

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

RAPPORT
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR



Le commissaire enquêteur,

Jacques LAVILLETTE

Nice, le 21 juillet 2022

SOMMAIRE

1. PRESENTATION DE L'ENQUETE	3
1.1. Objet de l'enquête	3
1.2. Cadre juridique.	3
1.3. Evaluation environnementale	4
1.4. Personnes publiques associées	4
1.5. Examen de la procédure	5
1.6. Composition du dossier	6
2. DEROULEMENT DE L'ENQUETE	6
2.1. Désignation du commissaire enquêteur	6
2.2. Publicité	7
2.3. Rencontre avec l'équipe municipale	7
2.4. Visite des lieux	9
2.5. Permanences	11
2.6. Recueil du registre et des documents annexes	11
2.7. Réunion publique	11
3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC	11
3.1. Remarque générale sur les observations et courriers	11
3.2. Analyse des observations	12
3.3. Analyse de la correspondance	14
CONCLUSIONS ETAVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	17
1. CONCLUSIONS	17
1.1. Préambule	17
1.2. Une opération cohérente avec le positionnement de la commune	17
1.2.1. Evolution du secteur UBb	17
1.2.2. Création de la zone UC3h	18
1.3. Des contraintes règlementaires salutaires	18
1.3.1. Dispositions applicables à la zone UZ	18
2. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	20
2.1. Sur la forme et la procédure	20
2.2. Sur le fond	20
LISTE DES PIECES ANNEXES	22

PRESENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1. Objet de l'enquête

L'équipe municipale d'Opio souhaite stimuler le développement des activités touristiques de la commune, notamment dans le prolongement du complexe hôtelier de la Fourcade. Dans ce secteur, classé en zone UC3 du PLU, se trouve le moulin à huile d'olives de la Brague. Ce site, emblématique de la commune d'Opio, propose des visites et la vente de produits régionaux. Son activité industrielle n'est cependant plus adaptée aux enjeux urbains de ce secteur. La zone UC3, à vocation d'activités commerciales et agricoles, est en effet implantée dans le tissu résidentiel. Pour permettre la réalisation de projets touristiques, la municipalité souhaite requalifier la zone UC3 en zone UCh dont le règlement permettra la réalisation des projets souhaités.

En second lieu, la commune projette de favoriser la densification de l'habitat, dans le respect de son caractère villageois. Pour permettre une évolution en ce sens, notamment par la réalisation d'un ensemble d'habitations collectives et individuelles, le coefficient d'emprise au sol de la zone UBb doit être modifié. Ainsi, l'emprise au sol pourra atteindre 20% de la surface de la parcelle contre 14% actuellement.

Dans la logique de ce développement urbain, il est également apparu utile d'autoriser l'implantation de commerces et d'activités de service. Il est à cet égard envisagé de modifier le règlement de la zone UZa, qui correspond aux activités économiques et artisanales, pour permettre d'y accueillir les commerces et activités de service nécessaires à ces évolutions.

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.

1.2. Cadre juridique

La procédure relative au projet énoncé ci-dessus s'inscrit dans les dispositions des articles L.153-36 à L.153-40 du Code de l'Urbanisme sur la modification du PLU, dans la mesure où il n'est pas envisagé :

- De changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- De réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- De réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

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

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.

L'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique a été pris par monsieur le maire de la commune d'OPIO en date du 29 avril 2022, sous le n° 029/2022.

1.3. Evaluation environnementale

Par courrier daté du 17 février 2022, monsieur le Maire d'Opio a soumis le projet de modification N° 4 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'OPIO, à la Mission Régionale d'Autorité Environnementale de l'aménagement et du logement PACA pour un examen au cas par cas. Par décision n° CU-2022-3074 du premier 9 avril 2022, l'Autorité compétente a notifié à monsieur le Maire que le projet de modification objet de la présente enquête publique n'est pas soumis à évaluation environnementale. La décision concernée a été versée au dossier de l'enquête.

1.4. Personnes publiques associées

- Chambre d'agriculture
- Commune de Châteauneuf
- Commune du Rouret
- Conseil Départemental
- Chambre de Commerce et d'Industrie, (département aménagement du territoire)
- Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes
- Office National des forêts
- Institut National de l'Origine et de la qualité
- Conseil Régional

La Chambre d'agriculture a émis un avis favorable au projet, après avoir reçu l'assurance de la reprise communautaire de l'activité du Moulin à huile, fondamental pour la structuration de la filière oléicole du département.

La Direction des Territoires et de la Mer des Alpes-Maritimes soulève un point d'illégalité de la procédure de modification, caractérisée par la remise en cause de l'une des orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durable concernant la zone UZA.

Le règlement actuel, conforme au PADD mentionne que ce secteur est dédié aux seules activités artisanales et tertiaires et qu'il doit faire l'objet d'un aménagement d'ensemble.

Le projet de modification y ajoute les commerces et activités de services sans justifier leur compatibilité avec les orientations du PADD, ce qui contrevient aux principes de la procédure de modification.

Dans une telle configuration, la DDTM indique qu'il eut été opportun d'engager une procédure de révision du PLU.

Par ailleurs, la DDTM soulève une autre difficulté relative à l'activité oléicole qui ne fait l'objet d'aucun développement dans la notice de présentation, sur sa relocalisation et sa compatibilité avec le régime des ICPE alors que la mutation sera irréversible. La commune doit s'engager à relocaliser cette activité en concertation avec la CASA.

La DDTM mentionne que les dispositions prévues par la modification sur la zone UC3, partiellement inondable, ne doivent pas augmenter les risques.

La DDTM évoque également la nécessaire démonstration de la conformité du projet sur le traitement des eaux pluviales, avec le schéma directeur de l'assainissement qui existe depuis 2005, et d'établir la cohérence du projet avec le règlement de la CASA. Si le schéma n'a pas été actualisé, il pourra l'être dans le cadre de la révision du PLU prévue prochainement. La question est d'autant plus importante que les eaux de la commune d'OPIO sont traitées sur la station de Valbonne, en limite de capacité hydraulique.

A l'instar de la DDTM, **la Chambre de Commerce et d'Industrie** émet un avis réservé sur la modification envisagée de la zone UZa, essentiellement consacrée à favoriser la concentration de l'artisanat et des activités tertiaires.

1.5. Examen de la procédure

La modification est une procédure d'évolution rapide du plan local d'urbanisme. Le maire a compétence pour engager et mener la procédure. En la circonstance, le conseil municipal a été associé au projet qui a fait l'objet d'une délibération jointe au dossier de l'enquête.

La délibération prescrivant la modification permet de faire évoluer le règlement (écrit et graphique), les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ou le programme d'orientations et d'actions (POA) du PLU. Sauf dérogations prévues par la loi, la modification permet de :

- Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction dans une zone ;
- Diminuer les possibilités de construire ;
- Réduire la surface d'une zone urbaine (zone U) ou à urbaniser (zone AU).

La procédure de modification ne peut toutefois être utilisée dans les cas nécessitant une révision du plan local d'urbanisme, si par exemple le projet vise à :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) ;
- Réduire un espace boisé classé (EBC), une zone agricole (zone A) ou naturelle et forestière (zone N), ou une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune.

En substance, la modification doit reprendre les dispositions édictées par le PLU actuel, sans porter atteinte à l'économie générale de celui-ci.

Dans le cadre de la procédure soumise à notre enquête, le règlement mentionne que le secteur UZa, actuellement vierge de toute construction, devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble dédié aux activités artisanales et tertiaires. La modification n° 4 précise, en contradiction avec cette disposition, que dans la logique du développement urbain en cours, il apparaît nécessaire d'y autoriser l'implantation de commerces et d'activités de service.

Si la démarche est parfaitement compréhensible, il apparaît cependant paradoxal que ces implantations soient décidées sur la zone UZa, précisément en devenir d'aménagement d'activités artisanales et tertiaires.

On doit par conséquent comprendre qu'il a été envisagé dans le projet, de modifier la destination de la zone UZa inscrite au règlement.

Une telle orientation n'entre pas dans la cohérence du 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 émise par la DDTM, (cf. § 1.4 p.4).

1.6. Composition du dossier

Le dossier soumis à l'enquête publique se compose des pièces suivantes :

- Notice explicative des évolutions projetées justifiant la modification n° 4 objet de l'enquête,
- Plan de zonage et éléments graphiques supportant les éléments de la modification.
- Règlement du Plan Local d'Urbanisme,
- Règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements
- Liste des emplacements réservés et autres servitudes d'urbanisme,
- Avis des Personnes Publiques Associées

2. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Désignation du commissaire enquêteur

En vertu de la demande formulée le 24 mars 2022 par monsieur Thierry OCCELLI, Maire de la commune d'Opio, enregistrée le 31 mars au greffe du Tribunal Administratif, Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Nice nous a désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour cette enquête, domiciliée à la mairie d'Opio. Cette désignation a fait l'objet de la décision numéro E22000013/06, enregistrée au Tribunal en date du 06 avril 2022.

2.2. Publicité

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins du service de l'urbanisme de la mairie d'OPIO dans deux journaux :

- Les 06 et 27 mai 2022 dans le quotidien « NICE MATIN », (soit 17 jours avant le début de l'enquête, pour la première parution deux jours après le début de l'enquête pour la seconde) ;
- Vendredi -mai et vendredi 27 mai 2022 dans la revue d'annonces légales « La Tribune bulletin Côte d'Azur » (soit 17 jours avant le début de l'enquête et au 3^{ème} jour de l'enquête pour la seconde parution).
- Des affiches annonçant l'enquête publique ont été apposées sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune et sur les périmètres du projet, à partir du 06 mai 2022, soit plus de quinze jours avant le début de l'enquête et ce, jusqu'à la fin de l'enquête, tel que constaté par nos soins.

Par ailleurs, l'avis et l'arrêté relatifs à la procédure de l'enquête publique ont été mis en ligne sur le site de la mairie d'OPIO, au moins quinze jours avant le début de l'enquête.

Monsieur Thierry OCCELLI, Maire de la commune d'Opio, a délivré un certificat d'affichage le 24 mai 2022, joint au dossier de l'enquête, et nous a remis un certificat de fin d'affichage à l'issue de l'enquête, le 27 juin 2022, (cf. **annexe, pièces n°1 et 2**)

Le dossier d'enquête ainsi que le registre ont été tenus ensemble à la disposition du public à la Mairie d'Opio sur toute la durée de l'enquête, aux heures d'ouverture de la mairie.

En vertu de l'art. L123-12 du code de l'environnement, un poste informatique a été mis à la disposition du public dans les locaux de la mairie pendant toute la durée de l'enquête, pour permettre la consultation du dossier dématérialisé de l'enquête publique.

En conclusion, le commissaire enquêteur soussigné estime que la publicité de l'enquête, telle qu'elle résulte des constatations visées supra, a permis une information du public suffisante, tant au niveau du nombre des publications dans la presse qu'au regard de l'éventail de la population susceptible de consulter cette annonce sur site et sur les panneaux d'affichage de la commune.

2.3. Rencontres avec l'équipe municipale

Une réunion a été organisée le lundi 25 avril 2022 à 11H00 dans les locaux de la mairie d'Opio, avec monsieur Thierry OCCELLI, maire de la commune et madame Fanny PECHEUX, responsable du service de l'urbanisme.

Monsieur le maire nous expose chronologiquement les trois objectifs visés par le projet de la modification :

1. Evolutions du secteur UC3, création de la zone UC3h

Ce secteur a une forte identité écologique et agricole. 5 générations se sont succédées pour exploiter le moulin à huile qui traite 58% de la production d'huile d'olive du département.

L'activité industrielle du Moulin de la Brague est devenue incompatible avec les enjeux urbains du secteur. Le moulin est une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) classée sous la rubrique 2240 de la nomenclature, soumise au régime de la déclaration pour son activité d'extraction d'huile d'olives.

Le moulin est en vente et son activité pourrait se poursuivre par une entreprise importante de ce secteur d'activité, située à Châteauneuf-Grasse.

Un projet d'achat est en cours par un opérateur privé pour aménager le site du moulin avec un projet d'hôtel restaurant de catégorie 4 étoiles. La mairie se portera acquéreur du Moulin qui pourra se visiter, afin de préserver sa valeur patrimoniale.

La zone UC3 avait été créée en 2008 par la mairie pour pérenniser les activités en place, principalement des pépinières. La réalisation du projet hôtelier nécessite une modification de la dénomination de la zone et une adaptation du règlement du PLU.

2. Evolutions du secteur UBb

Ce secteur a déjà fait l'objet d'une opération d'habitat récente, avec la réalisation d'une résidence Séniors et d'un groupe scolaire. Ces aménagements ont conforté la centralité du village et ont apporté une densification et un dynamisme urbain salubre. 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 de 14 à 20% et modifier la servitude de mixité sociale n°2 au profit de logements en accession encadrée.

3. Dispositions applicables à la zone UZ

Une friche industrielle occupe la zone UZa. Il s'agissait d'une fabrique de pâte de verre qui a été contrainte au dépôt de bilan il y a environ 7 ans. Ce terrain, constituant l'espace réservé N° 15, est en friche. Sur le secteur, en zone UZb, une résidence séniors de 115 logements en R+3 a été ouverte en 2021.

Monsieur le Maire nous expose que cette résidence participe de la densification et du dynamisme économique de ce secteur. Le projet justifiant la modification de la zone UZa a été conçu pour favoriser l'installation d'activités de services et de commerces, en cohérence avec les nouveaux projets en cours de densification de l'habitat sur le territoire communal.

En réponse à notre interrogation sur l'avis défavorable de la DDTM relatif à l'incompatibilité de la procédure de modification avec le projet envisagé pour la zone UZa, monsieur le Maire nous confirme qu'il a décidé de retirer de l'enquête le point n° 2 du chapitre II du rapport de présentation consacré aux évolutions apportées au règlement du PLU.

Il nous précise que la décision a été prise afin de ne pas risquer de compromettre la légalité de l'enquête sur les autres sujets la motivant. De plus, monsieur le Maire déclare que le projet d'aménagement prévu pour cette zone sera revu pour rester en conformité avec le PLU actuel.

2.4. Visite des lieux

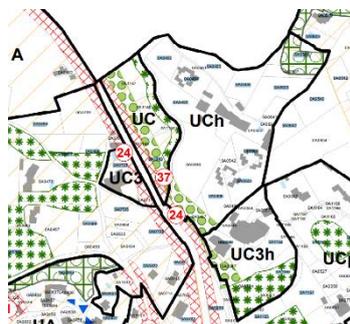
Opio est une commune urbaine de densité moyenne, située à 17 km du littoral de Cannes, d'environ 2200 habitants répartis sur un territoire d'un peu moins de 9,5 km². Limitrophe de Châteauneuf de Grasse, du Rouret et de Roquefort les Pins, la commune appartient à la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis qui regroupe 24 communes. Elle fait partie de l'aire d'attraction de Cannes-Antibes (> 200.000, < 700.000 habitants)¹.

L'occupation des sols se caractérise par une augmentation progressive de la zone urbaine depuis les années 90, (42% du territoire), ce qui correspond à une évolution constante pour l'ensemble des communes alimentant les principaux bassins d'emploi du département des Alpes-Maritimes.

1. Evolutions du secteur UC3, création de la zone UC3h

Ce secteur a une forte identité écologique et agricole. 5 générations se sont succédées pour exploiter le moulin à huile qui traite 58% de la production d'huile d'olive du département.

Il est prévu d'appliquer à la zone UC3h les dispositions de la zone UCh relatives à la hauteur des constructions, soit 9m à l'égout du toit et 10,5 m au faitage. De même, l'emprise au sol est fixée à 30% et seuls les capteurs solaires aux fins de production d'eau chaude sanitaire sont autorisés.

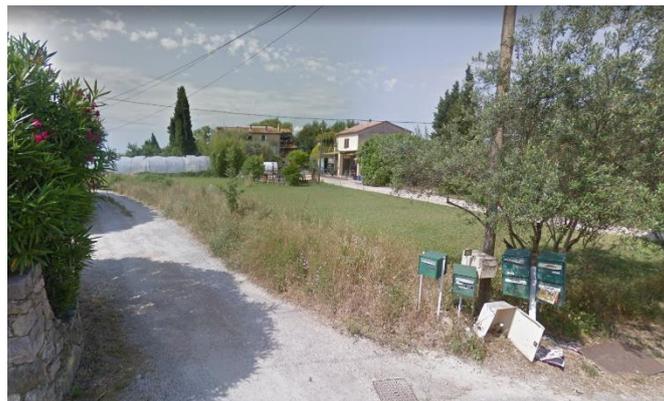
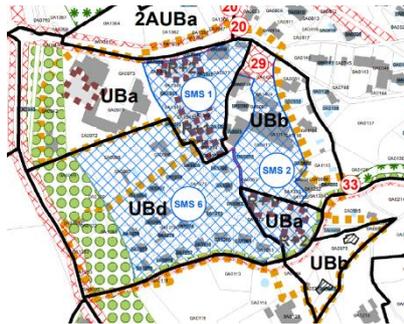


¹ L'aire d'attraction d'une ville est composée d'un pôle, défini à partir de critères de population et d'emploi ainsi que d'une couronne constituée des communes dont au moins 15 % des actifs travaillent dans le pôle. Le pôle d'attraction constitue ainsi un point de convergence des déplacements domicile-travail

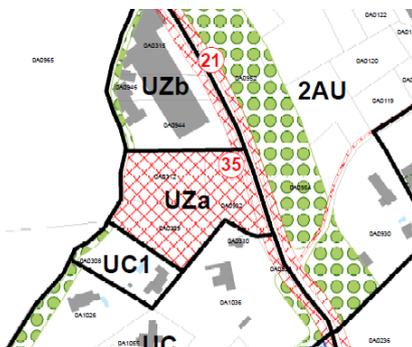
Ces aménagements du règlement devront permettre la réalisation d'un projet d'hôtel restaurant de catégorie 4 étoiles.

2. Evolutions du secteur UBb

Il est envisagé de conforter la centralité du village, développé autour d'opérations d'habitat récente et l'installation de la résidence pour séniors. Ce projet se caractérisera par la construction de petits immeubles collectifs sociaux locatifs et en accession. Pour en permettre la réalisation, il convient de porter l'emprise au sol de 14 à 20% sur la zone UBb, en supprimant les annexes et piscines de ce pourcentage.



3. Dispositions applicables à la zone UZ



Le règlement mentionne que le secteur UZa dédié aux activités artisanales et tertiaires, devra faire l'objet d'un aménagement d'ensemble. Actuellement, le terrain n'est pas construit.

La modification n° 4 précise que dans la logique du développement urbain en cours, il apparaît nécessaire d'y autoriser l'implantation de commerces et d'activités de service. Il apparaît paradoxal que ces implantations soient décidées sur un secteur en devenir d'aménagement d'activités artisanales et tertiaires, (cf. développement sous le § 1.5, p.5).

2.5. Permanences

Les permanences du commissaire enquêteur, destinées à se tenir à la disposition du public et recueillir ses observations, ont été effectuées aux lieux, dates et heures prévues par l'arrêté municipal prescrivant l'ouverture de l'enquête publique, à savoir de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00 les :

- Mardi 24 mai,
- Mercredi 8 juin,
- Lundi 27 juin 2022.

Le local mis à notre disposition a été conforme aux exigences de confidentialité et de sécurité sanitaire requises :

- Signalétique appropriée pour orienter le public,
- Pièce isolée, chaises en vis-à-vis,
- Espace d'attente pour le public dans le respect de la distanciation,
- Mise à disposition du gel hydro alcoolique pour désinfection à l'entrée de la salle,

2.6. Recueil du registre et des documents annexes

L'enquête s'est terminée le 27 juin 2022 à 17h00. Nous avons clos le registre déposé sur les lieux de l'enquête dans les locaux de la mairie et l'avons recueilli pour être joint au présent rapport.

2.7. Réunion publique

L'information du public ayant été considérée comme satisfaisante, nous n'avons pas jugé nécessaire d'organiser une réunion publique. En outre, le Maître d'ouvrage n'en a pas exprimé le souhait.

3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3.1. Remarque générale sur les observations et courriers adressés au commissaire enquêteur

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 des effets du projet la justifiant sur le voisinage. La perte de la valeur patrimoniale est également visée.

Nous avons pris acte de la décision de la municipalité 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.

Monsieur le Maire nous a déclaré en outre 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.

Le procès-verbal de synthèse que nous avons adressé dans les huit jours suivant la clôture de l'enquête est annexé au présent (**cf. annexe pièce N° 3**), de même que la réponse qui nous a bien été faite dans les quinze jours suivant sa réception, (**cf. annexe pièce N° 4**).

3.2. Analyse des observations consignées 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.

Réponse du Maître d'ouvrage

Sans objet

Avis du commissaire enquêteur

L'avis de ces riverains confirme notre appréciation du projet tel qu'il nous a été présenté, (Cf. courrier n°1 infra).

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.

Réponse du Maître d'ouvrage

La municipalité confirme les termes de notre entretien, (cf. p.7), en déclarant que la zone UZa sera retirée du projet de la présente modification du PLU. Le projet d'aménagement établi sur ce secteur sera réalisé conformément à la réglementation en vigueur, telle qu'établie lors de l'acquisition de leur propriété par Madame et monsieur Cailliau.

Avis du commissaire enquêteur

Les craintes des riverains s'expriment avec d'autant plus de pertinence que le secteur concerné est actuellement vierge de toute construction et qu'aucune activité ne s'y pratique. La perspective de voir des commerces s'installer en zone UZa, en contradiction avec sa vocation initiale de promotion de l'artisanat, justifie pleinement leur inquiétude. En outre, l'augmentation de 6 à 9 m de la hauteur des constructions, jusqu'à 10,5 mètres au faitage des toitures en pente, et une emprise au sol de 50% pour les constructions en R+2, constitue une sérieuse source de préoccupation pour la qualité de vie des riverains.

Tel que nous l'avons évoqué au cours de l'examen de la procédure, (cf. p. 5), le projet envisage de changer la vocation de la zone UZa inscrite au règlement. Cette orientation contrevient au rapport de compatibilité 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. Le retrait de la zone UZa fera donc l'objet d'une réserve dans notre avis, afin de ne pas faire obstacle à l'approbation de la modification du PLU.

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.

Réponse du Maître d'ouvrage

Même formulation que sous l'observation numéro DEUX ci-dessus

Avis du commissaire enquêteur

Même formulation que sous 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.

Réponse du Maître d'ouvrage

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

Avis du commissaire enquêteur

Le moulin d'Opio traite chaque année entre 600 à 700 tonnes d'olives récoltées dans les Alpes-Maritimes. Il est le plus important pôle de fabrication d'huile d'olive avec quasiment 50% de la production du département, issue majoritairement d'environ 3800 oléiculteurs amateurs.

Au cours de notre entretien lors de sa visite à notre permanence, madame Michel nous a exposé que la cessation d'activité du Moulin résulte d'un choix familial en précisant que la reprise de l'activité industrielle de Moulin est en cours par une entreprise installée à Châteauneuf de Grasse. Madame Michel nous indique également que le PLU de Châteauneuf est en cours de révision avec l'assentiment du Président de la CASA, ce qui permettra à l'entreprise pressentie d'accueillir ce regain d'activité.

L'activité du moulin à huile relève de la rubrique 2240 des ICPE : « Extraction ou traitement des huiles et corps gras d'origine animale ou végétale ».

Elle est donc soumise à déclaration et contrôle périodique lorsque la capacité de production journalière est comprise entre 200 kg et 10 tonnes d'huile pour une activité supérieure à 90 jours par an. Le moulin d'Opio qui exploite son activité environ 7 mois par an selon l'importance de la production, se situe dans la frange du régime déclaratif.

Selon le volume d'activité de l'entreprise établie à Châteauneuf qui reprendra l'activité du Moulin d'Opio, le transfert sera soumis aux procédures correspondantes qui conditionneront l'aptitude de l'entreprise à l'exploiter.

3.3. Analyse de la correspondance adressée 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 :

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

1. 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.

2. 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.

3. 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.

Réponse du Maître d'ouvrage

La commune est favorable à une modification de l'emprise au sol et maintenir à 20% 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 du commissaire enquêteur

Le projet qui nous a été présenté par messieurs Hubert et Zuliani lors de leur visite nous semble en parfaite concordance avec le respect d'une implantation harmonieuse et la volonté de la municipalité de densifier l'urbanisation de la zone UBb projetée par la présente modification du PLU.



Courriers n° DEUX et TROIS

Madame et monsieur Cailliau et madame et monsieur STELIZUK 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.

Réponse du Maître d'ouvrage et avis du commissaire enquêteur

Les réponses de la municipalité ainsi que notre avis sur ce point, ont été exprimées sous le chapitre des observations consignées sur le registre d'enquête



LISTE DES PIÈCES ANNEXEES

<u>Pièce n° 1</u>	Certificat d'affichage
<u>Pièce n° 2</u>	Certificat de fin d'affichage
<u>Pièce n° 3</u>	Procès-verbal de Synthèse des observations et courriers adressés au commissaire enquêteur
<u>Pièce n° 4</u>	Réponse de la commune au procès-verbal de synthèse des observations et courriers adressés au commissaire enquêteur

