



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale  
des territoires et de la mer**

**Service Aménagement Urbanisme et Paysage  
Pôle aménagement et planification**

Nice, le **10 DEC. 2021**

200

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 4 novembre 2021, vous m'avez transmis pour avis, le projet de modification simplifiée n° 1 du schéma de cohérence territoriale (Scot) de l'Ouest des Alpes-Maritimes approuvé le 20 mai 2021, en application de l'article L 143-33 du code de l'urbanisme.

Cette procédure d'évolution fait suite à mon courrier du 28 juillet 2021 sur le SCoT approuvé, valant recours gracieux, pour les motifs suivants :

- l'absence d'objectifs précis en termes de mixité sociale, en méconnaissance de l'article L 141-12 du code de l'urbanisme, compte tenu d'une définition trop large du logement abordable et de la mise en place d'un dispositif dérogatoire dit « glissant » permettant aux plans locaux de l'habitat et aux documents d'urbanisme, une révision à la baisse du volume de logements ;
- l'incompatibilité avec la loi littoral et ses modalités d'application précisées par la directive territoriale d'aménagement des Alpes-Maritimes (DTA 06) de la délimitation de l'agglomération de Théoule-sur-Mer, incluant la zone d'aménagement concerté (ZAC) Saint-Hubert, située en espace protégé de la DTA, en discontinuité de l'urbanisation existante et libre de toute urbanisation ;
- la délimitation sur les plans du document d'orientation et d'objectifs (DOO), de zones de captage de flux autorisant sous conditions l'implantation de nouveaux commerces, en dehors des enveloppes urbaines, parfois en discontinuité de l'urbanisation existante dans des communes Littorales ou Montagne, voire dans des espaces protégés par la DTA.

Monsieur le Président du syndicat mixte  
en charge de l'élaboration du Scot  
de l'Ouest des Alpes-Maritimes  
57 avenue Pierre Sémard  
BP 91015  
06131 Grasse Cedex

Après analyse du dossier, il convient d'indiquer que ce projet de modification simplifiée permet aujourd'hui au SCoT de répondre à ses obligations :

- en définissant des objectifs de production de logements, notamment sociaux, par la modification de la définition du logement abordable par référence aux seuls articles L 302-5 et L 255-1 du code de la construction et de l'habitation,
- en supprimant ou réduisant des zones de captage de flux compte tenu de leur situation afin de ne pas contrevenir aux objectifs de protections du SCoT.

En outre, le dispositif du « glissant » tel qu'il est désormais présenté, à savoir comme un simple mécanisme de revoyure, peut en l'état être maintenu dans le SCoT.

Compte tenu de ces éléments et du contenu du dossier, j'émet un avis favorable sur ce projet de modification simplifiée n°1 **sous réserve néanmoins de la correction des incohérences suivantes, constatées dans les documents :**

**Réserve n°1 :** La page 6 de la notice de présentation est en contradiction avec le contenu du DOO en page 169 (partie en rouge barrée). Cette page de la notice de présentation devra donc être modifiée afin de supprimer toute référence à la ZAC Saint-Hubert qui, de part sa situation dans des espaces remarquables de la DTA 06, et dépourvue de toute forme d'urbanisation, ne peut être identifiée dans l'agglomération théoulienne. Les documents devront être repris afin que la rédaction de l'agglomération du village de Théoule-sur-Mer corresponde à celle contenue dans le DOO en page 169, de façon lisible et explicite.

**Réserve n°2 :** Des incohérences entre la note de présentation et les plans du DOO, concernant la cartographie des zones de captage de flux ont également été relevées dans le dossier. A ce titre, il convient de corriger les cartographies de la note de présentation, afin qu'elles soient cohérentes avec les plans du DOO sur deux secteurs suivants : « Basse vallée de la Siagne » et « Mougins – A8 ».

Par ailleurs, sur la carte Entités Territoriales Moyen Pays du DOO, une zone de captage de flux est située sur la commune de Grasse dans des espaces agricoles, ce qui n'est pas compatible avec leur vocation. Cette zone de captage devra donc être supprimée.

Sur la forme, d'une manière générale, le dossier transmis présente de nombreuses contradictions entre les documents modifiés, ce qui peut rendre peu lisibles et confuses les évolutions apportées aux documents. Je conseille donc à vos services et bureau d'étude d'apporter une attention particulière au contenu des prochains dossiers que pourra porter le SCoT.

\*\*\*\*

En conclusion, je vous invite à modifier votre dossier de modification simplifiée n°1 du SCoT en vue de son approbation.

Une réunion entre nos services avant l'approbation du dossier sera utile. Pour ce faire, mes services, et en particulier le service aménagement urbanisme et paysage de la Direction départementale des territoires et de la mer, se tiennent à votre disposition.

Je vous rappelle que le présent avis devra être intégré au dossier de mise à disposition du public, au titre de l'article R.143-38 du code de l'urbanisme.

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

*et très cordiale*

*[Signature]*  
Le Préfet des Alpes-Maritimes  
CAB 4352  
Bernard GONZALEZ

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