

COMMUNE D'OPIO

Enquête publique

Du 18 décembre 2017 au 19 janvier 2018

-----o-----

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A LA MODIFICATION N° 3

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE BIOT

-----o-----

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

-----o-----

Autorité organisatrice :

COMMUNE D'OPIO

-----o-----

Décision du Tribunal Administratif de NICE
en date du 17 novembre 201

Commissaire enquêteur désigné : Lucien JARRY architecte honoraire,
Expert Judiciaire honoraire.

Nature et objet du projet.

L'objet de la modification N° 3 du plan local d'urbanisme de la commune d'Opio est de proposer la modification de la zone classée UZb dédiée aux activités artisanales, tertiaires et hôtelières, actuellement occupée par une entreprise en cessation d'activité depuis plusieurs années et dénommée Opiocolor afin de pouvoir permettre la construction d'une résidence senior avec services.

L'enquête publique est organisée en application des dispositions du code de l'urbanisme au regard des articles L.153-31 et L.153.36 dudit code et le choix de la modification a été retenu.

Analyse.

L'existence des bâtiments dénommés Opiocolor, dégradés et à l'abandon en bordure de la route départementale N°3 dénature le paysage et cet ensemble est une verrue qui perdure depuis plusieurs années, sans qu'un projet aboutisse, malgré les nombreuses études réalisées par différents groupes.

Le nombre des personnes de plus de 65 ans augmente en France, et, en général, ces personnes souhaitent demeurer dans la commune où elles ont habité toute leur vie, après avoir été obligé de quitter leur habitation.

Synthèse et motivations.

Cette évolution de longévité de vie et l'accueil des personnes âgées par leurs descendants n'étant plus de mise, pour des raisons multiples et variées, impose aux responsables publics d'envisager différentes solutions pour permettre à ces personnes de terminer leurs jours dans les meilleures conditions possibles.

Plusieurs solutions d'hébergement existent : celle proposée par le groupe VINCI d'édifier une résidence seniors avec services apparaît comme l'une des plus acceptables, répondant aux différents besoins de la commune :

- Par la suppression de constructions vétustes et abandonnées,
- Par l'hébergement de certains OPIDIENS, souhaitant prendre leur retraite
- Par une identité architecturale nouvelle dans cette zone,
- Par un nombre d'emplois à créer non négligeable.

Tous les organismes, services concernés et Personnes Publiques Associées ont été consultés, et, après quelques échanges de correspondance avec la mairie, tous les avis sont favorables, avec quelques recommandations.

Recommandations et réponses de la commune.

Comme mentionné dans notre rapport, nous avons formulé quelques observations et réserves lors d'un entretien en Mairie, et Monsieur la Maire a bien voulu nous communiquer ses réponses le 26 janvier 2018, à savoir :

➤ **Sur les accès :**

La commune et le maître d'œuvre vont se réunir auprès de la Direction des Routes du Conseil Départemental afin d'émettre une solution qui minimisera les risques d'accidents. Nous allons donc préciser cette notion d'accès dans le règlement.

➤ **Sur la hauteur des constructions :**

La commune approuve cette demande et va modifier les limites séparatives en prenant la hauteur divisée par 2 (H/2) pour instaurer les nouvelles limites, ce qui revient à implanter les constructions à 6m des limites séparatives au lieu de 5m actuellement.

➤ **Calcul de la position de l'étage en retrait :**

La commune approuve et va préciser comment appliquer ce retrait au dernier niveau. L'angle choisi sera de 60° maximum au nu de la façade du niveau inférieur.

➤ **Caractère inondable de la zone.**

La commune approuve et va modifier en conséquence ces deux articles à savoir, le rez-de-chaussée devra être à + 0.30 du point le plus haut du terrain initial et l'interdiction des exhaussements sera supprimée dans l'article UZ.1.

**La commune répond aux différentes remarques des
Personnes Publiques Associées :**

La commune a répondu (document joint en annexe) aux remarques faites par les Personnes Publiques Associées.

Suite à l'étude des documents fournis, suite à notre visite sur place, suite à l'entretien avec les représentants de la commune d'OPIO et suite au courrier de Monsieur le Maire :

Avis :

Nous donnons un avis très favorable au projet présenté.

Clos à Cannes, le 6 février 2018

Le Commissaire Enquêteur,

Lucien JARRY



Pour servir et valoir ce que de droit