Ensemble, vivre Mougins

Mougins le 20 juin 2018

à Monsieur Hugues KRAL
Commissaire enquêteur,
Déclaration de projet n° 1 emportant mise en compatibilité du P.L.U.
Mairie de Mougins
72 chemin de l'Horizon CS 61000
06251 Mougins Cedex
enquetepublique@villedemougins.com

Objet : COMMUNE DE MOUGINS
ENQUETE PUBLIQUE Projet Campus Sport Santé
Déclaration de projet n° 1
Mise en compatibilité du PLU DE MOUGINS
Avis de l'association EVM

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

Après avoir pris connaissance du dossier de l'enquête publique, et plus particulièrement du rapport de présentation, de l'évaluation environnementale, des avis des «Personnes Publiques Associées», nous vous remettons l'avis produit par l'association EVM (Ensemble Vivre à Mougins) sur ce dossier d'enquête.
Nous avons regretté que l'Autorité Administrative de l'Etat n'ait pas pu fournir un avis sur le nouveau projet.

Préambule
Notre association est soucieuse du développement urbain de Mougins préservant l'équilibre entre les espaces naturels, zones agricoles et urbanisées. Elle souhaite que les nouveaux développements utiles pour l'emploi, la mixité sociale ou les équipements publics se réalisent sans atteinte aux espaces naturels et à la qualité du paysage. Dans ce sens une opération comme la restructuration du centre de vie nous parait intéressante.
Nous déplorons malheureusement des atteintes successives aux espaces naturels et espaces boisés classés sur la commune de Mougins. Après avoir constaté la destruction de 7 000 m2 de zones naturelles espaces boisés classés à côté de l'établissement Mougins School, de 10 000 m2 de zones identiques au pied du quartier Mougins Le Haut, et la transformation de 25 000 m2 de zones boisées EBC en « Bike Park » près du quartier Tournamy, nous sommes particulièrement vigilants quant à la lente urbanisation de l'ensemble des espaces naturels protégés de notre commune. Ces espaces non seulement participent à la richesse du patrimoine de notre commune, appréciée aussi bien par les habitants que par les nombreux visiteurs, facteur économique important, mais garantissent également la grande biodiversité de notre territoire qui doit être préservée. Par ailleurs, à l'occasion de la création du PLU il y a quelques années, les zones agricoles Mouginoises ont été réduites de 94 ha à 42 ha.
Nous souhaitons donc que le PLU respecte ces équilibres en évitant toute atteinte aux zones naturelles et dans le cas contraire qu'il mette en place de véritables compensations par un nouveau dessin du zonage, ce que nous proposerons pour l'évolution du PLU.

1) La zone naturelle, dans laquelle le projet de campus sport-santé est projeté, est définie par le PLU dans les termes suivants: « La zone N délimite les zones naturelles et les zones forestières. Ce sont des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels. La zone Ns permet 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 m² de surface hors œuvre nette par bâtiment ».
Il est clair que le projet Campus sport santé n'est pas compatible avec le règlement de cette zone, c'est pourquoi la présente déclaration de projet est nécessaire.
A noter que la zone Ns permet de ce fait la conservation d'une situation d'espace naturel alors que le nouveau classement en zone US et USI engagera l'artificialisation de la zone. On peut également prévoir une pression sur la zone voisine N qui sera utilisée en dépendance de la zone principale malgré la volonté affichée de conservation de l'espace.

2) L'évaluation environnementale constate la grande richesse de l'espace naturel actuel qui au delà de la riche biodiversité ordinaire recèle la présence d'espèces protégées.
Concernant la flore, elle identifie un habitat naturel colonisé par une orchidée, orchis lâche (*Anacamptis laxifolia*) défini en enjeu fort pour cette espèce protégée au niveau régional. L'Alpiste aquatique (*Phalaris aquatica*), espèce protégée, occupe le terrain en plusieurs grosses stations.
Les oiseaux sont présents avec 32 espèces avérées dont 23 protégées au niveau national et 5 typiques des zones humides.
Des chiroptères dont toutes les espèces sont protégées, gitent et se reproduisent sur le site.
Un certain nombre d'espèces d'amphibiens, de reptiles et de mammifères protégés ont été inventoriées sur le secteur d'étude.
Une espèce de libellule protégée par la loi est présente.
La présence d'une plante l'aristoloche à feuille ronde en bordure des ruisseaux constitue une forte présomption de la présence de la Diane (Zerynthia polyxena) espèce de papillon protégée par l'Europe et dont la présence n'a pas pu être avérée en raison des dates de prospection hors de la période d'émergence.
Une zone humide est inventoriée grâce à des sondages pédologiques et des relevés botaniques sur le secteur d'étude.
La préservation des zones humides est une obligation légale et leur destruction entraine une compensation. Une superficie d'environ 2,1 ha a été classée en zone humide. Cette zone humide est confortée par le classement du cours d'eau au sud du site et sa ripisylve en zone "bleue" au SRCE, schéma régional de cohérence écologique.

3) **La présence d'espèces protégées** sur le site est mise en avant par l'étude environnementale. Le code de l'environnement prévoit un système de protection stricte des espèces de faune et de flore sauvages (article L411-1) inscrites dans la liste des espèces protégées. De même, l'interdiction de destruction concerne les habitats des espèces protégées.
Le projet faisant l'objet de la demande d'autorisation environnementale doit être conçu et mené à bien sans porter atteinte aux espèces de faune et de flore sauvages protégées. Dans le cas contraire une dérogation doit être obtenue si les conditions édictées à l'article article L411-2 du code de l'environnement sont respectées. Il s'agit de **raisons impératives d'intérêt public majeur**, y compris de nature sociale ou économique.
La question sera de savoir si le projet, objet de la demande, présente un intérêt public majeur. Lors de la première enquête en 2016 le commissaire enquêteur avait estimé que non.

4) Intérêt général du projet : La pièce n°1 du dossier expose les considérations qui justifieraient l'intérêt général du projet.
- Le développement des équipements sportifs et des activités tournées vers la santé. Il faut noter que dans ce domaine l'aménageur monte une opération purement privée, s'appuyant sur le sport de haut niveau et pour la santé sur de la remise en forme ouverte aux personnes locales et extérieures. L'opération ne bénéficie pas à notre connaissance, de partenariat avec un organisme public. La réalisation d'un complexe hôtelier associé montre le caractère d'opération immobilière et financière. On remarque que sur une surface de plancher de 15 050 m2 au total, 4 200 m2 sont réservés à l'hébergement hôtelier et touristique (page 9 du rapport intérêt général).
- La réalisation de 3 bâtiments collectifs d'habitation pour 115 logements dont 40 seront de type logements aidés pour actifs est à considérer comme une opération immobilière portant un tiers de logements sociaux.
- L'amélioration du cadre de vie, par la réalisation d'un parc ouvert au public, ne paraît pas justifier la perte d'un espace naturel remarquable.

Il ressort nettement que l'intérêt public majeur n'est pas justifié dans ce projet même si certains aspects sont positifs.

5) La zone humide : Le SDAGE précise que le projet doit prévoir des mesures pour compenser la destruction de zones humides. **Et plus précisément une compensation de 200 % de la surface perdue. Cette compensation n'est pas prévue. Aucune proposition de compensation n'est formulée.**

Dans son avis datant de 2016 sur le premier projet, l'autorité administrative de l'Etat estime que l'évaluation environnementale est incomplète et de ce fait ne peut en rien conclure que l'impact du projet sur le site est négligeable, notamment en ce qui concerne les espèces protégées. Elle précise également qu'en matière d'espèces protégées, l'atteinte aux individus, la perturbation et la dégradation des habitats sont interdits, sauf procédure exceptionnelle de dérogation. Elle souligne en plus que le site de projet est en communication avec les parcs départementaux de la Brague et de la Valmasque avec lesquels des échanges sont possibles, ainsi qu'avec les ZNIEEF et sites Natura 2000 à proximité.

Les mesures compensatoires zone humide sont reportées au dossier loi sur l'eau qui sera produit ultérieurement. Les mesures compensatoires au titre des espèces et habitats sont également repoussées à un dossier ultérieur.
Dans ces conditions, Il parait particulièrement difficile de rendre un avis positif.

6) Examen du projet au regard du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique
Le SRCE n'a pas été mis en application ni au niveau du SCOT ouest ni dans le PLU de Mougins . Nous estimons que sa prise en compte ne doit pas attendre une future étude de mise en compatibilité des documents d'urbanisme mais doit intervenir dès maintenant pour préserver l'avenir des zones naturelles.
On voit que la trame verte couvre l'ensemble des parcs départementaux de Sartoux de la Brague et de la Valmasque. Nous constatons que le SRCE considère, à juste titre, le golf comme un espace artificialisé. Cet ensemble étant identifié par une ZNIEFF et sa mise en trame verte correspond à une volonté de préservation d'un milieu remarquable et menacé dans la bande littorale des Alpes Maritimes. Il constitue de plus un couloir écologique nécessaire à la préservation et la circulation des espèces. Le tracé du cours de la Bouillide et du ruisseau du Devens est retenu comme une trame bleue avec un espace de fonctionnalité du cours d'eau (trame bleu pâle) ce qui signifie la volonté de préservation des zones humides associées. (voir annexe 3)
Au niveau du respect des équilibres entre espaces naturels et espaces ouverts à l'urbanisation nous faisons la proposition d'une compensation sur le PLU de Mougins, consistant à transformer la zone AUc en zone N ; ainsi la continuité de zone verte serait préservée dans le prolongement des parcs départementaux et dans la continuité de la ZNIEFF (voir annexe 1).

7) Devenir de la zone N
Une partie du terrain n'est pas concernée par le projet de campus (classement en zone N) et est vouée à devenir un parc communal. Il est impératif que cette partie soit maintenue dans son état actuel, en excluant sa transformation en jardin artificiel. L'intervention d'un organisme agréé dans le domaine de la gestion des espaces naturels serait une solution à rechercher.

8) Déplacement accessibilité
Hormis l'impact environnemental immédiat sur le site d'implantation, ce projet aura également un impact sur les déplacements dans le quartier du Font de l'Orme, quartier déjà saturé par la circulation entre Cannes, Mougins et Sophia Antipolis. L'addition des 115 logements et des 8O chambres de l'infrastructure hôtelière attachée au projet, augmentera les problèmes de circulation. Il est indispensable de conditionner la réalisation du projet à une augmentation des moyens de transport collectif, notamment par la création d'un transport en site propre de type tram sur l'axe Sophia Mougins.

La nouvelle voie d'accès depuis l'Avenue M Donat a l'inconvénient de ne pas déboucher sur un carrefour giratoire ce qui va rendre plus complexe la perception et le fonctionnement de cet accès. On peut se demander si un groupement avec la voie desservant les bureaux Honeywell voisin ne serait pas une solution élégante et efficace.

Les circulations piétons qui se faisaient par une voie dédiée et aménagée vont être interrompues en raison de la privatisation de la voie d'accès (vente par la mairie du terrain d'assiette). Il est indispensable de maintenir ce chemin piétons-vélos ouvert au public pour maintenir la liaison vers le parc de la Valmasque. Il faut noter que l'emplacement réservé du chemin est maintenu au nouveau PLU mais son nouveau statut juridique en permettra la fermeture.

9) L'avis de l'autorité administrative de l'Etat (le Préfet) souligne plusieurs impacts du projet sur l'environnement: artificialisation de 5,1 Hectares de zones naturelles constituées de prairies, d'espaces boisés et de zones humides, caractérisés par la richesse paysagère du secteur du Pigeonnier en raison de la variété des ambiances (pinèdes, prairies, cours d'eau) sur un vallon fortement marqué par la présence de l'eau (2 ruisseaux, une zone humide, un étang) et de boisements de qualité (EBC, plusieurs arbres remarquables). Il est également un des tout-derniers secteurs représentatif de l'ancienne trame en vallons caractéristiques de cette partie du territoire de Mougins. L'ensemble est délimité par des franges boisées typiques des milieux humides (ripisylve) et sec (pinède). La présence de l'eau sous la forme de ruisseaux, prairies inondables et mares, dessine un paysage de forte naturalité, rare en milieu urbain, qui contraste avec les pinèdes environnantes.
Ce gradient d'humidité et d'ensoleillement et les contrastes qui en résultent, constituent la spécificité de ce paysage de vallon.

L'atlas des paysages des Alpes-Maritimes estime qu'il faut maintenir et valoriser les rivières comme charpentes des paysages départementaux, et donner de l'épaisseur à la trame des vallons, talwegs, cours d'eau afin de rompre avec la logique d'urbanisation en nappe.

10) Hydrologie, risques d'inondations, loi sur l'eau
Le site du projet est constitué d'une vallée en large cuvette encadrée par deux ruisseaux le Devens au Sud et le ruisseau du Colombier au Nord. Ces cours d'eau se rejoignent pour s'écouler dans la Bouillide faisant partie du bassin de la Brague.
Les ruisseaux sont l'exutoire d'un bassin versant de grande dimension soit 180 hectares au total, le point haut à 265 m NGF, le point bas vers 155 m ; chaque bassin versant est largement urbanisé ce qui augmente le coefficient de ruissellement moyen.

Les écoulements d'eau lors des fortes pluies provoquent le débordement des ruisseaux et l'inondation des riverains et de la zone de projet. Notamment lors de l'épisode du 3 octobre 2015, le flot a débordé sur les routes, chez les riverains et le terrain en contre bas objet du projet a été inondé.
Les services de la préfecture viennent de lancer l'étude du PPRI de Mougins qui à ce jour est seulement prescrit. La totalité des risques ne sont pas cartographiés ni évalués. Un premier document nommé demande d'examen au cas par cas avec annexes cartographiques (DDTM du 13 mars 2017) permet de visualiser les différents zonages et la zone d'étude du PPRI. (voir annexe 4)
Le terrain du projet de campus est bien couvert par la zone d'études mais curieusement aucun aléas n'a été indiqué dans la carte des aléas alors que la crue de 2015 a submergé la zone.
Le projet du campus devant pourtant nécessairement se mettre hors d'eau, les écoulements de crue en seront accélérés sur la périphérie avec un risque augmenté pour les riverains.
De ce point de vue, il parait prématuré de décider une modification du PLU sans connaître les études du PPRI et les études d'écoulement sur la zone.

Les conséquences du projet sur les crues de la Bouillide et de la Brague sont à prendre en compte. En effet la configuration du terrain en cuvette a montré à plusieurs reprises que la zone en contre bas, entre les ruisseaux était de fait une zone d'expansion des crues. La maison d'habitation bâtie depuis longtemps sur ce terrain avait respecté une rehausse par une surélévation de terrain pour rester hors d'eau. Avec l'urbanisation du terrain, le phénomène de rétention d'eau retardant la crue ne se produira plus et aura pour conséquence une augmentation des débits de crue vers la Brague.

De même l'imperméabilisation des sols due aux constructions nouvelles va être source d'un débit supplémentaire lors des orages ; comme le prescrit le PLU un bassin de retenue suffisamment dimensionné et tenant compte de l'épisode de 2015 doit être réalisé pour en effacer les effets. La conception de ce bassin devra être telle qu'elle permette la surveillance de son fonctionnement et la facilité de son entretien.

En conclusion, nous estimons que la destruction de 5,1 hectares de zone naturelle devrait être compensée très largement au niveau du PLU. Nous demandons le reclassement des zones naturelles boisées proches du projet appelées « Font de l'Orme 2 » actuellement classées en zone AUc, en zone N avec espaces boisés classés car en l'état, aucune mesure de compensation sérieuse n'est avancée.
Nous estimons que le projet n'a pas le caractère d'intérêt public majeur permettant l'autorisation de destruction d'espèces protégées, de leur habitat et d'une zone humide remarquable. De même, en l'état de l'avancement des études hydrauliques sur la zone et le bassin versant, il nous parait prématuré d'engager une modification irréversible du zonage.

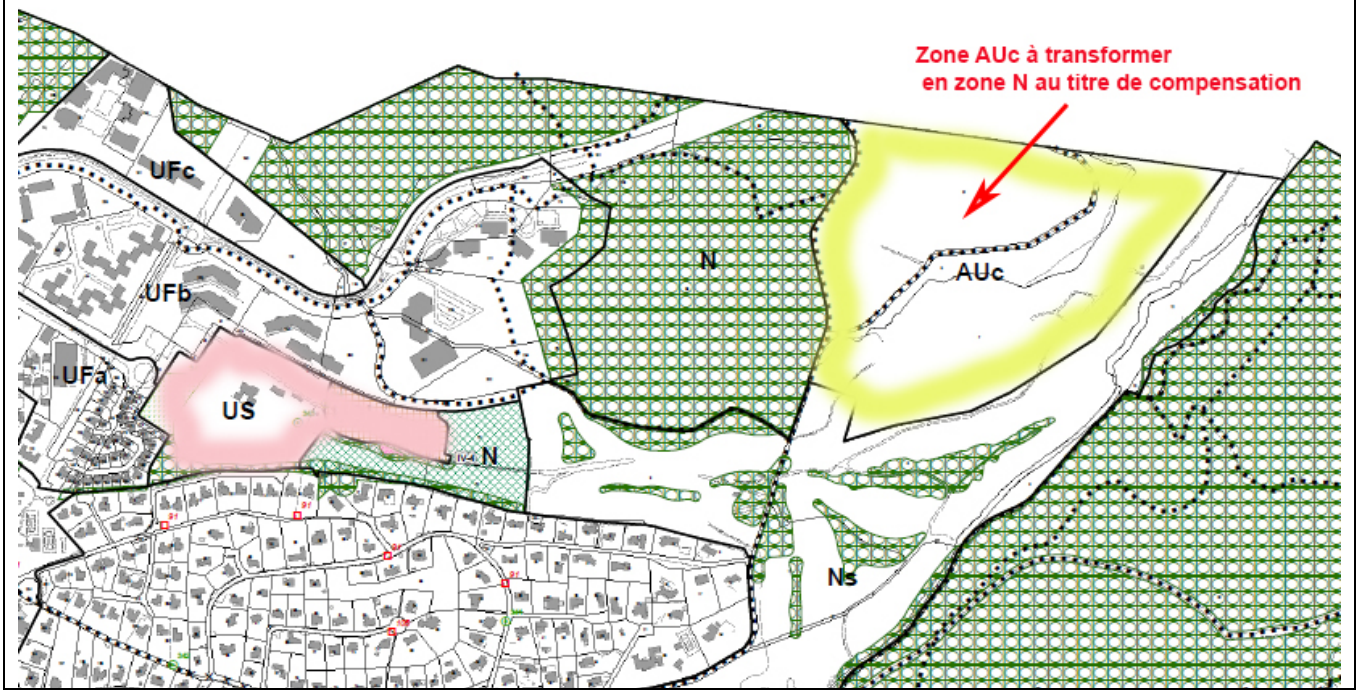
Nous espérons que ces observations seront prises en compte dans votre rapport et nous vous prions d'agréer, monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de notre parfaite considération.

Pour l'association « Ensemble Vivre Mougins »
Son Président en exercice

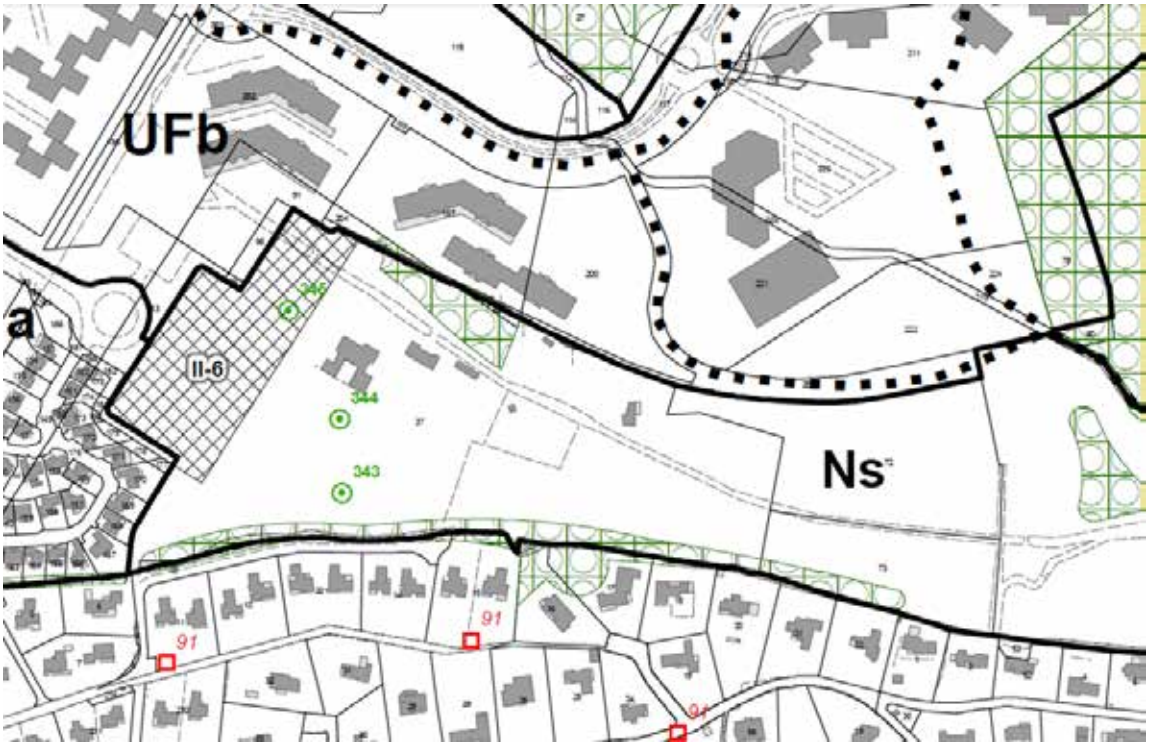
Pierre DESRIAUX

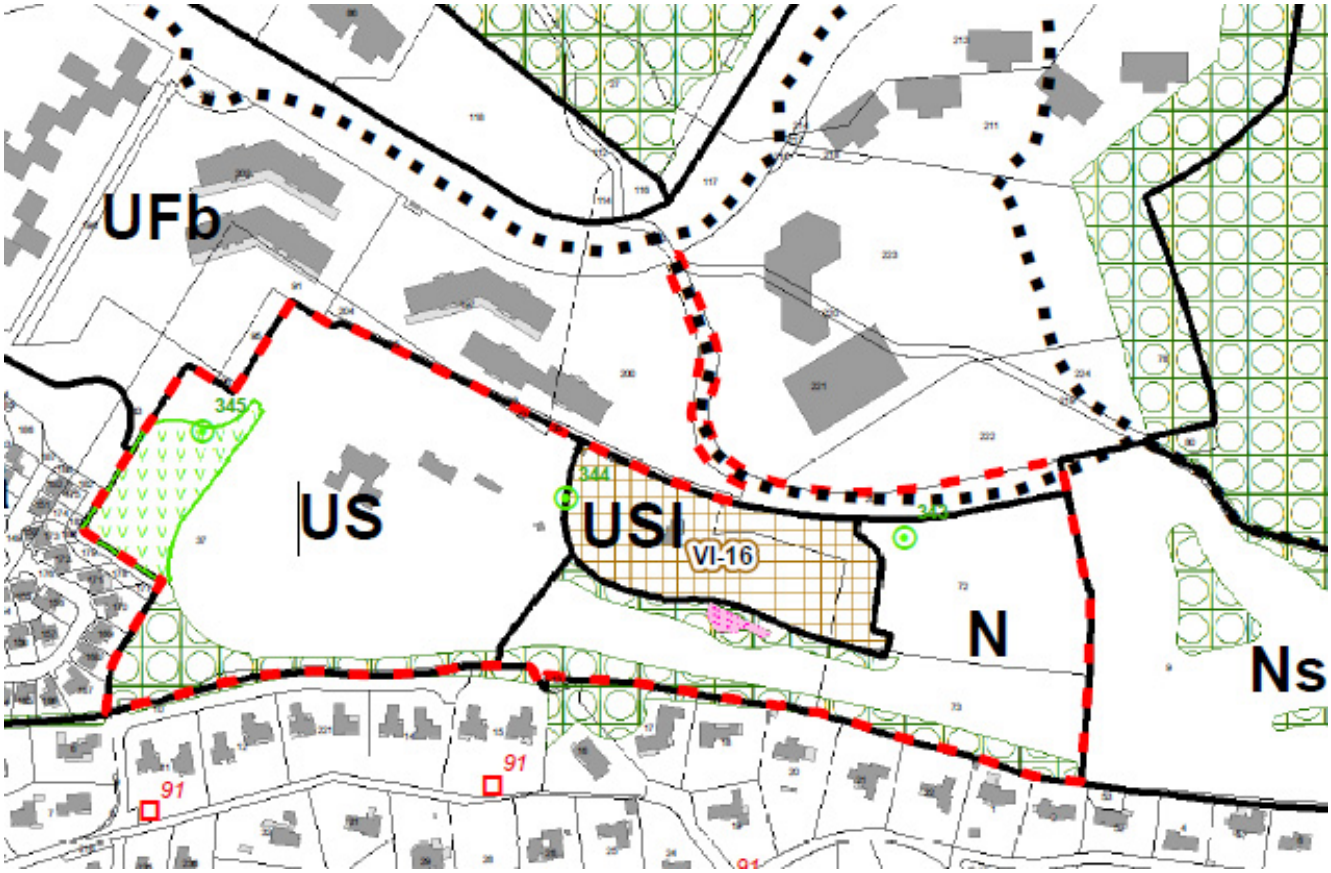
Pièces jointes
Annexe 1 : Proposition de compensation pour la préservation des espaces naturels
Annexe 2 : PLU actuel et en projet
Annexe 3 : SRCE trames vertes et bleues
Annexe 4 : Hydrologie, Bassins versants
Annexe 5 : Croisement du périmètre du projet de PPRI avec les principaux zonages environnementaux sur la commune de Mougins (extrait)

Annexe 1
Proposition de compensation pour la préservation des espaces naturels

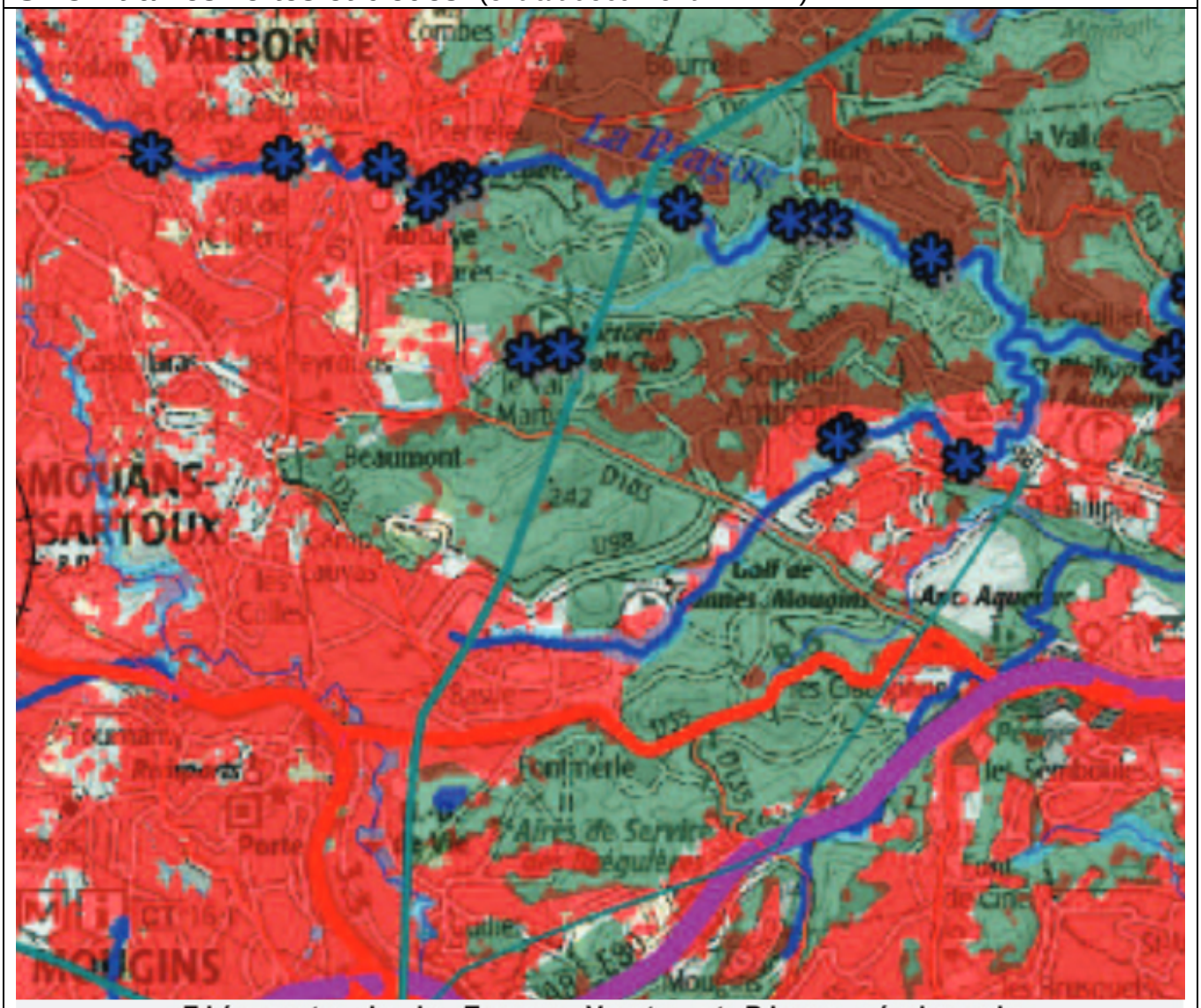


Annexe 2
PLU actuel et en projet





Annexe 3
SRCE trames vertes et bleues (extrait document DREAL)



Eléments de la Trame Verte et Bleue régionale

Trame verte
- Réservoir de biodiversité
- Corridor

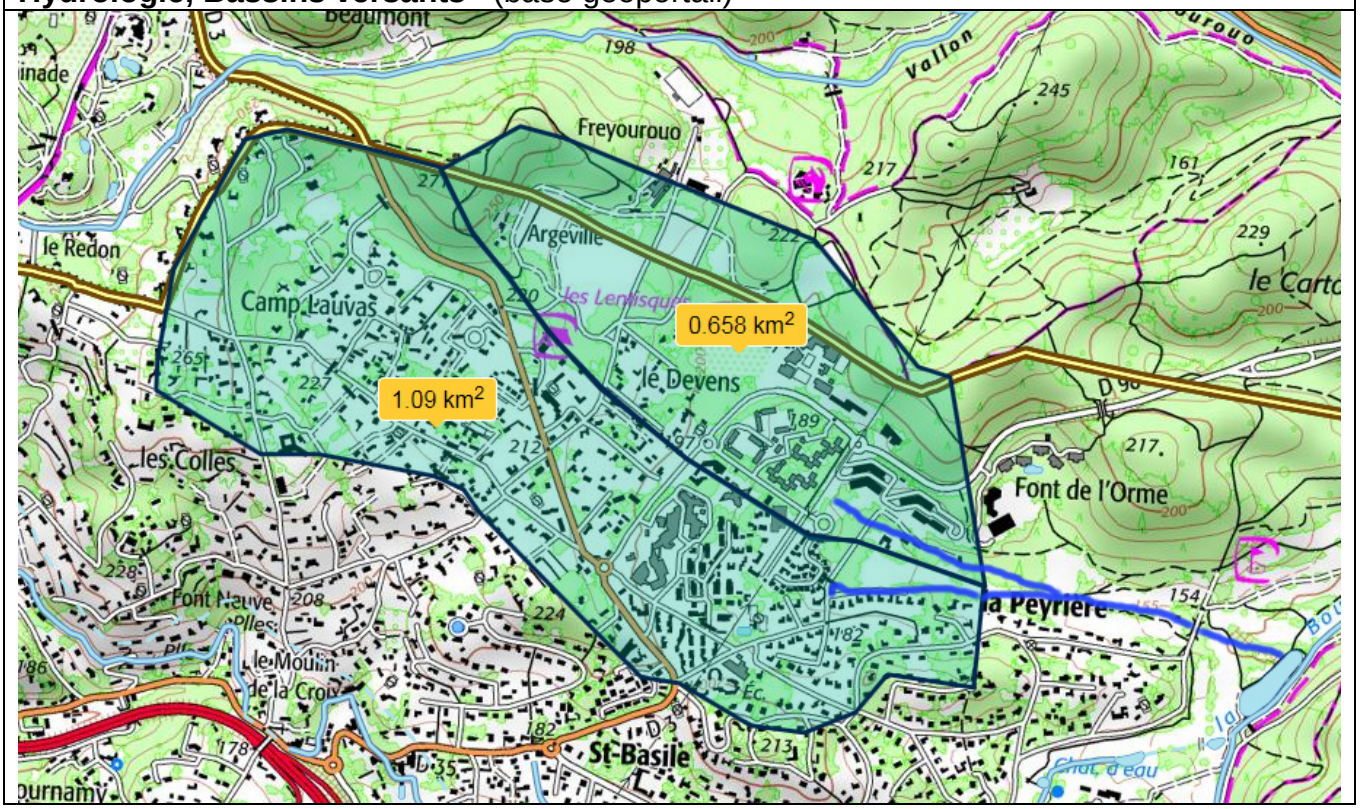
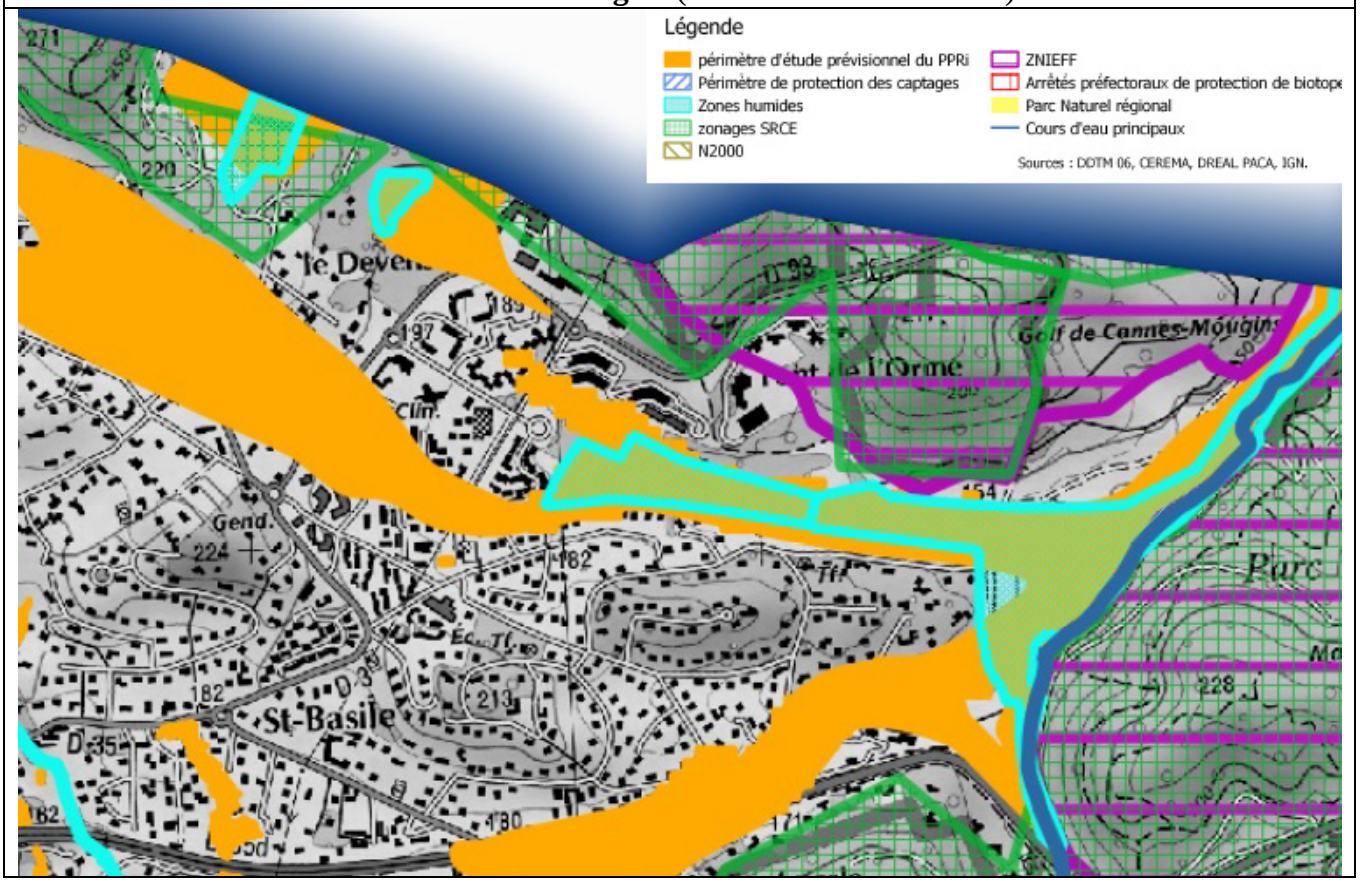
Relais écologique, espaces de conciliation ou d'interface
- Réservoir de biodiversité en zones urbaines
- Corridor en zones urbaines

Trame bleue
- Réservoir de biodiversité

Occupation du sol
- Espace naturel
- Espace agricole
- Espace artificialisé
- Domaine skiable

- Référentiel des obstacles à l'écoulement des cours d'eau
- Cours d'eau
- Espace de fonctionnalité des cours d'eau

Annexe 4
Hydrologie, Bassins versants (base géoportail)



Annexe 5 - Croisement du périmètre du projet de PPRI avec les principaux zonages environnementaux sur la commune de Mougins (extrait document DDTM)