



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

Annexe
Avis détaillé des services de l'État
sur le projet de modification de droit commun n°4 du PLU d'Opio

1/ Sur la compatibilité du projet de modification avec le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le projet de modification vise à faire évoluer les destinations et sous-destinations autorisées dans le secteur UZa, afin d'y autoriser les commerces et les activités de service.

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en vigueur, 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 qu'il devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Le dossier de modification ne comporte aucun élément de justification concernant la compatibilité des évolutions envisagées en zone UZa avec les orientations du PADD, démonstration qui est indispensable pour justifier la procédure mobilisée.

Compte-tenu des éléments du dossier, 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.

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

2/ Sur l'impact de la procédure sur l'activité oléicole

Le projet de modification 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.

La notice de présentation ne présente aucun élément concernant ce projet de relocalisation, tout en venant engager une mutation de ce secteur de manière irréversible.

Il est indispensable que la commune s'engage à relocaliser cette activité en lien avec la communauté d'agglomération sophia-antipolis.

La notice de présentation peut être l'occasion de présenter les éléments détaillés de réflexions actuelles de la commune concernant cette relocalisation.

Il conviendra cependant de bien prendre en compte le fait qu'il s'agit d'une installation soumise à des contraintes particulières et relevant du régime des installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE). Elle ne pourra donc pas être mise en place dans n'importe quelle zone du PLU.

2/ Sur l'habitat et le logement

Le projet de modification vient faire évoluer l'emplacement réservé pour mixité sociale (ERMS) n°2, localisé en zone UBb du PLU, à proximité du secteur de "Font Neuve" proche des l'ensemble des commerces et commodités de la commune.

Ainsi, l'ERMS n°2 passerait de 18 logements à créer, dont 3 logements sociaux, à 27 logements à créer dont 5 logements sociaux.

Par ailleurs, cette procédure de modification vient modifier la répartition en financement des logements sociaux, rendue possible par la loi ELAN de 2018, en intégrant les logements en accession sociale (PSLA) et en bail réel solidaire (BRS) parmi le décompte des logements sociaux.

La commune d'Opio comptant en 2018, 2 255 habitants (INSEE 2018), n'est pas réglementairement concernée par l'article n°55 de la loi SRU.

Le PLH de la CASA 2020-2025 fixe, néanmoins, un objectif en production pour la commune de 24 logements sociaux pour 6 ans, soit 4 par an.

L'augmentation du potentiel en logements sociaux sur cet ERMS permettra d'accroître modestement l'offre en logements sur la commune et de répondre, à son échelle, à la demande en logements sociaux, ainsi qu'aux exigences réglementaires du PLH de la CASA sur la commune.

Néanmoins, il aurait été utile de mentionner dans le dossier, des éléments d'explication permettant de bien appréhender la démarche de densification retenue au sein de cet ERMS.

En outre, pour une meilleure compréhension, il aurait été utile d'estimer la part de logements sociaux en accession sociale, sur l'ensemble des emplacements réservés de mixité sociale (ERMS). En effet, pour rappel, les logements en accession sociale doivent compléter l'offre en logements locatifs sociaux et non s'y substituer. Ces compléments seront attendus dans le dossier de modification approuvé.

Enfin, le projet de modification permet d'augmenter l'emprise au sol maximale pour les piscines et annexes (passant de 14 % à 20%). Il aurait été judicieux d'étendre cette possibilité pour la création de bâtis dédiés au logement.

3/ Sur les volets eaux usées – eaux pluviales

3.1. Le dossier de modification indique que le zonage pluvial est en cours et n'est donc pas finalisé.

Le projet de modification prévoit d'augmenter la capacité des bassins de rétention des eaux pluviales, pour toute construction neuve, de 70 à 100 l/m² de surface imperméabilisée. Bien que paraissant pertinente, cette évolution n'est pas justifiée dans le document, et il conviendra donc

de s'assurer qu'elle corresponde aux exigences de la CASA. La notice de présentation devra faire état de sa cohérence avec le règlement de la CASA.

En outre, cette disposition s'applique à toutes les zones sauf les zones agricoles et naturelles qui pourtant permettent les constructions. **Il serait donc utile de l'appliquer également aux constructions sur ces zones.**

3.2. Le projet de modification prévoit d'intégrer au PLU le règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA, approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2019.

Or, le règlement joint au dossier notifié aux personnes publiques associées correspond à la version du 2 octobre 2019. Il conviendrait de joindre au dossier approuvé la dernière version de ce document.

3.3. La procédure de modification est l'occasion de vous faire part d'observations complémentaires hors cadre de cette procédure :

- Le règlement en vigueur du PLU ne fait pas référence au schéma directeur d'assainissement. Il semble que ce document existe depuis 2005, avec un zonage de 2006, sans qu'il n'y ait d'évolution depuis à notre connaissance.

Un tel schéma devra donc être actualisé si cela n'a pas été fait, notamment dans le cadre de la révision de votre PLU, dont la prescription est prévue d'ici l'été d'après les éléments d'information transmis par vos services.

- Concernant l'assainissement, nous souhaitons vous sensibiliser sur le fait que les eaux sont traitées sur la station des Bouillides de Valbonne qui est en limite de capacité hydraulique.

4/ Sur la prise en compte des risques naturels

4.1. Concernant le risque inondation

La zone UC3 du Moulin et une zone UBb du PLU se situent partiellement dans l'emprise de l'atlas des zones inondables (AZI), le long de la Brague.

Les dispositions prévues ne doivent pas augmenter les risques, notamment concernant l'emprise au sol dont l'augmentation peut contraindre l'écoulement des eaux.

Il convient d'apporter des éléments de justifications sur cet aspect dans la notice de présentation en vue de l'approbation du dossier de MDC.

Il convient de noter que la zone UZa, non urbanisée à ce jour, se situe dans le lit majeur de l'AZI, en bordure de Brague amont. L'aménagement future de cette zone devra donc impérativement tenir compte de cette situation, ainsi que des prescriptions en matière de rétention de eaux pluviales rappelées supra.

4.2. Concernant le risque de mouvements de terrain

Les zones UC3 du Moulin, UBb et UZa possèdent une aptitude à la constructibilité de niveau 3 selon la carte du CETE, ce qui rend indispensable la réalisation d'études géologique et géotechnique préalablement à tout projet d'habitat collectif.
