



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Arrondissement de GRASSE

MAIRIE d'OPIO

06650

Monsieur Le Commissaire Enquêteur
Jacques LAVILLETTE
Le MONTANA B10
Petite Avenue du Patrimoine
06100 NICE

OPIO, le 4 juillet 2022

Réf. : 133/2022 - FP

Objet : Enquête Publique relative à la modification N°4 du PLU d'Opio / Mémoire en réponse au PV de synthèse du Commissaire Enquêteur

Monsieur Le Commissaire Enquêteur,

Conformément aux dispositions de l'article R 123-18 du Code de l'Environnement, je vous adresse le mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse de l'enquête publique relative à la modification N°4 du Plan Local d'Urbanisme d'Opio qui s'est tenue en Mairie d'Opio du 24 mai 2022 au 27 juin 2022.

Durant cette enquête, 8 avis ont été formulés, 5 observations directement sur le registre d'enquête et 3 courriers.

Les avis des Personnes Publiques Associées ont été joints au dossier d'enquête publique conformément à la loi.

OBSERVATIONS ET DIRES DE L'ENQUETE PUBLIQUE

Observation n°1 de M. SPIERL et Mme CORN qui constatent que le projet d'évolution de la zone UBb ne présente aucune menace pour leur qualité de vie.

Sans objet.

Observation n°2 et courrier n°2 de Mme et M. CAILLIAU qui expriment leur inquiétude vis-à-vis du projet sur la zone UZa.

La partie de la modification n°4 du PLU de la commune d'OPIO concernant la zone UZa sera retirée du projet de modification du PLU. Le projet d'aménagement établi sur la zone UZa devra ainsi prendre en compte la réglementation actuellement en vigueur, telle qu'elle était établie lors de l'acquisition de leur propriété par Mme et M. CAILLIAU.

Observation n°3 et 4 et courrier n°3 de M. STELIZUK qui exprime son inquiétude face à la perte de valeur de son bien et aux nuisances subies par le projet établi sur la zone UZa.

La partie de la modification n°4 du PLU de la commune d'OPIO concernant la zone UZa sera retirée du projet de modification du PLU. Le projet d'aménagement établi sur la zone UZa devra ainsi prendre en compte la réglementation actuellement en vigueur

Observation n°5 de Mme Christine MICHEL, propriétaire exploitante du Moulin d'Opio, qui souligne que la reprise de l'activité industrielle du Moulin est en cours de finalisation avec une entreprise déjà installée sur Chateaufort de Grasse. Elle souhaite préserver la valeur patrimoniale du Moulin.

La commune sera extrêmement vigilante au respect du caractère patrimonial du Moulin lors de la réception de projets d'aménagement sur le site du Moulin.

Courrier n°1 de Messieurs Yann HUBERT et Anthony ZULIANI, de la société des Nouveaux constructeurs, qui ont déposé un dire relatif au lexique sur les dispositions générales, à l'article UB10 concernant la hauteur maximale des constructions et l'article UB9 concernant l'emprise au sol.

La Commune est favorable pour modifier l'emprise au sol et maintenir 20% d'emprise au sol pour l'ensemble des constructions, tous débords et surplombs inclus dans la zone UBb et modifier les dispositions contenues dans le lexique des dispositions générales et l'article UB10 sur la hauteur des constructions afin que soit prise au niveau moyen du terrain naturel le point bas et que cette notion soit généralisée à l'ensemble des zones du PLU afin de ne pas créer d'iniquité dans le traitement de la règle de la hauteur.

AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Institut national de l'origine et de la qualité reçu le 09/03/2022 :

- L'Institut national de l'origine et de la qualité n'a pas d'observation à faire concernant cette modification N° 4 du PLU.

Département des Alpes-Maritimes reçu le 05/04/2022 :

- Le département des Alpes-Maritimes n'a pas d'observation à faire concernant cette modification N° 4 du PLU.

Office national des forêts reçu le 06/04/2022 :

- L'office national des forêts n'a pas d'observation à faire concernant cette modification N° 4 du PLU.

Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes reçu le 12/04/2022 :

- Rappelle que le Moulin à huile d'Opio constitue un outil fondamental de la structuration de la filière oléicole du Département.
- Note l'engagement de la commune pour la reprise communautaire de l'activité afin de la faire perdurer sur le territoire de la commune ou sur le bassin de vie de la CASA.
- Emet un avis favorable.

Dans le cadre de la modification n°4 du PLU d'Opio la commune souhaite ajouter l'activité hôtelière aux utilisations du sol déjà permises au sein de la zone du Moulin, dans l'objectif de diversifier les possibilités et de faciliter la reprise globale du Moulin par un investisseur privé. Il est également envisagé la reprise communautaire de l'activité du Moulin afin de faire perdurer sur le territoire communal ou intercommunal cette activité oléicole. Depuis le début de la procédure de modification n°4 engagée, une entreprise privée déjà implantée dans la filière oléicole est en cours de négociation pour reprendre l'activité du Moulin d'Opio. La commune rappelle que le Moulin d'Opio a une valeur économique importante mais également patrimoniale.

Direction Départementale des Territoires et de la Mer - Pôle Aménagement et Planification reçu le 20/04/2022 :

- Alerte sur les évolutions envisagées sur le secteur UZa qui sont de nature à remettre en cause l'une des orientations du PADD. En effet, le PADD identifie sur l'une de ses cartographies, sur le secteur UZa, un développement de l'artisanat afin de concentrer l'activité. Le point de modification devra être retiré du dossier approuvé, sous peine d'illégalité.

Toute la partie de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme sur la zone UZa sera retirée du dossier de modification.

- Demande que la notice de présentation soit complétée avec des éléments détaillés sur l'état des réflexions menées conjointement avec la CASA concernant la relocalisation du Moulin d'Opio, dont la pérennité devra être assurée à court terme afin de ne pas déstabiliser la filière locale

La notice de présentation est complétée. Dans le cadre de la modification n°4 du PLU d'Opio la commune souhaite ajouter l'activité hôtelière aux utilisations du sol déjà permises au sein de la zone du Moulin, dans l'objectif de diversifier les possibilités et de faciliter la reprise globale du Moulin par un investisseur privé. Il est également envisagé la reprise communautaire de l'activité du Moulin afin de faire perdurer sur le territoire communal ou intercommunal cette activité oléicole. Depuis le début de la procédure de modification n°4 engagée, une entreprise privée déjà implantée dans la filière oléicole est en cours de négociation pour reprendre l'activité du Moulin d'Opio. La commune rappelle que le Moulin d'Opio a une valeur économique mais également patrimoniale.

- Demande de mentionner des éléments d'explication permettant de bien appréhender la démarche de densification retenue au sein de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°2 et d'estimer la part de logements sociaux en accession sociale sur l'ensemble des emplacements réservés de mixité sociale.

Les projets "denses" (collectifs/habitat groupé/équipement) de la commune ont été réalisés à proximité du cœur de village ou sur des zones situées à proximité, déjà construites, renforçant ainsi la densification de ces espaces proche des équipements structurants de la commune. L'emplacement réservé pour mixité sociale n°2 s'inscrit pleinement dans cet objectif. Cette densification est adaptée à la morphologie du village et permet de répondre aux objectifs de logements à produire.

La commune n'a pas connaissance à ce jour de la répartition des logements aidés de chaque emplacement réservé pour mixité sociale ainsi que du nombre de logements en BRS ou PSLA.

Les projets devront se conformer à la clé de répartition des logements locatifs sociaux définie par le PLH 3 de la CASA et qui figure dans la liste des servitudes de mixité sociale : PLAI entre 25 et 35 % // PLUS entre 60 et 70 % et PLS entre 0 et 15 %. La répartition finale est définie en fonction des opportunités.

La liste des emplacements réservés pour mixité sociale sera mise à jour lors de la révision du PLU. Plusieurs projets ont été réalisés : n°1/2 en partie.

- Demande d'apporter des éléments supplémentaires dans la notice de présentation concernant l'augmentation de la capacité des bassins de rétention des eaux pluviales pour toute construction neuve et les exigences de la CASA. Appliquer cette disposition en zones agricoles et naturelles. Annexer au dossier approuvé de modification la dernière version du règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA. Celle annexée au dossier transmis aux personnes publiques associées ne correspond pas à la dernière version.

Le règlement des zones agricoles et naturelles est complété. La dernière version du règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA est annexée au dossier de modification.

- La zone UC3 du Moulin et une partie de la zone UBb du PLU se situent partiellement dans l'emprise de l'atlas des zones inondables : demande d'apporter des éléments de justifications sur la prise en compte du risque inondation.

L'article XV des dispositions générales du règlement du PLU rappelle qu'un zonage pluvial communautaire est en cours de finalisation et que la CASA a mis à disposition un règlement transitoire qui énumère des règles de gestion des eaux pluviales et ruissellements.

L'article 4 du règlement du PLU précise plusieurs prescriptions concernant la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.

Par ailleurs, les zones UB imposent que les surfaces libres de toute occupation du sol ainsi que les dalles des aires de stationnement réalisées en sous-sol ne supportant pas de bâtiment en superstructure soient traités en espaces verts. En zone UC, un pourcentage d'espaces verts à créer ou à réhabiliter est exigé.

Les fonds de vallons sont protégés par des espaces verts protégés et toute construction est interdite dans une bande de 10m de part et d'autre de l'axe des vallons.

Les clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Enfin, la commune a mis en place de nombreux outils à l'échelle du territoire communal. Entre le cœur de village et la Brague, un réseau de récupération des eaux pluviales a été créé. Au niveau du parc de loisirs, un bassin de récupération des eaux de pluie a été réalisé.

Commune de Châteauneuf de Grasse reçu le 29/04/2022 :

- La Commune de Châteauneuf de Grasse n'a pas d'observation à faire concernant cette modification N° 4 du PLU.

Chambre de Commerce et de l'Industrie Nice Côte d'Azur reçu le 03/05/2022 :

- Rappelle que la zone UZa constitue un secteur pour développer l'activité artisanale. Le fait d'autoriser les activités de commerces et de services sur cette zone en complément des activités artisanales et tertiaires, risque d'aller à l'encontre de l'objectif initial. L'autorisation de différentes activités sur un même site est le plus souvent défavorable aux entreprises artisanales.

Toute la partie de la modification n°4 du Plan Local d'Urbanisme sur la zone UZa sera retirée du dossier de modification.

Les autres PPA n'ont pas émis d'avis.

Restant à votre entière disposition pour de plus amples informations, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de mes respectueuses salutations.

Le Maire :

 

Thierry OCCELLI