

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE

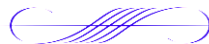
A

La modification numéro 4
du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de
OPIO
Alpes-Maritimes



du mardi 24 mai au lundi 27 juin 2022 inclus

CONCLUSIONS ET AVIS **DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**



SOMMAIRE

CONCLUSIONS ETAVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1. CONCLUSIONS	3
1.1. Préambule	3
1.2. Une opération cohérente avec le positionnement de la commune	3
1.2.1. Evolution du secteur UBb	3
1.2.2. Création de la zone UC3h	4
1.3. Des contraintes règlementaires salutaires	4
1.3.1. Dispositions applicables à la zone UZ	4
2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	6
2.1. Sur la forme et la procédure	6
2.2. Sur le fond	6

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
SUR LA MODIFICATION NUMERO QUATRE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA COMMUNE D'OPIO
ALPES-MARITIMES

1. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.1. Préambule

La municipalité d'Opio projette de stimuler les activités touristiques de la commune, favoriser la densification de l'habitat dans le respect de son caractère villageois, et permettre l'implantation de commerces et services nécessaires à ses ambitions.

Dans cette perspective, la municipalité a engagé une procédure de modification du Plan Local d'Urbanisme, prévue par le Code de l'Urbanisme, identifiée « modification n°4, visant à adapter le zonage, le règlement, modifier la liste des emplacements réservés et les annexes du PLU ».

La procédure relative au projet énoncé ci-dessus s'inscrit dans les dispositions du Code de l'Urbanisme sur la modification du PLU, dans le respect de la hiérarchie des textes en régissant l'élaboration.

Les modalités de l'enquête publique sont régies par les articles L.123-1 à 19, et R.123-1 à 46 du code de l'environnement.

1.2. Une opération cohérente avec le positionnement de la commune dans son aire d'attraction

1.2.1. Evolution du secteur UBb

Les dynamiques d'urbanisation d'un territoire sous pression ont directement impacté la commune d'Opio, idéalement située dans l'aire d'attractivité Cannes-Antibes. La modification projetée traduit la volonté de la municipalité de répondre à une demande soutenue de logements sociaux et en accession.

Le secteur visé par la modification a déjà fait l'objet d'une opération d'habitat récente, avec la réalisation d'une résidence Séniors et d'un groupe scolaire. La modification du coefficient d'emprise au sol de la zone UBb de 14 à 20% et la modification de la servitude de mixité sociale au profit de logements en accession encadrée est conforme au Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis. Ces aménagements vont conforter la centralité du village et apporteront un dynamisme urbain salubre pour la commune.

Dans le cadre des politiques publiques du gouvernement contre l'étalement urbain, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la CASA encourage les acteurs locaux

à optimiser les ressources foncières, en favorisant notamment l'accueil de la population dans les espaces libres de zones déjà bâties. Nous estimons à cet égard que le projet de la municipalité pour la zone UBb répond pleinement à ces objectifs.

1.2.2. Création de la zone UC3h

La municipalité souhaite stimuler la vocation touristique de la commune, déjà favorisée par l'implantation d'un resort club de vacances, un golf de 9 trous, et une situation privilégiée sur les hauteurs de Cannes. Le projet d'implantation d'un hôtel restaurant de milieu de gamme supérieur à haut de gamme, trouvera sa place sur le site du moulin de la Brague dont l'activité industrielle sera reprise par une autre exploitation, installée sur la commune de Châteauneuf.

L'intention d'achat par un opérateur privé pour l'édification d'un complexe hôtelier est en cours d'analyse. La mairie se portera quant à elle acquéreur du Moulin, pour valoriser le site et faire visiter ses installations d'origine, jadis actionnées par la Brague, et conservées intactes depuis 174 ans.

La zone UC3 avait été créée en 2008 pour pérenniser les activités en place, principalement des pépinières. Les évolutions ultérieures, ainsi que la cessation prochaine d'activité du moulin de la Brague et la densification urbaine du secteur justifient à notre entendement la modification envisagée.

Le projet hôtelier dont la catégorie et la vocation touristique devraient permettre non seulement de préserver la qualité paysagère du site, mais de la valoriser, aura en outre vocation à soutenir la volonté de la commune de promouvoir la valeur patrimoniale du moulin de la Brague.

Dans ce contexte, l'adaptation du règlement du PLU sur cette zone nous paraît amplement justifiée.

1.3.Des contraintes réglementaires salutaires pour l'intérêt général

1.3.1. Dispositions applicables à la zone UZ

Dans sa réflexion globale sur l'élaboration de la modification n° 4 objet de la présente enquête, la municipalité a également envisagé de créer des espaces propices au confortement du centre-ville afin d'offrir aux habitants des services et des équipements à une échelle locale appropriée. La modification n° 4 expose que dans la logique du développement urbain en cours, il apparaît nécessaire d'autoriser l'implantation de commerces et d'activités de service sur la zone UZa.

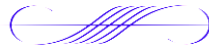
La volonté de la commune de conforter l'attractivité du centre-ville en cohérence avec son développement urbain n'est pas discutable, cependant, il est paradoxal que ces implantations soient décidées sur la zone UZa, précisément en devenir d'aménagement d'activités artisanales et tertiaires, tel que stipulé par le règlement du PLU.

Nous en avons déduit que l'équipe municipale a décidé de changer la destination de la zone UZa inscrite au règlement. Une telle orientation ne s'inscrit pas dans le rapport de

compatibilité qui doit caractériser le lien entre le PLU et le PADD, lequel constitue la norme supérieure qui ne doit pas être remise en cause dans le contexte d'une procédure de modification.

Si ce choix devait se confirmer, il devrait être soumis à une procédure de révision du PLU, qui autorise le changement de destination d'une zone. Telle est le sens de la réserve que nous émettrons sur cette partie du projet.

Monsieur le Maire nous a déclaré qu'elle serait retirée de la modification numéro 4, en raison de son incompatibilité avec le cadre juridique de l'enquête, tel qu'exposé supra. Il ne souhaite pas compromettre la légalité de l'enquête publique sur les deux autres modifications visées. Il nous a été précisé que le projet d'aménagement établi sur ce secteur serait réalisé conformément au règlement actuel de la zone UZ.



2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

2.1. Sur la forme et la procédure :

Les conditions de l'enquête ont respecté les formes légales pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, l'affichage en Mairie et sur les panneaux officiels de la commune,
Le dossier mis à l'enquête est conforme aux exigences légales,
Nos permanences se sont déroulées dans de très bonnes conditions d'organisation,

L'étude du dossier, complétée par une réunion avec le Maître d'ouvrage et une visite des lieux, nous a permis d'appréhender les enjeux du projet et de déterminer nos axes de réflexion. Nous n'avons déploré aucune difficulté pour accéder à l'ensemble des informations utiles.

Une fois l'enquête terminée, la synthèse des observations consignées sur le registre d'enquête et des courriers reçus au cours de l'enquête, a été communiquée à monsieur le Maire d'OPIO. Nous avons obtenu ses éléments de réponse dans les délais prescrits.

2.2. Sur le fond :

Nous estimons que le projet de modification numéro 4 du PLU de la commune d'OPIO s'inscrit dans une vision d'ensemble du territoire communal, dans le contexte des enjeux économiques, sociaux et environnementaux de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis.

La modification n° QUATRE du PLU participe de la maîtrise du développement urbain afin de gérer l'espace de façon économe, de satisfaire aux besoins présents et futurs de la population, tout en prévenant les déséquilibres spatiaux et sociaux. A cet égard, elle nous paraît pleinement justifiée, à l'exception du projet de modification de la zone UZa, non conforme à la réglementation.

, le rapport d'enquête ci-joint, le Commissaire enquêteur émet un

AVIS FAVORABLE

A la modification numéro QUATRE du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'OPIO,

Avec la réserve suivante :

Réserve :

- Le projet de modification ne comporte aucun élément de justification relatif à la comptabilité des évolutions projetées en zone UZa avec les orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable. Il devra être retiré de la modification objet de la présente enquête publique.

Fait à Nice, le 21 juillet 2022,

Le commissaire enquêteur,

Jacques LAVILLETTE