

30 MARS 2022



PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES

Liberté  
Égalité  
Fraternité

DEST: A392 / INFO: \_\_\_\_\_

Direction départementale  
des territoires et de la mer

Service Aménagement Urbanisme et Paysage  
Pôle aménagement et planification

062

LRAR 2C 162 876 07092

Nice, le 27 MARS 2022

Monsieur le maire,

Par courrier en date du 14 février 2022, reçu le 24 février 2022, vous m'avez transmis pour avis, le projet de modification simplifiée n°3 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Saint Vallier de Thiey, en application de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Ce projet de modification a pour objet de :

- créer un sous-secteur UEc en zone UE, afin d'autoriser les activités artisanales et commerciales tout en restant compatibles voire complémentaires avec les activités du secteur,
- rectifier une erreur matérielle dans le rapport de présentation en incluant le pôle culturel et le terrain de l'ancien camping.

Après analyse du dossier transmis, j'émet, sur ce projet de modification simplifiée n°3 du PLU de Saint-Vallier de Thiey, un avis favorable assorti de quelques observations de nature à améliorer son contenu, détaillées dans l'avis technique ci-joint.

Par ailleurs, et conformément à l'article L.153-60 du code de l'urbanisme, je vous invite à travers la procédure de modification simplifiée n°3, de bien vouloir procéder à la mise à jour des servitudes d'utilités publiques du PLU de Saint Vallier de Thiey, dont la démarche est détaillée dans l'avis technique ci-joint.

Je vous rappelle que le présent avis devra être intégré au dossier d'enquête publique, au titre de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme.

Je vous prie d'agréer, monsieur le maire, l'expression de ma considération très distinguée.

Monsieur le Maire de Saint Vallier de Thiey  
Mairie de Saint Vallier de Thiey  
2 Place de l'Apié  
BP n°36  
06460 Saint Vallier de Thiey

*Carolelement*

Le Préfet des Alpes-Maritimes

4352

Bernard GONZALEZ

Copie : M le Sous-Préfet de Grasse  
M. le Secrétaire général de la Préfecture

**Annexe**  
**Avis détaillé des services de l'État**  
**sur le projet de modification simplifié n°3 du PLU de Saint-Vallier de Thiey**

**1/ Sur la rectification d'erreurs matérielles dans le rapport de présentation – paragraphes I.B notice de présentation**

La notice de présentation indique qu'à partir de la page 174 du rapport de présentation, l'exposé de la zone UE fait état de 6 localisations de la zone sur le territoire communal, au lieu de 7. Le pôle culturel et l'ancien camping n'ont pas été indiqués dans le RP du PLU en vigueur mais figure sur le règlement graphique. Le projet de LS3 vise donc à corriger cet oubli.

La notice de présentation ne reprend pas de manière cohérente la présentation des secteurs du RP du PLU en vigueur ce qui peut porter à confusion. **Sur ce point, il conviendrait de reprendre la notice afin d'assurer une parfaite correspondance entre le rapport de présentation du PLU et le contenu de la notice de présentation de la MS3.**

Rapport de présentation PLU en vigueur	Notice de présentation
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Le nord-village, les secteurs d'équipements programmés en accroche au centre ancien</li><li>2. Le collège</li><li>3. Le groupe scolaire Emile Félix</li><li>4. La maison de la jeunesse</li><li>5. Le pôle d'équipement de sécurité</li><li>6. Ecole du Collet de Gasq</li></ol>	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Le groupe scolaire Emile Félix ;</li><li>2. Le groupe scolaire Le Collet de Gasq ;</li><li>3. Le collège et équipements sportifs ;</li><li>4. L'ancienne colonie de vacances ;</li><li>5. Les quatre saisons ;</li><li>6. Le pôle sécurité ;</li><li>7. Le pôle culturel et l'ancien camping.</li></ol>

**2/ Sur la modification du zonage avec l'instauration du sous-secteur UEc dans le secteur UE**

Le secteur UEc correspond, dans le document d'orientations particulières d'aménagement (DOPA), à l'orientation n°B « Arc de centralité », complétée par une maison de l'alimentation et du développement durable.

La notice de présentation utilise le terme OAP (orientation d'aménagement et de programmation) qui à notre sens porte confusion. Il **conviendrait d'utiliser le terme OPA (orientations particulières d'aménagement) en cohérence avec le PLU en vigueur.**

Au niveau de l'OAP des Moulières, le zonage est modifié par l'inscription d'un secteur UT initialement en Uba, sans que les contours de cette zone ne soient explicites. **Cette modification n'est pas présentée dans la notice de présentation et doit donc en être retirée.**

Par ailleurs, il **conviendrait de faire apparaître plus clairement les limites de chaque OAP qui restent peu lisibles sur le plan de zonage.**

### **3/ Observations complémentaires**

#### **3-1/ Mise à jour des servitudes d'utilités publiques (SUP)**

Conformément à l'article L.153-60 du code de l'urbanisme, je vous invite à profiter de cette procédure pour procéder à la mise à jour du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint Vallier de Thiey, afin d'actualiser les SUP I1 et I3. Pour ce faire, il vous appartient d'annexer les fiches de la SUP I1 nouvellement créée et de la SUP I3 actualisée, jointes au présent avis.

Les cartouches de la liste des servitudes d'utilité publique et du plan des servitudes d'utilité publique devront porter la mention de cette procédure de MS3, au même titre que les autres cartouches du PLU concernés par cette procédure.

#### **3-2/ Rappel au titre des risques retrait et gonflement des argiles**

Une nouvelle réglementation nationale sur le **retrait-gonflement des argiles** a été mise en place en 2020. Cette information vous a été transmise par courrier en date du 31 mars 2021. Cette procédure serait l'occasion de son intégration dans le PLU de Saint Vallier de Thiey.

En effet, le zonage réalisé par le BRGM et faisant l'objet du PAC réalisé en novembre 2011 est désormais remplacé par un nouveau zonage issu de l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux, avec rectificatif publié au JORF du 15 août 2020. Cette carte est disponible sur le site Géorisques (<http://www.georisques.gouv.fr/>).

En outre, doivent être pris en compte les autres mesures d'application suivantes :

- les articles R. 112-5 à R. 112-10 du code de la construction et de l'habitation qui vise notamment à déterminer les modalités de définition des zones exposées, identifier le contenu des études géotechniques et définir les techniques de constructions ;
- l'arrêté du 22 juillet 2020 définissant le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020 ;
- l'arrêté du 22 juillet 2020 relatif aux techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, modifié par arrêté du 24 septembre 2020.