

Commune d'OPIO
Département des ALPES-
MARITIMES



PLAN LOCAL D'URBANISME
Modification n°4

1/ Notice de présentation

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
Modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme approuvée le XX XXX

SOMMAIRE

Préambule	2
I - Les évolutions apportées au secteur UC3 du Moulin	3
Point n°1 : Modification du zonage : extrait de la zone du Moulin de la Brague	3
Point n°2 : La modification du règlement	4
II - Les évolutions apportées au règlement du PLU	8
Point n°1 : L'article UB.9 – Emprise au sol	8
Point n°2 : Les articles UZ.1, UZ.2 et UZ.10.....	9
Point n°3 : L'article XV des dispositions générales	10
III - Les annexes.....	13
IV - L'évolution des surfaces de zones	13
V - La prise en compte des contraintes supra-communales.....	13
VI - Conclusion.....	16

PREAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme d'Opio a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 18 septembre 2012.

Le document approuvé a fait l'objet de plusieurs procédures :

- Modification n°1 approuvée le 31 mars 2015 ;
- Modification n°1 approuvée le 07 mars 2017 ;
- Modification n°3 approuvée le 27 février 2018 ;
- Modification simplifiée n°1 approuvée le 24 septembre 2019 ;
- Modification simplifiée n°2 approuvée le 06 octobre 2020.

En date du 06 avril 2021, par délibération du Conseil Municipal, la commune d'Opio a prescrit la modification n°4 du PLU.

CONTEXTE DE LA PROCEDURE

La modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Opio vise notamment à adapter le zonage, le règlement, modifier la liste des emplacements réservés et les annexes du PLU.

Conformément aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, cette démarche s'inscrit dans une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme approuvé.

En effet, les évolutions envisagées :

- Ne portent pas atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
- Ne portent pas atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Ne comportent pas de grave risque de nuisance.

Aucune ouverture à l'urbanisation ou remise en cause d'une protection environnementale ou paysagère n'est portée par cette modification.

Prévue à l'article L.153-41 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification de droit commun est engagée dans les cas où les modifications apportées permettent :

- De majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- De diminuer les possibilités de construire,
- De réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.

La commune d'Opio a constitué une demande d'examen au cas par cas relative à la modification n°4 en date du 21 février 2022.

Pour information et une meilleure compréhension du document, la note de présentation détaille chacun des points de modification suivant une numérotation qui s'articule en fonction des pièces constitutives du dossier de PLU.

Les modifications apportées aux différents articles et documents du PLU approuvé figurent en rouge et la rédaction initiale apparaît en rouge et barrée.

I - Les évolutions apportées au secteur UC3 du Moulin

La zone UC3 du Moulin se situe au Nord-Ouest du territoire communal à proximité du centre village. Le site est concerné par le Moulin d'Opio qui propose visite et vente de produits régionaux. Il s'agit d'une activité emblématique pour la commune d'Opio.

L'activité industrielle du Moulin de la Brague n'est plus adaptée aux enjeux urbains actuels de ce secteur où se développent des activités touristiques à proximité de la zone UCh correspondant au complexe hôtelier de la Foucarde.

En effet, la zone UC3 correspond aux secteurs d'activités commerciales et agricoles existants implantés dans un tissu résidentiel.

La zone UCh, correspond aux secteurs de développement touristique.

Afin de permettre la réalisation de projets de développement économiques liés à des activités touristiques, la présente modification classe la zone UC3 en zone UC3h et adapte le règlement.

Cette zone UC3h est un compromis entre la zone UC3 et la zone UCh et permet de ne pas étendre les activités touristiques sur toutes les zones UC3 présentes sur le territoire communal (pépinière, concession automobile...).

Le périmètre de cette zone reste inchangé.

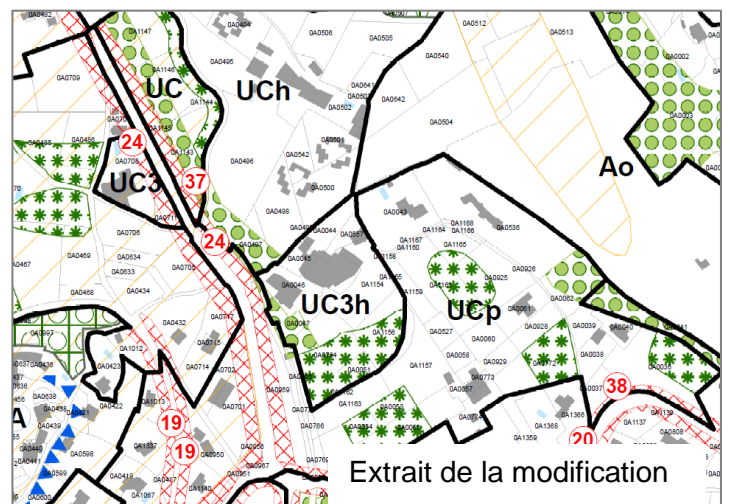
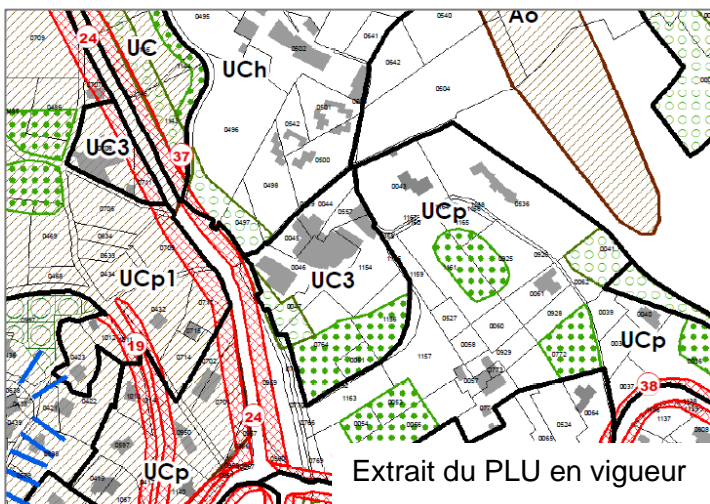
Modifications apportées

En conséquence, pour permettre la mise en œuvre de projets, la présente modification du PLU modifie la dénomination de la zone du Moulin de la Brague et adapte certaines dispositions réglementaires inscrites dans le règlement du PLU.

Les pièces n°2 et n°3 du PLU (le zonage et le règlement) sont modifiées.

Point n°1 : Modification du zonage : extrait de la zone du Moulin de la Brague

Les terrains de la zone du Moulin de la Brague sont déclassés de la zone UC3 et réintégré en zone UC3h.



Point n°2 : La modification du règlement

Les articles 1, 2, 7, 9, 10, 11, 12 et 13 de la zone UC du règlement du PLU sont modifiés.

Pour les articles de 1 à 12 (affectation, implantation, emprise au sol, hauteur, aspect extérieur, stationnement), il s'agit de rajouter la zone UC3h aux règles correspondantes à la zone UC3 et UCh.

Pour l'article 13, il s'agit de rectifier une erreur matérielle.

En effet, il est indiqué que dans l'ensemble de la zone UC, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 80 % de la surface des lots ou unités foncières.

Or en zones UC3, UC3h et UCh, le coefficient d'emprise au sol maximale autorisée est de l'ordre de 25 % et 30 %.

Un coefficient de végétalisation de 80 % n'est donc pas envisageable au regard de l'emprise au sol maximale autorisée.

La présente modification adapte ce coefficient et impose 60 % d'espaces verts.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la Zone UC

La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires récentes. La zone est constituée de 7 secteurs :

- Secteur UC secteur courant
- Secteurs UCp, UCp1 correspondant à un secteur sensible en terme de paysage.
- Secteur UCh correspondant à un secteur de développement hôtelier.
- Secteur UC1 et UCp1 correspondant au secteur en assainissement non collectif
- Secteur UC2 correspondant à un des secteurs en limite avec Valbonne
- Secteur UC3 correspondant aux secteurs d'activités commerciales et agricoles existantes
- **Secteur UC3h correspondant au secteur d'activités du Moulin de la Brague**

ARTICLE UC.1 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble de la zone à sont interdites :

- Les constructions à usage hôtelier à l'exception des secteurs UCh **et UC3h**
- Les constructions à usage artisanal, de commerces, de bureaux, d'industrie et d'entrepôt hormis celles mentionnées à l'article UC2.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière excepté en secteur UC3 **et UC3h**
- Les installations classées soumises à déclaration, à autorisation ou à enregistrement, hormis celles mentionnées à l'article UC2.
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs
- Les caravanes et camping-cars isolées
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs, des caravanes et camping-cars
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes
- Les constructions à usage de stationnement hormis celles visées à l'article UC2
- Les serres hormis celles mentionnées à l'article UC2.
- Les abris de jardins en bois ou autres constructions type chalet sont interdits ainsi que les abris métalliques.
- Les affouillements et les exhaussements du sol hormis ceux visés à l'article UC2
- La démolition des constructions sans permis de démolir

ARTICLE UC.2 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

- un seul volume habitable est admis par unité foncière d'origine ou créée par division (un volume habitable peut néanmoins contenir plusieurs logements).
- Il ne peut être accepté qu'une annexe non contiguë à l'habitation par unité foncière. La contiguïté est admise lorsqu'il y a au moins un mur mitoyen à une façade existante du bâtiment.
- Dans l'ensemble de la zone UC, à l'exception des secteurs UC3 **et UC3h**, les constructions existantes et leurs extensions destinées à usage de commerce ou de service existants ou créés par changement de destination, ne pourront excéder 200 m² de surface de plancher par unité foncière.
- Pour les divisions foncières, des opérations d'aménagement d'ensemble sont obligatoires dès lors que l'unité foncière de départ est supérieure à 3000m² en UC et supérieure à 5000 en UC1/ UCp/ UCp1

- Lors d'une division foncière, l'unité foncière de départ doit conserver la surface minimum pour l'épandage préconisée par le Schéma Directeur d'Assainissement.
- Chaque opération d'ensemble doit viser à optimiser le foncier, mutualiser les accès et la desserte interne, mutualiser les espaces pouvant être collectifs du type local pour le tri des déchets.
- Les constructions enterrées à usage de stationnement **non contiguë à l'habitation** sont autorisées à condition que la dalle supérieure soit aménagée en espace d'agrément ou de stationnement.
- Seuls les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions et installations sont autorisés dans la zone.
- L'extension des ICPE existantes est autorisée dans la limite de 20% des constructions existantes avant l'approbation du PLU.
- En UC3 **et UC3h**, sont autorisées les constructions destinées à la restructuration des activités commerciales et agricoles existantes avant l'approbation du PLU.
- En UCh **et UC3h seules** sont autorisées les constructions à usage hôtelier destinées à l'accueil touristique et **les restaurants**.
- En UC, UC1, UCp UCp1 les bureaux sont autorisés à condition qu'ils soient inclus dans le volume de l'habitation et qu'ils ne représentent pas une surface de plancher de plus 10% de la surface de plancher de l'habitation.
- Les serres existantes peuvent réhabilitée sans augmentation de volume ni d'emprise au sol.
- Les ICPE sont autorisées par le PLU au droit de la zone concernée par le Moulin de la Brague.

Non application de l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme :

- dans l'ensemble de la zone UC, pour toutes les occupations et utilisations du sol autres que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, le Plan Local d'Urbanisme s'oppose aux dispositions de l'article R 123-10-1 du Code de l'urbanisme.

Le Plan Local d'Urbanisme impose également que toutes les opérations d'aménagement, en tant qu'occupation et utilisation du sol, et notamment les divisions foncières, respectent l'intégralité des dispositions de la zone UC. L'autorisation d'opération d'aménagement, notamment la division, est ainsi conditionnée à ce que toutes les nouvelles unités foncières, et l'unité foncière initiale (parcelle-mère) après l'exécution, respectent à la fois :

- les règles de prospect face aux voies et emprises publiques de l'article UC 6 ;
- les règles de prospect entre les bâtiments existants et les nouvelles limites séparatives, y compris en cas de servitude de cour commune, des articles UC 7 et UC 8 ;
- les règles d'emprise au sol, de l'article UC 9 ;
- l'application des taux d'espaces verts de l'article UC 13.

ARTICLE UC.7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions y compris les annexes (garages, abris jardin, piscine,...) doivent respecter une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives, sauf dans les secteurs UCp, UCp1 et UCh **et UC3h** où la distance minimale est de 15 mètres par rapport aux limites séparatives.

Par exception, les extensions des bâtiments existants doivent respecter une distance minimale de :

- 5m par rapport aux limites séparatives, dans les secteurs UC et UC1.

-10m par rapport aux limites séparatives, dans les secteurs UCp, UCp1, **et UCh et UC3h**.

Des implantations en limite séparatives peuvent être admises en extension d'une construction déjà adossée en limite séparative à condition de ne pas constituer une gêne pour la sécurité publique et de présenter une bonne intégration dans le paysage urbain.

ARTICLE UC.9 - EMPRISE AU SOL

En UCp, UCp1 elle est fixée à 12%

En UC et UC1 elle est fixée à 14%

En UC2 elle est fixée à 17%

En UC3 elle est fixée 14% pour l'habitat ou 25% pour les commerces et activités agricoles autorisées

En UCh et UC3h elle est fixée à 30%

ARTICLE UC.10 - HAUTEUR MAXIMUM

[...]

Dans l'ensemble de la zone UC (à l'exclusion des secteurs UCh, UC3h, 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 140m², 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 et UC3h, la hauteur maximale des constructions s'élève à 9m à l'égout du toit et 10,5m au faitage. En UCh et UC3h, les constructions en R+2 sont limitées à la moitié de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière.

[...]

~~En UC, UC1, UCp et UCp1 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.~~

ARTICLE UC.11 -ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

[...]

Capteurs solaires thermiques et photovoltaïques

Dans l'ensemble de la zone UC :

- les capteurs solaires thermiques et photovoltaïques sont autorisés.
- Pour les constructions neuves, ils devront être des éléments constitutifs de la composition architecturale et être intégrés au volume des constructions,
- Sur les constructions existantes, ils ne pourront pas être installés en superposition, ils devront être intégrés dans les toitures.

En UCp, UCp1, ~~et~~ UCh et UC3h, seuls les capteurs solaires thermiques en lien avec la production d'eau chaude sanitaire seront autorisés.

[...]

ARTICLE UC.12 – STATIONNEMENT

Les aires de stationnement (y compris pour les deux-roues) et leurs zones de manœuvre doivent être réalisées en dehors des voies ouvertes à la circulation.

Le stationnement commandé (places en enfilade nécessitant la manœuvre préalable d'un véhicule) n'est pas autorisé.

~~Pour des motifs d'intégration paysagère (réduction des impacts visuels du stationnement), un maximum de 25% de la superficie des places de stationnement exigée peut être réalisée à l'air libre, en dehors d'une construction à usage de garage.~~

~~Pour des motifs d'intégration paysagère (réduction des impacts visuels du stationnement), à partir de 5 logements créés, un maximum de 50% des places de stationnement exigée peut être réalisée à l'air libre, en dehors d'une~~

construction à usage de garage.

Dans les secteurs UC, UC1, UCp, UCp1, il est exigé pour les constructions à usage d'habitation : ~~4 place de stationnement par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher avec un minimum de 2 places par logement devant être réalisées à l'intérieur d'une construction à usage de garage.~~

Dans les secteurs UCh et UC3h : 1,5 place par chambre d'hébergement hôtelier ou touristique.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Dans le cas d'extension de constructions existantes, les normes ci-dessus ne s'appliqueront qu'aux extensions projetées.

ARTICLE UC.13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme

Tous les déblais sont limités à 1,5m quelle que soit l'utilisation du sol. Néanmoins, ils peuvent être supérieurs sur une surface de 25m² pour la création de caves. Les remblais sont autorisés s'il y a création de restanques en pierre et sont limités à 1m. Les enrochements sont interdits.

Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception des zones UC3, UC3h et UCh, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 80% de la surface des lots ou unités foncières.

Dans les zones UC3, UC3h et UCh, la surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 60% de la surface des lots ou unités foncières.

[...]

II - Les évolutions apportées au règlement du PLU

Les modifications du règlement d'urbanisme concernent l'évolution de certaines dispositions réglementaires inscrites au PLU répondant à la mise en œuvre de certains projets.

La pièce n°3 du PLU (le règlement) est modifiée.

Point n°1 : L'article UB.9 – Emprise au sol

Les zones UBb s'insèrent autour d'un secteur qui a connu plusieurs opérations d'aménagement : opérations d'habitat récentes, projet « Cœur de Village », la réalisation d'une résidence Séniors et du groupe scolaire...

Ces aménagements ont conforté la centralité du village et ont apporté une densification et un dynamisme urbain.

Au regard de nouveaux projets de densification de l'habitat et afin de permettre une densification adaptée au caractère villageois de la commune, la commune souhaite modifier le coefficient d'emprise au sol de la zone UBb.

Modifications apportées

ARTICLE UB.9 - EMPRISE AU SOL

UBa : L'emprise au sol est fixée à 45% de la surface du terrain

UBb : L'emprise au sol est fixée à 10% de la surface du terrain. Au-delà, l'emprise au sol peut atteindre ~~44%~~ 20% de la surface du terrain uniquement pour la réalisation des annexes et piscines.

UBc et UBc1 : L'emprise au sol est fixée à 10% de la surface du terrain. Dans ces secteurs hormis le périmètre correspondant à la SMS n°3, la construction de piscines ayant une surface inférieure à 35m² n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol.

UBd : 8%. Au-delà, l'emprise au sol peut atteindre 14% uniquement pour la réalisation des annexes et piscines. La construction de piscines ayant une surface inférieure à 35m² n'entre pas dans le calcul de l'emprise au sol.

Dans le cas où la piscine a une surface égale ou supérieure à 35m², elle comptabilise de l'emprise au sol sur la surface totale de la piscine.

Point n°2 : Les articles UZ.1, UZ.2 et UZ.10

Afin de permettre la réalisation de projets de développement économiques liés à des activités de services et de bureaux, la présente modification précise les constructions autorisées et interdites au sein de la zone UZa.

Pour rappel, la zone UZa se situe en entrée de ville en bordure de la RD3. Ce secteur est destiné à recevoir des activités artisanales et tertiaires.

Modifications apportées

Chapitre 5 : Dispositions applicables à la Zone UZ

La zone UZ correspond à l'espace réservé pour les activités économiques elle comprend deux secteurs :

- Le secteur UZA dédié aux activités artisanales, **et tertiaires, de commerces et d'activités de services** et qui devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.
- Le secteur UZB dédié à une résidence seniors et de services et qui devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Certains secteurs peuvent être soumis au risque incendie feux de forêt, il convient de se reporter au zonage et au règlement du PPRIF opposable depuis 2005.

ARTICLE UZ.1 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

En UZA sont interdites :

- Les constructions à usage d'habitation hormis celles visées à l'article UZ2
- Les installations classées hormis celles mentionnées à l'article UZ2
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière
- ~~Les constructions à usage de commerce~~
- Les constructions à usage hôtelier

[...]

ARTICLE UZ.2 -OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

En UZA sont autorisés :

- **Les constructions à usage de bureaux, commerces, d'activités de services et artisanales.**
- Les installations classées uniquement soumises à déclaration, à condition que leur activité, ainsi que les risques et nuisances qu'elles induisent, soit compatibles avec la vocation de la zone.
- Les entrepôts sont autorisés à condition qu'ils soient clos et couverts.

[...]

ARTICLE UZ.10 - HAUTEUR MAXIMUM

[...]

10.2. La hauteur de tout bâtiment ne doit pas excéder :

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

En UZa, le long de la route départementale la hauteur maximale autorisée est de :

-9 m à l'égout du toit et 10m à l'acrotère pour une toiture terrasse.

-9 m à l'égout du toit et 10,5 m au faitage pour une toiture en pente.

En UZa, les constructions en R+2 sont limitées à la moitié de l'emprise au sol des constructions de l'unité foncière avec une hauteur moindre sur les façades situées en arrière de la route départementale.

[...]

Point n°3 : L'article XV des dispositions générales et les articles 4 des zones UB, UC, UE, UT et UZ

En charge de la Gestion des Milieux Aquatiques et Prévention des Inondations (GEMAPI) et de la gestion des eaux pluviales depuis le 1er janvier 2018, la CASA élabore actuellement son zonage pluvial sur l'ensemble du périmètre communautaire.

Dans l'attente de la finalisation et de l'approbation du zonage pluvial, la direction GEMAPI – Eaux pluviales a réalisé un règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements qui a été approuvé par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2019.

Ainsi, l'article XV des dispositions générales du règlement d'Opio est complété ainsi que les articles 4 des zones UB, UC, UE, UT et UZ afin d'intégrer le cubage de 100 l/m² imperméabilisés.

Le règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA est également annexé au Plan Local d'Urbanisme (annexes sanitaires).

Modifications apportées

- *Dispositions générales*

ARTICLE XV ALEA GYPSE EN SOUS-SOL ET INONDATION

Il est préconisé :

- dans les secteurs soumis à l'aléa gypse en sous-sol (Cf. annexe 6.3.b du PLU), la réalisation d'une étude géotechnique préalable à toute demande d'autorisation d'urbanisme
- dans les secteurs soumis à l'aléa inondation (Cf. annexes 6.3.c et 6.3.d du PLU), la réalisation d'une étude hydraulique préalable à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

Concernant la gestion des eaux pluviales et du ruissellement, un règlement et un zonage communautaire est en cours de finalisation.

La CASA a mis à disposition un règlement transitoire ; dans l'attente de sa validation, la GEMAPI s'appuie sur ce règlement transitoire arrêté par délibération du Conseil Communautaire en date du 16 décembre 2019 (figure en annexe du Plan Local d'Urbanisme).

- *Articles 4 des zones UB, UC, UE, UT et UZ – exemple avec l'article UB.4*

ARTICLE UB.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux pluviales

[...]

Pour toute construction neuve, un bassin de rétention des eaux pluviales avec limiteur de débit sera obligatoire avec un cubage de **100 ZQL/m²** de surface imperméabilisée.

Point n°4 : La suppression de l'article X des dispositions générales

Dans le cadre de la présente modification, l'article X relatif à la déclaration préalable est supprimée.

En effet, la délibération du 17 novembre 2020 a abrogé cette disposition.

Modification apportée

ARTICLE X DECLARATION PREALABLE

~~En cas de division de propriété foncière non soumise à permis d'aménager une déclaration préalable est obligatoire (délibération du 4 mars 2009).~~

III -La modification de la liste des emplacements réservés et autres servitudes d'urbanisme

La liste des servitudes de mixité sociale est modifiée afin de tenir compte du Programme Local de l'Habitat (PLH 3) 2020-2025 de la CASA, notamment de la nouvelle clé de répartition des logements locatifs sociaux (LLS).

De plus, la loi ELAN permet désormais de comptabiliser les logements type PSLA et BRS dans le quota SRU.

Dans le cadre de la réalisation de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°2, la commune souhaite réaliser de l'accession sociale.

La présente modification ne diminue pas le nombre de logements aidés. Le projet envisagé est plus dense que le nombre de logements initialement prévu.

Modification apportée

La liste des emplacements réservés est modifiée (pièce n°4).

LISTE DES SERVITUDES DE MIXITÉ SOCIALE

Servitude mixité sociale	Emprise indicative de l'opération (en ha)	Potentiel estimé de logements	Part minimum de logements aidés	Objectif minimum de logements aidés
SMS1	0,87	35	100%	35
SMS2	0,79	27	20%	5
SMS3	0,25	16	20%	3
SMS4	0,6	13	20%	3
SMS5	1	23	20%	5
SMS6	2,55	55	14%	7
TOTAL	<i>/</i>	169	<i>/</i>	58

Répartition des logements aidés (en nombre et surface de plancher) :

PLAI	PLUS	PLS
Entre 25 et 35 %	Entre 60 et 70 %	Entre 0 et 15 %
La loi ELAN permet de prendre en compte au titre de l'article 55 de la loi SRU, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) et les logements type prêt social location-accession (PSLA).		

IV - Les annexes

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, est annexé au PLU.

Les annexes sanitaires sont ainsi complétées.

V - L'évolution des surfaces de zones

La modification de droit commun n°4 du PLU d'Opio entraîne des modifications des surfaces des zones du PLU :

	PLU en vigueur	Modification n°4
ZONE UC3	2,49 hectares	1,38 hectares
ZONE UC3h	/	1,11 hectares

VI - La prise en compte des contraintes supra-communales

Le respect des grands principes généraux

LA PRISE EN COMPTE DE L'ARTICLE L.101-1 ET L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Selon ces articles :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. ».

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

- **La présente modification respecte ces articles puisque les changements proposés s'inscrivent dans le strict respect des objectifs du PADD.**
- **Les modifications du règlement ne sont pas de nature à remettre en cause les objectifs énumérés ci-dessus.**
- **Les objectifs concernant la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques est sans objet pour cette procédure compte tenu de la portée juridique de ce type de procédure et à ce titre, de l'impossibilité de :**
 - porter atteinte aux orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du Plan Local d'Urbanisme,
 - ne pas porter atteinte à un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- **L'objectif « une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels » est également sans objet pour les mêmes raisons.**

LA PRISE EN COMPTE DES ARTICLES L.153-41 A L.153-44 DU CODE DE L'URBANISME

Le projet de modification de droit commun est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultante, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du code de l'urbanisme.

A l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

- **La présente modification de droit commun respecte ces articles du Code de l'urbanisme.**

Le respect des dispositions particulières

LA PRISE EN COMPTE DE LA DIRECTIVE TERRITORIALE D'AMENAGEMENT (DTA)

La DTA des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 2 décembre 2003. Elle s'impose aux documents d'urbanisme inférieurs en termes de compatibilité, cependant la cartographie des dispositions relatives à l'application des lois Montagne et Littoral, qui a valeur réglementaire, s'impose en termes de conformité.

Les objectifs généraux de la DTA sont :

- de conforter le positionnement des Alpes-Maritimes et notamment à améliorer la qualité des relations en matière de transport et à renforcer un certain nombre de pôles d'excellence, tels que le tourisme, atout majeur des Alpes-Maritimes, les hautes technologies, l'enseignement et la recherche,

- de préserver et valoriser l'environnement qui, en dehors de ses qualités intrinsèques, constitue un élément fort d'attractivité de ce département,
 - de maîtriser le développement afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs des populations, de prévenir et remédier aux déséquilibres sociaux et spatiaux.
- **Les dispositions prises dans le cadre de la modification de droit commun ne remettent pas en cause les orientations de la DTA et répondent aux objectifs en matière de maîtrise du développement urbain.**
- **Cette modification ne réduit pas une protection identifiée par la DTA.**

LA PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

- **Les dispositions de la modification n°4 du PLU prennent en considération les servitudes d'utilité publique applicables sur le territoire de la commune d'Opio.**

LES RISQUES NATURELS ET CONTRAINTES

Les modifications apportées au PLU de la commune d'Opio respectent bien les risques naturels et contraintes tel que :

- Risque sismique, les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 qui définit la classification et les règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » en application de l'article R.563-5 du Code de l'Environnement,
- Risque mouvement de terrain : étude CETE atteste de la présence de gypse pouvant induire des glissements de terrain,
- Risque inondation : zone d'expansion de crues, atlas des zones inondables qui identifie des lits mineur et majeur,
- Risques incendie de forêt : PPRif approuvé le 12 avril 2007,
- Aléa retrait-gonflement des terrains argileux, le niveau de l'aléa indiqué dans le porté à connaissance de l'Etat

PRISE EN COMPTE DES AUTRES SCHEMAS ET PLANS SUPRA COMMUNAUX

La présente modification ne peut avoir aucune incidence significative sur les autres schémas, tels que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET), le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée, le Plan de Gestion des risques Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée, Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASA, le Plan de Déplacements Urbains (PDU) de la CASA et plans relatifs à la protection de l'environnement, tels que le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET), les Plans régionaux et départementaux de gestion des déchets, la Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes- Maritimes, dans la mesure où, comme il a été indiqué en préambule de cette note, **la présente modification n°4 :**

- **s'inscrit dans les orientations générales du PADD ;**
- **ne réduit aucune protection ;**
- **ne porte atteinte à aucun espace naturel, agricole ou boisé classé ;**
- **ne comporte pas de grave risque de nuisance ;**
- **ne génère aucune consommation de l'espace (maintien de l'enveloppe urbaine actuelle).**

La modification de la liste des emplacements réservés permet au PLU d'Opio d'être compatible avec le PLH 3 de la CASA.

Les modifications du PLU, de par leur contenu et leur porté ne sont pas de nature à remettre en cause les orientations des plans relatifs à la protection de l'environnement. D'un point de vue environnemental, il n'est porté aucune atteinte aux paysages, à l'activité agricole et aux espaces naturels et forestiers.

VII - Conclusion

La modification présentée entre dans le cadre des dispositions réglementaires d'une modification de Plan Local d'Urbanisme.

Elle reprend les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.