

Jacques LAVILLETTE  
Commissaire Enquêteur

Nice, le 28 juin 2022

Référence :

Décision TA n° E22000013/06  
du 06/04/2022

Monsieur Thierry OCCELLI

Hôtel de Ville  
Place de la Liberté  
06650 OPIO

**PROCES-VERBAL DE SYNTHESE**  
**des observations, courriels et courriers adressés au commissaire enquêteur**

Enquête publique relative au

**Projet de Modification n° QUATRE du Plan Local d'Urbanisme  
de la commune d'OPIO**

Du 24 mai au 27 juin 2022 inclus

Texte de référence :

Article R 123-18 du Code de l'environnement

*« A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à la disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité des lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête. Dès réception du registre d'enquête et des documents annexés, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans la huitaine, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles »*

En vertu de l'article visé en référence, je vous prie de trouver ci-après la synthèse des observations et correspondances adressées au siège de l'enquête publique. Elles sont annexées au registre d'enquête tenu à la disposition du public dans les locaux de la mairie d'OPIO pendant toute la durée de l'enquête.

**8 avis** ont été exprimés sur le projet de modification n° quatre du PLU, décomposés en **cinq observations** consignées sur le registre, et **trois courriers**.

Les enjeux de l'enquête ont essentiellement mobilisé les personnes concernées par la proximité de leurs parcelles avec les zones concernées par la modification. A cet égard, la majorité des observations et courriers versés au dossier de l'enquête concernent le point relatif à la zone UZ, correspondant aux activités économiques et artisanales. Le projet sur ce secteur doit permettre d'y accueillir les commerces et activités de service estimés nécessaires aux opidiens.

Les observations enregistrées témoignent globalement d'une inquiétude sur l'objectif de la modification, ses conséquences sur la libre jouissance des propriétés riveraines du périmètre concerné, et de la conséquence pour eux, du projet la justifiant.

Nous avons pris acte de votre décision de retirer la partie du projet visant le secteur UZa afin de ne pas risquer de compromettre la légalité de l'enquête sur les autres sujets. De plus, vous nous

avez déclaré que le projet d'aménagement prévu pour cette zone sera revu pour demeurer en conformité avec le PLU actuel.

Dans ce contexte, les observations et courriers traitant du chapitre 5 du rapport de présentation auront valeur de référence sur les enjeux pour les riverains d'un projet différé ou abandonné, car nous émettrons une réserve sur le sujet.

## **1. Observations déposées sur le registre d'enquête**

### ***Observation n° UN,***

Monsieur Spierl et madame Corn résidant à proximité du projet d'évolution de la zone UBb, caractérisé par la construction de petits immeubles collectifs et de maisons individuelles, estiment qu'il ne représente à priori aucune menace sérieuse pour leur qualité de vie.

### ***Observation n° DEUX,***

Madame et Monsieur Cailliau expriment leur inquiétude vis à vis du projet devant impacter la zone UZa qui constituera un préjudice qui n'avait pas été évoqué par le service de l'urbanisme lors de l'acquisition de leur parcelle il y a 4 ans. Ils nous ont adressé un courrier qui détaille les éléments du préjudice visé. Il sera examiné sous la chapitre consacré à l'analyse des courriers adressés au commissaire enquêteur.

### ***Observation n° TROIS et QUATRE***

Monsieur Stelizuk qui demeure à proximité du secteur du projet de modification impactant la zone UZa, exprime son inquiétude face à l'inévitable perte de valeur de son bien qu'il va occasionner, et aux nuisances subséquentes à la réalisation du projet. Monsieur Stelizuk mentionne qu'il formalisera ses observations par courrier. Il sera traité dans les courriers adressés au commissaire enquêteur, comme pour l'observation précédente.

### ***Observation n° CINQ***

Madame Christine Michel, propriétaire exploitante du moulin d'Opio expose qu'elle a souhaité céder son activité pour convenances personnelles. Madame Michel souligne que la reprise de l'activité industrielle du moulin à huile est en cours de finalisation avec une entreprise déjà installée à Châteauneuf de Grasse. Elle nous expose qu'elle souhaite la préservation de la valeur patrimoniale du Moulin, en particulier le bâtiment principal qui date du XVème siècle.

## **2. Courriers adressés au commissaire enquêteur**

### ***Courrier n° UN***

Messieurs Yann Hubert et Anthony Zuliani, de la société les nouveaux constructeurs, en charge du projet immobilier justifiant les évolutions souhaitées du règlement du PLU, nous ont déposé un dire relatif :

Au lexique des dispositions générales,  
À l'article UB 10 du règlement concernant la hauteur maximum des constructions,  
À l'article UB 9 concernant l'emprise au sol

- Lexique

Messieurs Hubert et Zuliani proposent une adaptation du texte concernant un bâtiment implanté sur une pente, pour favoriser une meilleure insertion et une minimisation des terrassements.

Ils suggèrent que la mesure de la hauteur dans le PLU soit prise au niveau moyen du terrain naturel au droit de la construction, entre le terrain naturel au point bas et le terrain naturel au point haut.

- Article UB 10, hauteur maximum des constructions

Les rédacteurs proposent une modification de l'article UB 10 du PLU en cohérence avec le commentaire formulé sur le lexique.

- Article UB 9, emprise au sol

Messieurs Hubert et Zuliani suggèrent de maintenir à 20% l'emprise prévue, mais pour l'ensemble des constructions, tous débords et surplombs inclus. Cette proposition est justifiée par le fait qu'en l'état actuel de la rédaction du PLU, l'emprise au sol des constructions est la même en zone UBb et UBc, destinée à un habitat individuel. La justification du zonage UBb, destiné à une densification plus importante, comprenant de l'habitat collectif et individuel, serait plus cohérente.

### ***Courrier n° DEUX***

Madame et monsieur Cailliau ont exposé en détail les motifs de la réserve formulée sous l'observation n° DEUX consignée sur le registre de l'enquête publique.

Ils déplorent que lors de l'acquisition de leur bien, on leur ait assuré la pérennité de la zone artisanale telle qu'elle se présentait, et qu'in fine, ils se retrouvent avec un projet visant à installer des commerces avec une augmentation de l'emprise au sol jusqu'à 50 %, une hauteur des constructions passant de 6 à 9 m, l'ensemble constituant indubitablement des nuisances visuelles.

Les rédacteurs dénoncent également les risques d'incidences importantes sur l'écoulement des eaux pluviales et la nappe phréatique avec des conséquences directes sur leur parcelle.

Enfin, madame et monsieur Cailliau redoutent les nuisances sonores causés par l'activité des commerces, notamment zone de restauration en terrasse sur le toit et la salle de sport, et de manière générale par les effets directs et indirects d'une fréquentation accrue du secteur.

L'ensemble de ces nuisances aura pour conséquence une perte de la valeur patrimoniale de leur bien.

### ***Courrier n° TROIS***

Le courrier de madame et monsieur STELIZUK expose les mêmes arguments que ceux soulevés par madame et monsieur Cailliau. Ces deux courriers pourront par conséquent faire l'objet d'une réponse commune.

Dont procès verbal comprenant trois feuillets.

Le commissaire enquêteur,



Jacques LAVILLETTE

*renvii en monie propre.*