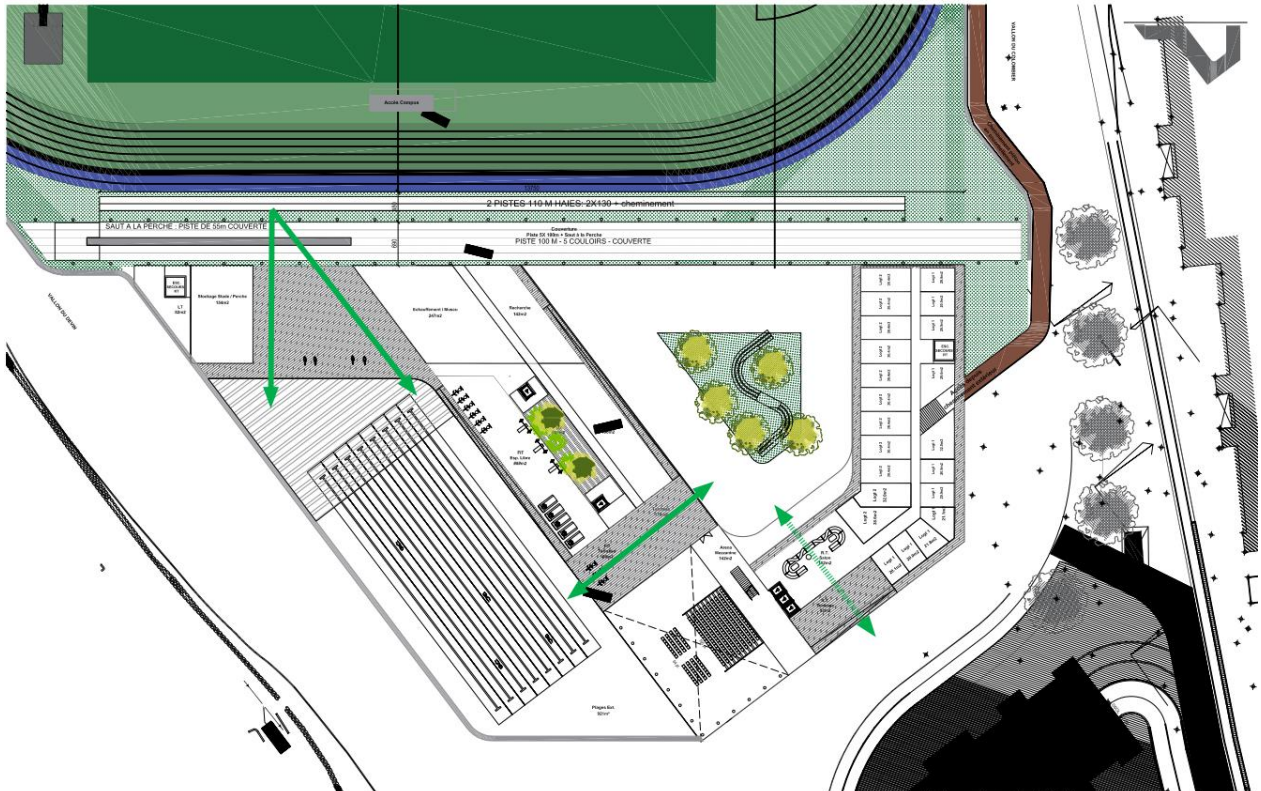
Un des enjeux du projet est la recherche de transparences visuelles. L'architecture du bâtiment a été réfléchi en fonction de ce principe et deux grands vides couverts, véritables « fenêtres paysagères » permettent de créer des transparences sur la longueur du bâtiment.

Sur une triple hauteur (R+1 à R+3), les bâtiments permettent la vue depuis une extrémité du site (point haut et depuis l'allée des Ormes) vers l'autre, le parc préservé le long du ruisseau (point bas du site).

Une « fenêtre paysagère » est notamment centrée au-dessus du bassin olympique et fait le lien avec la piste d'athlétisme à l'Ouest.



*Niveau rez-de-chaussée (Atelier Chabanne)*



*Niveau R+1 (au niveau de la piste) (Atelier Chabanne)*



*Niveau R+2 (Atelier Chabanne)*

Le cadre de vie sera également favorisé par une faible emprise des constructions au regard de la superficie du site et des espaces végétalisés entourant les bâtiments d'habitations et ceux du Campus.

A cela s'ajoute l'aménagement de plantations, notamment dans les espaces communs, ainsi qu'en limite de voies.

Ces nombreux espaces plantés participeront à la qualité paysagère globale du site et à sa valorisation.

**Favorisation de la circulation modes doux entre les différents espaces du projet et création d'espaces de détente**

Si la desserte routière est contrainte par les différentes précautions à apporter en matière de risque incendie, de préservations des espèces ou du fonctionnement hydraulique, les cheminements piétons sont plus faciles à mettre en place.

Ainsi les différents bâtiments envisagés seront accessibles par des sentiers, pistes ou trottoirs pouvant accueillir des modes partagés (vélo / piéton par exemple).

La création ou plutôt la préservation et l'ouverture d'un espace vert en partie Est du site, accessible par tous, participera à l'amélioration du cadre de vie, qui sera ainsi plus agréable.

**3.1.3. Incidences du projet sur l'environnement et mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la mise en compatibilité sur l'environnement**

Ce chapitre est une synthèse du contenu de l'évaluation environnementale et des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du PLU mis en compatibilité sur l'environnement, ainsi que des mesures envisagées par le Maître d'Ouvrage pour réduire, compenser et si possible supprimer les conséquences dommageables du PLU mis en compatibilité sur l'environnement.

Thématique	Impacts bruts	Mesures
<b>Milieu physique</b>		
<b>Climat</b>	<u>Incidence non significative</u>	/
<b>Topographie</b>	<p style="text-align: center;"><u>Incidence négative modéré</u></p> <p>La réalisation du projet permis par le PLU mis en compatibilité nécessite des travaux de terrassement et de nivellement. Compte tenu du décaissement à réaliser pour l'installation du campus, la modification de la topographie sera forte sur la partie Ouest et plus faible sur la partie Est.</p>	/ (en dehors des dispositions constructives)
<b>Géologie / risque sismique</b>	<u>Incidence non significative</u>	/
<b>Eaux souterraines</b>	<u>Incidence non significative</u>	/
<b>Eaux superficielles</b>	<p style="text-align: center;"><u>Incidence négative modérée</u></p> <p>Le cours d'eau s'écoulant au centre du domaine sera busé sur une partie de son cours, qui passera sous le campus sportif à l'Ouest, puis canalisé sur la partie Est du site. Le fonctionnement hydrologique local sera modifié.</p> <p>Le cours d'eau sera également retravaillé afin de supprimer un seuil et de le curer, opérations indispensables pour limiter le risque inondation.</p> <p>Le PLU mis en compatibilité règlemente cependant les espaces végétalisés afin de limiter l'imperméabilisation des sols par l'obligation de plantations.</p> <p>De plus, la partie Est du site sera conservée en zone naturelle.</p>	<p style="text-align: center;"><u>Mesure de réduction</u></p> <p>Des bassins de rétention des eaux pluviales seront réalisés.</p> <p style="text-align: center;"><u>Mesure de compensation</u></p> <p>Une mesure compensatoire est présentée dans l'étude hydraulique, elle consiste à réaliser une zone de surprofondeur entre les deux vallons en partie Sud du site afin de rétablir les volumes occupés dans la zone d'expansion de crue.</p>

Thématique	Impacts bruts	Mesures
Captages d'eau potable	<u>Incidence non significative</u>	/
<b>Milieu naturel</b>		
Périmètres à statut	<u>Incidence non significative</u>	/
Flore et habitat naturels	<p><u>Incidence négative forte</u></p> <p>Le projet engendrera une destruction directe de certains habitats et espèces végétales.            Au total près de 0,9 ha de zones humides seront impactées.            Dans le cas où le projet impliquerait la destruction d'espèces protégées, après la mise en place des mesures d'évitement et de réduction, un dossier de demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'espèces et d'habitats d'espèces protégées sera produit.</p> <p>Des impacts indirects et temporaires pourront apparaître lors de la phase chantier (perturbations physiques dues à des émissions de poussières ; pollutions chimiques.</p> <p>Le boisement à l'Est du site sera conservé et de nouveaux habitats seront néanmoins créés.</p> <p>Des Espaces Boisés Classés seront définis au Sud du cours d'eau afin de permettre le développement d'une ripisylve naturelle absente sur le site aujourd'hui, qui sera une amélioration notable pour la biodiversité du secteur.</p>	<p>Une mesure d'évitement a été effectuée dans la définition du projet et a permis de préserver une espèce protégée L'orchis à fleurs lâches.</p> <p><u>Mesure de réduction</u>            Balisage des zones à enjeux avant travaux.</p> <p>Déplacement des pieds d'Alpiste aquatique.</p> <p>Les cheminements doux seront réalisés en caillebotis afin de ne pas imperméabiliser la zone humide.</p> <p><u>Mesure de compensation</u>            Des mesures de compensation seront liées à la destruction d'une partie de la zone humide.</p>
Faune et habitats naturels	<p><u>Incidence négative faible à forte en fonction des espèces</u></p> <p>Le risque de destruction pour la faune est faible durant les travaux.            Le dérangement des espèces (oiseaux, mammifères, chiroptères, reptiles) pourra intervenir durant les travaux</p>	<p><u>Mesure de réduction</u>            Définition d'un calendrier de chantier écologique.            Intervention d'un écologue (chiroptérologue) préalablement aux travaux d'abattage des arbres</p>

Thématique	Impacts bruts	Mesures
	<p>comme durant la phase d'exploitation.</p> <p>L'impact est jugé fort sur les amphibiens, de par la destruction de zones humides constituant des habitats de reproduction, d'alimentation et de repos avérés pour 5 espèces protégées.</p> <p>L'impact est jugé moyen pour les invertébrés compte tenu de la destruction des boisements, friches et prairies et des travaux sur les cours d'eau. Pour autant, aucun impact n'est envisagé sur les herbiers aquatiques.</p>	<p>(inspection des cavités) et de destruction (ou rénovation) des bâtiments du site.</p> <p>Adaptation de l'éclairage du site en fonction des chiroptères.</p> <p>Limitation du busage du vallon et réalisation d'un complément d'inventaires concernant les amphibiens.</p> <p>Des murets seront conservés dans la mesure du possible, pour les reptiles.</p> <p>Les EBC déclassés seront remplacés par une surface supérieure.</p> <p><u>Mesure de compensation</u> Des mesures seront mises en place dans le cadre de la dégradation d'une partie de la zone humide.</p>
<p><b>Fonctionnalités et continuités écologiques</b></p>	<p><u>Incidence négative faible</u></p> <p>Le projet va entraîner la destruction de milieux naturels et semi-naturels enclavés dans un secteur urbain, où les continuités naturelles n'ont pas un rôle de transit essentiel, excepté la ripisylve au Sud du site qui ne sera pas impactée.</p> <p>S'agissant du cours d'eau du Colombier, sa fonctionnalité bien qu'impactée, ne remettra pas en cause la continuité écologique puisque celle-ci est peu importante de par l'absence de ripisylve.</p>	<p><u>Mesure d'accompagnement</u> La plantation d'espèces sera effectuée au Sud du ruisseau central favorisant les déplacements de la faune sur le site.</p>
<b>Milieu humain</b>		
<b>Population</b>	<u>Incidence positive forte</u>	/

Thématique	Impacts bruts	Mesures
	<p>La mise en œuvre du PLU mis en compatibilité permettra la réalisation d'un projet de campus sport-santé associé à une opération de logements.</p> <p>La partie « activités » du Campus Sport Santé permettra d'accueillir environ 200 personnes par jour.</p>	
<b>Activités et habitat</b>	<p style="text-align: center;"><u>Incidence positive forte</u></p> <p>Malgré la démolition d'une partie du bâti actuellement présent sur le site, la réalisation du campus et des 115 logements permettra de créer des emplois et de renforcer l'offre en logements aidés par la construction d'environ 40 logements sociaux.</p> <p>L'arrivée de nouveaux habitants pourra entraîner indirectement une légère fréquentation supplémentaire des activités présentes dans le quartier.</p>	/
<b>Voiries / transports / modes doux / stationnement</b>	<p style="text-align: center;"><u>Incidence positive</u></p> <p>Une nouvelle voie de desserte sera créée afin de permettre un accès direct au campus par la RD 98.</p> <p>Une légère augmentation du trafic sera due aux futurs utilisateurs et à l'arrivée de nouveaux résidents. L'étude de trafic réalisée conclut qu'à l'échéance du projet, le flux attendu en hypothèse haute sera de 636 véhicules par jour. En termes de circulation, les deux giratoires que sont le giratoire RD98 x allée des Ormes et le giratoire RD98 x RD3 seront soit en limite de capacité soit saturés, essentiellement à l'heure de pointe du matin. Cette situation étant déjà quasi-similaire actuellement.</p> <p>Des cheminements modes doux seront créés sur l'intégralité du périmètre.</p> <p>Des espaces de stationnement seront conçus pour le campus ainsi que pour chacun des logements créés.</p>	/



Thématique	Impacts bruts	Mesures
Réseaux	<u>Incidences non significatives</u> Branchements sur les réseaux existants, qui seront suffisamment dimensionnés pour répondre aux besoins du projet. Les eaux pluviales seront évacuées par les deux cours d'eau, après traitement.	/
Gestion des déchets ménagers	<u>Incidence négative faible</u> Augmentation de la quantité de déchets.	/
<b>Patrimoine et paysage</b>		
Patrimoine	<u>Incidence négative modérée</u> Certains arbres remarquables notés au PLU de Mougins seront impactés.	<u>Mesure de réduction</u> Les arbres remarquables identifiés dans le PLU seront déplacés si possible sur le périmètre projet, ou déclassés et remplacés par le classement d'autres sujets. Dans le cas où la transplantation serait impossible (arbres trop vieux ou trop gros), de nouveaux arbres remarquables seront plantés et reclassés dans le PLU.
Paysage aménagement de l'espace	<u>Incidence négative forte</u> L'impact concerne la rupture entre le golf et les milieux ouverts dans l'enceinte du projet. La présence d'un boisement en périphérie du projet limitera l'impact paysager de ce dernier. Une attention particulière sera portée au cadre paysager notamment en veillant à la qualité architecturale des bâtiments et en plantant des sujets arborés.	<u>Mesure de réduction</u> Les franges boisées Nord et Sud seront renforcées. La transparence visuelle longitudinale et transversale sera maintenue : en effet, il convient de garder des vues ouvertes du golf jusqu'aux équipements sportifs.  Une zone d'espaces végétalisés à mettre en valeur sera mise en place en extrémité Ouest ainsi qu'une zone d'espace naturel à protéger au Sud des futurs logements.

Thématique	Impacts bruts	Mesures
<b>Cadre et qualité de vie</b>		
Qualité de l'air	<u>Incidence négative faible</u>	/
Ambiance sonore	<u>Incidence négative faible</u>	<u>Mesure de réduction</u> La vitesse de circulation des véhicules sera limitée à 30 km/h au sein du projet.
Odeurs, vibrations et pollutions lumineuses	<u>Incidence non significative</u>	/
Santé humaine	<u>Incidence positive</u> La qualité architecturale et environnementale des bâtiments permettra de limiter les pollutions et les nuisances pour les futurs résidents.	/

### **3.1.4. Critères et indicateurs**

L'article R. 151-3 du Code de l'Urbanisme précise que :

*«Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation : (...)*

*6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ; (...)* » .

Tel est l'objet du présent chapitre.

#### **a) Consommation des milieux naturels**

La surface de milieux naturels impactés a été estimée à 2,6 ha sur la totalité du projet (7,68 ha) soit environ 34 %. Le calcul a été réalisé à partir de la superposition du projet avec la BD Ortho de l'IGN de 2012. Les surfaces impactées regroupent les bâtiments et l'ensemble des voiries/stationnements.

Afin de s'assurer du respect de la surface des milieux naturels impactés, un nouveau calcul de surface sera réalisé sur la base des nouvelles photographies aériennes sur lesquelles sera visible le projet. Le calcul de cette surface impactée reprendra la même méthodologie que le calcul initial, c'est-à-dire que sera comptabilisé comme impactés, tous les secteurs n'étant plus naturel : bâtiments, stationnements, voiries, secteurs minéralisés, le stade, les espaces verts entretenus.

Ce suivi sera réalisé par un bureau maîtrisant les outils géomatiques.

#### **b) Qualité des eaux**

Actuellement, un suivi de qualité est réalisé en aval du projet sur le cours d'eau de la Bouillide. Cependant, ce suivi est réalisé par rapport à la station d'épuration et ne mesurera pas l'impact futur des installations sportives et des logements sur la qualité des eaux.

Trois points de suivis seront donc réalisés :

- en amont du projet à l'ouest, sur le cours d'eau du Colombier,
- en amont du projet à l'ouest, sur le cours d'eau du Devins,
- en aval du projet à l'est, après la confluence des deux cours d'eau.

Les deux premiers points permettront de connaître la qualité des eaux avant l'impact du projet tandis que le troisième mesurera l'impact du projet et de l'ensemble des dysfonctionnements de l'amont. La comparaison entre les deux points en amont et le point en aval permettra de connaître l'impact du projet sur la qualité des cours d'eau.

Les suivis de la qualité des eaux seront réalisés par un bureau spécialisé en hydrologie. Ces suivis permettront de définir :

- la qualité écologique du cours d'eau (IBGN ou autre indicateur),
- la qualité physique du cours d'eau (pH, température, etc.).

### ***c) Mesure du trafic***

Afin de simplifier l'accès au site et limiter les impacts sur l'environnement, un seul accès est prévu au Nord du projet. L'installation du campus et des logements engendreront une augmentation du trafic routier, notamment sur l'avenue Maurice Donat.

Des premières mesures ont été réalisées en 2016 sur l'avenue Maurice Donat. Les résultats montrent que le trafic de cette voirie est actuellement compris entre 1100 et 1300 véhicules par heure.

La solution retenue en termes d'accès est la création d'une nouvelle entrée et sortie du site par le Nord, raccordée à l'avenue Maurice Donat. Cette voie d'accès sera utilisée pour la desserte du Campus comme des logements.

Il apparaît qu'à l'horizon de réalisation du projet, les circulations resteront fluides sur cette portion de l'avenue Maurice Donat et notamment au niveau des carrefours giratoires situés de part et d'autre de la future voie d'accès. La RD 98 étant davantage chargée au niveau du croisement avec la RD 3, comme cela est déjà le cas aujourd'hui.

Une fois le projet en place, une nouvelle étude de trafic vérifiera si l'augmentation du nombre de véhicules sur cette voirie est conforme aux hypothèses de l'étude initiale, permettant une bonne fluidité du trafic notamment sur l'avenue Maurice Donat, même aux heures de pointes.

Ce suivi sera réalisé par un bureau spécialisé.

### 3.2. Exposé des motifs de la mise en compatibilité

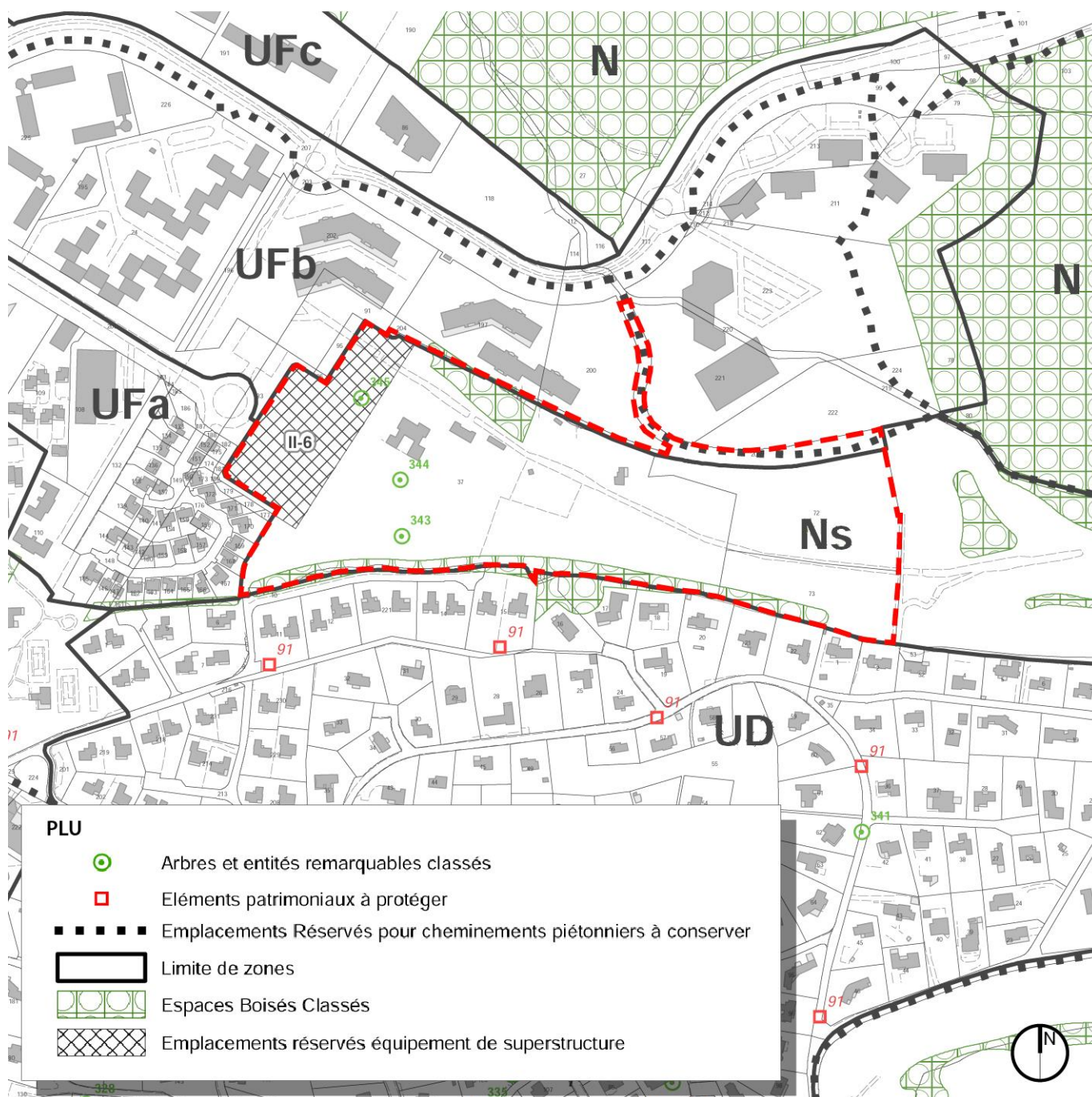
Le site du projet se trouve actuellement en zone Ns du PLU de Mougins, approuvé le 28 octobre 2010, et modifié pour la dernière fois le 28 septembre 2017 (modification simplifiée n°3).

Il s'agit d'une zone naturelle qui correspond aux espaces naturels à vocation de tourisme, de sport et de loisirs.

Sont autorisées dans ce sous-secteur : l'aménagement d'aires de golf, de terrains de jeux et les installations et constructions directement liées et nécessaires aux activités sportives, y compris les tribunes et les équipements sanitaires dans la limite de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment.

#### Plan Local d'Urbanisme en vigueur

échelle 1/5000 - source Commune de Mougins



Compte tenu des dispositions règlementaires du PLU et en particulier, de la limite de surface de plancher ainsi que la destination des constructions autorisées, il apparaît que le projet ne respecte pas ces dispositions.

Un emplacement réservé se trouve en partie Ouest du site du projet. Il s'agit de l'ER II-6 relatif aux équipements de sports et de stationnement au bénéfice de la commune, et comportant une superficie totale de 11 125 m<sup>2</sup>.

Trois arbres et entités remarquables classés identifiés au PLU n°343, 344, 345 sont présents sur le site du projet. Il s'agit de deux Cyprès d'Italie/de Montpellier, et d'un Tilleul à petites feuilles.

Six Espaces Boisés Classés (EBC) sont présents dans la zone concernée par le projet. Or, ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le site du projet n'est pas soumis au droit de préemption urbain en l'état actuel.

Le site du projet se trouve dans une zone soumise au taux de 5% de la Taxe d'Aménagement communale.

Une servitude d'utilité publique s'applique au site du projet :

- AC2, relative à la protection des sites et des monuments naturels.

### **Conclusion**

**L'analyse du PLU de la commune de Mougins révèle que :**

- **le projet se trouve en zone Ns, zone naturelle, liée aux espaces naturels à vocation de tourisme, de sport et de loisirs,**
- **le projet n'est pas compatible avec son règlement pour les raisons suivantes :**
  - **les constructions à usage d'habitat, d'hébergement hôtelier, ou encore de restauration, ne sont pas autorisées en zone Ns,**
  - **les constructions envisagées dépasseront la règle des 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher autorisée,**
  - **les bâtiments envisagés au projet dépasseront les 7 mètres autorisés et les 12 m pour les constructions et installations d'intérêt collectif,**
  - **les aménagements envisagés nécessitent l'abattage de sujets arborés, ce qui est actuellement interdit,**
- **il est prévu de supprimer l'emplacement réservé II-6, relatif à l'implantation d'équipements publics de sports et de stationnement, inclus au projet,**
- **des aménagements sont prévus au sein de deux Espaces Boisés Classés,**
- **il est prévu de déclasser et reclasser deux des sujets arborés remarquables, ainsi que de déplacer le troisième sujet.**

**Les dispositions d'urbanisme en vigueur constituant un obstacle à la recevabilité du dossier, il convient en conséquence de mettre en compatibilité le PLU de Mougins avec le projet de réalisation du Campus Sport Santé dans le quartier du Font de l'Orme, sur le Domaine du Pigeonnier, en application de l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme.**

*« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :*

*1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;*

*2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.*

*Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »*

Les conditions d'application de l'article L. 153-54 du Code de l'Urbanisme font l'objet de l'article R. 153-15 du même code.

## **4. LES PIÈCES MODIFIÉES AU PLU DE MOUGINS**

Dans le cadre de la mise en compatibilité, six pièces du Plan Local d'Urbanisme seront modifiées : le plan de zonage du secteur, le règlement, la liste des emplacements réservés et servitudes d'urbanisme, la pièce 4.1 Annexe au règlement notamment relative aux identités végétales remarquables classées, la pièce 7.6 Droit de préemption urbain – Droit de préemption commercial – *partie Est*, la pièce 7.10 Diversité de l'Habitat – *partie Est*.

Le projet architectural est inscrit dans un nouveau secteur US, nouvellement créé et décliné avec un sous-secteur USI. Il est précisé que le sous-secteur USI concerne uniquement la partie du programme de logements. La partie orientale naturelle préservée au projet reste inscrite en zone naturelle (N), mais est soustraite de la zone Ns.

### **4.1. Les changements apportés**

#### **4.1.1. Plan de zonage**

Une nouvelle zone US, déclinée avec un sous-secteur USI, est définie sur le périmètre opérationnel, la partie conservée en espace naturel étant inscrite en zone N.

La zone Ns est ainsi supprimée sur le périmètre du projet, et par conséquent réduite sur le territoire communal.

Le document graphique, plan de zonage, fait apparaître les deux nouveaux secteurs US et USI, ainsi que la zone N.

L'emplacement réservé II-6 sera supprimé car il n'est plus d'actualité.

Un secteur de mixité sociale (VI-16) sera institué sur la partie du projet concernée par les logements.

L'Espace Boisé Classé (EBC) existant au Nord-Ouest du terrain est supprimé, tandis que deux Espaces Boisés Classés sont créés en partie centrale le long du vallon, ainsi qu'en frange Sud de la zone US.

Une zone d'espaces végétalisés à mettre en valeur sera également créée en extrémité Ouest ainsi qu'une zone d'espace naturel à protéger au Sud des futurs logements.

Les trois entités végétales remarquables présentes sur le site seront soit déclassées/reclassées (n°343 et 345) mais aussi déplacées (n°343 et 344).

#### **4.1.2. Règlement**

Une nouvelle zone US et un sous-secteur USI seront créés ainsi que le règlement de cette zone.

Les dispositions générales sont modifiées (sommaire et article 3) en ce sens.

#### **4.1.3. Liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme**

La liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme sera complétée puisque une servitude de mixité sociale sera créée sur une partie du site du projet, et un emplacement réservé sera supprimé.



#### **4.1.4. Annexe au règlement**

Cette pièce traite notamment des identités végétales remarquables classées. Il s'agit de déclasser les deux entités végétales remarquables sous les numéros 343 et 345 au PLU ; et de classer deux nouvelles entités végétales remarquables sous les mêmes numéros 343 et 345 au PLU. De plus, les entités végétales classées sous le numéro n°343 et 344 au PLU devront être déplacées.

#### **4.1.5. Droit de préemption urbain – Droit de préemption commercial – partie Est**

Il convient d'inscrire les zones US et USI dans la zone soumise au droit de préemption urbain communal, sur la carte relative à l'annexe 7.6 Droit de préemption urbain – Droit de préemption commercial (partie Est).

#### **4.1.6. Diversité de l'Habitat – partie Est**

Il convient de reporter le secteur de mixité sociale VI-16 relatif à l'intégralité du secteur USI inscrivant 35 % de logements sociaux, sur la carte relative à l'annexe 7.10 Diversité de l'Habitat (partie Est).

## **4.2. Les motifs des changements apportés au PLU**

Le périmètre opérationnel objet de la mise en compatibilité se situe en zone Ns. La zone mise en compatibilité s'étend sur environ 7,7 ha puisque environ 5000 m<sup>2</sup> destinés à de la voirie restent dans un zonage inchangé (UFb).

### **4.2.1. La création d'une nouvelle zone US et sa justification**

La destination des constructions autorisées, les critères d'emprise au sol de ces dernières, de hauteur des constructions, d'espaces libres et plantations, étant spécifiques au projet, il est créé une nouvelle zone US, avec un sous-secteur USI.

Le projet ne peut s'implanter dans une autre zone urbaine du PLU car les conditions d'urbanisation des autres zones ne s'appliquent pas au projet et le fait de modifier certains articles règlementaires, aurait entraîné une modification de toute la zone concernée.

En effet, il s'agit de n'autoriser qu'un seul type particulier de structure associant équipements sportifs/métiers de la santé et activités liées à l'accueil du public (y compris établissement hôtelier et de restauration); à cela s'ajoute une partie destinée aux logements.

La zone la plus proche en termes de destination semble être la zone UB mais celle-ci regroupe des quartiers très localisés, situés de part et d'autre de l'ancienne RN 85 et un ensemble d'immeubles au quartier du Tournamy. Elle autorise cependant des activités de commerces dans une limite de surface, ainsi que les activités artisanales, ce qui n'est pas la destination du projet.

La zone UCa, bien qu'autorisant les destinations, concerne elle aussi des quartiers très localisés, ne correspondant pas au site du projet.

La zone UE correspond quant à elle à un secteur d'accueil des équipements collectifs mais plus spécifiquement dédiés aux bâtiments hospitaliers et para-hospitaliers.

Ces différentes zones existantes au PLU actuel ne sont donc pas adaptées à la réalisation d'un équipement tel qu'un campus sport-santé associé à une zone d'habitat collectif. Cette opération doit par conséquent être régie par des règles spécifiques qu'aucune zone du règlement actuel ne possède.

La partie Est et Sud-Est du site étant préservée de toute urbanisation, elle a été classée en zone naturelle N.

#### 4.2.2. Les choix retenus pour le règlement de la future zone US

Articles du règlement	Raison du choix et justification	Conséquence
Article US 1 – Occupations et utilisations interdites	Situé entre deux zones urbaines, l'une pavillonnaire, l'autre davantage tournée vers les activités tertiaires, le projet envisagé sur le Domaine du Pigeonnier a pour vocation de permettre la réalisation d'un Campus Sport Santé englobant un programme de logements. Cette opération s'inscrit au sein d'une dent creuse, en continuité de l'urbanisation existante.	L'article US1 interdit les constructions ou utilisations du sol n'étant pas précitées dans l'article US2. Par définition, et par exemple, les constructions à usage industriel ou agricole sont interdites.
Article US 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	L'autorisation de réaliser certains types de constructions ou d'utilisation du sol est conditionnée par l'existence du risque incendie et doit au préalable respecter les dispositions du règlement du PPRif.  Il est nécessaire de limiter les usages du site au seul projet de Campus Sport Santé tel qu'il a été défini précédemment.	L'article US2 autorise sous condition l'aménagement de complexes de sport et de santé et les installations y étant liées, les constructions d'hébergement (hôtelier et touristique), d'habitation, les établissements d'enseignement ayant un lien avec le sport ou la santé. Mais également les affouillements et exhaussements du sol indispensables aux constructions, les sous-sols ayant un accès sur l'extérieur et installations permises, les constructions et installations nécessaires aux services publics d'intérêt collectif ainsi que les ICPE liées à la vie quotidienne du quartier. Dans le sous-secteur US1, les constructions d'habitation sont autorisées.
Article US 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public	Les terrains sont situés en bordure de l'allée des Ormes et peuvent être connectés à la RD 98 via une nouvelle voie de desserte Nord-Sud.  Ils devront : - avoir des accès sécurisés sur cette voie départementale existante,	Ce projet doit obligatoirement avoir un accès sur une voie publique ou privée, dans le respect des conditions de sécurité.  Les caractéristiques des accès et des voies de desserte interne doivent également satisfaire aux

Articles du règlement	Raison du choix et justification	Conséquence
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- avoir une desserte sécurisée par des accès et voies privées adaptés à l'importance des constructions et répondant aux règles relatives à la défense contre l'incendie, à la protection civile, au ramassage des ordures ménagères...etc.</li> <li>- avoir des accès limités en termes d'emprise.</li> </ul>	<p>exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile...etc.</p> <p>Des gabarits de voie minimum sont définis selon leur fonction.</p>
<p>Article US 4 – Conditions de desserte par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement</p>	<p>Les réseaux sont présents en limite du site du projet, qui devra être raccordé aux réseaux publics de distribution d'eau potable et d'assainissement. Ce raccordement apparaît comme une nécessité.</p> <p>Compte tenu de la position du site au regard des deux ruisseaux naturels existants, et de l'imperméabilisation des surfaces envisagées, il est nécessaire que les eaux de ruissellement soient collectées et traitées afin de limiter tout impact sur l'environnement.</p>	<p>Les futures constructions devront obligatoirement être raccordées aux réseaux existants.</p> <p>Concernant les eaux pluviales, des aménagements devront être mis en place afin de permettre leur stockage et leur évacuation vers les caniveaux, fossés et réseaux collectifs d'évacuation d'eaux pluviales. En cas d'absence de réseau pluvial, les eaux devront être dispersées à la surface du terrain à plus de 5 mètres des limites séparatives dans les conditions identiques à celles qui existaient en limite de parcelle avant toute intervention.</p> <p>Deux bassins de rétention d'environ 3255 m<sup>3</sup> et 1364 m<sup>3</sup> seront créés.</p>
<p>Article US 5 – Superficie minimale des terrains constructibles</p>	<p>Sans objet. D'une part, les terrains de l'opération se limitent au foncier public disponible. D'autre part, la loi n° 2014-366 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi Duflot ALUR), du 24 mars 2014 et publiée au Journal officiel du mercredi 26 mars 2014 supprime la notion de « taille minimale des terrains constructibles ».</p>	<p>La superficie minimale n'a plus lieu d'être règlementée.</p>

Articles du règlement	Raison du choix et justification	Conséquence
Article US 6 – Implantation par rapport aux voies et aux emprises publiques	Par souci d'homogénéité avec le bâti alentour et notamment la zone UD, une même règle de recul est mise en place dans la zone US. Elle permet une insertion urbaine et paysagère cohérente avec les zones urbaines limitrophes.	Les constructions, excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général, devront s'implanter à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement existant ou projeté.
Article US 7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	En zone US, les bâtiments doivent s'implanter en retrait des limites séparatives, excepté en ce qui concerne les superstructures végétalisées des aires de stationnement et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. L'objectif est de garder une cohérence visuelle dans le quartier vis-à-vis de l'implantation par rapport aux limites séparatives. La règle définie est la même que pour les deux zones voisines UD et UF.	Les constructions, excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif présentant un intérêt général ainsi que les superstructures végétalisées des aires de stationnement, devront s'implanter à une distance au moins égale à 5 mètres des limites séparatives.
Article US 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	En zone US, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas réglementée car deux sites distincts et géographiquement éloignés (équipements sportifs/santé et logements) sont envisagés au projet.	Aucune règle n'est définie pour l'article US8.
Article US 9 – Emprise au sol des constructions	La superficie du projet étant relativement étendue, il est nécessaire de fixer une emprise au sol. En zone US, l'emprise au sol des constructions y compris leurs annexes ne doit pas excéder de 30 % à 50 % de l'unité foncière en fonction des sous-secteurs. Si le coefficient de 30% est applicable au secteur dédié à l'habitat collectif, cela n'est pas	L'emprise au sol est réglementée à : - 50% dans la zone US, excepté USI, - 30% dans le sous-secteur USI.

Articles du règlement	Raison du choix et justification	Conséquence
	<p>le cas pour le reste des équipements sportifs et installations du campus dont le coefficient doit être augmenté compte tenu des équipements prévus.</p>	
<p>Article US 10 – Hauteurs maximales des constructions</p>	<p>L'analyse paysagère du site et les besoins en matière d'équipements sportifs ont conduit à retenir une hauteur maximale de 15 m pour les constructions inscrites dans la zone US et de 13 m pour celles inscrites dans le sous-secteur USI. Cette définition a tenu compte des dispositions techniques spécifiques des constructions liées à la réalisation du Campus Sport Santé.</p> <p>Afin de favoriser l'intégration paysagère des bâtiments d'habitation, les constructions ne dépasseront pas les 3 niveaux pour l'habitat collectif en USI.</p> <p>Les règles de hauteur relatives aux clôtures, des murs de soutènement ainsi que des antennes et pylônes s'apparentent à celles de la zone voisine UD.</p>	<p>Des règles spécifiques à la zone US sont établies selon lesquelles les bâtiments ne devront pas dépasser excéder 13 mètres pour l'habitat collectif et 15 mètres pour les structures dédiées au sport et à la santé.</p> <p>La hauteur des clôtures, des murs de soutènement ainsi que des antennes et pylônes est également règlementée.</p>
<p>Article US 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords</p>	<p>La volonté communale est de garder une cohérence dans les formes et caractéristiques du bâti du quartier. Ce dernier comporte néanmoins une diversité de types de constructions : avec des bâtiments tertiaires au Nord et de l'habitat individuel au Sud et à l'Ouest.</p> <p>Conformément à l'article US 11, le projet vise un aspect similaire avec les constructions des zones voisines.</p>	<p>Les dispositions générales concernant l'aspect extérieur des constructions sont identiques aux règles applicables dans la zone UD voisine afin de ne pas dénaturer l'harmonie du quartier.</p> <p>En ce qui concerne les dispositions particulières, celles-ci s'apparentent également pour leur grande majorité aux règles applicables dans la zone UD</p>

Articles du règlement	Raison du choix et justification	Conséquence
		voisine.  Une précision quant à la préconisation d'utilisation des matériaux nobles tels que la pierre, le verre et le bois est ajoutée pour la zone US.
Article US 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière d'aires de stationnement	En fonction de la typologie des constructions, différentes normes de stationnement sont définies.	Le stationnement est réglementé selon les catégories de constructions, à savoir : - 1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de surface de plancher dans la zone US, excepté en USI, - 2 places de stationnement par logement dans le sous-secteur USI.
Article US 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations	Le site d'emprise du projet étant à ce jour majoritairement végétalisé, il convient de conserver le plus possible ce caractère naturel et en proposant un cadre de vie agréable pour les futurs usagers et résidents.  Pour cela, la préservation de certains espaces naturels du site est nécessaire et la réalisation de plantations est requise.	Dans la zone US : - les espaces laissés libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts, et comporter au moins un arbre de 2,50 mètres de tige pour 100 m <sup>2</sup> de terrain. Les espaces aménagés pour le sport sont exonérés de cette règle, - les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre (2,50 mètres de haut minimum) pour trois aires de stationnement, - les arbres existants ne pourront être abattus qu'à la condition d'avoir été préalablement inventoriés et être ensuite remplacés nombre pour nombre et avec des essences locales.
Article US 14 – Possibilité maximale de l'occupation du sol	La loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (dite Loi Duflot ALUR) supprime la notion	Le COS n'a plus lieu d'être réglementé. Pour autant, des surfaces de plancher maximales ont été

Articles du règlement	Raison du choix et justification	Conséquence
	du « coefficient d'occupation des sols ».	renseignées pour chaque nouvelle zone.

La référence à la nouvelle zone US est mentionnée dans le sommaire du règlement et l'article 3 des dispositions générales, listant les différentes zones existantes sur le territoire.

#### **4.2.3. La modification de la liste des emplacements réservés et des servitudes d'urbanisme**

Une servitude de mixité sociale (35%) sera inscrite en partie centrale du périmètre de l'opération. Celle-ci sera mentionnée dans le tableau listant les servitudes d'urbanisme sur la commune, sous la mention SMS n°VI-16. En effet, elle s'appliquera à l'opération envisagée de logements.

L'emplacement réservé n°II-6 destiné aux équipements de sports et de stationnement sera supprimé.

#### **4.2.4. La modification de l'annexe 4.1 au règlement**

Les deux entités végétales remarquables n° 343 et 345 au PLU seront déclassées.

Et deux nouvelles entités végétales remarquables seront classées sous les mêmes numéros 343 et 345 au PLU

Il s'agira en effet de remplacer deux groupes de cyprès classés antérieurement par un pin parasol et six oliviers.

Les entités végétales classées sous les numéros 343 et 344 au PLU seront déplacées.

#### **4.2.5. La modification de l'annexe 7.6 (Droit de préemption urbain – Droit de préemption commercial) au règlement**

Les nouvelles zones US et USI seront inscrites dans la zone soumise au droit de préemption urbain communal.

#### **4.2.6. La modification de l'annexe 7.10 (Diversité de l'Habitat) au règlement**

Le secteur de mixité sociale VI-16 relatif à l'intégralité du secteur USI règlementant 35 % de logements sociaux sera matérialisé sur la carte relative à l'annexe 7.10 *Diversité de l'Habitat* (partie Est).

### **4.3. L'évolution des superficies des zones**

Le tableau ci-dessous représente l'évolution des surfaces concernées par la mise en compatibilité :

Zones du PLU	Superficie au PLU en vigueur (en ha)	Superficie au PLU mis en compatibilité (en ha)
US	/	3,99
USI	/	1,11
N	521,40	523,98
Ns	129,01	121,33



## **5. ARTICULATION DE LA MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU AVEC LES RÈGLES D'URBANISME ET LES PLANS ET PROGRAMMES**

### **5.1. Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec la DTA**

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes a été approuvée le 2 décembre 2003.

La DTA situe la commune de Mougins dans la Bande Côtière, et plus particulièrement dans le Moyen-Pays, hors de la zone Montagne.

Le centre-ville de Mougins est considéré comme « centre urbain secondaire » par la DTA, entouré par un « espace paysager sensible ». Pour autant, le site du projet se localise au sein du secteur stratégique de développement du parc d'activité de Sophia-Antipolis et ses extensions. Aucun autre enjeu n'est défini sur ce site.

La DTA retient trois objectifs généraux :

- **conforter le positionnement des Alpes-Maritimes** et notamment à [...] renforcer un certain nombre de pôle d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur des Alpes-Maritimes, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche,
- **préserver et valoriser l'environnement** qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département,
- **maîtriser le développement** afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.

Le projet final retenu répond en tous points aux objectifs généraux de la DTA 06 en satisfaisant à un besoin actuel de la population, en favorisant la recherche en matière de bénéfique du sport sur la santé, le campus ayant vocation à devenir un centre de référence unique en Europe. Enfin, la recherche de synergie et de conservation du site naturel permettra de valoriser un environnement actuellement fermé au public et aux habitants des Alpes-Maritimes.

La DTA indique de plus en page 88 que :

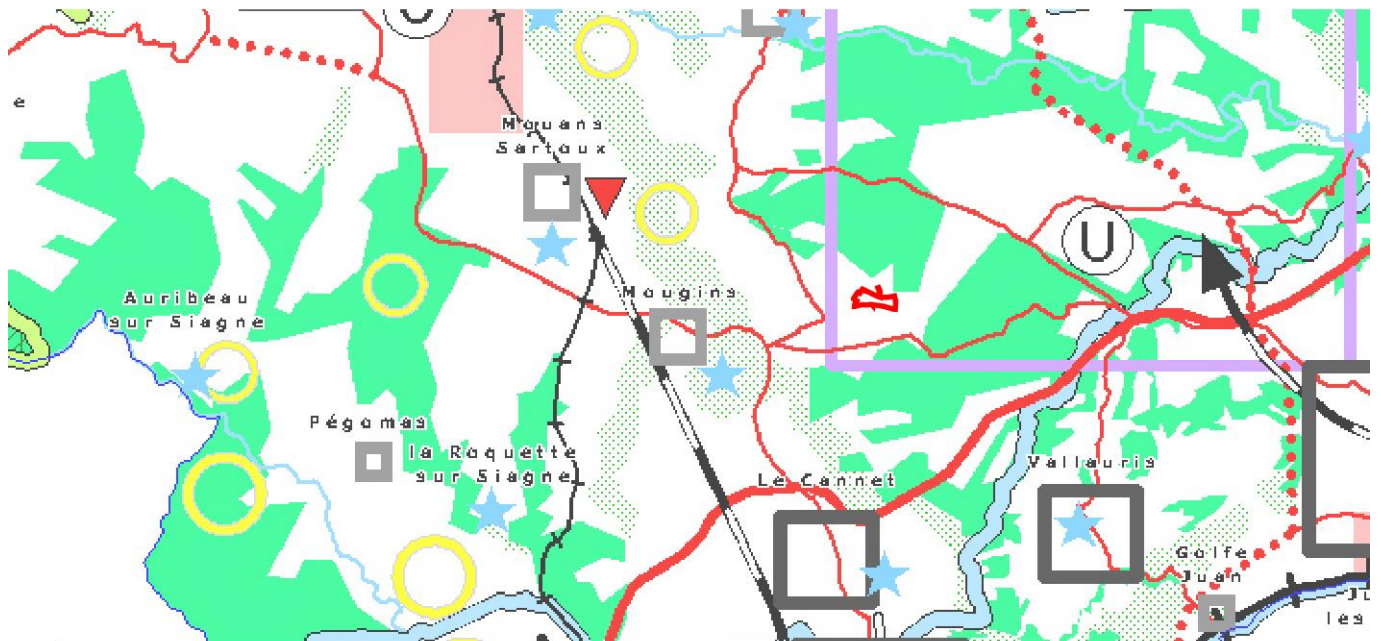
« Les orientations pour le Moyen-Pays doivent favoriser un développement modéré, maîtrisé et moins dépendant du littoral, en affirmant la structure polycentrique : le renforcement des centres - notamment les centres principaux et secondaires identifiés dans la carte hors texte n° I - et le confortement ou la création de pôles d'habitat, mais aussi de pôles de services et d'activités, doivent répondre aux besoins des habitants en limitant les déplacements de nécessité, et en assurant un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi ainsi qu'une plus grande cohérence entre le développement urbain et les transports. »

La mise en compatibilité du PLU permet le renforcement de la fonction d'habitat dans le quartier du Font de l'Orme ainsi que le développement des activités et des équipements sportifs, ce qui correspond à l'un des objectifs de la DTA.

**Le PLU mis en compatibilité est donc cohérent et compatible avec la DTA.**

## DTA Bande Côtière

échelle 1/100 000 - source DTA



 Localisation du projet

### I - LA BANDE COTIERE

 Limite de la zone littorale     Limite de la frange sud de la zone montagne

#### Les territoires à protéger

 Espace naturel     Centre ancien

#### Armature urbaine et équipements


 Secteur stratégique de développement de la zone montagne :     Université

 Centre principal


 Centre secondaire

#### Les infrastructures de déplacement

 Transport en site propre projeté

 Autoroute A8

 Voie principale

 Pôle d'échange principal

 Voie principale projetée



## **5.2. Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (Scot)**

*(source : Evaluation Environnementale)*

Le SCoT de l'Ouest des Alpes-Maritimes est en cours d'élaboration. Il englobe 28 communes. Il s'agit d'un des 12 SCOT Grenelle qui prend en compte des objectifs du Grenelle de l'environnement.

Le socle du projet s'organise autour de cinq priorités. Il rassemble les collectivités associées dans le Scot 'Ouest des Alpes-Maritimes qui s'engagent à :

- Conforter un territoire ouvert sur le monde et en mouvement : le modèle économique ouvert sur le monde est au cœur de la dynamique du territoire, il est créateur de richesse et d'emploi,
- Rééquilibrer les valeurs d'un espace rare et contraint : la poursuite de ce modèle de développement et de la fonction d'accueil qui va de pair impose de gérer le territoire de façon raisonnée, coordonnée et sur le long terme,
- Articuler « ville des proximités » et « territoire en réseau » : rapprocher résidences, activités et services, faciliter la mobilité avec un service de déplacement hiérarchisé et efficace, tel est le chemin pour progresser vers une organisation durable du territoire,
- Développer les capacités d'anticipation et d'adaptation aux risques et aux changements : les contraintes budgétaires qui vont de plus en plus s'imposer aux collectivités orientent les investissements en faveur de capacités d'adaptation à des risques accrus et de moins en moins prévisibles,
- Tisser les solidarités économiques, sociales et territoriales : les diversités économiques, sociales et territoriales appellent des mesures de solidarité qui cimenteront la cohésion de ce nouveau territoire de projet.

Le projet respecte les priorités du SCOT par la création d'emplois (60 emplois à temps), mais aussi en préservant l'aspect naturel au travers d'espaces sport nature et l'aménagement d'un espace naturel Est ouvert au public, et en urbanisant une dent creuse dans un secteur déjà fortement anthropisé.

**Le projet de PLU mis en compatibilité est compatible avec le SCoT Ouest.**

### **5.3. Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec les servitudes d'utilité publique**

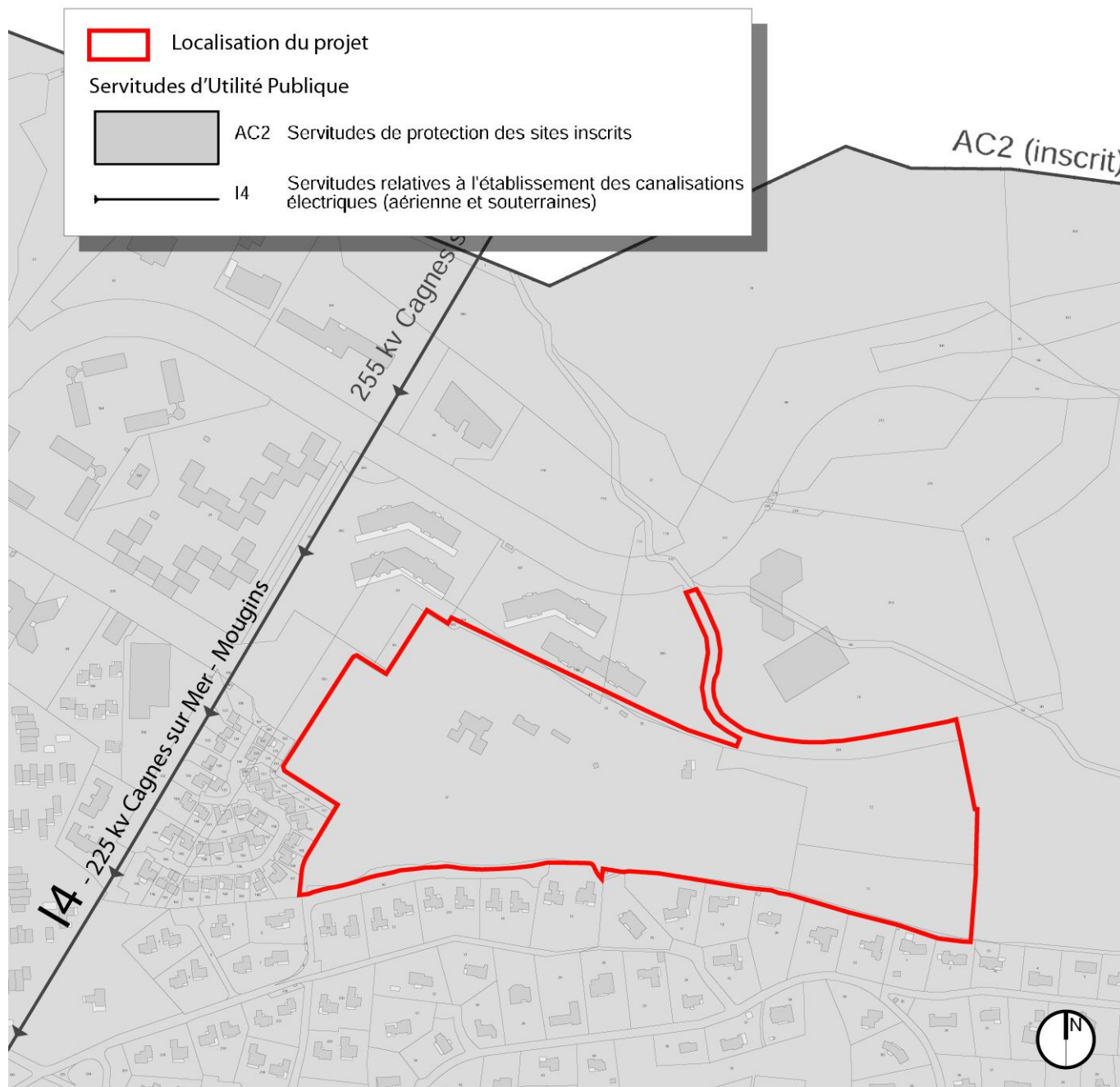
La servitude AC2, relative à la protection des sites et des monuments naturels, concerne le site Littoral Ouest, allant de Théoule à Cagnes-sur-Mer, et inscrit au titre de la protection des sites. Cette servitude oblige tout propriétaire d'un terrain situé dans un site inscrit à déclarer les travaux à l'Architecte des Bâtiments de France avant leur réalisation. Celui-ci dispose d'un simple avis consultatif sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme.

**Les contraintes et obligations exercées par la servitude AC2 s'exerçant sur le site seront respectées et le PLU mis en compatibilité est compatible avec la servitude d'utilité publique en vigueur.**

La servitude de type I4, relative à l'établissement des canalisations électriques (servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres), est présente à l'Ouest, hors périmètre du projet.

# Plan des Servitudes d'Utilité Publique

échelle 1/5000 - source Commune de Mougins



#### **5.4. Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le PPR Feux de Forêt**

*(source : Evaluation Environnementale)*

L'emprise du projet se trouve en majorité en zone bleue B1 de danger modéré, mais aussi en partie en zone rouge (zone de danger fort) ainsi qu'en zone bleue B1a de danger modéré à prescriptions particulières du PPR Incendie de Forêt approuvé le 12 septembre 2008, sur le territoire communal.

Cette zone de danger modéré (B1) accueillera les futures constructions de l'opération. La zone B1a et la zone rouge ne seront pas urbanisées, à l'exception de la voie de protection périmétrale de défense des habitations, ainsi que quelques places de stationnement aériennes.

Le règlement du PPR (zone B1) indique notamment qu'au contact d'une zone rouge, la réalisation d'une opération d'urbanisme groupée est soumise aux prescriptions suivantes :

- une voie périphérique, équipée de points d'eau normalisés, à double issue, sépare l'ensemble des bâtiments de la zone rouge. Une bande débroussaillée, maintenue en état débroussaillé, de 50 m de large (100 m de large en B1a) la borde côté espace naturel,
- les voies internes ont des rayons de courbure supérieurs à 9 m, une pente en long inférieure à 15% et une bande de roulement d'une largeur minimum de 5 m ou toute autre solution agréée par le SDIS,
- en cas d'accès en cul de sac, ceux-ci sont de longueur inférieure à 60 m équipés en bout d'une aire ou d'un TE de retournement réglementaires.
- dans le cas de fermeture de la voirie interne par un portail automatique, celui-ci devra comporter un système de déverrouillage agréé par la Commission Consultative Départementale de Sécurité et d'Accessibilité.

Toute occupation et utilisation du sol, autres que celles autorisées aux a) et b) de l'article 1 du PPRif, les infrastructures de transport, les réseaux techniques étant exclus, doit être située à une distance inférieure ou égale à 150 m d'un point d'eau normalisé.

Il est précisé que les infrastructures de transport, les réseaux techniques, et les équipements nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être soumis pour avis à la commission relative à la sécurité contre les risques d'incendie de forêt, lande, maquis et garrigue.

La densité minimale est de quatre bâtiments à l'hectare sur le territoire concerné par le projet, ou d'immeubles constituant plus de 600 m<sup>2</sup> de surface de plancher sur le territoire concerné par le projet.

Le débroussaillage est obligatoire sur 100 m autour des constructions, installations, chantiers en B1a, et 50 m en B1, et sur une profondeur de 10 m de part et d'autre des voies privées y donnant accès.

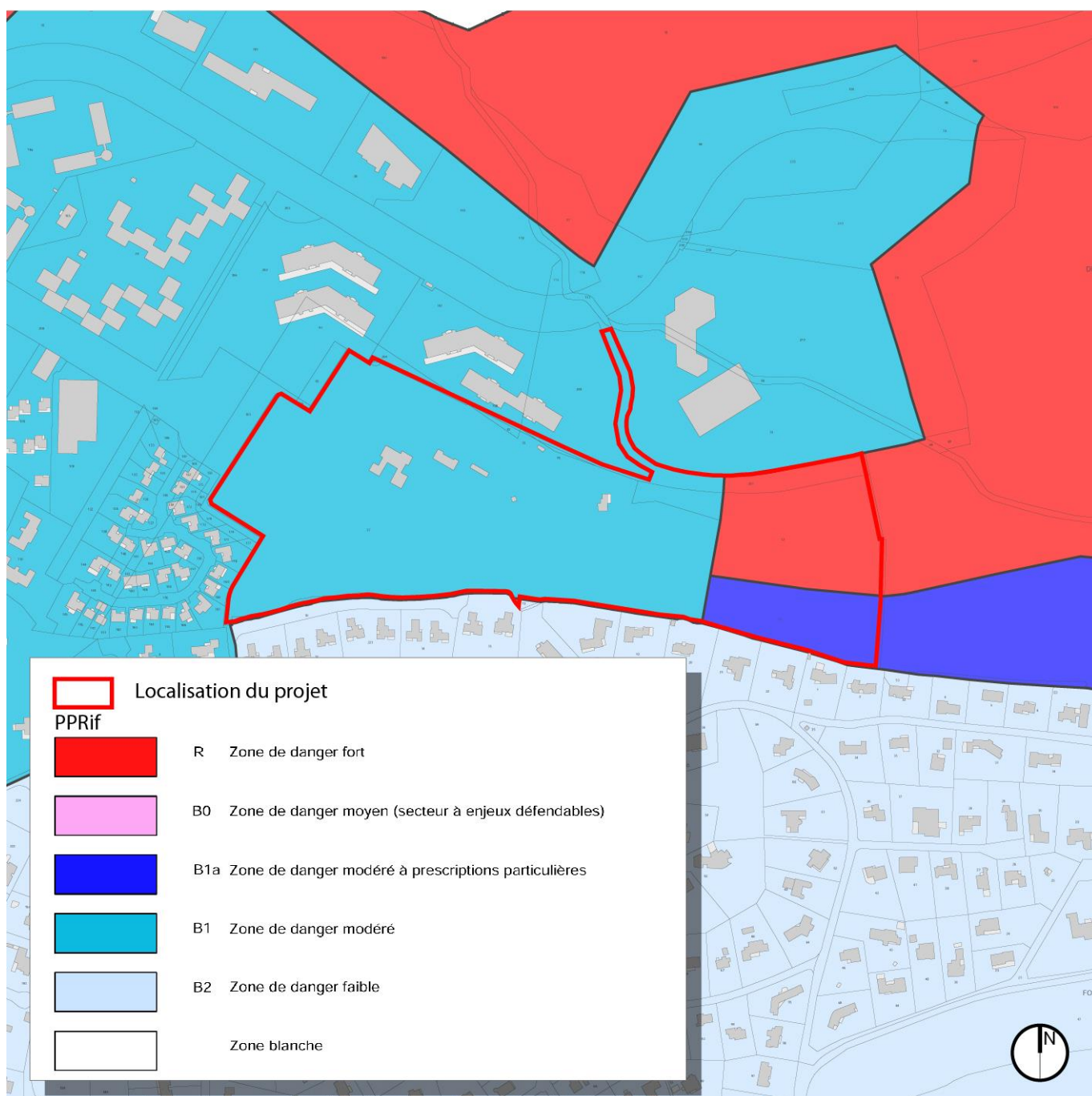
Il est précisé qu'en zone rouge les annexes des bâtiments d'habitation ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente et n'aggravant pas les risques ou leurs effets sont autorisées. De même, les infrastructures de transport et équipements nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisées dans cette zone, à condition de compenser les éventuels risques induits.

Le projet respectera les dispositions explicitées précédemment et intègre la réalisation d'une voie périphérique autour des logements collectifs ainsi qu'un accès au site des équipements publics.

Le projet de PLU mis en compatibilité prend en compte les préconisations du PPR Incendies de Forêt. De plus, le règlement mis en compatibilité renvoie aux règles du PPR, notamment dans son article 2. Il est précisé que le permis de construire de l'opération devra respecter les prescriptions du PPR Incendie de Forêt approuvé le 12 septembre 2008.

## Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt

échelle 1/5000 - source Commune de Mougins



## 5.5. Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le PPR Mouvement de terrain

Un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles relatifs aux mouvements de terrain a été prescrit le 27 juillet 2015. Ce PPR n'est, à ce jour, pas encore approuvé. Il définit une zone bleue d'aléa faible à moyen soumise à des mesures de prévention, phénomène d'effondrement (E), sur la partie centrale et Ouest du site du projet.

Une étude géologique et géotechnique sera produite dans le cadre du permis de construire.

**Le projet de PLU mis en compatibilité est ainsi compatible avec le PPR Mouvement de terrain prescrit.**

## 5.6. Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le SDAGE Rhône-Méditerranée

*(source : Evaluation Environnementale)*

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2016-2021, arrêté le 3 décembre 2015 par le Préfet coordonnateur de Bassin et devenu applicable le 21 décembre 2015, constitue un document juridique de planification décentralisé, définissant, pour une période de six années, les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, ainsi que les objectifs de qualité et de quantité des eaux à atteindre dans le bassin Rhône-Méditerranée.

La zone d'étude se situe dans le **territoire 9 du SDAGE : Côtiers Côte d'Azur** et plus spécifiquement dans le sous-bassin versant LP\_15\_14, Brague.

Les principaux problèmes à traiter dans ce sous-bassin-versant sont l'altération de la continuité biologique, l'altération de la morphologie et de l'hydrologie, les pollutions ponctuelles par les substances (hors pesticides), les pollutions ponctuelles urbaines et industrielles, les prélèvements.

D'après le SDAGE RMC, le ruisseau de La Bouillide atteindra un bon état global en 2027 (bon état chimique en 2015 et bon état écologique en 2027).

Le bureau d'études spécialisé Eau et Perspectives a d'ores et déjà réalisé une étude hydrologique et hydraulique sur le site conduisant à certaines préconisations d'aménagement comme la réalisation d'un mur guide-eau le long du stade, la mise en place de seuils au droit des entrées sous-sols (parkings) des bâtiments d'habitation mais également la réflexion sur l'implantation des bâtiments et des voies par rapport aux vallons et aux berges de ces derniers.

Plusieurs enjeux liés à l'eau sont inventoriés sur le site d'étude. Cependant, le projet limite les impacts sur des milieux sensibles. Le cours d'eau au Nord sera dévié et partiellement busé (seulement sous les voiries) alors que le projet initial prévoyait un busage important. Le cours d'eau Sud sera redimensionné afin de prendre en compte le risque inondation. Les habitats humides ont également été épargnés en supprimant une zone pavillonnaire prévue dans le projet initial. Seul un secteur en zone humide, limité au maximum, reste impacté par le projet. A ce sujet, une mesure de compensation pour la destruction de la zone humide sera mise en place sur le site si possible, à hauteur de 200% de la surface perdue, conformément au principe de compensation défini par le SDAGE. Il convient de préciser



qu'en dehors du zonage N au PLU et d'un EBC le long de la ripisylve, aucune protection particulière à cette zone humide n'est inscrite dans le document d'urbanisme communal.

Pour autant, le secteur du Pigeonnier n'est pas référencé comme étant exposé aux aléas d'inondation dans le Porté à Connaissance de l'Etat relatif à l'inondation.

Un dossier loi sur l'eau sera réalisé et les actions sont détaillées dans les parties traitant de l'hydrographie, du risque inondation et des zones humides permettant de prendre en compte ces enjeux et d'adapter des mesures suffisantes par rapport aux impacts inventoriés.

La prise en compte des aléas d'inondation repérés dans l'étude sera également renforcée dans son volet gestion de crise par la réalisation d'un plan d'organisation de mise en sûreté d'un établissement (POMSE), destiné à mettre en place une organisation interne à l'établissement en cas d'accident naturel majeur permettant d'assurer la sécurité des personnes et des biens présents dans l'établissement, jusqu'à la fin de l'alerte ou l'arrivée des secours.

Le PLU mis en compatibilité est compatible avec le SDAGE Rhône-Méditerranée car cette mise en compatibilité permet la réalisation d'un projet ayant pris en compte ce document et notamment :

- les orientations fondamentales du SDAGE, et notamment le principe de non dégradation des milieux aquatiques,
- le programme de mesures du SDAGE sur le sous-bassin versant LP\_15\_14 concerné,
- les objectifs qualitatif et quantitatif des masses d'eau identifiées par le SDAGE dans la zone d'étude.

Il intègre également des mesures de compensation pour la destruction d'une petite zone humide, qui seront détaillées précisément dans le dossier loi sur l'eau.

**Le projet de PLU mis en compatibilité participe aux objectifs du SDAGE Rhône-Méditerranée tout en comportant une mesure de compensation en faveur de la zone humide.**

## **5.7. Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le PGRI**

Le Préfet coordonnateur de bassin a arrêté le 7 décembre 2015 le PGRI du bassin Rhône-Méditerranée, après prise en compte des avis reçus.

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Il vise à :

- encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée,
- définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le projet de PGRI est divisé en deux volumes :

- le volume 1 « Parties communes au bassin Rhône-Méditerranée » présente les objectifs et les dispositions applicables à l'ensemble du bassin ,
- le volume 2 « Parties spécifiques aux territoires à risques important d'inondation » présente une proposition détaillée par TRI des objectifs pour chaque stratégie locale ainsi qu'une justification des projets de périmètre de chacune d'elles.

Le site du projet est concerné par le territoire à risque important d'inondation (TRI) de Nice/Cannes/Mandelieu. Ce TRI a été retenu au regard des submersions marines et des débordements de cours d'eau (le Var, les Paillons, la Siagne, la Brague, le Loup, la Cagne, le Malvan, le Riou de l'Argentière).

Les objectifs proposés pour la stratégie locale du TRI sont les suivants :

- Améliorer la prise en compte du risque d'inondation et de ruissellement urbain dans l'aménagement du territoire et l'occupation des sols,
- Améliorer la prévision des phénomènes hydrométéorologiques et se préparer à la crise,
- Poursuivre la restauration des ouvrages de protection et favoriser les opérations de réduction de l'aléa,
- Améliorer la perception et la mobilisation des populations face au risque inondation,
- Fédérer les acteurs du TRI 06 autour de la gestion du risque inondation.

Le risque inondation et le fonctionnement naturel des milieux aquatiques ont été pris en compte dès la conception du projet de création du Campus Sport Santé. L'imperméabilisation des surfaces a été limitée et l'emprise au sol règlementée.

**Le projet de PLU mis en compatibilité a pris en compte les grands objectifs du PGRI, et ceux du TRI Nice/Cannes/Mandelieu.**

## **5.8. Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le SRCAE PACA**

*(source : Evaluation Environnementale)*

La commune de Mougins est concernée par des risques de dépassement des seuils des différents polluants. Le projet engendrera indirectement une augmentation de la pollution par les véhicules rejoignant les installations sportives et dédiées à l'accueil du public ou les nouveaux logements qui seront créés. Cependant, le secteur est desservi par les transports en commun et le projet prévoit la création d'un sentier permettant de développer les modes doux sur le territoire communal limitant ainsi les impacts négatifs du projet sur le climat.

Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la présente mise en compatibilité vont dans le sens des orientations du Schéma Régional Climat-Air-Énergie. A titre d'exemple, les installations photovoltaïques sont autorisées dans le règlement des futures zones destinées aux constructions.

Un soin particulier sera de plus apporté à la réalisation de bâtiments économes en consommation énergétique. Les constructions de logements envisagées au projet respecteront notamment la norme RT 2012 « -20% », dans le respect de l'orientation sectorielle BAT1 du SRCAE, *porter une attention particulière à la qualité thermique et environnementale des constructions neuves.*

## 5.9. Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

(Source : Evaluation Environnementale)

Le SRCE PACA a été approuvé le 26 novembre 2014.

Le SRCE PACA localise la zone d'étude à l'interface entre des milieux artificialisés à l'Ouest et le golf formant une trame verte à l'Est. Cette zone est bordée par un cours d'eau formant une trame bleue dans le secteur.

Ces informations ne peuvent cependant pas être utilisées à l'échelle du projet, le SRCE étant réalisé au niveau régional et est donc trop peu précis pour une utilisation fine. Une déclinaison à l'échelle du projet est donc indispensable dans l'état initial de l'environnement en notant toutefois un enjeu potentiel au niveau de la préservation des cours d'eau et des boisements du secteur (se reporter à l'évaluation environnementale du document – pièce 2.1B).

Aucune trame verte et bleue n'est définie dans le document d'urbanisme communal.

La définition du projet s'appuie sur les actions suivantes :

- maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables,
- développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration,
- assurer une gestion des infrastructures et des aménagements compatibles avec les enjeux de préservation des réservoirs de biodiversité.

Il est envisagé la réalisation d'un projet de campus dédié à la pratique du sport en collaboration avec les professions de la santé, allié à une opération de logements.

Le projet prévoit l'ouverture au public d'un parc arboré en partie Est du site. Cette préservation des espaces naturels a été intégré au projet : cet espace sera donc classé en zone naturelle N au PLU.

La ripisylve du cours d'eau du Devins, identifié comme trame bleue au SRCE PACA avec un objectif de recherche de remise en état optimale, en partie Sud du site sera préservée et maintenue en EBC, excepté un petit secteur qui sera régulièrement fauché pour préserver une espèce floristique protégée.

La conservation de ces Espaces Boisés Classés permettra de maintenir la ripisylve du cours d'eau longeant la limite Sud du site. La partie busée sera également réduite afin de préserver son rôle de corridor écologique. Des mesures d'accompagnement pourront être mises en place comme la plantation d'espèces favorisant les déplacements de la faune sur le site. Un emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un espace vert sera également créé en partie Est du site.

**Entrant dans le cadre des actions 2, 4 et 9 du SRCE PACA, le projet de PLU mis en compatibilité est compatible avec ce document.**

## **5.10. Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le Contrat de Baie des Golfes de Lérins**

*(Source : Evaluation Environnementale)*

Le Contrat de Baie des Golfes de Lérins constitue pour les communes concernées, dont Mougins, un outil commun opérationnel de gestion intégrée et raisonnée de la ressource et des usages du milieu naturel et marin. Il permet notamment :

- de conduire des actions cohérentes pour maintenir ou améliorer la qualité des eaux,
- de préserver et valoriser les écosystèmes littoraux,
- d'assurer un développement socio-économique respectueux de l'environnement,
- de sensibiliser et d'informer le public au respect des milieux marins.

Trois objectifs ont été fixés en concertation pour cette démarche :

- disposer d'une mer de qualité et préserver la richesse naturelle du milieu marin,
- préserver les milieux naturels et humains sans freiner le développement économique,
- gérer et animer les 5 années du contrat de Baie.

La commune de Mougins n'est pas directement concernée par des actions sur le littoral ne possédant pas de territoires côtiers. La problématique concerne donc essentiellement le traitement des eaux usées étant un enjeu de qualité des eaux marines dans le secteur.

Le projet devra donc assurer un traitement de ses eaux usées qui assure l'absence d'impact majeur sur l'environnement et notamment sur les milieux marins à proximité.

Les installations seront obligatoirement raccordées au réseau d'assainissement collectif, comme cela est stipulé dans le règlement du PLU mis en compatibilité. Aucune pollution de l'environnement liée aux eaux usées ne sera donc induite par le projet.

**Le projet de PLU mis en compatibilité respecte les orientations du Contrat de Baie des Golfes de Lérins.**

## **5.11. Le PLU mis en compatibilité et les Appellations d'Origine Contrôlée**

Les modifications apportées au PLU dans le cadre de la présente mise en compatibilité ne touchent aucun espace agricole. Ces modifications ne remettent pas en cause les différentes appellations.

## **5.12. Compatibilité du PLU mis en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat et le Plan de Déplacements Urbains**

Aucun Programme Local de l'Habitat (PLH) ni aucun Plan de Déplacement Urbain (PDU) n'est actuellement applicable sur le territoire de la commune de Mougins.