



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

068

Direction départementale  
des territoires et de la mer

Service Aménagement Urbanisme et Paysage  
Pôle aménagement et planification

Le Préfet

Nice, le **19 AVR. 2022**

Monsieur le maire,

Par courriel en date du 7 mars 2022, mes services ont reçu votre projet de modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Opio, transmis pour avis au titre de l'article L.153-40 du Code de l'Urbanisme.

Ce projet de modification vise à faire évoluer un certain nombre de règles du PLU, notamment liées au développement économique et urbain de votre commune, ainsi que celles relatives aux outils de mixité sociale.

Après analyse du dossier transmis, j'émet un **avis réservé** sur ce projet de modification de droit commun n°4 (MDC4) motivés par les deux points exposés ci-après. Vous trouverez en complément, en annexe du présent courrier, un avis détaillant l'ensemble des observations émises sur ce projet de modification.

**Motif 1 :** Le projet de MDC vise à faire évoluer les destinations et sous-destinations en zone UZa afin d'y autoriser les commerces et les activités de services.

Tout projet de modification d'un PLU doit justifier de sa compatibilité avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Or, la notice de présentation de la MDC aborde de façon très succincte cette démonstration et n'apporte aucun élément de justification quant à la compatibilité des évolutions de la zone UZa avec les orientations du PADD.

En outre, le PADD à travers l'orientation "*Hiérarchiser et organiser les fonctions sur le territoire communal*" prévoit, face à l'éclatement des commerces et des activités sur le territoire d'Opio, de structurer l'implantation des différentes fonctions sur le territoire, afin de contribuer à la création de pôles spécialisés. Il identifie, à ce titre, sur l'une de ses cartographies, sur le secteur UZa, un "*développement de l'artisanat afin de concentrer l'activité*".

Le règlement actuel du PLU précise, en cohérence avec le PADD, que ce secteur est dédié aux activités artisanales et tertiaires et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Monsieur Thierry Occelli  
Maire d'Opio  
Place de la Liberté  
06650 Opio

Compte-tenu de ces éléments, les évolutions envisagées sur le secteur UZa sont de nature à remettre en cause l'une des orientations du PADD. Elles ne peuvent donc pas être traitées dans une procédure de modification, dont l'objet n'est pas de pouvoir les remettre en cause. Cette évolution relèverait d'une procédure de révision.

Ce point de la modification devra donc être retiré du dossier approuvé, sous peine d'illégalité.

Motif n°2 : Le projet de MDC vise à faire évoluer le secteur UC3 du PLU destiné aux activités commerciales et agricoles existantes, afin de créer un secteur dédié au Moulin d'Opio et y permettre les constructions à usage hôtelier.

Ce moulin à huile privé est le plus important du département des Alpes-Maritimes, et sa pérennité est indispensable à la filière oléicole, en particulier sur l'ouest du département.

D'après des échanges très récents avec la profession agricole, nous avons eu connaissance de votre souhait de faire perdurer cet outil sur le territoire communal avec l'aide de la communauté d'agglomération sophia-antipolis (CASA). Or, la notice de présentation de la MDC4 ne présente aucun élément concernant ce projet de relocalisation, tout en venant engager une mutation de ce secteur de manière irréversible.

Je vous invite donc à compléter votre notice de présentation avec des éléments détaillés sur l'état de vos réflexions concernant la relocalisation de cet outil agricole, dont la pérennité devra être assurée à court terme afin de ne pas déstabiliser la filière locale. A ce titre, je vous rappelle que ce type d'installation est soumis à des contraintes particulières et relève du régime des installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE). Elle ne pourra donc pas être mise en place au sein de certaines zones (agricoles, habitées) et serait probablement soumise à évaluation environnementale lors de son intégration dans le PLU.

\*\*\*\*

Ainsi, je vous invite à modifier et à apporter des justifications à votre dossier de modification du PLU en vue de son approbation. 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 pour vous accompagner.

Je vous rappelle que le présent avis, accompagné de son annexe, 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.

*Bien à vous,*

  
Pour le préfet,  
Le Secrétaire Général  
SG 4522

**Philippe LOOS**

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