

Département des Alpes-Maritimes

Commune de OPIO



Enquête relative à la révision générale du PLU de la Commune de OPIO

**Du 7 Octobre 2025 au
13 Novembre 2025**

CONCLUSION ET AVIS

Françoise HENNETEAU, commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

1/ RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE	3
2/ CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	4
2.1. Sur la forme	4
2.1.1. <i>L'initiative de la procédure</i>	4
2.1.2. <i>Le choix de la procédure</i>	4
2.2. Sur le déroulement de l'enquête	5
2.3. Sur le contenu du dossier l'enquête	7
2.4. Sur le fond	9
2.4.1. <i>Sur le projet de révision du PLU</i>	9
2.4.2. <i>Sur l'avis des personnes publiques et associées</i>	12
2.4.3. <i>Sur la participation du public.....</i>	16
2.4.4. <i>Sur les réponses apportées au public.....</i>	17
3/ CONCLUSION PERSONNELLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET AVIS MOTIVÉ.....	18

1/ RAPPEL DU PROJET OBJET DE L'ENQUÊTE

La présente enquête publique est relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Opio, prescrite par délibération du 13.09.2020.

Depuis son approbation, le 18 septembre 2012, le PLU a fait l'objet de plusieurs évolutions successives :

- Modification de droit commun 1 approuvée par délibération du 31.03.2015
- Modification de droit commun 2 approuvée par délibération du 07.03.2017
- Modification de droit commun 3 approuvée par délibération du 07.02.2018
- Modification de droit commun 4 approuvée par délibération du 13.09.2022
- Modification simplifiée 1 approuvée par délibération du 24.01.2019
- Modification simplifiée 2 approuvée par délibération du 06.10.2020

Les évolutions réglementaires ont toutes été accomplies dans le respect des orientations définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) contribuant à protéger l'environnement et le paysage communal.

Dans la droite ligne des précédentes évolutions du PLU, la procédure proposée aujourd'hui n'a pas vocation à remettre en cause les orientations définies dans le PADD. Au contraire, elles contribuent à renforcer les objectifs qui y sont fixés.

Sur la base du diagnostic territorial, la Ville a souhaité que la politique d'aménagement du territoire permette de répondre à plusieurs exigences, à savoir :

1. Renforcer le pôle de centralité de la commune par la poursuite de la densification du secteur du Gorgier afin de réaliser un centre urbain bien identifié, véritable lieu de vie et d'échange porteur de sociabilité ;
2. Accompagner et organiser la croissance urbaine dans les secteurs pavillonnaires de la commune ;
3. Accroître la superficie des terrains à vocation agricole et accentuer leur protection ;
4. Préserver les paysages collinaires, garants de la qualité du cadre de vie de la commune ;
5. Engager une planification bas carbone de la commune afin de porter des ambitions fortes de mise en œuvre de la transition écologique permettant de lutter contre le changement climatique ;
6. Préserver les trames vertes et bleues avec notamment le développement du maillage piéton.

Pour cela, le PLU doit être refondu et faire l'objet d'une révision générale dont le projet a été arrêté par délibération du 13.09.2022.

2/ CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2.1. Sur la forme

2.1.1. L'initiative de la procédure

Le PLU couvre l'intégralité du territoire communal. Il a été élaboré à l'initiative et sous la responsabilité de la Commune.

Le conseil municipal a prescrit la révision du PLU lors de sa délibération du 13.09.2022.

Conformément à l'article L153-12 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été débattu puis arrêté par délibérations des 16.04.24 et 04.12.2024. Ainsi, quatre orientations de développement communal fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Opio :

Orientation n°1 : Conforter l'identité paysagère et intégrer les enjeux environnementaux et agricoles

Orientation n°2 : Organiser et maîtriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire

Orientation n°3 : Renforcer le rôle économique et social communal

Orientation n°4 : Développer les mobilités pour garantir un mode de vie durable

17.12.24 : débat en conseil municipal relatif au PADD 1 délibération reçue en Préfecture le 19.12.2024.

Conformément à l'article L153-14 du Code de l'urbanisme, le projet finalisé a été définitivement arrêté par délibération du conseil municipal réuni le 13.09.2024.

Les Personnes Publiques Associées (PPA) ont alors été saisies pour avis.

L'élaboration du PLU respecte la procédure dictée par le Code de l'urbanisme.

2.1.2. Le choix de la procédure

Une commune doit procéder à une révision générale de son PLU lorsque des changements significatifs dans les besoins de la population, dans les exigences réglementaires ou dans les conditions socio-économiques rendent nécessaire une mise à jour complète de ses documents d'urbanisme :

1. Un changement démographique peut nécessiter une réévaluation des infrastructures et des services.
2. L'évolutions réglementaires : De nouvelles lois ou normes peuvent imposer des modifications aux documents d'urbanisme existants.

3. Le développement économique : L'émergence de nouveaux projets ou zones d'activités peut nécessiter une reconfiguration du plan d'urbanisme pour y intégrer des zones commerciales ou industrielles.

4. La protection de l'environnement : Des évolutions dans les connaissances scientifiques concernant l'environnement peuvent rendre nécessaire une révision des zones protégées ou des règles d'urbanisme.

5. Des projets d'aménagement urbain : La nécessité d'intégrer de nouveaux projets d'infrastructure, comme des routes, des transports en commun ou des équipements publics...

Les orientations de la Commune définies au PADD et suscitées confirment la nécessité de recourir à cette procédure.

De même, le PLU s'articule avec d'autres règles d'urbanisme.

Il est compatible avec :

- Les articles L.101-1 à L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme
- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes et la loi Littoral
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable (SRADDET)
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CARF

Il prend en considération :

- Le Plan Climat Énergie Territorial (PCET)
- Le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)
- Le Schéma Départemental d'Accueil et d'Habitat des Gens du Voyage 2023-2029
- Le Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) et Indication Géographique Protégée (IGP)
- Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP)
- Le Régime forestier

Enfin, le PLU s'attache à la prévention des risques et de protection de l'environnement : faune/flore, risques naturels, agriculture, sites archéologiques, eau et milieux aquatiques, zonage d'assainissement, ouvrage de collecte et de traitement des eaux usées, élimination des déchets, espaces naturels et urbains...

La Commune s'est conformée aux articles L153.31 à L 153.35 du code de l'urbanisme.

2.2. Sur le déroulement de l'enquête

Le 30.07.2025, le Tribunal Administratif m'a désigné comme Commissaire Enquêteur pour l'enquête sur la révision générale du PLU de OPIO, avec Monsieur Giovanni VALASTRO comme commissaire enquêteur suppléant.

Les permanences ont été établies en accord avec le service urbanisme selon les horaires d'ouverture de la mairie.

Le dossier de révision du PLU m'a été transmis par e-mail, suivi de documents supplémentaires. Une rencontre avec le Maire et la Directrice de l'urbanisme a eu lieu le 16.09.2025 pour discuter des grandes lignes et de la philosophie du projet. Le même jour une visite du secteur du GORGIER a été faite par mes soins pour évaluer l'état actuel des sites.

La période d'affichage de l'arrêté d'enquête publique 130/2025 s'est faite à partir 15.09.25 à divers emplacements, confirmée par un agent assermenté le 24.09.2025. Ce que j'ai pu vérifier lors d'une visite du 7.10.2025. Les documents ont été mis en ligne sur le site www.opio.fr à partir du 07.10.2025. La publicité a été faite dans deux journaux locaux (La Tribune Côte d'Azur et Nice-Matin) avant le début de l'enquête et dans les premiers jours de celle-ci. Des contrôles réguliers ont été effectués pour vérifier l'affichage. Des certificats d'affichage, datés des 29.09.2025 et 26.11.2025 confirment la bonne réalisation des obligations de publicité de l'enquête.

Le dossier d'enquête a été accessible au public sur support papier à l'accueil de la Mairie et dans le bureau mis à disposition du Commissaire Enquêteur pendant toute la durée de l'enquête. Il était également disponible en ligne sur le site de la commune à l'adresse www.menton.fr.

Le public a pu participer physiquement à l'enquête lors de quatre permanences. Un registre, paraphé par le Commissaire Enquêteur, était disponible à l'accueil de la Mairie pour recueillir les observations ainsi qu'un registre dématérialisé. De nombreuses contributions se sont faites par courrier envoyé au Maire ou au Commissaire Enquêteur, ainsi que par courriel à une adresse dédiée.

L'enquête publique, décidée par l'arrêté 130/ 2025 du 02.09.25, s'est tenue du 7 octobre au 13 novembre 2025, soit pendant 38 jours, à la Mairie de Opio.

Le Commissaire Enquêteur a reçu le public lors de quatre permanences programmées aux dates précise des 7 ; 17 ; 27 octobre et 13 novembre 2025. Les espaces étaient adaptés pour assurer un climat serein pour l'expression du public. L'importance du dossier dématérialisé a été soulignée, facilitant le travail du Commissaire Enquêteur. Cependant, des difficultés d'accès au dossier initialement ont été signalées, ce qui a été rapidement corrigé. Le dossier dématérialisé du PLU était accessible sur le site de la Commune durant l'enquête.

Le déroulement de l'enquête publique a été conforme aux articles L 123.3 et suivants du code de l'urbanisme

2.3. Sur le contenu du dossier l'enquête

Le dossier d'enquête publique se compose de plusieurs pièces essentielles, divisées en deux grandes catégories : les pièces écrites et les pièces administratives.

Pièces du PLU

- 1 | Rapport de présentation
 - 1a | Diagnostic et État Initial de l'Environnement
 - 1b | Justifications et Évaluation environnementale
- 2 | Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 3 | Règlement
 - 3a | Annexe : Patrimoine identitaire protégé
- 4 | Plan de zonage
- 5 | Liste des emplacements réservés et de mixité sociale
- 6 | Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Annexes du PLU

- 7 | Servitudes d'Utilité Publique
 - 7a | Liste des Servitudes d'Utilité Publique
 - 7b | Plan des Servitudes d'Utilité Publique
- 8 | Risques naturels
 - 8a | Plan de Prévention des Risques d'incendie de forêt
 - 8b | Étude hydro géomorphologique
 - 8c | Cartes géologiques
- 9 | Annexes sanitaires
 - 9a | Notices
 - 9b | Plan des réseaux d'eau potable
 - 9c | Plan des réseaux d'eaux usées
 - 9d | Zonage d'assainissement : notice et plan
 - 9e | Règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements
- 10 | Règlement Local de Publicité
- 11 | Secteurs d'isolement acoustique
- 12 | Divisions foncières
- 13 | Taxe d'aménagement

Pièces administratives du PLU

Délibérations municipales

Délibération actant le bilan de la mise en œuvre du PLU approuvé en 2012

Délibération de prescription de la révision du PLU

Débats n°1 et n°2 du Conseil Municipal sur le PADD

Délibération d'arrêt du PLU et bilan de concertation

Le Bilan de la concertation

L'avis des personnes publiques associées

- L'avis de l'Agence Régionale de Santé le 03.07.2025 = avis favorable ;
- L'avis de la Chambre de Commerce et D'industrie le 15 07.2025 = Avis favorable avec questionnements ;
- L'avis de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat le 16 juillet 2025 = avis favorable ;
- L'avis de la Chambre D'agriculture des Alpes Maritimes le 31.07.2025 = avis favorable avec observations ;
- L'avis du Département des Alpes maritimes le 25.08.2025 = avis favorable avec une demande de modification ;
- L'avis de la Direction Départementale des Territoires et de la Mer le 14.08.2025 = observations et recommandations ;
- L'avis de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis le 15.07.2025 = avis favorable avec réserves ;
- L'avis de la l 'Institut National de l'Origine et de la Qualité le 06.06.2025 = sans avis ;
- L'avis de la Préfecture des Alpes Maritimes le 14.08.2025 = Avis favorable avec recommandations ;
- L'avis de la Commune de Roquefort les Pins le 12.06.2025 = avis favorable ;
- L'avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels agricoles et Forestiers (CDPENAF) le 25 juillet 5025 = préconisations et des avis défavorables sur 3 points ;
- L'avis du Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Cote d'Azur (GADSECA) le 15.06.2025 ;
- L'avis de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale sur le projet en date et réponse de la Commune en date du 8 novembre 2025 par courriel.

Le Registre d'enquête

Le dossier d'enquête est conforme à l'article R 123.8 du code de l'urbanisme.

2.4. Sur le fond

2.4.1. Sur le projet de révision du PLU

Le PLU est un document fondamental pour la Commune

- D'une part en tant que véritable projet de territoire prenant en compte ses besoins et ses enjeux de développement notamment dans les domaines économiques, de l'habitat, des équipements, de la protection de son patrimoine environnemental et architectural.
- D'autre part, en tant que réponses concertées et concrètes apportées par les élus de l'équipe municipale aux attentes des administrés notamment en matière d'évolution démographique, de préservation des espaces naturels et agricoles, de logements et de services.

Le projet de révision de la Commune de Opio est décrit très explicitement dans l'ensemble des documents composant le dossier qui a été présenté à l'enquête publique.

Ces documents qui sont principalement le diagnostic, le rapport de présentation, le PADD, les OAP, les Emplacements réservés et les servitudes dont j'ai fait un résumé des plus concis et éclairés possible, démontrent que leur contenu respecte les règles prescrites.

Le diagnostic du PLU d'Opio est complet, conforme au Code de l'urbanisme et bien structuré. Il présente des données riches et actualisées sur la démographie, l'économie, le logement, la mobilité et l'environnement. L'articulation avec les documents supérieurs (SRADDET, SDAGE, PGRI, PLH, etc.) est rigoureuse et conforme aux obligations réglementaires.

Le rapport environnemental est également complet, rigoureux et conforme aux exigences réglementaires. Il met en évidence la volonté de la commune d'intégrer les enjeux de transition écologique, de limiter l'artificialisation et de protéger la biodiversité.

L'évaluation environnementale est structurée et prend en compte la biodiversité, les risques, le paysage et la consommation foncière.

Les justifications du PADD, des OAP et du règlement sont détaillées et cohérentes avec les lois récentes, traduisant une orientation claire vers un urbanisme durable.

Le texte présente une révision du PLU d'Opio précise et complète, fondée sur la réduction de l'artificialisation, la suppression des zones à urbaniser et la valorisation des espaces naturels et agricoles. Il démontre une forte cohérence avec les objectifs environnementaux et la loi Climat et Résilience, tout en fournissant des données chiffrées détaillées.

Le PADD reposant sur les quatre axes suivants :

- Conforter l'identité paysagère et les enjeux environnementaux ;
- Organiser le tissu urbain tout en préservant les équilibres ;
- Renforcer le rôle économique et social ;
- Développer les mobilités pour un mode de vie durable.

Ces axes visent à respecter les objectifs de développement durable définis à l'article L101-2 du Code de l'urbanisme dont l'atteinte résulte d'un équilibre délicat entre la maîtrise de l'étalement urbain, le renouvellement urbain, l'optimisation de la densité des espaces urbanisés, la qualité urbaine, la préservation et la restauration de la biodiversité et de nature en ville, la protection des sols et des ENAF, la renaturation des sols...

Le document intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience, notamment le Zéro Artificialisation Nette, et valorise la biodiversité, l'agriculture locale et la qualité de vie.

Le règlement du PLU définit les règles d'usage du sol à travers des zones urbaines, agricoles et naturelles, appuyées sur une partie écrite et une partie graphique.

Il assure la protection de l'environnement, du patrimoine et la gestion des risques tout en organisant le développement urbain, économique et touristique.

Le zonage est précis et conforme aux textes réglementaires, traduisant fidèlement les orientations du PADD.

Les objectifs du PLU sont donc clairs : La commune entend se doter d'un outil stratégique qui lui permette de gérer et de contrôler l'urbanisation de son territoire, de préserver un environnement patrimonial remarquable, de protéger les activités agricoles qui sculptent le paysage autour du village de Opio, de conforter les espaces publics et les équipements pour répondre à l'arrivée de nouveaux habitants.

Le projet s'inscrit dans le respect du PADD énoncé explicitement présenté, débattu puis arrêté en séances du conseil municipal.

Les objectifs de ce projet de PLU s'inscrivent tout à fait dans l'esprit des règles supra-communales en respectant les orientations données par celles-ci, notamment en matière de lutte contre l'étalement urbain, lutte contre l'artificialisation, prise en compte de la biodiversité... Ils visent également à promouvoir le développement des activités économiques.

Ce projet de PLU prend en compte les importantes contraintes liées à la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), en particulier en application de la loi Littoral, la loi climat et résilience, le PPR... Il prend très au sérieux les risques d'inondation.

Le reproche qui pourrait être fait à l'ensemble de ces documents est qu'ils sont très denses, très descriptifs et peu synthétiques. Il manque une réelle analyse critique des impacts, des indicateurs chiffrés et une hiérarchisation claire des

priorités environnementales. Ils sont rigoureux et conformes, mais trop technique, qui gagnerait à être simplifié pour permettre à chacun de s'imprégner avec plus de facilité de ces écrits.

En ce qui concerne les OAP, j'ai tenté de traduire le plus clairement possible leurs objectifs et leurs enjeux dans mon rapport.

L'OAP du secteur du Gorgier s'inscrit dans une logique de renforcement du cœur de village et de valorisation du cadre de vie. Situé à la croisée des communes de Grasse, du Rouet, de Valbonne et de Châteauneuf-Grasse, ce secteur constitue un espace stratégique pour le développement d'Opio.

Les principales orientations de l'OAP visent à consolider le tissu urbain existant en recentrant le périmètre sur les zones déjà urbanisées ou en cours de développement, tout en favorisant la création d'espaces publics de qualité. La requalification du parking de la salle des fêtes en point central de rencontre, la mise en valeur des cheminements piétonniers reliant les équipements publics (médiathèque, crèche, centre commercial) et le projet de halle polyvalente participent à la structuration d'un véritable centre de village vivant et attractif.

Le projet met également l'accent sur la mixité sociale avec la création d'environ une trentaine de logements, et sur la préservation du paysage et des milieux naturels, notamment autour de la Brague, afin d'assurer un développement respectueux de l'environnement. Ces orientations traduisent une volonté de développement maîtrisé, en cohérence avec les objectifs de durabilité et de qualité urbaine.

L'OAP du Gorgier présente, selon moi de réels atouts pour renforcer la centralité et la qualité de vie à Opio, à condition que le développement envisagé s'accompagne d'une approche fine des mobilités, de la gestion environnementale et de la cohérence intercommunale.

Le texte sur la trame verte et bleue est clair, bien structuré et présente un diagnostic complet de la commune. Il montre une bonne compréhension des enjeux écologiques et urbanistiques, avec une vision globale reliant nature et aménagement.

Comme pour les autres documents, les actions restent générales et peu détaillées, et il manque des données précises (cartes, chiffres, indicateurs). Les corridors écologiques ne sont pas décrits concrètement et la hiérarchisation des enjeux n'est pas précisée.

L'OAP de la trame verte et bleue gagnerait en efficacité avec un style plus concis, des précisions opérationnelles et des éléments mesurables pour renforcer sa valeur stratégique.

2.4.2. Sur l'avis des personnes publiques et associées

1. L'Agence Régionale de Santé le 03.07.2025 = avis favorable

L'ARS a émis un avis favorable tout en soulignant plusieurs points d'attention concernant la qualité de l'air, les nuisances sonores, la gestion de l'eau et les risques sanitaires.

Je considère ces remarques particulièrement pertinentes.

Je recommande à la Commune :

- D'actualiser les données relatives à la qualité de l'air et d'intégrer dans le PLU les normes de protection sanitaire correspondantes ;
- D'intégrer le classement sonore des infrastructures dans les règlements de zones concernées ; de veiller à la préservation de la ressource en eau en privilégiant les techniques économies et compatibles avec la disponibilité locale ;
- D'actualiser le schéma directeur d'assainissement afin d'assurer la cohérence des capacités de traitement avec les projections d'urbanisation.

Ces éléments devront être intégrés dans le futur document d'urbanisme pour garantir la santé publique et la qualité du cadre de vie.

2. La Chambre de commerce et d'industrie le 15 07.2025 = Avis favorable avec questionnements

La CCI a salué la cohérence économique du projet et les orientations du PADD, mais a formulé plusieurs interrogations relatives aux réglementations commerciales et à la limitation des surfaces de vente.

Je recommande à la Commune :

- De réexaminer la limite de 200 m² pour les commerces en secteur UBc et UCb afin de ne pas contraindre excessivement les activités de proximité ;
- De clarifier les conditions d'exploitation pour certaines activités artisanales et garages automobiles ; de conserver la logique de zones UZ destinées au développement économique.

Ces ajustements visent à maintenir l'équilibre entre attractivité économique et maîtrise de l'urbanisation.

3. La Chambre des métiers et de l'Artisanat le 16 juillet 2025 = avis favorable

La Chambre de Métiers est favorable au projet.

Je prends acte de cet avis.

4. La Chambre d'agriculture des alpes maritimes le 31.07.2025 = avis favorable avec observations

La Chambre d'Agriculture a donné un avis favorable en formulant plusieurs observations :

- La nécessité d'actualiser les données agricoles (2009–2013) ;
- La vigilance sur les zones agricoles protégées (ZAP) et les ouvertures à l'urbanisation en zones sensibles ;
- La réalisation d'une étude hydrogéologique pour la préservation des ressources en eau ;
- La valorisation des terres agricoles et le reclassement de certaines zones.

Je souligne l'importante augmentation des surfaces agricoles (36,1 à 66,8 ha) et partage l'avis de la chambre d'agriculture dans un contexte de changement climatique et d'enjeux de souveraineté alimentaire.

5. Le Département des Alpes-Maritimes le 25.08.2025 = avis favorable avec une demande de modification

Le Département a émis un avis favorable sous réserve d'une correction cartographique : la RD707, devenue voie communale en 2023, doit être rectifiée dans le rapport et les plans.

Cette demande paraît tout à fait cohérente.

6. La Direction Départementale des Territoires et de la Mer le 14.08.2025 = observations et recommandations

La DDTM formule des observations importantes portant sur :

- La gestion de la ressource en eau, à articuler avec les Assises de l'eau 2023 et le SDAGE Rhône-Méditerranée ;
- La consommation foncière, pour laquelle le PLU doit inclure une analyse détaillée passée et prévisionnelle des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) ;
- La compatibilité avec les documents supra-communaux (SDAGE, PGRI, SRADDET) ;
- La prise en compte des risques d'inondation, en l'absence de PPRI.

Le commissaire enquêteur souscrit à ces remarques et recommande de compléter le dossier par :

- Une note technique sur la gestion de l'eau ;
- Une analyse de densification et de consommation foncière ;
- Le reclassement de certaines zones afin de mieux maîtriser l'étalement urbain.

Je suis favorable à ses demandes qui permettront de garantir la conformité du PLU révisé avec le code de l'urbanisme et l'ensemble des textes régissant l'utilisation des ressources naturelles.

7. La Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis le 15.07.2025 = avis favorable avec réserves

Les recommandations émises par la Direction de l'assainissement de la CASA visent à encadrer les ouvertures à l'urbanisation en zones d'assainissement non collectif et à conditionner les divisions parcellaires à la faisabilité technique des dispositifs d'assainissement.

Je considère ces réserves pleinement justifiées et recommande :

- D'intégrer dans les arrêtés de division parcellaire une mention spécifique sur l'assainissement ;
- D'exiger les études préalables et l'attestation de conformité PCMI 12-2 pour toute demande de permis ;
- De veiller à la capacité résiduelle des stations d'épuration de Châteauneuf-Grasse et Valbonne Bouillides avant tout nouveau raccordement.

Ces mesures doivent être reprises dans le document final pour garantir une urbanisation maîtrisée et durable.

8. L'Institut National de l'Origine et de la Qualité le 06.06.2025 = sans avis

Je prends acte de cette position.

9. La Préfecture des Alpes Maritimes le 14.08.2025 = Avis favorable

L'État émet un avis favorable, assorti de recommandations relatives à :

- La ressource en eau et à la compatibilité du PLU avec le SDAGE 2022-2027 ;
- La prise en compte du risque d'inondation sur la base de l'étude hydro géomorphologique de la CASA ;
- La compatibilité avec le SRADDET récemment modifié.

Je partage ces observations et recommande également de sursoir à statuer sur les projets susceptibles de compromettre la mise en œuvre du futur PLU.

10. Commune de Roquefort les Pins le 12.06.2025 = avis favorable

La commune voisine a émis un avis favorable simple, traduisant une bonne cohérence intercommunale.

Je prends acte de cette position.

11. La Mission Régionale d'Autorité Environnementale le 13.08.2025= recommandations

La MRAe a émis des recommandations très importantes concernant les enjeux environnementaux telles que :

- Renforcer le dispositif de suivi et d'évaluation ;
- Approfondir les analyses sur la gestion des eaux ;
- Mieux justifier les besoins en foncier ;
- Améliorer la prise en compte des risques environnementaux dans le PLU révisé ;
- Clarifier et intégrer dans les documents du PLU les mesures concernant la gestion des eaux pluviales et la qualité de l'air.

J'estime que les recommandations suivantes méritent une mise en œuvre rigoureuse et planifiée. Ces améliorations contribueront à une meilleure conformité du PLU avec les exigences environnementales et les objectifs du développement durable.

12. Le Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur (GADSECA) le 15.06.2025

L'association critique la méthodologie de calcul de la consommation foncière, notamment l'exclusion des parcelles de moins de 2 500 m². Elle considère qu'elle compromet la transparence et la conformité à la loi, menaçant la crédibilité des bilans ZAN.

Elle propose :

- De justifier légalement l'introduction du seuil de 2 500 m² ;
- De comparer avec d'autres collectivités pour assurer la cohérence avec les standards nationaux ;
- De fournir des justifications pour chaque parcelle dans le bilan de consommation ;
- De corriger le bilan de consommation foncière en fonction des constructions antérieures à 2011 ou postérieures à 2021.

Elle craint que ce précédent dans les Alpes-Maritimes engendre des pratiques similaires ailleurs, compromettant les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols.

Afin de renforcer la fiabilité du diagnostic et la transparence de l'information, il serait souhaitable que la Commune explicite plus précisément ce choix, en justifiant son fondement et sa portée, ou en envisageant une prise en compte plus complète de ces surfaces dans les bilans futurs. En effet, la Commune peut théoriquement recourir à une autre méthode que celle du Cerema, mais seulement à condition que cette méthode soit rigoureuse, bien expliquée, et respecte les obligations réglementaires d'évaluation (méthode décrite, justification du choix, transparence, etc.). Une simple décision unilatérale sans justification ne serait probablement pas recevable en cas d'étude officielle.

2.4.3. Sur la participation du public

Je rappelle les observations formulées par le public qui peuvent se regrouper suivants les différents thèmes indiqués ci-après sans ordre prioritaire :

- Changements de zonage et constructibilité
 - Questions sur les modifications de zonage et leurs impacts sur les terrains : UCp → UCb, UCc → UCa, N → UC, etc. ;
 - Effets sur la possibilité de construire, d'agrandir ou de diviser des parcelles ;
 - Limites d'emprise au sol et hauteur des constructions.
- Espaces verts protégés (EVP)
 - Contestations et demandes de déclassement pour permettre :
 - Aménagements de construction ou extensions ;
 - Circulation autour des bâtiments ;
 - Travaux PMR (rampe d'accès, stationnement).
- Zones naturelles, agricoles et inondables
 - Protection ou modification des zones : N, A, agricole, NDTC ;
 - Préoccupations liées à la constructibilité, la valeur foncière et la sécurité ;
 - Zones inondables et hydrologie ;
 - Trame verte et corridors écologiques.
- Projets existants et permis
 - Incidences de la révision sur permis et projets en cours ;
 - Optimisation des surfaces constructibles ou productives.
- Accessibilité et sécurité
 - Problèmes de débroussaillage, accès aux propriétés et sécurité incendie ;
 - Travaux PMR et adaptations pour personnes à mobilité réduite.

- Mobilité et urbanisme opérationnel
 - Problèmes liés à la circulation, saturation des routes et manque de coordination intercommunale.
- Environnement et patrimoine
 - Préservation de paysages, oliveraies, haies et bâtiments historiques ;
 - Incohérences ou erreurs dans les cartes et données du PLU.
- Suivi administratif et accompagnement
 - Dépôt de courriers et documents complémentaires pour appuyer les demandes ;
 - Clarifications sur les règles de construction et procédures d'enquête publique.
- Questions générales sur le PLU
 - Compréhension des règles, interprétation des termes ambigus (ex. « espace vert modulable ») ;
 - Cohérence avec les documents d'urbanisme supérieurs (SCOT, PLH).

2.4.4. Sur les réponses apportées au public

Après examen de l'ensemble des observations, courriers, demandes particulières et réponses apportées par la Commune de OPIO, il apparaît que la collectivité a répondu de manière globalement structurée, avec un effort d'argumentation technique, juridique et réglementaire.

La majorité des réponses présentent un raisonnement fondé, reposant sur des éléments objectifs : risques naturels identifiés dans les PPR, contraintes liées aux formations boisées et espaces verts protégés, limitations imposées par le SCoT, objectifs de sobriété foncière et exigences de la loi Climat & Résilience...

Les refus opposés aux demandes individuelles sont, dans l'ensemble, motivés et cohérentes avec la stratégie d'aménagement du territoire.

J'ai également constaté que la Commune a su accepter certains ajustements lorsque les projets étaient compatibles avec les orientations du PLU : adaptation du coefficient d'emprise au sol, ajustement ponctuel des EVP, reconnaissance de projets économiques existant... Cette capacité d'adaptation traduit une prise en considération des attentes du public lorsqu'elles n'entrent pas en contradiction avec l'intérêt général, la préservation environnementale et la sécurité des biens et des personnes.

Toutefois, il apparaît que certaines réponses, minoritaires, se limitent à une simple prise d'acte, sans apporter des éléments de compréhension supplémentaires pour le public. Une argumentation plus développée aurait pu renforcer la lisibilité des choix.

3/ CONCLUSION PERSONNELLE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR ET AVIS MOTIVÉ

Un projet de révision générale du PLU n'est jamais un document parfait. La planification urbaine n'est pas une science exacte car de nombreux paramètres entrent en ligne de compte, paramètres dont les logiques peuvent parfois paraître antinomiques (La loi SRU impose des constructions et la loi Climat et Résilience impose de désartificialiser...).

Le projet de révision du PLU de OPIO n'a pas échappé à ces contradictions. Il est le résultat d'une recherche d'équilibre entre le souhaitable, et le réalisable.

Après examen du dossier soumis à consultation, de l'analyse des observations du public et des avis des Personnes Publiques Associées ainsi que des réponses de la Commune et au vu des éléments présentés, considérant que les avancées qu'il propose, tant sur le plan de la cohérence territoriale que de l'organisation des espaces, l'emportent sur les réserves que l'on peut encore émettre sur certains aspects, **j'émet un avis favorable sur le projet de révision générale du PLU de la Commune de OPIO.**

Cet avis repose sur les constats suivants :

- Le PLU respecte les objectifs nationaux de zéro artificialisation nette (ZAN) et prend en compte les enjeux climatiques et environnementaux ;
- Il préserve les espaces agricoles, forestiers et écologiques, tout en permettant un développement urbain maîtrisé ;
- Il intègre les observations du public et des Personnes Publiques Associées de manière satisfaisante ;
- Il prend en compte les risques naturels (incendie, inondation) et les besoins de mobilité douce sur le territoire communal.

Le dossier de révision du PLU est globalement complet et bien structuré. **Toutefois, certaines lacunes ont été relevées :**

- L'absence de dispositif de suivi environnemental précis, qui ne permet pas de garantir la mise en œuvre effective des objectifs déclarés ;
- Une analyse limitée des impacts des projets futurs sur la biodiversité et les continuités écologiques à long terme ;
- Peu d'éléments sur la gestion concrète de la mobilité et de la circulation aux heures de pointe, notamment pour les axes principaux notamment.

Ces points ne remettent pas en cause l'adoption du PLU, mais leur prise en compte pourrait renforcer la cohérence et l'efficacité des mesures proposées.

Mon avis favorable au projet de révision du PLU de la Commune de OPIO est assorti des recommandations ci-après :

Recommandation 1 :

Mettre en place et publier un dispositif de suivi environnemental régulier (annuel ou bisannuel) pour évaluer le ZAN, la biodiversité, les continuités écologiques et la protection des espaces verts.

Recommandation 2 :

Contrôler le respect des coefficients d'emprise au sol et des espaces verts dans les secteurs densifiés, notamment le secteur du Gorgier.

Suivre les constructions pour s'assurer de l'application effective des prescriptions réglementaires.

Recommandation 3 :

Expliquer clairement le choix de sa méthode de calcul pour mesurer la consommation d'espace, utilisé notamment dans le suivi de l'artificialisation des sols pour de mettre en péril la procédure de révision du PLU.

Recommandation 4 :

Renforcer la coordination avec les collectivités pour améliorer la circulation sur les axes principaux.

Recommandation 5 :

Favoriser l'installation d'agriculteurs locaux dans les zones agricoles protégées. Soutenir et étendre les initiatives municipales visant le développement de circuits courts et de la production locale.

Recommandation 6 :

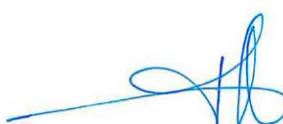
Formaliser un plan de gestion et d'entretien des bassins de rétention et des infrastructures hydrauliques, en lien avec la CASA.

Prévoir des mesures supplémentaires pour l'adaptation aux aléas climatiques.

Recommandation 7 :

Renforcer la communication auprès des habitants sur les actions environnementales et leur suivi.

Le 6 décembre 2025



**Françoise HENNETEAU
Commissaire Enquêteur**