

Commune d'OPIO
Département
des ALPES-MARITIMES



PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°2

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 approuvée le 24 septembre 2019
Modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le 6 Octobre 2020

Sommaire

I) Rappel du contexte.....	2
II) Objet des modifications envisagées	3
III) La procédure de modification simplifiée	3
IV) Pièces du PLU à modifier	4
V) Présentation du site et du projet.....	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 pour donner 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.

À la suite de 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.

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.

Le Plan Local d'Urbanisme a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 en vue de modifier les règles relatives à la hauteur en zone UC.

II) Objet des modifications envisagées

La modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme a exclusivement pour objectif de déplacer la servitude de mixité sociale n°3 située dans la zone UBc du Plan Local d'Urbanisme approuvé, dans le secteur des Eigages, sans modifier les droits à construire.

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 durables (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.

Le déplacement d'une servitude de mixité sociale entre dans ce cadre.

La procédure de modification simplifiée fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas auprès de la MRAE.

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) Pièces du PLU à modifier

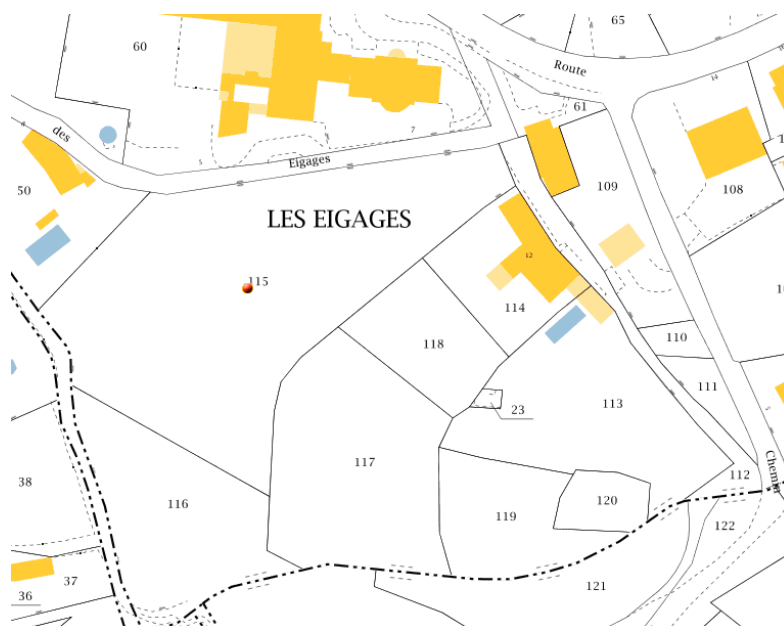
La seule modification envisagée concerne la servitude de mixité sociale n°3 localisée dans le secteur UBc du plan local d'urbanisme.

Cette servitude couvre actuellement les parcelles anciennement cadastrées : OA 129, OA 130, OA 131, OA 132, OA 133, OA 135, OA 136 et OA 137, et désormais cadastrées BK 115, 116, 117, 118, 119, 120, 113 et 23.



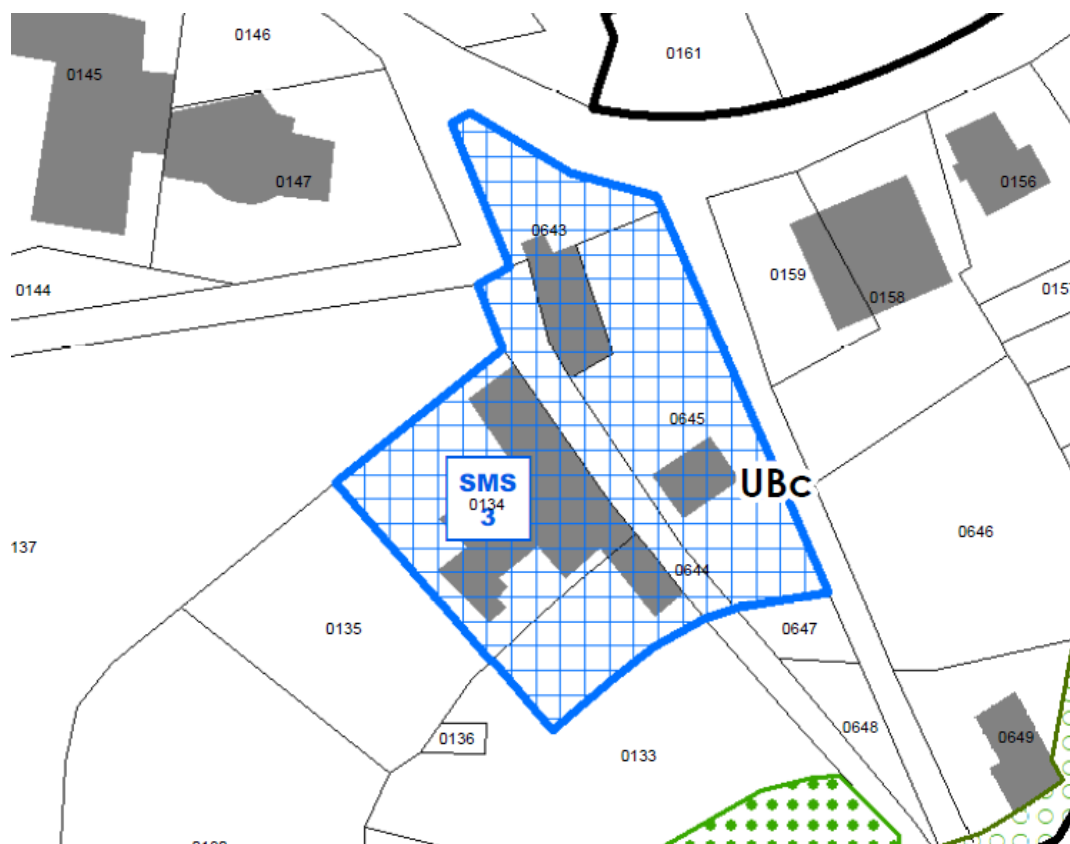
Extrait du plan local d'urbanisme en vigueur

La présente modification simplifiée déplace la servitude de mixité sociale exclusivement sur les parcelles BK 61, 109, 112, 113 (partiellement) et 114, limitrophes aux terrains actuellement grevés de cette servitude (à l'exception de la parcelle BK113).



Le zonage et la liste des servitudes de mixité sociale sont amendées pour prendre acte du déplacement de la SMS n°3.

La superficie de la servitude de mixité sociale actuelle est de 11 219,7 m². Celle-ci est réduite à 2 508 m² du fait de son déplacement.



Extrait du zonage modifié

Servitude mixité sociale	Emprise indicative de l'opération (en ha)	Potentiel estimé de logements	Part minimum de logements aidés	Objectif minimum de logements aidés
SMS3	0,25	16	20%	3

Extrait de la liste des ER modifiée



Photographie aérienne de la SMS du PLU en vigueur et de la SMS projetée - Secteur des Eigages

V) Présentation du site et du projet

Les terrains grevés par l'actuelle et la future servitude appartiennent à une même unité foncière. Il s'agit de terrains vacants sans construction existante.



Photographies des terrains grevés par l'actuelle SMS

Le déplacement de la servitude sur les parcelles BK 61, 109, 112, 113 (partiellement) et 114 permettra de la relocaliser sur l'ensemble bâti (deux corps de bâtiments) à réhabiliter mitoyen comportant à ce jour seulement deux logements (représentant 511 m² de surface de plancher).





Photographies des bâtiments existants.

Ces bâtiments sont situés le long de la D7 (route de Nice), donc facilement accessibles. Le site se trouve à proximité de nombreuses aménités dont une école à 100 m et des commerces à 400 m.

Ces deux bâtiments seront rénovés et réhabilités en vue de la transformation de cette maison habituelle en logements collectifs, dont une part de logement social, sans augmentation du volume existant.

Des études ont déjà été menées à ce sujet et ont fait l'objet d'esquisses non définitives à ce jour.



Esquisse de la bâtisse réhabilitée



Esquisse de la bâtisse réhabilitée



Esquisse de la bâtisse réhabilitée



Esquisse de la bâtisse réhabilitée

Actuellement sur le terrain grevé par la servitude de mixité sociale (SMS), le potentiel de logements est fixé à 27 dont une part de logements aidés chiffrée à 20%, soit 5 logements au minimum. En déplaçant la SMS, le potentiel de logements est fixé à 16 logements dont une part de logements aidés chiffrée à 20%, soit 3 logements minimum aidés.

La typologie de logements prévus correspond à 15 T2 et 1 T3, 5 logements dans le bâtiment A et 11 logements dans le bâtiment B. Concernant les logements sociaux il est prévu 2 logements sociaux dans le bâtiment A et 1 logement social dans le bâtiment B

Ce projet sera soumis aux règles de stationnement de la zone UBc. Cela correspond pour un bâtiment à usage d'habitation à une place de stationnement par 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places de stationnement par logement, soit pour 16 logements 32 places de stationnement à prévoir. Les accès aux bâtiments à réhabiliter seront effectués par le Chemin du Saut.

En contrepartie, sur le terrain vacant libéré de la servitude, un nouveau projet pourrait voir le jour, à savoir la réalisation de nouvelles résidences individuelles (toujours entre 25 et 30), permettant de répondre aux objectifs de développement de la commune pour ce secteur.

En effet, le projet d'aménagement et de développement durables a intégré comme objectif de limiter l'extension de la tâche urbaine et privilégier l'urbanisation des espaces interstitiels notamment en densifiant le village et les quartiers résidentiels existants par l'urbanisation des dents creuses, terrains encore vierges au sein de l'urbanisation existante. Outre le fait de projeter dans un avenir proche le comblement de dents creuses sur ces terrains, la commune souhaite prioriser la réhabilitation de bâtiments existants, non consommateur d'espaces et proches du centre-ville.

Tel est le cas des bâtiments concernés par la SMS, lesquels ne sont plus habités, qui sont proches du centre communal et connectés par des liaisons douces.