

**Commune d'OPIO**  
**Département des ALPES-**  
**MARITIMES**



**PLAN LOCAL D'URBANISME**  
Modification simplifiée n°1

**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

Modification simplifiée n°1 du Plan Local d'Urbanisme le 24 septembre 2019

## Sommaire

I) Rappel du contexte.....	2
II) Objet des modifications envisagées.....	3
III) La procédure de modification simplifiée.....	6
IV) Pièce du PLU à modifier.....	7

## I) Rappel du contexte

Le Plan Local d'Urbanisme d'Opio a été approuvé le 18 septembre 2012 par délibération du Conseil municipal.

Le Plan Local d'Urbanisme a ensuite fait l'objet de trois modifications dont le contenu est le suivant :

- Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme approuvé en conseil municipal le 31 mars 2015.

Celle-ci avait pour objet l'adaptation du Plan Local d'Urbanisme sur certains secteurs à enjeux paysagers afin de définir de nouvelles normes de densité suite à l'entrée en vigueur de la loi ALUR.

- Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvé en conseil municipal le 7 mars 2017.

Suite à l'approbation du Plan Local d'Urbanisme, des événements météorologiques sont survenus notamment d'importantes inondations le 3 octobre 2015, provoquant de graves dommages matériels. Pour éviter que cette situation se renouvelle, une étude hydrogéologique a été sollicitée par la commune. De cette étude, ressortait la nécessité de créer des emplacements réservés pour accueillir en particulier des bassins de rétention, d'où l'intérêt d'engager une modification n°2. Dans la zone d'expansion des crues délimitée sur le plan de zonage, les nouveaux bâtiments devaient être surélevés de 50 cm par rapport au sol naturel. Dans la zone UC concernée, le pourcentage d'emprise au sol a été augmenté pour permettre une imperméabilisation des sols.

De même, certaines dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme, sources de confusion pour la population, nécessitaient d'être complétées (règles de hauteur, déplacement du lexique, compensation d'espaces verts modulables,...). **Particulièrement, la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme a eu notamment pour objectif de modifier des règles relatives à la hauteur en zone UC.**

L'OAP du Gorgier a été également reprise au regard de l'évolution du projet.

- Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme approuvé en conseil municipal le 27 février 2018.

La modification n°3 a eu pour but de permettre la reconversion urbaine du site Opiocolor pour la création d'une résidence senior avec services. En effet, cette zone classée en UZb était dédiée aux activités artisanales, tertiaires et hôtelières. Dans ce secteur, les constructions à usage d'habitation, de commerce et de service étaient interdites.

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

## II) Objet des modifications envisagées

La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme a eu notamment pour objectif de modifier des règles relatives à la hauteur en zone UC.

Lors de cette évolution, il a été décidé de réécrire les dispositions afférentes à la hauteur en zone UC, comme suit :

*« En UC et UC1, la hauteur maximale absolue des constructions s'élève à 3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage.*

*Par dérogation, la hauteur maximale des constructions s'élève à 6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 140m<sup>2</sup>.*

*Une dérogation est prévue pour les constructions en toiture terrasse, où la hauteur s'élève à :*

- 6m à l'égout du toit et 6,5m à l'acrotère,*
- 2,5m à l'égout du toit et 3m à l'acrotère pour les annexes.*

***En UCh, la hauteur maximale des constructions s'élève à 9m à l'égout du toit et 10,5m au faitage.***

*En UCp et UCp1, la hauteur maximale absolue des constructions s'élève à 3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage.*

*Par dérogation, la hauteur maximale des constructions s'élève à 6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 300m<sup>2</sup>.*

***En UCh, la hauteur maximale des constructions s'élève à 9m à l'égout du toit et 10,5m au faitage.***

*Les constructions en R+2 sont limitées à la moitié de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière ».*

**La volonté communale était véritablement de rattacher la disposition afférente aux constructions en R+2 spécifiquement au secteur UCh, qui est le seul à permettre une telle hauteur.**

Ce projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme a ensuite été notifié aux personnes publiques associées pour avis. C'est ainsi qu'il a été signalé à la commune que la disposition relative à la hauteur maximale des constructions dans le secteur UCh s'élevant à 9m à l'égout du toit et à 10,5m au faitage apparaissait à deux reprises :

- une première fois sous le paragraphe afférent aux zones UC et UC1.
- une deuxième fois sous le paragraphe afférent aux zones UCp et UCp1.

Après enquête publique, la disposition a donc été supprimée après le paragraphe afférent aux secteurs UCp et UCp1, sans pour autant déplacer la dérogation qui lui est liée.

Pour illustration :

-Un extrait du projet de règlement soumis pour avis aux PPA :

En UC et UC1, la hauteur maximale absolue des constructions s'élève à 3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage. Par dérogation, la hauteur maximale des constructions s'élève à 6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 140m<sup>2</sup>.

Une dérogation est prévue pour les constructions en toiture terrasse, où la hauteur s'élève à :

- 6m à l'égout du toit et 6,5m à l'acrotère,
- 2,5m à l'égout du toit et 3m à l'acrotère pour les annexes.

En UCh, la hauteur maximale des constructions s'élève à :

- 9m à l'égout du toit et 10,5m au faitage.

En UCp et UCp1, la hauteur maximale absolue des constructions s'élève à 3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage. Par dérogation, la hauteur maximale des constructions s'élève à 6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 300m<sup>2</sup>.

En UCh, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 9m à l'égout du toit et 10,5m au faitage.

Les constructions en R+2 sont limitées à la moitié de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière.

-Un extrait du règlement approuvé :

En UC et UC1, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage. Par dérogation, la hauteur maximale des constructions s'élève à 6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 140m<sup>2</sup>.

Une dérogation est prévue pour les constructions en toiture terrasse, où la hauteur s'élève à :

- 6m à l'égout du toit et 6,5m à l'acrotère,
- 2,5m à l'égout du toit et 3m à l'acrotère pour les annexes.

En UCh, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à :

- 9m à l'égout du toit et 10,5m au faitage.

En UCp et UCp1, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage. Par dérogation, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 300m<sup>2</sup>.

Les constructions en R+2 sont limitées à la moitié de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière.

Or, actuellement, cette rédaction pose une difficulté dans la mesure où écrit comme telle, la disposition afférente aux constructions en R+2 semble davantage profiter aux secteurs UCp et UCp1 qu'au secteur UCh. Il est donc nécessaire de préciser que les constructions en R+2 sont limitées à la moitié de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière dans le secteur UCh.

Par ailleurs, les administrés s'interrogent sur les dispositions afférentes à la hauteur en zone UC et les dispositions dérogatoires réellement permises dans cette zone. Par soucis de clarté, l'article UC10 est donc réécrit comme suit :

**« Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exclusion des secteurs UCh, UCp et UCp1), la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à :**

**-3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage pour une toiture en pente.**

*-3,5m à l'égout du toit et 4m à l'acrotère pour une toiture terrasse.*

*Par dérogation, si l'emprise au sol est supérieure à 140m<sup>2</sup>, la hauteur maximale des constructions s'élève à :*

*-6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, dans le cas d'une toiture en pente.*

*-6m à l'égout du toit et 6,5m à l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.*

*Les annexes en toiture terrasse doivent respecter une hauteur maximale de 2,5m à l'égout du toit et 3m à l'acrotère. Les annexes en toiture en pente doivent respecter une hauteur maximale de 2,5m à l'égout du toit et 4m au faitage.*

***En UCh, la hauteur maximale des constructions s'élève à 9m à l'égout du toit et 10,5m au faitage. En UCh, les constructions en R+2 sont limitées à la moitié de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière.***

***En UCp et UCp1, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage. Par dérogation en UCp et UCp1, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 300m<sup>2</sup> ».***

Dans sa version actuelle, le règlement du PLU est rédigé de cette manière :

En UC et UC1, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage. Par dérogation, la hauteur maximale des constructions s'élève à 6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 140m<sup>2</sup>.

Une dérogation est prévue pour les constructions en toiture terrasse, où la hauteur s'élève à :

- 6m à l'égout du toit et 6,5m à l'acrotère,
- 2,5m à l'égout du toit et 3m à l'acrotère pour les annexes.

En UCh, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à :

- 9m à l'égout du toit et 10,5m au faitage.

En UCp et UCp1, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage. Par dérogation, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 300m<sup>2</sup>.

Les constructions en R+2 sont limitées à la moitié de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière.

### III) La procédure de modification simplifiée

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, L.153-41 et L.153-45 du Code de l'urbanisme que le choix de la modification simplifiée a été retenu.

Conformément à l'article L.153-31 du Code de l'urbanisme, la présente modification simplifiée 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.

L'article L. 153-41 du Code de l'urbanisme précise qu'un P.L.U. doit faire l'objet d'une modification simplifiée lorsque la commune n'envisage pas de :

- Majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- Diminuer ces possibilités de construire,
- Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- Appliquer l'article L.131-9 du présent Code.

La procédure de modification simplifiée peut également être menée pour rectifier une erreur matérielle conformément à l'article L.153-45 du Code de l'urbanisme.

Cette procédure permet dans le présent cas de préciser les règles applicables en termes de hauteur dans la zone UC, pour davantage de compréhension des administrés et de rectifier une erreur matérielle.

La procédure de modification simplifiée a fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAE. Par un courrier en date du 8 janvier 2019, la MRAE a estimé que le projet de modification simplifiée n'était pas soumis à évaluation environnementale.

Conformément à l'article L.153-47 du Code de l'urbanisme, le projet de modification, l'exposé de ses motifs, et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

A l'issue de la mise à disposition, le maire en présente le bilan devant le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée.

#### **IV) Pièce du PLU à modifier**

La seule modification envisagée concerne l'article UC10 pour préciser les dispositions de la zone UC en termes de hauteur et pour rectifier une erreur matérielle.

L'article UC10 est donc réécrit comme suit :

*« Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exclusion des secteurs UCh, UCp et UCp1), la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à :*

*-3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage pour une toiture en pente.*

*-3,5m à l'égout du toit et 4m à l'acrotère pour une toiture terrasse.*

*Par dérogation, si l'emprise au sol est supérieure à 140m<sup>2</sup>, la hauteur maximale des constructions s'élève à :*

*-6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, dans le cas d'une toiture en pente.*

*-6m à l'égout du toit et 6,5m à l'acrotère, dans le cas d'une toiture terrasse.*

*Les annexes en toiture terrasse doivent respecter une hauteur maximale de 2,5m à l'égout du toit et 3m à l'acrotère. Les annexes en toiture en pente doivent respecter une hauteur maximale de 2,5m à l'égout du toit et 4m au faitage.*

*En UCh, la hauteur maximale des constructions s'élève à 9m à l'égout du toit et 10,5m au faitage. En UCh, les constructions en R+2 sont limitées à la moitié de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière.*

*En UCp et UCp1, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 3,5m à l'égout du toit et 5m au faitage. Par dérogation en UCp et UCp1, la hauteur maximale frontale des constructions s'élève à 6m du sol naturel à l'égout du toit ou à 7,5m du sol naturel au faitage, si l'emprise au sol de la construction est supérieure à 300m<sup>2</sup> ».*