

## **PLAN LOCAL D'URBANISME**

Modification n°3

#### 1/ NOTICE DE PRESENTATION

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 septembre 2012

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 31 mars 2015

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 7 mars 2017

Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 27 février 2018



## Sommaire

l)	Objet de la modification du PLU et procédure	2
II)	Le contexte : une requalification nécessaire et un projet qui répond à un besoin local	3
III)	La compatibilité du projet avec le PADD	8
IV)	Les modifications apportées au règlement du PLU	9
V)	Annexe : Décisions Cas par Cas MRAE	11

## I) Objet de la modification du PLU et procédure

Le projet de la commune d'Opio consiste en la reconversion urbaine du site Opiocolor pour la création d'une résidence senior avec services. Actuellement cette zone classée en UZb est dédiée aux activités artisanales, tertiaires et hôtelières. Dans ce secteur, les constructions à usage d'habitation, de commerce et de service sont actuellement interdites et aujourd'hui cette zone est occupée par l'entreprise Opiocolor qui a cessé son activité.

L'objectif de la modification est de répondre au besoin de renouvellement urbain de la commune d'Opio et de requalifier la zone en question. Il s'avère ainsi nécessaire d'apporter des adaptations mineures au règlement écrit et particulièrement au règlement de la zone UZb pour permettre la réalisation du projet.

Le Code de l'urbanisme fixe la procédure à mettre en œuvre. C'est en particulier au regard des dispositions des articles L. 153-31 et L. 153-36 du Code de l'urbanisme que le choix de la modification a été retenu.

En effet, l'article L. 153-31 du Code de l'urbanisme précise qu'un P.L.U. doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé (E.B.C), une zone agricole ou une zone naturelle et forestière;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

Dans les autres cas, en application des dispositions de l'article L. 153-36 du Code de l'urbanisme, le P.L.U. fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de **modifier le règlement** ou les orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.).

La présente modification du PLU est adaptée car :

- Ne porte pas atteinte à l'économie générale du document d'urbanisme.
- N'a pas pour effet de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).
- Ne vise pas à réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière, ou une protection édictée en raison des nuisances, de la qualité des sites paysages et des milieux naturels.
- Ne comporte pas d'évolution de nature à induire de graves risques de nuisances.

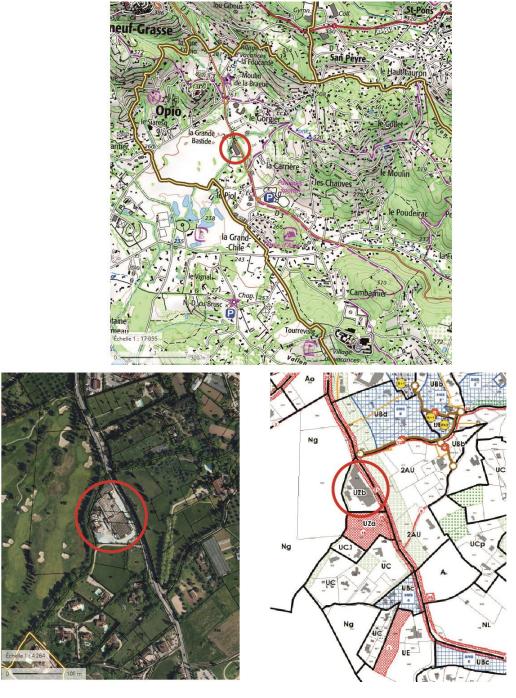
Cette procédure permet dans le présent cas de modifier le règlement sur des points précis de composition urbaine et d'implantation des constructions, ou d'aménagement des espaces libres.

La procédure de modification a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas pour l'évaluation environnementale. La MRAE n'a pas soumis le projet à évaluation environnemental par arrêté préfectoral n° CU-2017-93-06-17 joint à la présente notice.

## II) Le contexte : une requalification nécessaire et un projet qui répond à un besoin local

La commune souhaite requalifier l'assiette foncière OPIOCOLOR. Le projet porté par la commune consiste en la création d'une résidence séniors avec services. Actuellement, Opio possède un PLU approuvé le 18 septembre 2012 et modifié à deux reprises en mars 2015 et mars 2017. La modification porte uniquement sur la zone UZb du PLU aujourd'hui dédiée aux activités artisanales, tertiaires et hôtelière. Les constructions à usage d'habitation et de commerces sont interdites sur cette zone, une modification du PLU est donc nécessaire.

#### 1) Localisation du site concerné par la modification



Localisation du site de projet visé par la modification n°3

Le site d'OpioColor se situe au Sud du centre-ancien d'Opio le long de la Route départementale 3. Le site d'Opiocolor a été classé en zone UZb lors du PLU approuvé de 2012.

La société Opiocolor a été placée en liquidation judiciaire en 2012. Ce site dédié à des activités artisanales présente aujourd'hui un bâti peu qualitatif et fortement dégradé sur un seul niveau. Ce secteur d'entrée de ville qui semble être laissé à l'abandon apparait comme un point noir paysager de la commune.

Depuis son placement en liquidation, des études et prospections auprès d'artisans locaux ont été menées pour connaitre le réel besoin des entreprises, sans succès. En parallèle, d'innombrables ventes aux enchères ont été organisées pour retrouver preneur, sans succès. En effet, l'activité précédente du site a engendré une pollution terrestre et architecturale qui donne lieu à des couts de dépollution importants étant supportables que par très peu de promoteurs.

Aujourd'hui, le groupe VINCI s'est porté acquéreur pour ce site afin de créer une résidence séniors avec services. Après tant d'années d'attente, la commune se réjouit d'une telle opportunité architecturale et économique puisque ce projet apportera une identité architecturale nouvelle et créera un nombre d'emploi non négligeable.

De par sa localisation « vitrine de la commune » en interface avec le Golf, la reconversion du site d'OpioColor est une véritable opportunité pour l'amélioration du cadre paysager.

Dans la même optique et pour permettre par ailleurs le développement de l'artisanat, un emplacement réservé n°15 a été créé en vue de la réalisation d'une zone d'activités sur une surface de 9 330 m².







Photos du site de projet

## 2) Un besoin en matière de diversification du logement

En 2009, la population de plus de 60 ans représentait 24,1% de la population. Et en 2014, la population senior a augmenté de 3,8% soit 27,9% de la population d'Opio. Cette augmentation est révélatrice du vieillissement croissant de la population. Parallèlement l'amoindrissement du poids des classes les plus jeunes dans la structure témoigne d'un vieillissement structurel. On constate une diminution de 3% de la tranche d'âge 0-14 ans. La chute du solde naturel est l'un des impacts du processus.

	2014	%	2009	%		- ropulatio	on par grand 2009		2014	
Ensemble	2 204	100,0	2 112	100,0	96 25					
0 à 14 ans	366	16,6	413	19,6	20					
15 à 29 ans	327	14,8	289	13,7	15					
30 à 44 ans	339	15,4	398	18,8	10			-		
45 à 59 ans	558	25,3	501	23,7	5					
60 à 74 ans	431	19,6	341	16,1	۰	0 à 14	15 à 29	30 à 44	45 à 59	60 à 74
75 ans ou plus	183	8,3	170	8,0	Sources	ans : Insee, RP200	ans 09 (géographie	ans ou 01/01/2011	ans 1) et RP2014 (g	ans éographie o

L'enjeu pour la commune est donc d'adapter le parc de logement aux demandes croissantes de la population senior.

#### 3) Présentation du projet

Au regard du besoin de requalification du site et des besoins en logement spécifiques la commune souhaite mettre en œuvre un projet qualitatif. L'objectif est de créer une résidence senior avec services sur l'ancien site OpioColor.

Le projet prévoit donc la réalisation d'environ 7000 m² de Surface de Plancher (115/120 appartements) comprenant des services sur environ 800 m² de SDP.

Afin d'améliorer la qualité paysagère du site, le projet prévoit la végétalisation des espaces libres et la création d'alignements d'arbres afin de structurer le paysage du côté de la RD7.

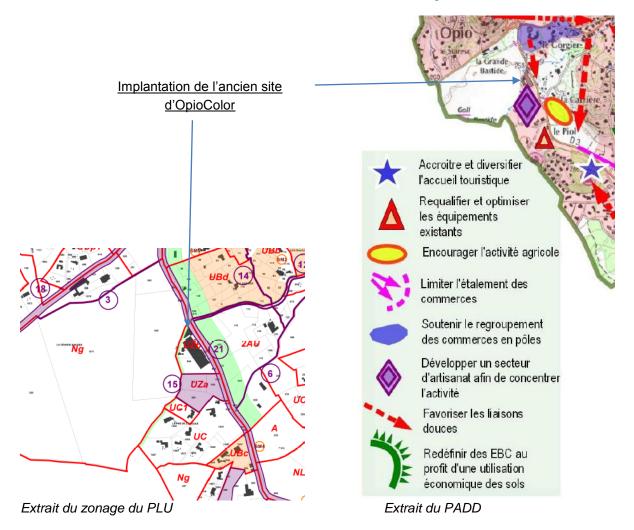
Des espaces verts viendront encercler les bâtiments afin de créer un écrin de verdure pour les futurs résidents.

Afin d'optimiser le foncier et de donner une plus grande place aux espaces paysager, les bâtiments seront en R+3.



## III) La compatibilité du projet avec le PADD

Dans le PADD, est insérée la carte suivante à confronter avec le zonage du PLU :



# L'ancien site d'Opiocolor se situe juste au-dessus du losange intitulé « développer un secteur d'artisanat afin de concentrer l'activité », de sorte qu'il en est exclu.

Néanmoins, étant à proximité de cette zone à destination d'artisanat et dans le soucis persistant de développer l'artisanat sur le territoire, il a été décidé dans le PLU approuvé de 2012 de créer un secteur UZB dédié non seulement aux activités artisanales mais également aux activités tertiaires et hôtelières.

Depuis l'approbation du PLU en 2012 et la mise en liquidation judiciaire du site OpioColor, la commune a œuvré pour que ce site soit de nouveau en activité, comme il a été expliqué précédemment. Au regard du cout de la dépollution qu'engendre la poursuite d'une activité sur le site, très peu de promoteurs s'y sont intéressés.

Afin de ne pas laisser la situation perdurer et dans un soucis de préservation du paysage mais également de prise en compte des besoins de la population sénior, la création d'une résidence séniors avec services apparait être une opportunité à saisir.

Parallèlement, le projet n'entache pas la volonté de développer l'artisanat à proximité, dans le secteur UZA. Un emplacement réservé n°15 permettra dans cet objectif la création d'une zone d'activités d'une surface de 9 330m².

Par conséquent, le projet est bien compatible avec les orientations du PADD.

## IV) Les modifications apportées au règlement du PLU

Le présent chapitre expose les modifications apportées au règlement du PLU pour mener à bien le projet de requalification du site OpioColor. Les modifications porteront uniquement sur le chapitre 5 «Dispositions applicables à la Zone UZ » du règlement.

Les zones UZ sont réservées aux « activités économiques ». Ce terme générique ne nécessite pas de modification car les activités de résidence sénior et de services peuvent être considérées comme telles.

Le secteur UZb est aujourd'hui dédié aux activités artisanales, tertiaires et hôtelières et devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Cette description est remplacée par :

- Le secteur UZB dédié à une résidence séniors et de services et qui devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

#### ARTICLE UZ.1 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont désormais exclusivement autorisées dans le secteur UZB :

- Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient liées aux résidences séniors avec services ainsi que les constructions à usage de stationnement en lien avec celles-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires à l'exécution d'une autorisation de construire, ceux liés et nécessaires à l'aménagement des abords d'une construction dument autorisée et ceux liés et nécessaires à des aménagements d'intérêt général, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils soient limités au strict nécessaire.
- Les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.
- Les constructions liées aux activités artisanales.

#### ARTICLE UZ.3 - ACCES ET VOIRIE

Il est précisé qu'il n'y aura qu'une seule entrée / sortie ou une entrée et une sortie sur la voie publique départementale pour chaque secteur.

#### ARTICLE UZ.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative, à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur sans jamais être inférieure à 5m.

#### ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMUM

Il est ajouté dans les conditions de mesure relatives à la hauteur que la hauteur frontale sera mesurée à + 0,30m du point le plus haut de l'emprise de la construction.

Cet article est modifié pour permettre l'implantation des bâtiments en R+3 sur la zone UZb. L'article est désormais rédigé de la manière suivante :

En UZa, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 6m à l'égout du toit.

En UZb, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 12m (R+3) à condition que la façade du 3ème soit réalisée en retrait des façades des niveaux inférieurs de l'immeuble. Concernant le retrait des façades des niveaux inférieurs de l'immeuble, l'angle choisi sera de 60° maximum au nu de la façade du niveau inférieur. Tout débord de toiture ou casquette ne devra pas dépasser l'angle résultant des 60°.

Notice de présentation de la modification n°3 du PLU

## ARTICLE UZ.12 - STATIONNEMENT

Le règlement ajoute une mention pour le stationnement spécifique pour les résidences séniors et de services.

Pour les résidences séniors et de services : 0,5 places de stationnement par appartement et le stationnement lié au fonctionnement de la résidence.

Aucune autre pièce du PLU n'est modifiée.

V) Annexe : Décisions Cas par Cas MRAE