

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**

RAPPORT

Françoise HENNETEAU, commissaire-enquêteur

SOMMAIRE

1/ CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE.....	7
1.1. Présentation de la Commune de Opio	7
1.2. Le cadre réglementaire	7
1.2.1. <i>Le PLU</i>	7
1.2.2. <i>La procédure de révision.....</i>	8
1.2.3. <i>Rappels sur le PLU en vigueur et les procédures en cours</i>	9
1.2.4. <i>La révision du PLU en cours</i>	9
2/ L'ENQUÊTE PUBLIQUE EN QUESTION	55
2.1. L'objet de l'enquête	55
2.2. L'organisation de l'enquête	55
2.2.1. <i>La désignation du commissaire enquêteur.....</i>	55
2.2.2. <i>La préparation de l'enquête</i>	55
2.2.3. <i>Publicité de l'enquête</i>	57
2.2.4. <i>Mise à disposition du dossier d'enquête.....</i>	59
2.2.5. <i>Modalités de participation du public.....</i>	59
2.3. Le déroulement de l'enquête.....	59
3/ L'ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE, DES AVIS ET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES	61
3.1. Le dossier d'enquête publique	61
3.1.1. <i>La composition du dossier d'enquête</i>	61
3.1.2. <i>L'Évaluation environnementale</i>	63
3.2. Avis exprimés, observations, requêtes et propositions recueillies	64
3.2.1. <i>Modalités de traitement des observations.....</i>	64
3.2.2. <i>Avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et Consultées.....</i>	65
3.2.3. <i>Observations formulées par les Personnes Publiques Associées et Consultées.....</i>	66
3.2.4. <i>Les avis et contributions du public.....</i>	72
3.2.5. <i>Traitements des observations par thèmes</i>	93
3.2.6. <i>Bilan de l'enquête</i>	93
3.3. Bilan des observations recueillies	94
3.3.1. <i>Observations des Personnes Publiques Associées et Consultées.....</i>	94

3.3.2. <i>Observations du public</i>	94
3.4. Clôture de l'enquête publique	96
4/ PV DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE.....	97
4.1. Réponses de la commune aux observations des personnes Publiques Associées et Consultées	97
4.2. Réponses de la commune aux observations des particuliers	131
4.3. Réponses de la commune aux questions du Commissaire Enquêteur	176

GLOSSAIRE

- ABF** : Architecte des Bâtiments de France
- AOC** : Appellation d'origine contrôlée
- ALUR** : (Loi) pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
- ASPONA** : Association pour la sauvegarde de nature et des sites)
- AZI** : Atlas des zones inondables
- CARF** : Communauté d'agglomération de la riviera française
- CCI** : Chambre de Commerce et de l'Industrie
- CDNPS** : Commission Départementale de la nature des paysages et des sites
- CDPENAF** : Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels et Forestiers
- CE** : Commissaire Enquêteur
- CEN PACA** : Conservatoire d'espaces naturels Provence Cote d'Azur
- CEREMA** : Centre d'études et d'expertise sur les risques, l'environnement, la mobilité et l'aménagement
- CRCM** : Comité Régional de la Conchyliculture de Méditerranée
- CRPF** : Centre régional de la propriété forestière
- CU** : Code de l'urbanisme
- DDTM** : Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- DTA** : Directive territoriale de l'aménagement
- EBC** : Espace boisé classé
- ER** : Emplacement réservé
- EVP** : Espace vert protégé
- GEMAPI** : Gestion des milieux aquatiques et prévention des inondations
- IGP** : Indication géographique protégée
- INAO** : Institut National de l'origine et de la Qualité
- MRAE** : Mission Régionale d'autorité environnementale
- OAP** : Orientation d'aménagement et de programmation
- OPAH** : Opération programmée pour l'amélioration de l'habitat
- PACA** : Provence Alpes Côte D'azur
- PCAET** : Plan climat-air-énergie territorial
- PAC** : Politique agricole commune
- PADD** : Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- PAT** : Projet alimentaire territorial
- PAVE** : Plan de mise en accessibilité de la voirie et des espaces
- PCET** : Plan climat-énergie territorial
- PER** : Plan d'exposition aux risques
- PLH** : Plan local de l'habitat
- PLU** : Plan local d'urbanisme
- POS** : Plan d'occupation des sols
- PPA** : Personnes publiques associées
- PPRI** : Plan de prévention des risques d'incendie
- PPRMT** : Plan de prévention des risques mouvements de terrain
- PRPGDD** : Plan régional de prévention et de gestion des déchets

PSMV : Plan de sauvegarde et de mise en valeur

RLP : Règlement local de publicité

SCORAN : Stratégie de cohérence pour l'aménagement numérique

SCOT : Schéma de cohérence territoriale

SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux

SDDAHGV : Schéma départemental d'accueil des gens du voyage

SDDAN : Schéma directeur départemental d'aménagement numérique

SDU : Secteur déjà urbanisé

SMIAGE : Syndicat mixte pour les inondations l'aménagement et la gestion de l'eau

SRADETT : Schéma régional d'aménagement et de développement durable et d'égalité des territoires.

SRU : (Loi) solidarité et renouvellement urbain

SUP : Servitudes d'utilité publique

ZAIIPER : Zone d'accélération pour l'implantation d'installation de production d'énergies renouvelables

ZAN : Zéro artificialisation nette

ZNIEFF : Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

ANNEXES

1. Prescription de la révision du Plan local d'urbanisme de la commune de OPIO, approuvée par délibération 13 /09/2022
2. Premier débat sur le PADD par délibération du 16/04/2024
3. Second débat sur le PADD par délibération du 17/12/2024
4. Arrêt du projet de révision du Plan local d'urbanisme de la commune de OPIO, par délibération du 20/05/2025
5. Décision E25 000028/06 de désignation du Commissaire Enquêteur du Tribunal Administratif de Nice du 30/07/2025
6. Arrêté municipal 130/2025 portant ouverture de l'enquête publique de la révision générale du PLU de OPIO en date du 2/09/2025
7. Avis d'enquête publique dans Nice Matin et La Tribune en date du 19.09.2025
8. Avis d'enquête publique dans Nice Matin et La Tribune en date du 10.10.2025.
9. Un certificat d'affichage datant du 29.09.2025
10. Un certificat d'affichage datant du 26.11.2025
11. Le registre d'enquête
12. PV de synthèse transmis au Maire en date du 20.11.2025 réceptionné le 21.11.2025
13. Mémoire de la Commune de OPIO en réponse au PV de synthèse en date du 01.12.2025 réceptionné le 01.12.2025

1/ CADRE GÉNÉRAL DE L'ENQUÊTE

1.1. Présentation de la Commune de Opio

Opio est une Commune française située dans le département des Alpes-Maritimes, en région PACA.

Monsieur Thierry OCCELLI en est le Maire depuis le 26 mai 2020.

OPIO est une Commune des Alpes-Maritimes, couvrant 947 hectares et comptant 2700 au recensement de 2025.

Située sur le plateau de Valbonne, son altitude varie de 155 mètres dans le vallon des Dones à 360 mètres au Collet. OPIO possède plusieurs cours d'eau, notamment la Brague et le vallon des Dones. La Commune est accessible par plusieurs routes, dont la RD 3, la RD 204, la RD 7 et la RD 4.

OPIO fait partie de la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA), qui regroupe 24 communes pour environ 179 000 habitants. La répartition des compétences de la CASA est développée ci-après.

1.2. Le cadre réglementaire

1.2.1. Le PLU

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de Communes ou de la Commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols (articles L.123-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Le Plan Local d'Urbanisme a succédé, depuis la Loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000, au « Plan d'Occupation des Sols » (POS) décentralisé en 1983. Le Plan Local d'Urbanisme doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitats et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

En matière d'urbanisme, la Loi Grenelle II du 12 juillet 2010, portant sur l'engagement national pour l'environnement, vise à répondre aux grands enjeux suivants :

- Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Renforcer le lien entre urbanisme et déplacements, limiter l'étalement urbain, les émissions de gaz à effet de serre
- Inciter à la réalisation de constructions économes en énergie
- Préserver la biodiversité et les continuités écologiques

Ces enjeux avaient déjà été, pour partie, abordés dans la Loi Solidarité et Renouvellement urbain (SRU), la Loi Grenelle II les complète, les précise, et les renforce.

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (Loi ALUR) a, quant à elle, imposé le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) comme la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme, remettant au premier plan l'utilité et la cohérence dans l'application du projet de territoire, la recodification du code de l'urbanisme, ayant abouti fin décembre 2015 à une série de décrets, limitant les contraintes introduites suite au Grenelle II, a apporté de nombreux changements en enrichissant la palette d'outils du Plan Local d'Urbanisme pour l'adapter aux enjeux de densification et de protection de l'environnement et aux besoins de souplesse et de territorialisation. Nécessitant un minimum d'ingénierie, dont ne disposent pas forcément les communes, ces nouveaux outils ne sont pas forcément évidents à s'approprier par les collectivités.

La loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 traduit une partie des 146 propositions de la Convention citoyenne pour le climat retenues par le chef de l'État, pour réduire les émissions de gaz à effet de serre de 40% d'ici 2030, dans un esprit de justice sociale.

Le PLU doit être compatible notamment avec :

- Les articles L.101-1, L.101-2 et L.101-2-1 du Code de l'Urbanisme
- La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes et loi Littoral
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône Méditerranée (SDAGE)
- Le Plan de Gestion des Risque Inondations du bassin Rhône-Méditerranée (PGRI)
- Le Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASA
- Le Plan de Mobilité de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis

La CASA a prescrit le 5 octobre 2020 l'élaboration d'un SCOT valant plan climat air Energie territorial. Il n'a pas été approuvé à ce jour.

1.2.2. La procédure de révision

La loi SRU a reconnu aux documents d'urbanisme un caractère évolutif qui était perçu auparavant parfois comme source d'instabilité. Ainsi, il s'agit aujourd'hui de faciliter l'adaptation des PLU aux nouveaux enjeux et aux priorités qui peuvent apparaître, sans toutefois se dégager de la nécessité de conduire un projet durable. Cependant, le présent projet de révision est soumis à une enquête publique, dans les formes prévues par les articles L.123-1 et suivants et R. 123-1 et suivants du code de l'environnement.

Ce dossier a pour objet de présenter le projet de révision du Plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune de Opio.

1.2.3. Rappels sur le PLU en vigueur et les procédures en cours

1.2.3.1. Le PLU en vigueur

Le Plan Local d’Urbanisme (PLU) définit le projet d’avenir de la Commune sur l’ensemble de son territoire et fixe la règle d’urbanisme en fonction de laquelle les demandes d’occuper et d’utiliser le sol, telles que les certificats d’urbanisme, les déclarations préalables, les permis de construire, et les permis d’aménager pour les principaux, sont instruits.

Cette règle d’urbanisme est une traduction des choix formulés dans le PADD.

1.2.3.2. Les évolutions successives du PLU

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

- **Des modifications :**

- 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

1.2.4. La révision du PLU en cours

Le 13/09/2022, par délibération du conseil municipal, la Commune a engagé la procédure de révision du PLU.

1.2.4.1. Plusieurs objectifs ont présidé à cette mise en révision

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 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.

1.2.4.2. La traduction au travers des documents du dossier de révision

A. LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

Le rapport de présentation du PLU répond aux dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article R.122-20 du Code de l'Environnement.

Il est établi en deux grandes parties qui sont le diagnostic territorial décrit ci-dessus au a. et l'évaluation et la justification environnementale décrit ci-dessus au b.

a. LE DIAGNOSTIC

Le diagnostic permet de mettre en avant les grandes tendances du territoire et ses enjeux. Il est intégré au rapport de présentation.

Conformément à l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme le diagnostic territorial prend en compte les prévisions économiques et démographiques, ainsi que les besoins en matière de développement économique, d'infrastructures, d'environnement, et de services sociaux et commerciaux.

1. Le contexte communal et intercommunal

Opio couvre 947 hectares et comptant 2 500 habitants au recensement de 2025. Elle se trouve à proximité d'Antibes, Cannes et Nice, et est entourée par Le Rouret, Valbonne, Roquefort-les-Pins et Châteauneuf-Grasse. Située sur le plateau de Valbonne, son altitude varie de 155 mètres dans le vallon des Dones à 360 mètres au Collet. Opio possède plusieurs cours d'eau, notamment la Brague et le vallon des Dones. La commune est accessible par plusieurs routes, dont la RD 3, la RD 204, la RD 7 et la RD 4.

La Commune d'Opio est intégrée dans la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis (CASA), qui couvre 489 km² et comprend 24 communes. En 2019, la population totale de la CASA était de 178 917 habitants, avec Opio représentant 1,3% de cette population.

Les compétences de la CASA, définies par le conseil communautaire, incluent :

Des compétences obligatoires :

- **Le développement économique** : Aménagement des zones d'activité, soutien au commerce et promotion du tourisme.
- **L'aménagement de l'espace** : Élaboration des plans d'urbanisme et opérations d'aménagement.
- **L'équilibre social de l'habitat** : Politique du logement, aides pour le logement social, et amélioration des bâtiments.
- **La politique de la ville** : Diagnostic du territoire et coordination des actions de développement urbain.

- **La gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations.**
- **L'accueil des gens du voyage** : Gestion des aires d'accueil.
- **La collecte et le traitement des déchets.**
- **L'eau et l'assainissement.**
- **La Gestion des eaux pluviales.**

Des compétences optionnelles :

- **L'entretien des voiries et parkings.**
- **La protection de l'environnement.**
- **Les infrastructures numériques et services de recharge pour véhicules électriques.**
- **Les équipements culturels et sportifs.**

Des compétences facultatives :

- L'actions en faveur de l'enseignement et de la culture.
- La protection des espaces naturels et agricoles.
- La CASA continue d'évoluer avec des modifications statutaires et des ajouts de compétences selon les besoins des communes.
- La population

La population d'Opio évolue principalement grâce au solde migratoire. Entre 1982 et 1990, un taux de 3,8 % de croissance était lié à l'attractivité de la technopole Sophia Antipolis. Depuis 1990, la croissance a diminué, affectée par des crises économiques.

De 2015 à 2021, la croissance des Alpes-Maritimes est stabilisée à 0,3 %, avec un solde migratoire positif mais en régression. L'attractivité d'Opio reste forte malgré des prix immobiliers élevés.

68,7 % des habitants ont moins de 60 ans, mais la population vieillit, avec 31,3 % de plus de 60 ans en 2021. L'augmentation des séniors (+20 % entre 2015 et 2021) se manifeste par une création d'infrastructures adaptées.

La Commune attend une hausse de 14 % des plus de 60 ans d'ici 2032, ce qui affectera les politiques publiques, notamment en matière de logement et de services.

La composition des ménages évolue vers plus de couples sans enfants et de personnes vivant seules.

Le vieillissement augmente la part des ménages d'une seule personne, surtout parmi les personnes âgées.

Le revenu médian disponible est d'environ 32 040 €, supérieur à la moyenne de la CASA (25 700 €) et des Alpes-Maritimes (23 460 €). Les salaires horaires nets moyens s'élèvent à 28,60 €/h.

Une majorité des foyers (71 %) est imposable, ce qui souligne un niveau de vie plus élevé, principalement en raison de la présence de cadres et professions intellectuelles, liée à la proximité de Sophia Antipolis.

- Les emplois et les secteurs d'activité

On constate une baisse légère des emplois à Opio : de 860 en 2015 à 858 en 2021 (-0,2%).

Les principaux secteurs d'activités sont : Les commerce, les transports et les services (63,3% des emplois).

Autres secteurs : L'administration publique, l'enseignement et la santé (19,5%) qui présentent une forte hausse +47,8% d'emplois (113 à 167). Par contre, une faible représentation pour l'industrie (7,2%), la construction (4,7%) et l'agriculture (5,4%).

L'Agriculture connaît une recrudescence avec 36 nouveaux emplois.

La proportion de résidents travaillant à Opio est de 25,1% (légère hausse de 4,8% depuis 2015).

74,9% des actifs travaillent dans d'autres communes, en augmentation de 17,6%.

Sophia Antipolis est une technopole majeure à proximité, offrant 41 300 emplois. Sa présence attire de nombreux actifs, mais Opio doit renforcer son propre tissu économique pour augmenter l'attractivité et l'emploi local.

- Le parc de logements

On dénombre :

- 1007 (73,1%) logements principaux ;
- 239 (17,3%) logements secondaires ;
- 9,7% logements vacants.

De 1968 à 1990 on a assisté à une forte croissance des résidences principales (+21/an). De 1990 à 1999 on a constaté une stabilisation, puis une augmentation (+12,8/an de 1999 à 2021). Quant aux résidences secondaires, elles affichent une stabilité, malgré une légère baisse entre 1976 et 1999. Il y avait 57,9% avant 1990 de constructions anciennes

En 2021, les logements individuels étaient majoritaires (85,3% et en baisse par rapport à 2015). Les Logements collectifs étaient en augmentation (14,6%), situés majoritairement dans le cœur de village. Les logements de 4 pièces et plus étaient majoritaires (78%), adaptés aux familles. Les logements de petite taille étaient peu représentés (1 pièce : 4,5%, 2 pièces : 3,6%).

En 2021 toujours, les propriétaires représentaient 75,7% (augmentation), contre 15% de locataires.

La Commune n'a pas d'obligation légale de construire des logements sociaux car elle a une population inférieure à 3 500 habitants, mais a un objectif de production de 14 logements/an (dont 4 sociaux). Il existe 43 logements sociaux, des projets en cours pour répondre aux objectifs.

- Le flux et la mobilité

La mobilité des habitants est influencée par divers facteurs tels que l'âge, l'emploi, le niveau d'études et le lieu de résidence. Les données proviennent de l'Enquête Ménages Déplacements de 2011 et d'autres études récentes.

La Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis (CASA) enregistre environ 723 000 déplacements par jour, avec une moyenne de 3,54 déplacements par habitant. 66 % de ces déplacements se font à l'intérieur du territoire, indiquant une certaine autonomie.

En 2020, 310 actifs à Opio travaillent principalement hors de la commune, avec des flux significatifs vers les villes de Sophia Antipolis. Les déplacements pour le travail représentent 22 % des déplacements totaux.

La mobilité scolaire constitue 10 % des déplacements quotidiens, avec 551 déplacements domicile-lieu d'études à Opio. La majorité se dirigent vers Valbonne et Nice.

Les modes de Déplacement sont :

Principalement la voiture : 77,5 % pour le domicile-travail, les deux-roues : 3,7 %, la marche à pied : 4 %, les transports en commun : 2,6 % et le vélo : 1,3 %. 97,3 % des ménages d'Opio disposent d'au moins une voiture, reflétant une tendance à la hausse par rapport à 2015 (94,5 %). Cela illustre une dépendance accrue aux véhicules motorisés, en raison de l'urbanisation et de l'éloignement des pôles d'emploi et de services.

- Les offres urbaines de la Commune

Les équipements scolaires : Opio dispose d'un groupe scolaire construit en 2020-2021, comprenant 7 classes d'élémentaires et 4 classes de maternelles, accueillant plus de 270 élèves, tous inscrits à la restauration scolaire.

Les services et les équipements : La Commune offre divers services administratifs (mairie, police municipale, médiathèque), sociaux (crèche, salle polyvalente, résidence pour seniors), et de santé (médecins, dentistes, pharmacie).

Les commodités commerciales : Opio a trois zones commerciales et une variété de commerces, incluant des restaurants, une librairie, un opticien, et plusieurs agences immobilières.

Les équipements sportifs et de loisirs : Les infrastructures sportives incluent un club de tennis, terrains de football et de golf, un dojo, un parc de loisirs, et une école de musique, favorisant un cadre de vie actif.

Les transports et la mobilité : Le réseau routier est bien développé avec plusieurs routes départementales. La Commune propose un service de transport collectif via le réseau ENVIBUS, avec des lignes régulières et un service à la demande. Un service de covoiturage est également disponible.

Les activités économiques : Opio présente un tissu économique majoritairement tertiaire (87,3%). Le secteur agricole, bien que moins prédominant, est marqué par la culture de l'olivier et des produits horticoles.

Le tourisme : Opio est renommée pour son offre touristique de qualité, incluant un hôtel quatre étoiles, un village vacances et un camping, attirant divers visiteurs.

La qualité de vie : La Commune bénéficie d'un cadre de vie agréable, avec un climat méditerranéen et un riche patrimoine architectural. Des événements réguliers renforcent la vie communautaire, faisant d'Opio un lieu attractif pour vivre et séjourner.

- Le bilan socio-économique de la Commune démontre donc :
 - o Une croissance démographique stable depuis 2015 (+1,3 % par an).
 - o Un solde migratoire positif (1,2 %) compensant un solde naturel faible.
 - o Une population jeune (68,7 % de moins de 60 ans), mais un vieillissement notable (9,7 % de plus de 75 ans). 72,8 % des ménages sont des familles, avec une majorité de couples sans enfants (34,4 %).
 - o Un revenu moyen de 32 040 €, supérieurs à la moyenne intercommunale.
 - o Une augmentation des actifs avec emploi (68,6 % en 2021) et une baisse du chômage (6,5 %).
 - o Des étudiants majoritaires parmi les inactifs (10,6 %).
 - o Des cadres et professions intellectuelles qui dominent le marché de l'emploi.
 - o La Commune compte 73,1 % de résidences principales, avec une part stable de résidences secondaires (20 %).

- Une augmentation des logements vacants et prédominance de logements individuels (85,3 %).
- Une tendance à la hausse des grands logements (78 % de 4 pièces et plus).
- 75,7 % sont des propriétaires,
- Il y a seulement 3,4 % de logements sociaux.
- 68,8 % des déplacements domicile/travail se font vers l'extérieur, principalement vers Sophia Antipolis, Nice et Cannes.
- Le transport quotidien se fait majoritairement en voiture (77,5 %), avec peu d'utilisation des transports en commun (2,6 %).

La Commune souhaite :

- Maintenir l'attractivité d'Opio malgré une offre d'emplois insuffisante.
- Adapter l'offre de logements aux futurs besoins des ménages de plus petite taille.
- Promouvoir les transports en commun et les modes doux pour réduire la dépendance à la voiture.
- Préserver et diversifier l'offre touristique de qualité.
- Renforcer l'activité agricole sur le territoire communal.

2. L'articulation avec les plans et programmes

Comme il est prévu au premier alinéa de l'article R 151.3 du code de l'urbanisme, le diagnostic expose et « décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés aux articles L.131-4 à L.131-6, L.131-8 et L.131-9, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ».

Selon les dispositions de l'article L 131-6 du Code de l'urbanisme, « En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme [...] sont compatibles avec les dispositions mentionnées au 1^o et avec les documents énumérés aux 2^o à 16^o de l'article L.131-1. »

Ils prennent en compte les documents mentionnés à l'article L.131-2.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme [...] sont également compatibles avec les documents énumérés aux 17^o et 18^o de l'article L.131-1.

Le rapport de compatibilité impose le respect de l'esprit du document supérieur. A la différence d'un rapport de conformité, qui implique un respect strict de la norme supérieure, la compatibilité implique qu'il n'y ait pas de contradiction substantielle entre la norme inférieure et la norme supérieure. Le rapport de compatibilité préserve donc une certaine marge de manœuvre à ses destinataires.

Le rapport de prise en compte implique, quant-à lui, de ne pas remettre en cause les orientations fondamentales du document supérieur.

Le diagnostic décrit donc la relation entre le projet de PLU et d'autres documents d'urbanisme :

- Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)
- Le Plan de Mobilité de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH)

Aucun SCOT n'étant approuvé sur le territoire de la CASA, les dispositions exposées ci-avant s'appliquent donc à la révision du Plan Local d'Urbanisme d'Opio. À ce titre, le PLU d'Opio doit être compatible avec les éléments suivants :

- Les règles générales du fascicule du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ;
 - Les orientations définies par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée ;
 - Les objectifs définis par le Plan de Gestion des Risques inondation (PGRI) ainsi que les orientations et dispositions du plan ;
 - Le Plan de Mobilité de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis ;
 - Le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
- Le SRADDET

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) a été institué par la loi NOTRE du 7 août 2015. Il sert de planification régionale pour définir des objectifs à moyen et long terme (2030 et 2050) dans 11 domaines, incluant la lutte contre le changement climatique, l'aménagement du territoire, et la gestion des déchets.

Le SRADDET repose sur trois lignes directrices, détaillées par 68 objectifs. Bien que certains soient d'intérêt régional, seuls ceux liés à la Commune d'Opio sont mentionnés. Un fascicule de règles accompagne le SRADDET, précisant les règlements pour atteindre les objectifs régionaux.

En décembre 2021, le Conseil Régional a modifié le SRADDET pour inclure de nouvelles obligations, comme celles de la loi Climat et Résilience. En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) approuvé, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Opio doit être compatible avec le SRADDET.

Le SRADDET de la Région SUD a été adopté le 26 juin 2019 et approuvé le 15 octobre 2019, intégrant également d'autres schémas, comme le Schéma régional de la cohérence écologique.

Ligne Directrice 1 : Renforcer l'attractivité du territoire régional par :

- Le rayonnement et développement économique : Renforcer les grands pôles économiques, touristiques, et culturels ;

- L'aménagement durable en améliorant la résilience face aux risques climatiques et garantir l'accès à l'eau en assura la disponibilité de l'eau dans la planification et en limitant l'urbanisation en fonction des ressources en eau.
- Éviter l'imperméabilisation des sols en identifiant les surfaces à protéger et à restaurer ; en favorisant l'infrastructure verte et la récupération des eaux de pluie et en désimperméabilisant les zones lors de nouvelles urbanisations.
- Des objectifs complémentaires qui consistent à : Préserver ressources en eau, milieux aquatiques et biodiversité ; Favoriser la gestion dynamique des forêts et améliorer le cadre de vie et préserver identités paysagères.

Ligne Directrice 2 : Maîtriser la consommation de l'espace

- Une qualité des espaces publics
- Contrôler de l'étalement urbain.
- Réduire la consommation d'espace agricole et naturel.
- Favoriser la nature en ville et créer des espaces verts.

Ligne Directrice 3 : Égalité et diversité des territoires

- Valoriser les atouts des territoires par l'accès à un logement adapté pour tous (50 % des logements doivent être abordables pour jeunes et actifs)
- Apporter une qualité de vie par la rénovation du parc de logements et la promotion de la mixité sociale.
- Le SDAGE 2022- 2027

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Rhône-Méditerranée, en vigueur de 2022 à 2027, est un document de planification qui vise à gérer durablement l'eau et les milieux aquatiques selon la loi sur l'eau de 1992. Il s'applique à la Commune d'Opio, qui fait partie de ce bassin.

- Le SDAGE fixe des orientations pour une gestion équilibrée des ressources en eau et respecte les directives européennes. Ses 9 orientations fondamentales sont :
- La lutte contre les pollutions, en particulier celles des substances dangereuses.
- La préservation et la restauration des milieux aquatiques et zones humides.
- Assurer un équilibre quantitatif de l'eau en optimisant son partage.
- Augmenter la sécurité face aux inondations.
- S'adapter aux effets du changement climatique.
- Privilégier la prévention et des interventions efficaces.
- Mettre en œuvre le principe de non-dégradation des milieux.
- Intégrer les enjeux économiques et sociaux dans la gestion de l'eau.
- Renforcer la gestion de l'eau à l'échelle des bassins versants.

Ces orientations visent à concilier préservation de l'environnement et développement durable dans le territoire d'Opio, particulièrement dans le secteur côtier Côte d'Azur et le bassin versant de la Brague.

- Le PGRIP

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Opio doit s'aligner avec les objectifs du Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) du bassin Rhône-Méditerranée élaboré par l'État en collaboration avec les parties prenantes. Ce plan vise à coordonner les actions de gestion des risques d'inondation à travers :

- Des dispositions opposables aux documents d'urbanisme et aux autorisations administratives sur tout le bassin.
- Une priorisation des objectifs pour les 31 Territoires à Risques Importants (TRI), avec des stratégies locales adaptées.

Bien que la Commune d'Opio ne soit pas un Territoire à Risque Important d'Inondation, elle doit respecter cinq grands objectifs, déclinés en 15 objectifs et 52 dispositions :

- Maîtriser les risques d'inondation :
- Améliorer la connaissance et réduire la vulnérabilité du territoire.
- Intégrer les risques d'inondation dans l'aménagement.
- Mettre la population en sécurité
- Améliorer les capacités d'écoulement et tenir compte des risques torrentiels et côtiers.
- Assurer l'efficacité des systèmes de protection.
- Assurer la résilience des territoires :
- Renforcer la surveillance et la prévision des inondations.
- Sensibiliser la population au risque et améliorer la préparation.
- Assurer l'organisation des différents acteurs
- Favoriser l'interaction entre politiques publiques liées à la gestion des risques et à l'aménagement du territoire.
- Encadrer la gestion des ouvrages de protection.
- Parfaire la connaissance des phénomènes d'inondation :
- Développer et partager la connaissance sur les risques d'inondation.

Le PGRI 2022-2027 a été approuvé le 21 mars 2022 et inclut des dispositions communes au SDAGE.

- Le SCOT

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) a été approuvé le 5 mai 2008 et concerne 16 Communes. Actuellement caduc, il a été décidé, en octobre 2020, d'élaborer un nouveau SCOT « intégrateur » qui inclura aussi un Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).

Les objectifs du nouveau SCOT, à l'horizon 2040, sont :

- Organiser un développement durable et équilibré du territoire.
- Maîtriser l'usage de l'espace, notamment par le renouvellement urbain.

- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle avec une offre de logements diversifiée.
- Proposer des mobilités adaptées.
- Faciliter l'accès aux services et infrastructures numériques.
- Contribuer à l'attractivité du territoire, notamment autour de la technopole Sophia Antipolis.
- Développer une stratégie pour l'aménagement artisanal et commercial.
- Préserver l'agriculture durable de proximité.
- Assurer la complémentarité entre les différentes zones géographiques.
- Répondre aux enjeux de transitions écologique, énergétique et climatique.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Opio devra se conformer aux futurs travaux du SCOT, et s'il est approuvé après le PLU, ce dernier devra être adapté en conséquence.

- Le PDU

Le Plan de Déplacement Urbain (PDU) de la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis (CASA), approuvé en 2008, vise à établir une politique de mobilité cohérente face à l'hétérogénéité du territoire. Les actions spécifiques pour la Commune d'Opio comprennent :

- La promotion des transports collectifs :

Moderniser les bus (confort, régularité, vitesse).

Améliorer l'accessibilité, notamment pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

- Le renforcement de l'intermodalité :

Par la création d'un pôle d'échanges à Sophia Antipolis.

Par le développement de parkings relais et de solutions de covoiturage.

- Favoriser les circulations douces :

Par la densification du maillage des modes doux (pistes cyclables, trottoirs).

En sécurisant les déplacements sur les axes à fort trafic.

- Dynamiser les centres urbains :

En Organisant le stationnement en lien avec les transports collectifs.

En Luttant contre le stationnement abusif.

- L'incitation à l'écomobilité :

En Encourageant les Plans de Déplacements Entreprises et du covoiturage.

Avec la loi d'orientation des mobilités de 2019, le PDU évolue vers un Plan de Mobilité (PDM) effectif depuis le 1er janvier 2021. La CASA a lancé l'élaboration de ce nouveau plan pour se conformer aux nouvelles exigences réglementaires, rendant le Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Opio compatible avec le PDM.

- Le PLH

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis, adopté le 23 mai 2019, s'étend sur la période 2020-2025. Ce document de référence vise à :

- Répondre aux besoins en logement et hébergement.
- Favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale.
- Améliorer l'accessibilité du cadre bâti pour les personnes handicapées.

Les trois orientations principales du PLH sont :

- La mobilisation des ressources pour satisfaire les besoins en logement.
- Une offre diversifiée facilitant le lien entre emploi, logement et déplacements.
- Des réponses ambitieuses aux attentes de tous les ménages.

Pour la Commune d'Opio, le PLH prévoit la production de 70 logements neufs d'ici 2025, soit 14 logements par an, dont 20 seront des logements locatifs sociaux (4 par an). La répartition des logements sociaux se fera à 50% en construction neuve et 50% en accession sociale.

b. LE RAPPORT ENVIRONNEMENTAL

Le rapport de présentation du PLU répond aux dispositions des articles R.151-1 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article R.122-20 du Code de l'Environnement.

Il évalue les impacts potentiels du PLU sur l'environnement, y compris les incidences sur les zones Natura 2000.

Il justifie les choix effectués pour le PADD, les OAP et le règlement, tout en proposant des mesures pour prévenir ou compenser les effets négatifs sur l'environnement.

Il met l'accent sur les enjeux environnementaux les plus important à retenir pour engager la révision.

1. L'évaluation et la justification environnementale.

a. Il fait tout d'abord une analyse des résultats de l'application du PLU approuvé en 2012

Ce texte met en valeur plusieurs points clés concernant l'application du Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé en 2012 :

- Le PLU offre encore des possibilités d'accueil pour les logements et les activités, tout en préservant l'identité paysagère.
- On constate une réduction de la consommation d'espace par rapport à la période précédente, indiquant une gestion plus responsable du territoire.

- Un aménagement d'une zone d'activités et la revitalisation du centre bourg ont augmenté l'attractivité de la ville.

Il souligne cependant certains problèmes cruciaux :

- Le PLU ne respecte pas les exigences de la loi « Climat et Résilience », qui vise à limiter l'artificialisation des sols.
- Les axes routiers engorgés représentent un obstacle au développement urbain.

Il y a donc un besoin urgent d'actualiser le PLU pour intégrer des enjeux environnementaux et répondre aux défis actuels.

- **Il expose les motifs de changement que la révision apportera**

Le texte souligne l'importance des lois récentes (ALUR, ELAN, Loi Climat et Résilience) qui visent à encadrer l'utilisation des sols et la protection de l'environnement, et qui n'étaient pas pris en compte dans le PLU de 2012. Il met en avant la nécessité d'adapter le PLU en vigueur aux changements dans les documents supra-communaux et la volonté de la municipalité de renforcer ses actions en faveur de la transition écologique.

Il reconnaît que le PLU de 2012 est obsolète et souligne l'importance d'une révision pour intégrer de nouvelles données et exigences, afin de répondre aux enjeux contemporains.

La modification du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) est impérative pour inclure des objectifs liés à la lutte contre l'étalement urbain et la protection des espaces naturels reflète un engagement envers une urbanisation durable. Il apporte des solutions concrètes telles que la réduction des zones constructibles, la protection des zones agricoles et naturelles, et l'importance de prendre en compte les risques d'inondation.

Il met en évidence les lacunes du document d'urbanisme actuel : Le texte met en lumière le problème de la non-adaptation du PLU de 2012 face aux évolutions législatives et environnementales, ce qui peut entraîner une mauvaise gestion des ressources et une dégradation de l'environnement.

L'intégration des risques d'inondation souligne la nécessité de prendre en compte les aléas climatiques dans la planification urbaine, ce qui est crucial dans un contexte de changement climatique.

La loi vise à limiter l'artificialisation des sols, un problème critique dans de nombreuses communes, mettant en exergue les défis liés à l'urbanisation excessive et à la perte de biodiversité.

Le texte indique que, bien que le contexte politique soit stable, il existe un besoin urgent de renforcer les actions écologiques pour faire face au changement climatique.

b. Le texte met en valeur plusieurs axes essentiels du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et justifie les choix de la commune :

• Il justifie le PADD et ses 4 orientations

Les choix retenus par le PADD protègent les paysages et les milieux biologiques. Il va permettre la réhabilitation des espaces agricoles et la promotion de l'agriculture bio.

La croissance démographique maîtrisée pour préserver le caractère rural. Les réhabilitations et la densification sont favorisées pour limiter l'empiètement sur les espaces non bâties.

Il fait la promotion de la mixité sociale avec des logements sociaux.

Un centre commercial devrait être créé et permettra ainsi de créer des emplois.

Le zonage sera mieux adapté pour préserver le patrimoine tout en soutenant l'économie.

La Commune souhaite améliorer des infrastructures pour piétons et cyclistes.

Le centre urbain sera centré sur l'habitant lui garantissant ainsi l'accessibilité des services.

Le PADD s'alignera sur les objectifs nationaux relatifs à l'artificialisation des sols et la gestion des risques naturels.

• Il justifie les OAP

Les OAP doivent être en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), soulignant l'importance d'un cadre juridique pour orienter l'urbanisme.

Les Objectifs des OAP sont :

- Valoriser l'environnement et lutter contre l'insalubrité.
- Inclure de commerces dans les nouvelles constructions pour favoriser la diversité d'utilisation des espaces.
- Nécessité de protéger les zones urbaines et rurales.
- Identifier des zones spécifiques pour la renaturation.
- Procéder à un aménagement clair des espaces publics.
- Le texte insiste sur la préservation de la biodiversité et des espaces naturels, intégrant des pratiques réglementaires protectrices.
- Le quartier du Gorgier doit être restructuré en mettant l'accent sur la qualité architecturale et la mixité sociale.

- **Il justifie le règlement écrit et graphique**

Le PLU comprend un règlement écrit et un règlement graphique avec l'ensemble des différents zonages et la prise en compte des espaces verts protégés et patrimoines à conserver, des terrains classés comme espaces boisés à préserver, des zones de risques (PPR mouvements de terrain, des secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation, des emplacements réservés pour voies publiques et installations d'intérêt général, des Périmètres de mixité sociale, des Polygones d'emprise du bâti, servitudes de vue, et zones non aedificandi.

Le Code de l'Urbanisme, aux articles L.151-8 à L.151-42-1, établit des règles pour l'utilisation des sols en lien avec les objectifs de développement durable. Il définit les zones urbaines, à urbaniser, agricoles, ainsi que les zones naturelles à protéger, et peut interdire certaines constructions.

Le règlement écrit comprend des articles relatifs à :

- La destinations et usages des sols : Détermine les types de constructions et les usages autorisés, ainsi que des limitations.
- Les caractéristiques des constructions : Règles sur l'implantation, la hauteur, l'emprise au sol, et l'intégration paysagère.
- Les équipements et réseaux : Assure l'accessibilité par les voies et les réseaux.

La diversité des tissus urbains nécessite des règles spécifiques. Le plan de zonage, qui accompagne ce règlement, illustre les zones en question : urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N).

- Justification des zones urbaines

Le rapport présente l'inscription de zones urbaines à Opio, alignée sur les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Les règles spécifiques concernant la densité, la hauteur et le type de constructions visent à accueillir une nouvelle population tout en préservant l'équilibre entre les espaces bâties et végétalisés.

Les zones urbaines incluent :

- La zone UA : village historique d'Opio.
- La zone UB : développement urbain et mixité fonctionnelle, principalement autour du Gorgier.
- La zone UC : zones d'habitat pavillonnaire avec densités variées.
- La zone UE : équipements publics, notamment autour de l'école.
- La zone UF : activités commerciales, divisées entre secteurs existants et horticoles.
- La zone UT : zone touristique liée au Club Med.
- La zone UZ : activités économiques, comprenant divers secteurs pour artisanat, services, résidences seniors, et activités économiques et touristiques.

Cette organisation vise une urbanisation à échelle humaine, répondant aux besoins des nouveaux habitants tout en respectant le cadre paysager.

- La zone UA

La Zone UA représente la partie historique d'Opio, développée en tant que village perché, avec des caractéristiques urbaines et architecturales distinctes, comme une densité élevée et des voies étroites.

Le PLU en vigueur : visait à préserver l'architecture et le patrimoine de la zone.

Le PLU révisé : les principales évolutions comprennent :

- Le caractère de la Zone qui reste inchangé en conservant l'identité du vieux village.
- Les destinations : Les usages autorisés sont précisés pour faciliter les évolutions tout en respectant le caractère traditionnel. Les commerces sont limités à 200 m².
- L'implantation : Les constructions doivent respecter des distances spécifiques par rapport aux voies et limites séparatives.
- L'environnement : Les surfaces libres doivent être des espaces verts de pleine terre. Une nouvelle obligation pour un bassin de rétention des eaux pluviales est ajoutée.
- Le stationnement : Les quotas de stationnement restent en place, et les normes pour le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement sont précisées.

- La zone UB

La zone UB se concentre sur le secteur du Gorgier, définie principalement par le PLU de 2012. Ses limites sont basées sur des repères tels que le centre commercial et le vallon au sud. Pour favoriser une urbanisation réfléchie, la zone a été subdivisée en secteurs (UBa, UBB, UBC), permettant une densification contrôlée et une offre d'habitat diversifiée.

Depuis 2012, le développement de la centralité du Gorgier s'est concrétisé avec divers programmes mixtes. Dans la révision du PLU, la zone UB est maintenue pour renforcer cette centralité et encourager la densification, avec l'ajout d'un nouveau secteur UBd au nord.

L'ensemble de la zone UB est soumis à un Périmètre de Mixité Sociale (PMS) pour garantir une diversité sociale dans le secteur.

Le secteur UBa est le centre principal avec commerce, bureaux et logements. Les règles de mixité fonctionnelle sont maintenues, et la SMS n°1 a été supprimée après réalisation de projets.

Le secteur UBb est une zone d'habitat dense avec petits collectifs. La SMS 2 a été supprimée, et des ajustements ont été faits pour préserver la mixité sociale. Une nouvelle réserve pour espace récréatif a été ajoutée.

Le secteur UBc est une zone urbaine moins dense, allant jusqu'à la limite nord avec le Rouret. Les protections environnementales sont renforcées, et des réserves pour liaisons piétonnes sont ajoutées.

Le secteur UBd est un nouveau secteur au nord, poursuivant les objectifs de 2012. Il inclut des aménagements pour une mixité sociale et des espaces verts protégés, ainsi qu'un cheminement piéton reliant divers points d'intérêt.

Le PLU révisé introduit plusieurs changements :

- Il effectue une redistribution des secteurs pour optimiser le développement.
- Il diminue les seuils pour les opérations d'aménagement à 2000 m².
- Il instaure la possibilité de faire de la restauration en rez-de-chaussée et prévoit des ajustements pour les bureaux.

- La zone UC

La zone UC représente les zones résidentielles, développées principalement à partir des années 90. Elle est subdivisée en trois secteurs :

Le secteur UCa est composé de quartiers pavillonnaires bien desservis (Tourreviste, TUVERE) avec un potentiel de densification sans impact significatif sur le paysage.

Le secteur UCb est composé de quartiers densité (socle du village, San Peyre, Collet, Taméyé) avec un objectif de préserver les caractéristiques paysagères et éviter le mitage urbain.

Le secteur UCc est composé de quartiers à très faible densité, souvent en contact avec des espaces naturels ou agricoles (Château, Roures, Bois d'Opio) avec un objectif de limiter le développement urbain en raison de risques naturels. Seules des évolutions limitées sont permises.

Le PLU révisé redéfinit les zones UC en trois catégories (UCa, UCb, UCc) et harmonise les réglementations pour mieux intégrer les protections écologiques. Les constructions nouvelles sont interdites dans UCc, tandis que des extensions limitées sont permises. Des conditions spécifiques concernant l'urbanisation, les espaces verts, et la gestion des eaux pluviales sont également introduites.

- La zone UE

La zone UE est une zone d'équipements publics située dans le quartier du PIOL identifiée dans le PLU de 2012. Elle vise à renforcer le pôle d'équipements

existants, comme l'école et les installations sportives. En 2020, un nouveau groupe scolaire a été construit dans cette zone.

Le PLU révisé maintient la vocation de cette zone, bien qu'elle ait été légèrement réduite au Nord pour intégrer des terrains d'habitat dans la zone UCc. La Municipalité prévoit de continuer le développement de ce pôle d'équipement en réservant un emplacement (ER n°I).

- Seules les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Les constructions d'habitation pour gardiennage sont limitées à 150 m².
- Les constructions doivent respecter des distances spécifiques par rapport aux voies et limites séparatives.
- Les extensions doivent s'harmoniser avec la construction principale, et au moins 15 % de l'unité foncière doit être occupée par des espaces verts.
- Les normes de stationnement selon les destinations sont inchangées.
- Il sera obligatoire de collecter les eaux pluviales, avec un bassin de rétention requis pour les nouvelles constructions et certaines extensions.

- La zone UF

La zone UF, dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU), concerne les activités commerciales sur le territoire communal, avec deux secteurs distincts :

- Le secteur UFa : Situé le long de la RD 3, il inclut les unités commerciales des Agoriales. Et destiné à préserver et pérenniser ces activités.
- Le secteur UFb qui correspond à la pépinière Nova Jardin et permet un développement diversifié des activités (gardiennage, restauration, bureaux), en remplaçant les anciennes classifications UC et UC3.

Au PLU révisé :

- De nouvelles activités sont introduites, tout en respectant l'implantation par rapport aux voies.
- Les règles d'implantation et de hauteur adaptées, avec des normes spécifiques pour chaque secteur.
- Les projets devront obligatoirement maintenir des surfaces perméables pour un bon traitement environnemental.
- Quant aux stationnements et aux infrastructures, les normes seront adaptées aux nouvelles constructions et extensions, avec des obligations pour la gestion des eaux pluviales.

- La zone UT

La zone UT correspond à une ancienne Zone d'Aménagement Concertée (ZAC) pour le Club Med, reconnue lors de l'approbation du PLU en 2012. Des protections écologiques ont été instaurées dans le secteur UTc, dédié aux activités de loisirs, pour assurer un corridor écologique entre le TUVERE et le BRUSC.

Elle est divisée en 3 secteurs avec des usages spécifiques.

- Le secteur UTa qui renferme des constructions pour stationnement, accueil, et équipements sportifs.
- Le secteur UTb pour l'hébergement, loisirs, commerce, et bureaux liés au tourisme.
- Le secteur UTC avec ses activités sportives et de loisirs.

Au PLU révisé :

- La distance minimale de construction est portée à 10 mètres des voies et 15 mètres des routes départementales, pour éviter les conflits d'usage.
- Les hauteurs maximales restent inchangées, respectant le caractère traditionnel.
- Les aires de stationnement doivent être en dehors des voies publiques et un arbre pour deux emplacements devra être planté
- Certaines extensions et nouveaux projets devront se raccorder aux réseaux d'eau et d'assainissement et collecter les eaux pluviales avec un bassin de rétention. Une étude hydrogéologique est requise pour les nouveaux projets.
 - o La zone UZ

Les zones UZ représentent des zones d'activités économiques dans la commune d'Opio, avec plusieurs secteurs spécifiques définis dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- Le secteur UZa situé le long de la RD3 est destiné à un pôle artisanal et des activités tertiaires. Le projet Opio Center est en cours, et le zonage est maintenu.
- Le secteur UZb abrite une résidence autonomie créée en 2020, avec un zonage et des régulations inchangés.
- Le secteur UZc correspond au Moulin d'Opio, reclassé pour permettre le développement d'activités annexes (hôtellerie, restauration) tout en conservant les activités oléicoles. Le zonage reste spécifique malgré la reprise par la Communauté d'Agglomération.
- Le secteur UZd correspond à une ancienne exploitation de plantes à parfum, aujourd'hui un complexe hôtelier inoccupé. Les limites ont été redécoupées pour ne conserver que le bâti existant, le reste étant reclassé en zone agricole.
- Le secteur UZe intègre une activité économique au rond-point de la Font Neuve, garantissant la pérennité de l'activité économique.

Au PLU révisé :

- L'objectif de chaque zone est maintenu, avec l'ajout de nouveaux secteurs (UZa, UZd et UZe).
- Les réglementations pour les constructions, les hauteurs, et les distances de recul sont harmonisées entre les zones.
- Les surfaces d'espaces verts et les exigences en matière de stationnement sont précisées pour chaque secteur.

- Des mesures environnementales, telles que l'obligation d'installer des capteurs solaires et des bassins de rétention pour les eaux pluviales, sont introduites pour les nouvelles constructions.
- Justification des zones agricoles

Les zones agricoles de la Commune d'Opio, désignées comme zone A, sont essentielles à préserver en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Elles incluent des surfaces non cultivées mais susceptibles d'être exploitées à l'avenir. Les restanques, oliveraies et champs de plantes à parfum, qui font partie du patrimoine agricole local, sont également protégés. La municipalité vise à maintenir sa ruralité et à soutenir l'agriculture durable.

Les principales évolutions réglementaires comprennent :

- L'harmonisation des secteurs : En effet, les secteurs sensibles sont reclassés pour uniformiser les règles.
- Un aménagement constructif : Les constructions agricoles peuvent désormais être réalisées en plusieurs volumes, tout en respectant des distances minimales par rapport aux voies publiques.
- La diversification économique : Les exploitants peuvent développer des activités agro-touristiques et de vente directe, favorisant les circuits courts.
- Les habitations existantes peuvent bénéficier d'extensions sous certaines conditions sans compromettre l'agriculture.
- Justification des zones naturelles

Les zones naturelles (N) sont des espaces protégés en raison de leur qualité environnementale, esthétique, historique ou écologique, et sont influencées par des risques naturels comme les incendies de forêt.

La zone comprend 4 secteurs spécifiques :

Le secteur Ng qui comprend trois parcours de golf (la Grande Bastide, le Club Med, et la Bégude) avec des limites inchangées par rapport au PLU de 2012.

Le secteur NL qui correspond à l'aire de loisirs au PIOL, maintenue pour préserver cet espace.

Le secteur Np qui inclut des zones à forte valeur patrimoniale ou paysagère, souvent avec des bâtiments remarquables comme le Domaine de la Grande Bastide reclassé pour protéger son patrimoine ; Le château de San Peyre reclassé en Np pour sa visibilité et sa proximité avec une zone agricole, Le domaine du Pré Lévêque reclassé partiellement en Np pour des enjeux paysagers, avec une possibilité de transformation en hôtel, soumis à l'avis de la CDNPS.

Le secteur Nt qui correspond à un camping près du Piol. Sa superficie est augmentée pour permettre son développement, en réintégrant des zones de développement hôtelier et en ajustant les espaces boisés classés.

Le secteur Ngh (STECAL) : c'est un nouveau secteur intégré dans la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Opio, permettant le développement d'un complexe d'hébergement touristique près du Golf de la Bégude. Classé en tant que Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL), il autorise exceptionnellement des constructions sous conditions strictes afin de préserver le caractère naturel de

la zone. Le projet prévoit environ 100 logements sur une surface de 5 500 m², avec des infrastructures souterraines pour une meilleure intégration paysagère. Il vise à dynamiser l'économie locale et à répondre à l'offre limitée d'hébergement dans la Commune. Les bâtiments seront conçus de manière durable, incluant des solutions écologiques telles que la récupération des eaux pluviales et l'utilisation de panneaux solaires.

Les évolutions réglementaires dans le PLU incluent la création de nouveaux secteurs, comme Ngh pour l'hôtellerie durable et Np pour les secteurs habités, tout en maintenant les restrictions de construction dans les zones naturelles. Les normes de construction, y compris la hauteur et l'emprise au sol, ont été précisées pour assurer l'intégration harmonieuse des constructions dans l'environnement. Des avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sont également requis pour valider ces aménagements.

- Justification des Emplacements Réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, les emplacements réservés visent à faciliter les projets d'aménagement en identifiant des terrains pour :

- Les voies et ouvrages publics où il conviendra de repérer les terrains nécessaires pour ces constructions.
- Les installations d'intérêt général qui sont des espaces destinés à des équipements à créer ou modifier.
- Les espaces verts et continuités écologiques qui sont des zones à aménager pour la nature et la biodiversité.

Ces réservations sont essentielles pour le développement futur de la Commune, inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles interdisent la construction d'autres bâtiments sur ces terrains, sans transfert de propriété, permettant au propriétaire de conserver l'usage de son bien.

La Commune a identifié sur le plan de zonage les emplacements qui portent une identification des emplacements. Il y en a 10 pour des aménagements publics et 35 pour les accès et voies de circulation.

Les équipements publics vont permettre le renforcement de services communautaires, comme des écoles et des bassins de rétention pour la gestion des eaux.

Les espaces récréatifs : Création de parcs et lieux de loisirs.

L'accessibilité et mobilité : Développement de liaisons piétonnes et de pistes cyclables pour une meilleure connectivité et sécurité routière. Des giratoires et élargissements de voies sont également prévus pour améliorer la circulation.

Des aménagements sont également projetés pour sécuriser les zones face aux risques naturels, notamment incendies de forêt.

- Justification des outils de mixité sociale

La Commune d'Opio, bien qu'elle ne soit pas soumise à la loi SRU, doit respecter le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2020-2025 de la CASA, qui fixe des objectifs de création de logements, dont 20 logements sociaux par an. Depuis 2020, 76 logements ont été réalisés, dépassant les objectifs.

Pour atteindre ces objectifs, Opio utilise des emplacements réservés pour la mixité sociale, permettant de planifier des programmes de logements dans des zones urbaines proches des services. Trois emplacements réservés ont été définis dans le secteur du Gorgier, avec l'exigence que 20 % de la surface de plancher soit dédiée à des logements sociaux, ce qui pourrait aboutir à 15 logements sociaux supplémentaires.

De plus, un Périmètre de Mixité Sociale (PMS) a été instauré, exigeant que 20 % des nouveaux projets de logements dans la zone centrale soient également destinés à des logements sociaux. Ce dispositif vise à garantir une offre de logements sociaux dans le secteur central d'Opio.

- Justification des prescriptions environnementales

Les Espaces Bois Classés (EBC) : Selon l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer divers espaces comme EBC, incluant bois, forêts, parcs, arbres isolés, et haies. Ce classement interdit des changements d'affectation qui compromettraient leur conservation. Sur le territoire d'Opio, les EBC couvrent 396 hectares, notamment dans le bois d'Opio et d'autres zones boisées, préservant ainsi le patrimoine végétal.

Les Espaces Verts Protégés (EVP) : Les EVP, identifiés au titre des articles L151-19 et L151-23, visent à protéger le paysage, maintenir des continuités écologiques, et préserver des espaces de nature en ville. Le règlement définit des prescriptions pour assurer leur conservation. Dans la révision du PLU, 71,8 hectares sont concernés par cette protection, avec une tolérance pour des aménagements légers qui ne compromettent pas la libre circulation des espèces et ne modifient pas le sol.

- Justification des prescriptions patrimoniales

Le texte décrit les justifications des prescriptions patrimoniales selon l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme. Ce règlement vise à établir des règles pour l'utilisation des sols en lien avec un projet d'aménagement durable. Il permet d'identifier et de protéger des éléments de paysage, des quartiers, des monuments et d'autres sites pour des raisons culturelles, historiques ou architecturales. À Opio, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé inclut des mesures de protection du patrimoine bâti, soulignant l'engagement de la commune à préserver son héritage architectural, y compris des éléments ponctuels comme des arbres remarquables. En tout, près de soixante éléments sont concernés par ces protections.

- Justification des changements de destinations des bâtiments en zone N

L'article L151-11 du Code de l'Urbanisme permet des changements de destination pour certains bâtiments situés dans des zones agricoles, naturelles ou forestières, sans nuire à l'activité agricole ni à la qualité paysagère. À Opio, un bâtiment en zone naturelle a été identifié pour un changement de destination, permettant aux propriétaires de développer un projet hôtelier à la place d'une habitation existante. Cette démarche nécessitera un avis conforme de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

c. Le texte précise les évolutions apportées par le PLU révisé

• En faisant le bilan des surfaces

Le bilan des surfaces au zonage du PLU révisé présente une répartition des zones de la commune d'Opio en :

- Zones urbaines (U) : 196,2 ha (21,1 %), représentant un tiers de la commune. Parmi celles-ci, 7,4 % sont inconstructibles, sauf pour annexes.
- Zones agricoles (A) : 66,8 ha (7,2 %).
- Zones naturelles (N) : 443,3 ha (47,3 %), incluant des secteurs spécifiques pour des constructions liées au golf et au tourisme, représentant 8,1 % du territoire.
- Zones à urbaniser (AU) : aucune zone n'est prévue.

La révision du PLU vise à réduire la surface urbaine de 21,4 hectares, à supprimer les zones à urbaniser, et à augmenter les zones agricoles et naturelles respectivement de 36,1 hectares et de 0,7 hectare. En résumé, 63 % du territoire communal est protégé contre l'urbanisation.

- L'évolution des zones urbaines

Les zones urbaines du précédent PLU s'étendaient sur 363,3 hectares, représentant environ 39 % du territoire communal. La révision du PLU prévoit une réduction de 21,4 hectares, avec 12,7 hectares reclassés en zones agricoles et 10,9 hectares en zones naturelles.

Cette réduction est principalement due à la re délimitation des zones d'habitat pavillonnaire, motivée par :

- La préservation des espaces agricoles et le développement de l'agriculture.
- La nécessité de prendre en compte des enjeux environnementaux et paysagers, tels que les coulées vertes et la protection du paysage.

En revanche, 2,1 hectares de nouvelles zones urbaines seront créés, provenant d'anciennes zones à urbaniser (0,8 hectares) et de zones naturelles (1,3 hectares).

- L'évolution des zones à urbaniser

Dans le PLU en vigueur, les zones à urbaniser (AU) représentaient 15,3 hectares, comprenant trois zones 2AU et une zone 2AUBa.

- Zone 2AU du Taméyé : Reclassée d'une ancienne zone NB, elle ne sera pas maintenue en raison d'un équipement insuffisant et de caractéristiques paysagères particulières.
- Zone 2AU de la Louisiane : Identifiée comme réserve pour un futur développement, elle ne sera pas conservée à cause du caractère naturel du site et du manque d'équipements.
- Zone 2AU du Vallon du Saut : Considérée comme non prioritaire pour l'urbanisation, elle présente des enjeux paysagers et ne sera pas maintenue.

Au PLU révisé :

Toutes les zones 2AU sont reclassées en zones agricoles (12,5 hectares) et naturelles (1,6 hectares). La zone 2AUBa est partiellement reclassée en zone agricole (0,4 hectares) et secteur UBd (0,8 hectares), avec un développement soumis à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels.

Aucune nouvelle zone à urbaniser n'est prévue dans cette révision.

- L'évolution des zones agricoles

Dans le précédent PLU, les zones agricoles représentaient 30,8 hectares, soit environ 3 % du territoire communal. Dans la révision du PLU, toutes ces zones sont maintenues, et la superficie totale des zones agricoles a été augmentée à 66,8 hectares, représentant 7,2 % de la commune.

Cette augmentation de 36,1 hectares résulte de :

- 12,7 hectares issus du reclassement de zones urbaines,
- 12,9 hectares provenant de la fermeture de zones à urbaniser,
- 10,5 hectares provenant du reclassement de zones naturelles, selon le projet agricole communal.
- L'évolution des zones naturelles

Les zones naturelles (N) représentent 522 hectares, soit environ 53 % du territoire communal.

La superficie totale des zones naturelles augmente de 0,7 hectare dans le PLU révisé.

- Les ouvertures à l'urbanisation

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé réduit fortement les zones urbaines et à urbaniser, avec près de 37 hectares reclassés en zones naturelles ou agricoles.

Cependant, 2,1 hectares de zones urbaines ont été ajoutés, provenant de zones naturelles et à urbaniser.

Des ajustements techniques ont reclassé 1,3 hectare de zones naturelles en zones urbaines, sans compromettre la constructibilité, puisque les zones UCc permettent seulement des extensions limitées. De plus, 0,8 hectare de zones à urbaniser devient zone urbaine UBd, facilitant le développement du cœur de village, y compris l'habitat social et de nouveaux équipements.

Ces modifications nécessitent l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers après l'arrêt de la révision du PLU.

- L'évolution des prescriptions environnementales du PLU

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) :

Le PLU révisé conserve 396 hectares d'EBC, représentant environ 40 % du territoire communal, une diminution par rapport aux 408,7 hectares précédents. Cette réduction est liée à la nécessité de créer de nouvelles zones agricoles, entraînant la suppression de certaines EBC.

Des ajustements ont été faits pour améliorer la sécurité incendie en retirant des protections sur des constructions existantes.

- Les Espaces Verts Protégés (EVP) :

Le PLU révisé classe 71,8 hectares en EVP, soit 8 % du territoire communal, incluant 35 hectares de nouveaux espaces protégés.

Les EVP visent à préserver des paysages et à offrir des espaces de respiration dans les zones urbanisées, contribuant à la trame verte et bleue.

La révision abandonne la notion d'espaces verts modulables, transformant 22,7 hectares de ces espaces en EVP, renforçant ainsi la protection environnementale.

- **En faisant l'analyse du potentiel foncier avec le PLU révisé.**

- Les capacités de développement de la Commune d'Opio

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) révisé reflète les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) pour la Commune. Ce document délimite les zones de développement en tenant compte des perspectives de croissance jusqu'en 2035, du foncier disponible, et de la nécessité de préserver les enjeux environnementaux.

- Les surfaces de développement :

La révision du PLU identifie 10,9 hectares pour le développement, répartis comme suit :

Habitat : 8,4 hectares (135 logements théoriques)

Activités : 1,5 hectares

Équipements : 1,1 hectares

- Les types de développement :

La priorité est donnée aux opérations de renouvellement urbain et de densification des zones déjà urbanisées.

Certains espaces non bâties peuvent être ouverts au développement selon les caractéristiques locales.

- Les zones d'aménagement :

Zone UA : Centre historique, peu de capacité de développement.

Zone UB : Haut potentiel de développement, 60 % des nouveaux logements prévus ici.

Comprend des projets de logements sociaux.

Zone UC : Secteurs pavillonnaires, avec des restrictions sur les nouvelles constructions.

- Les objectifs de densification :

35 % des nouveaux logements proviendront de renouvellement urbain.

12 % via la densification.

53 % dans des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

- La conformité avec le PADD :

Il s'aligne avec les objectifs du PADD pour privilégier le développement à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante.

- Le potentiel de consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

Depuis plus de 20 ans, la législation renforce la gestion des espaces naturels, agricoles et forestiers (NAF) pour favoriser un développement équilibré. La loi Climat et Résilience de 2021 fixe l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050, avec une réduction de moitié de la consommation des sols NAF d'ici 2031. Entre 2011 et 2021, la consommation des espaces NAF a atteint 19,1 hectares, avec 10,9 hectares supplémentaires depuis 2021, dépassant les objectifs intermédiaires.

La municipalité d'Opio s'engage à réduire cette consommation dans son Plan Local d'Urbanisme (PLU), en favorisant le renouvellement urbain et la densification.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) vise à diminuer de plus de 50 % la consommation des espaces NAF, estimant un besoin de 7,5 hectares pour le développement économique et touristique, principalement pour le Golf de la Bégude.

Le PLU révisé prévoit une consommation de 8,9 hectares d'ici 2035, bien en deçà des niveaux antérieurs. Cela comprend 6,5 hectares pour l'habitat, 0,9 hectare pour les équipements et 1,5 hectare lié au Golf. Ce rythme de consommation, projeté à 0,9 hectare par an, représente une réduction de 144 % par rapport à la période précédente.

Les projets de développement seront soumis à des évaluations environnementales pour garantir la préservation des espaces NAF.

- Le Potentiel de Densification du PLU Révisé

L'étude de densification est essentielle pour justifier l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux espaces, conformément à l'article L151-5 du Code de l'Urbanisme. Cette étude évalue la capacité des zones déjà urbanisées à accueillir des constructions avant d'envisager la transformation d'espaces naturels ou agricoles.

Le diagnostic a révélé le potentiel de densification des zones urbaines, à travers les données suivantes :

Zone UB : 0,1 ha - 1 logement

Zone UC : 3,2 ha - 47 logements

Le PLU révisé se concentre sur la zone UB pour développer des habitations, bénéficiant des infrastructures existantes.

Les approches pour densifier incluent :

- Les constructions sur des parcelles existantes (fond de jardin, division parcellaire)
- L'agrandissement des bâtiments (surélévation, extension)
- L'Utilisation des dents creuses
- La réhabilitation de logements vacants

La Commune d'Opio dispose de peu de logements vacants (2 identifiés), avec un engagement de réhabilitation d'ici 2035.

Le PLU prévoit des modifications règlementaires pour modifier la volumétrie des constructions en augmentant l'emprise au sol dans la zone UB à 20% et la hauteur des bâtiments à 9 mètres.

Ces changements visent à préserver l'esthétique paysagère tout en permettant une densification dans des zones spécifiques.

d. Il fait une évaluation environnementale

- **Il note les incidences prévisibles de la mise en œuvre du plu révisé**

- Il présente les enjeux environnementaux

Le diagnostic environnemental initial a identifié plusieurs enjeux écologiques cruciaux pour la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune d'Opio.

Ces enjeux sont hiérarchisés :

- La préservation de la Biodiversité : Préserver les habitats naturels, protéger la flore et la faune, et maintenir les corridors écologiques.

- La prise en compte des risques naturels : Limiter les aménagements dans les zones sensibles, gérer les eaux pluviales, et respecter les règles de construction liées aux risques.
 - La qualité paysagère : Intégrer les constructions dans le paysage, préserver les espaces ouverts, et valoriser le patrimoine architectural.
 - Le développement durable : Utiliser au maximum les espaces déjà anthroposés et privilégier des constructions durables.
 - L'agriculture : Revaloriser les parcelles agricoles en friche et préserver les terres agricoles existantes.
 - Les ressources et les nuisances : Minimiser les nuisances et pollutions, optimiser l'efficacité énergétique, et sensibiliser les usagers à des pratiques durables.
- Il analyse les orientations du PADD de la Commune d'Opio

Le diagnostic territorial a permis de définir quatre orientations essentielles pour guider le développement durable de la Commune d'Opio :

Conforter l'identité paysagère et intégrer les enjeux environnementaux :

Les objectifs sont de préserver du paysage naturel, du patrimoine urbain, et des espaces de nature.

Ceci en protégeant les paysages et éléments patrimoniaux, en réhabilitant les espaces agricoles, et en identifiant les corridors écologiques pour maintenir la biodiversité.

Organiser et maîtriser le tissu urbain :

De façon à développer un habitat cohérent avec les besoins en logements, tout en réduisant l'artificialisation des sols.

Ceci en limitant la croissance démographique, favoriser la réhabilitation de logements vacants et privilégier les zones déjà urbanisées pour de nouveaux développements.

Renforcer le rôle économique et social communal :

Afin d'améliorer les équipements publics et la diversité de l'offre économique.

Ceci en étendant des infrastructures comme des crèches, en maintenant les commerces de proximité, et en encourageant le développement d'activités agricoles et touristiques, tout en minimisant l'impact environnemental.

Développer les mobilités pour garantir un mode de vie durable :

Pour réduire les déplacements motorisés et améliorer les transports.

Ceci en encourageant les modes de transport actifs (vélo, marche), en développant les services de proximité, et en optimisant les infrastructures de transport en commun.

- Il note les incidences notables prévisibles du zonage et du règlement

Le rapport de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Opio évalue les incidences prévisibles liées au zonage et aux règlements sur l'environnement sur :

La biodiversité et l'écologie : La révision vise à préserver la biodiversité en conservant les espaces naturels, en limitant les espèces invasives, et en protégeant les continuités écologiques. Les espaces naturels protégés seront identifiés et des mesures d'évitement seront mises en place pour limiter les impacts négatifs.

Les risques naturels : La gestion des risques naturels est intégrée, notamment en prévenant les inondations et les mouvements de terrain. Les zones à risque seront exclues de toute nouvelle construction.

Le paysage et le patrimoine : Le PLU met l'accent sur la protection du paysage et du patrimoine bâti, en préservant les éléments historiques et paysagers caractéristiques de la commune.

La consommation d'espaces : L'étalement urbain sera maîtrisé, et les zones agricoles et naturelles seront renforcées. La révision augmente les surfaces agricoles et réduit celles des zones urbaines.

La qualité de l'eau : Le PLU prend en compte la protection des ressources en eau, avec des mesures pour gérer les eaux pluviales et usées afin de limiter la pollution.

Le changement climatique : Des recommandations pour intégrer des solutions durables dans les projets d'aménagement sont mises en avant, comme l'augmentation des espaces verts pour atténuer les vagues de chaleur.

Le développement économique : Le PLU prévoit des zones pour les activités économiques tout en limitant leur impact sur l'environnement.

- **Il fait l'évaluation des incidences Natura 2000**

La Commune d'Opio ne possède pas de périmètre Natura 2000, mais se trouve à proximité des sites Natura 2000 « Préalpes de Grasse » et « Rivière et gorges du Loup », situés à environ 3 km. Cette évaluation analyse les impacts du Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur les espèces et habitats d'intérêt communautaire.

Les sites Natura 2000 proches sont :

Les Préalpes de Grasse :

Une grande richesse écologique avec des milieux variés (falaises, zones karstiques).

Des espèces d'oiseaux notables : Vautour fauve, Vautour moine.

Une vulnérabilité à cause de l'embroussaillement des pelouses, de la fréquentation humaine, et des infrastructures électriques.

La rivière et les gorges du Loup :

Un Habitat pour diverses espèces d'oiseaux et chiroptères.

Une vulnérabilité à cause du vandalisme dans les cavités et de l'urbanisation.

Le PLU n'a pas d'impact notable sur les habitats ou les espèces des sites Natura 2000 proches.

Par contre, la transformation de zones naturelles en zones agricoles pourra impacter la biodiversité. La suppression d'Espaces Boisés Classés, impactera les habitats.

La préservation de zones naturelles par leur reclassification garantira leur protection

- Il présente les sites Natura 2000 à Bar sur Loup

Le site Natura 2000 à Bar-sur-Loup, connu sous le nom de Devens, couvre près d'un hectare. Il abrite des arbres atteignant 15 m de hauteur, avec des troncs de 40 cm de diamètre, représentant un habitat unique en France, théoriquement absent dans le pays selon le manuel EUR15 (présent uniquement en Espagne). Ce type d'habitat a été rattaché à l'habitat 5310 en raison des limitations du logiciel FSD, et sa validation nationale est en attente par le MNHN.

Les cavités abritant des chauves-souris sont menacées par des activités humaines telles que la randonnée et la spéléologie, ayant déjà subi des actes de vandalisme en 1990. L'urbanisation et l'aménagement de la rivière menacent également la partie proche de l'embouchure. Le zonage du PLU est en dehors des périmètres Natura 2000.

Il a été constaté qu'il n'y a pas d'incidences significatives du projet de PLU sur les habitats et les espèces justifiant la désignation des sites Natura 2000 voisins, y compris les plantes, amphibiens, invertébrés, oiseaux, poissons et mammifères.

- **Il détermine les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le PLU**

Les incidences négatives sont :

- La modification de zones naturelles en zones agricoles : Cela pourrait nuire à la biodiversité. Une étude spécifique sera nécessaire avant toute autorisation.
- La suppression d'Espaces Boisés Classés : Le déclassement de zones boisées denses en zones agricoles pourrait avoir des impacts forts sur les habitats et espèces, nécessitant également une étude préalable.

Les incidences positives sont :

- Les zones naturelles qui deviennent des zones agricoles : Ces zones sont principalement occupées par des oliveraies.

- Les zones urbaines ou à urbaniser qui deviennent des zones agricoles : Destinées à l'agriculture, elles pourraient mieux répondre à des usages agricoles.
- Les zones urbaines qui deviennent des zones naturelles : Ces zones constructibles seront préservées, renforçant la protection des espaces naturels.

Les incidences neutres sont :

- La régularisation des sols occupés : Les zones déjà construites et aménagées seront simplement régularisées, sans incidence significative.
- Aucune zone naturelle ou agricole ne sera transformée en zone urbaine constructible. Une évaluation globale et par secteur des incidences est également fournie.

e. Il présente les mesures envisagées pour éviter, réduire, compenser les effets du PLU révisé

Les incidences et les thématiques environnementales sont :

- La préservation des sites Natura 2000 et des milieux naturels : Des mesures telles que la création de zones spécifiques et l'optimisation de l'éclairage public sont envisagées pour protéger la biodiversité.
- L'amélioration de la gestion des risques, notamment sismiques et d'inondation, avec un zonage adéquat et des prescriptions de construction renforcées.
- La gestion des eaux usées et des déchets, avec des mesures visant à améliorer les infrastructures et à promouvoir des déplacements plus durables.
- L'encouragement des énergies renouvelables et des matériaux écologiques, tout en s'assurant de la compatibilité des constructions avec les normes environnementales.
- La protection du patrimoine bâti et paysager, avec des règlements pour préserver l'esthétique et la fonctionnalité des bâtiments et des espaces naturels.

Les mesures proposées :

- La création de zones spécifiques pour la biodiversité.
- Une réglementation stricte sur les nouvelles constructions pour éviter l'introduction d'espèces envahissantes.
- L'amélioration des infrastructures pour la gestion des eaux et des déchets.
- L'encouragement des pratiques durables dans le développement urbain et l'utilisation des ressources.

f. Il procède à une évaluation du suivi et du résultat de l'application du PLU révisé

La Commune envisage de réaliser ce document dans un délai de six ans après son approbation soit :

Une analyse des résultats : Le PLU doit être analysé pour évaluer son impact environnemental à l'aide d'indicateurs spécifiques.

Des indicateurs de suivi concernant :

- La biodiversité : Suivi de la faune, de la flore, et des espèces envahissantes.
- Les risques naturels : Évaluation du nombre d'habitants dans des zones à risque et des reconnaissances de catastrophes naturelles.
- La consommation d'espace : Évaluation des constructions et leur impact sur les espaces naturels.
- Les déchets : Suivi de la quantité de déchets ménagers, avec un objectif de réduction de 10 % d'ici 2027.
- Les émissions polluantes : Objectif de recyclage de 45 % d'ici 2027.

Mettre en place un protocole de suivi : Les données doivent être mises à jour annuellement, avec une validation des indicateurs basée sur leur pertinence et disponibilité.

Faire un état des lieux : Un état zéro est établi avant l'entrée en vigueur du PLU, avec des objectifs quantifiés à atteindre dans les six ans.

g. Il fait un résumé non technique et méthodologique

- L'état initial de l'environnement

Milieu physique : Opio bénéficie d'un climat méditerranéen avec des étés chauds et secs et des hivers doux. La géologie est principalement composée de terrains quaternaires et sédimentaires, avec un point culminant à 363 mètres. La commune présente une topographie variée, allant de vallons à des plaines.

Milieu naturel : Opio ne fait pas partie des sites Natura 2000, mais compte trois zones humides. La flore inclut plus de 300 espèces, dont 10 sont protégées. La faune est riche, avec 7 espèces de reptiles protégées, ainsi qu'une diversité d'amphibiens et d'invertébrés. Le réseau hydrographique comprend plusieurs cours d'eau et des masses d'eaux souterraines de bonne qualité, bien que sensibles à la pollution. La commune est sujette à des risques d'incendie, de mouvement de terrain, d'inondation et à un risque sismique modéré.

Milieu paysager : Située dans l'unité paysagère des Collines, Opio doit préserver ses espaces ouverts et la perception du village. De nombreux cônes de vue mettent en valeur la vallée de la Brague et les paysages environnants.

Milieu humain : Le territoire est divisé en plusieurs secteurs : le centre-village, les zones urbanisées, et des espaces agricoles. Les réseaux d'eau et de gestion des déchets sont bien établis. La consommation énergétique est élevée, avec une part significative pour les transports et le résidentiel ; l'énergie solaire est la principale source de production. La qualité de l'air est bonne, bien que le trafic le long des départementales génère quelques pollutions locales.

- Les enjeux hiérarchisés

Le diagnostic environnemental du territoire a révélé plusieurs enjeux environnementaux essentiels pour la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Opio. Ces enjeux sont classés par ordre de priorité et s'accompagnent d'objectifs environnementaux spécifiques.

- Préserver la biodiversité

Protéger les habitats naturels et la flore/faune menacées.

Limiter les nuisances humaines et favoriser une gestion adaptée des espaces verts.

- Prendre en compte les risques naturels

Éviter l'urbanisation dans les zones à risques (inondations, glissements de terrain).

Mettre en place des mesures de prévention et de gestion des eaux pluviales.

- Conserver la qualité paysagère

Intégrer les aménagements dans le paysage naturel et préserver les espaces ouverts.

Éviter la dégradation des perceptions paysagères.

- Favoriser un développement durable des activités économiques et touristiques

Réutiliser au maximum les surfaces bâties existantes pour éviter la consommation d'espaces naturels.

Utiliser des matériaux respectueux de l'environnement et dimensionner les infrastructures en fonction des besoins.

- Dynamiser le secteur agricole

Réhabiliter les parcelles agricoles en friche et préserver les terres agricoles.

- Préserver les ressources et lutter contre les nuisances

Minimiser les pollutions et nuisances en optimisant l'efficacité énergétique et en limitant la consommation d'eau.

- Sensibiliser le public à des pratiques durables.

- Les grandes orientations

Le diagnostic territorial réalisé pour la révision du Plan Local d'Urbanisme à Opio a permis de définir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune. Ce projet repose sur quatre grandes orientations :

- La consolidation de l'identité paysagère et prise en compte des enjeux environnementaux et agricoles.
- L'organisation et maîtrise du tissu urbain pour préserver l'équilibre du territoire.
- Le renforcement du rôle économique et social de la commune.
- Le développement des mobilités pour un mode de vie durable.

Le PADD inclut également des dispositions de la loi Climat et Résilience, visant à atteindre le Zéro Artificialisation Nette d'ici 2050.

- L'évolution du zonage

Le document démontre, à l'appui de plans comparatifs, l'évolution du zonage entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé

- L'évaluation des incidences

Le document démontre, à l'appui d'un plan, l'incidence du zonage du projet de PLU révisé sur les différentes parties du territoire.

- Les incidences et les mesures envisagées

En ce qui concerne les espaces Naturels Protégés

- o Les incidences positives sont :

La Protection des sites Natura 2000 non concernés par le PLU.

La conservation des milieux naturels et la classification des zones naturelles et agricoles.

La préservation des EBC.

- o Les incidences négatives sont :

Le risque de perte d'habitats dans les zones constructibles.

Les éclairages extérieurs pouvant perturber la faune.

Le risque d'introduction d'espèces envahissantes.

- o Les Mesures envisagées sont :

La création de zones spécifiques pour protéger la biodiversité.

L'optimisation de l'éclairage public pour réduire la pollution lumineuse.

L'engagement à ne pas introduire d'espèces envahissantes lors de nouveaux aménagements.

En ce qui concerne les risques naturels

- o Les Incidences :

La prise en compte des zones à risques (sismiques, crues) dans le PLU.

La préservation des zones naturelles sans déclassement en zones urbaines.

- o Les mesures envisagées :

Zonage spécifique pour les zones d'expansion des crues.

Restrictions sur la reconstruction post-sinistre en zones à risque.

En ce qui concerne les Équipements Publics et Déplacements

- o Les incidences :

Augmentation des eaux usées et des déchets avec la hausse de population.

Diminution des déplacements liés aux services de proximité.

- o Les mesures envisagées :

Assainissement conforme aux normes en vigueur.

Encouragement des modes de déplacements doux et amélioration du stationnement.

En ce qui concerne les Ressources Énergétiques et Pollution

- Les incidences :

Augmentation de la consommation énergétique et pollution liée aux transports.
Amélioration des possibilités d'installation d'énergies renouvelables.

- Les mesures envisagées :

Promotion de l'utilisation de matériaux écologiques et panneaux solaires.
Actions pour réduire les transports, favorisant le télétravail.

En ce qui concerne les Paysage et Patrimoine

- Les incidences :

Risque d'étalement urbain affectant le paysage.

Protection des éléments de patrimoine bâti et des espaces paysagers.

- Les mesures envisagées :

Réglementation stricte sur l'aspect extérieur des bâtiments.

Conservation du patrimoine naturel et bâti par des prescriptions spécifiques.

Ces mesures visent à concilier développement urbain et protection des ressources naturelles, tout en prenant en compte les risques environnementaux.

- Les principales prises en compte de l'environnement dans le zonage

Un plan affiche la prise en compte de la biodiversité dans le projet de PLU révisé

- L'OAP trame verte et bleue

Un plan expose les objectifs et les actions en faveur des continuités écologiques dans le projet de PLU révisé

- **Il décrit la méthodologie utilisée pour décrire l'état initial du milieu naturel**

Avant la campagne de terrain, une étude bibliographique a permis de rassembler des données sur le territoire d'Opio. Cette recherche a aidé à identifier :

- Les habitats naturels et les espèces présentes.
- Les périmètres de protection (Natura 2000, ZNIEFF).
- D'autres enjeux environnementaux.
- Les données recueillies sont synthétisées dans un tableau mentionnant les sources bibliographiques et les organismes contactés pour obtenir des informations.

La cartographie de la trame verte et bleue d'Opio a été réalisée en utilisant les données disponibles. Les espaces naturels, tels que les forêts et les prairies, ont été cartographiés à partir de photos aériennes. Cette trame verte est fragmentée par divers obstacles (clôtures, murets) qui ne sont pas visibles sur les images aériennes. Il est nécessaire de visiter le terrain pour évaluer les impacts potentiels des projets de PLU sur cette continuité écologique.

Des prospections de terrain sont prévues pour :

- Compléter et affiner les données collectées.
- Identifier les continuités écologiques à préserver.

Ces prospections se dérouleront sur plusieurs journées en 2023 et 2024, ciblant particulièrement les secteurs affectés par le PLU.

B. LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un élément clé du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'une commune, définissant des objectifs de développement économique, social et environnemental à l'horizon 2035. Bien que non contraignant pour les autorisations d'urbanisme, il sert de cadre de référence pour les décisions d'aménagement.

Le PADD présente des orientations touchant divers domaines tels que l'urbanisme, la protection des espaces naturels, le développement économique, et la gestion des transports. Il fixe des objectifs pour modérer la consommation d'espace et lutter contre l'étalement urbain.

Les trois piliers de l'urbanisme durable abordés incluent l'équilibre entre renouvellement et développement maîtrisé, la diversification des aménagements pour répondre aux besoins futurs, et l'utilisation raisonnée des espaces. Le projet vise également un objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050, en intégrant des dispositions de la loi Climat et Résilience.

La commune d'Opio, en révisant son PLU approuvé en 2012, vise à renforcer son pôle central urbain, protéger les paysages, organiser la croissance urbaine, et développer des infrastructures durables. Quatre orientations principales se dégagent pour guider le développement communal :

- 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.

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

Préservation des Espaces Naturels :

Protéger les grands espaces naturels et les paysages caractéristiques d'Opio. Maintenir la silhouette du village et assurer des vues dégagées sur les environs.

Patrimoine Urbain et Paysager :

Identifier et préserver les éléments patrimoniaux (bassins, fontaines, arbres remarquables).

Trame Verte et Bleue :

Conserver la biodiversité par la définition de corridors écologiques.

Protéger les vallons et zones humides, en favorisant des espaces végétalisés.

Espaces de Détente :

Préserver les espaces de respiration et de nature en milieu urbain.

Agriculture :

Réhabiliter les terrasses agricoles et créer de nouveaux espaces pour l'agriculture.

Gestion de l'Eau :

Protéger les ressources en eau et améliorer la gestion des eaux pluviales.

Trame Noire :

Limiter la pollution lumineuse pour protéger la faune nocturne.

Risques Naturels :

Intégrer la gestion des risques naturels dans le développement urbain, en préservant les sols et en limitant l'artificialisation.

Transition Écologique :

Promouvoir des pratiques de gestion des déchets et d'énergie durable, comme l'utilisation de panneaux solaires et l'implantation d'ombrières.

Cette orientation vise à renforcer l'identité paysagère d'Opio tout en intégrant des enjeux environnementaux et agricoles dans le développement futur de la commune.

Orientation n°2 : Organiser et maîtriser le tissu urbain

Cette orientation vise à organiser le développement urbain tout en préservant les équilibres territoriaux. Les principaux objectifs incluent :

Développement urbain maîtrisé :

Limiter la croissance démographique à 0,35 % par an d'ici 2035 pour préserver la vocation rurale.

Créer environ 135 logements, en favorisant logements sociaux dans le secteur du Gorgier.

Réduction de l'artificialisation des sols :

Participer à l'effort national de zéro artificialisation nette d'ici 2050, réduisant de plus de 50 % la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Aménagement du territoire :

Prioriser les zones urbaines proches des lieux de vie (moins de 15 minutes à pied). Développer l'habitat collectif dans le secteur du Gorgier.

Encadrer l'urbanisation dans les espaces interstitiels des quartiers pavillonnaires et limiter l'extension urbaine.

Optimisation de l'espace constructible :

Favoriser le renouvellement urbain et la densification dans les zones déjà urbanisées.

Estimation d'un besoin d'environ 7,5 hectares pour les nouveaux logements et équipements, avec possibilité d'1,5 hectare pour le développement économique autour du Golf de la Bégude.

Cohérence architecturale et environnementale :

Assurer la qualité architecturale tout en préservant les paysages ruraux et les espaces verts.

Inscrire une orientation d'aménagement pour le secteur du Gorgier et préserver les caractéristiques rurales dans les nouvelles constructions.

Ces mesures visent à structurer le développement urbain de manière durable et harmonieuse.

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

Cette orientation vise à diversifier et dynamiser l'économie locale tout en renforçant les équipements et services pour les habitants. Voici les principaux axes :

Diversification économique : Création d'espaces de travail à proximité des lieux de vie, comme l'Opio Center.

Soutien aux commerces locaux : Préservation et renforcement des dynamiques commerciales dans des zones telles que Cœur de Village et San Peyre.

Développement de l'artisanat et du tourisme : En lien avec la zone d'activité économique, en tenant compte des risques d'inondation.

Équipements publics :

Extension de la crèche.

Amélioration des lieux de rencontres culturelles.

Création de nouveaux espaces récréatifs.

Promotion du tourisme : Renforcement des activités sportives et de loisirs, développement de chemins piétons et cyclables, et maintien des activités existantes. Mise en place d'un nouveau complexe d'hébergement touristique.

Soutien à l'agriculture locale : Remise en culture des terrains adaptés, encouragement des circuits courts, et création d'une zone de marché.

Ces actions visent à renforcer le tissu économique et social de la commune tout en améliorant la qualité de vie des habitants.

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

L'orientation vise à promouvoir des modes de vie durables en améliorant la mobilité dans la commune d'Opio. Voici les principales actions proposées :

Limiter les déplacements motorisés :

Développer des services de proximité accessibles à moins de 15 minutes à pied (écoles, commerces, etc.).

Encourager le télétravail pour réduire les trajets.

Connecter les espaces de vie :

Créer des réseaux sécurisés pour la mobilité active (vélo, marche).

Repenser les liaisons douces dans des secteurs spécifiques, comme le Gorgier.

Réviser les plans de circulation :

Aménager la voirie pour apaiser le trafic automobile et améliorer la sécurité.

Optimiser les infrastructures le long des axes principaux pour favoriser les modes actifs.

Améliorer les transports en commun :

Ajuster l'offre de stationnement (covoiturage, vélos, véhicules électriques).

Collaborer avec la Communauté d'Agglomération pour optimiser les transports en commun.

Ces actions visent à créer un environnement plus durable à travers une meilleure accessibilité et sécurité des déplacements.

C. LE RÈGLEMENT

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire de Opio. Il comprend une partie écrite et une partie graphique qui délimitent les différentes zones et prescriptions applicables.

La partie graphique est faite de plans comportant l'ensemble des prescriptions attachées au territoire.

Il est composé d'un plan d'ensemble de la Commune et d'une partie « grossie » pour le GORGIER.

Le règlement organise l'utilisation du sol à Opio en tenant compte des réglementations nationales et des lois spécifiques, tout en assurant la protection de l'environnement et du patrimoine.

Le territoire est divisé en trois grandes catégories de zones : urbaines (U), agricoles (A) et naturelles (N).

- **Urbaines (zones U)** : comprenant différents secteurs comme le centre historique, les zones de mixité fonctionnelle, et les quartiers pavillonnaires.
- **Agricoles (zones A)** : protégeant les terres agricoles.
- **Naturelles (zones N)** : visant à préserver les espaces naturels.

Le PLU aborde divers risques (incendie, mouvement de terrain, sismicité, inondation) et impose des études géotechniques et des normes de construction spécifiques.

Des normes d'isolation acoustique sont requises dans les zones exposées aux nuisances sonores provenant des transports.

Des adaptations mineures sont possibles, et des dérogations peuvent être accordées pour la reconstruction suite à des catastrophes naturelles ou pour l'accessibilité des personnes handicapées.

Les infrastructures publiques nécessaires au bon fonctionnement des services sont autorisées dans toutes les zones.

Le PLU prévoit des emplacements réservés pour la construction de logements sociaux, avec des obligations de pourcentage pour tout nouveau programme de logements.

Des dispositions spécifiques protègent le patrimoine archéologique et les éléments de paysage, imposant des normes strictes pour les modifications.

Le PLU classe les espaces boisés comme inconstructibles, tout en permettant des coupes d'entretien sous certaines conditions.

Zones Urbaines (U)

1. **Zone UA** : Vieux village
2. **Zone UB** : Deuxième centralité de la commune c'est une extension du centre-ville réparties en quatre secteurs : UBa (com commerces, bureaux, logements), UBb (petits collectifs), UBc (habitat densifié), et UBd (développement du centre village).
3. **Zone UC** : concerne un habitat pavillonnaire
 - o **UCa** : quartiers du Tourreviste et Tuveré.
 - o **UCb** : quartiers de faible densité (San Peyre, Collet, etc.).
 - o **UCc** : très faible densité (Château, Bois d'Opio, etc.).
4. **Zone UF** : concerne les activités commerciales :
 - o **UFa** : Activités commerciales existantes
 - o **UFb** : Activités commerciales horticoles existantes
5. **Zone UT** : Cette zone concerne les activités touristiques du Club Med avec 3 sous-secteurs : Uta ; UTb ; UTC.
6. **Zone UZ** : correspondant aux zones d'activités économiques, avec les secteurs suivants :
 - o **UZa** : secteur d'activités artisanales, de services et tertiaires d'Opio Center
 - o **UZb** : secteur correspondant à la résidence séniors
 - o **UZc** : secteur du Moulin de la Brague
 - o **UZd** : secteur d'activités économiques, touristiques de la Foucarde
 - o **UZe** : secteur d'activités au pied du village.

Zones Agricoles (A)

Ces zones sont consacrées aux activités agricoles et destinées à les protéger en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

Zones Naturelles (N)

Elles sont destinées à protéger les espaces naturels en raison de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment d'un point de vue esthétique, historique ou écologique. Elles comprennent des secteurs qui ont pour vocation de conserver leur caractère naturel, tout en accueillant des constructions et/ou aménagements spécifiques :

Elles sont divisées en plusieurs sous-catégories :

- o **NG** : correspondant aux secteurs golfiques d'Opio
- o **NGh** : relative au développement d'une résidence de tourisme durable au Golf d'Opio
- o **NL** : correspond aux parcs de loisirs
- o **NP** : secteur à forte valeur paysagère et/ou patrimoniale
- o **NT** : secteur en lien avec le camping

Le règlement graphique inclut plusieurs éléments importants :

- Les Espaces Verts Protégés et patrimoine à préserver, ainsi que les périmètres de protection.
- Les terrains classés comme espaces boisés à conserver, protéger ou créer.

- Un périmètre des secteurs concernés par un risque naturel.
- Secteurs avec orientations d'aménagement et de programmation.
- Des Emplacements réservés pour voies et ouvrages publics, installations d'intérêt général et espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques.
- Des Emplacements Réservés pour mixité sociale
- Un Périmètre de Mixité Sociale
- Des polygones d'implantation des constructions.
- Des servitudes de vue.
- Les éléments de paysage et de patrimoine à protéger.
- Les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination en zone naturelle.

D. LES OAP

Le Code de l'Urbanisme, notamment dans ses articles L.151-1 et L.151-2, stipule que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit respecter des principes fondamentaux et inclure plusieurs éléments essentiels :

1. Un Rapport de présentation
2. Un Projet d'aménagement et de développement durables
3. Des Orientations d'aménagement et de programmation
4. Un Règlement et des annexes

Ces éléments peuvent être accompagnés de documents graphiques.

Les articles L.151-6 et L.151-7 précisent que les orientations d'aménagement et de programmation doivent être alignées sur le projet de développement durable. Elles incluent des mesures pour l'aménagement, l'habitat, les transports, ainsi que des considérations pour les zones de montagne et les unités touristiques.

Ces orientations visent à :

- Valoriser l'environnement, le patrimoine, et lutter contre l'insalubrité.
- Favoriser la mixité fonctionnelle dans les projets de construction.
- Identifier des zones à réhabiliter ou renaturer.
- Élaborer des schémas d'aménagement pour les espaces publics.
- Adapter la délimitation des périmètres d'aménagement.
- Protéger les franges urbaines et rurales, en intégrant des espaces de transition entre zones agricoles et urbanisées.

Les représentations des orientations sont schématiques, indiquant des principes d'aménagement sans détailler chaque opération. Elles servent de guide pour les projets futurs et leur réalisation peut s'étendre sur le long terme, selon des phases et des initiatives spécifiques.

Sur le territoire d'Opio, des orientations sectorielles (comme pour le quartier du Gorgier) et thématiques (comme la trame verte et bleue) sont élaborées.

LE GORGIER

Le secteur du Gorgier est situé à la croisée de plusieurs communes (Grasse, Rouret, Valbonne, Châteauneuf-Grasse).

Les principales modifications de l'OAP portent sur :

La réduction du périmètre : Ajustement du périmètre pour inclure uniquement les zones de logements déjà réalisées ou en développement.

La valorisation des espaces publics : Amélioration des cheminements piétonniers entre le centre commercial et les infrastructures environnantes (médiathèque, crèche) et transformation du parking de la salle des fêtes en un point central de connexion.

Le développement urbain au sud : Encouragement d'une mixité sociale et création d'un lien automobile entre le centre commercial et les nouveaux lotissements.

L'extension du périmètre : Intégration de terrains au nord de la route du Rouret pour renforcer le tissu urbain.

Une étude urbaine a mis en avant l'importance de préserver le paysage et les ressources naturelles, notamment la gestion de la Brague, afin de garantir un développement durable.

Le cœur de village se concentre autour de la salle des fêtes, avec un projet de halle polyvalente pour divers événements, et d'aménagements piétonniers pour renforcer l'accessibilité.

Il est également envisagé la réhabilitation de la ferme patrimoniale et la création d'une trentaine de logements favorisant la mixité sociale.

Les grands objectifs de cette opération sectorielle sont donc la valorisation des infrastructures existantes et la programmation d'une extension du cœur de village, le tout dans un cadre paysager harmonieux.

LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le bureau d'études a fait une évaluation de l'occupation des sols et une identification des continuités écologiques de la Commune qui est majoritairement recouverte de végétation.

Il a constaté que :

La couverture végétale représente 66 % de la commune.

Le tissu urbain est étalé et moins dense à l'est. Le village est situé au nord-ouest.

La typologie des espaces se traduit ainsi :

- Espaces boisés (réservoirs de biodiversité).
- Milieux ouverts (zones de pâturage et floraisons).

- Lisières urbaines (zones tampons pour la faune).
- Espaces verts et jardins (avec des arbres remarquables).
- Espaces agricoles (terrains en restanques, oliveraies).
- Cours d'eau (la Brague traverse la commune).

Les objectifs et enjeux que la Commune veut mettre en évidence dans cette OAP sont de protéger les espaces naturels, les corridors écologiques et préserver la biodiversité face à l'urbanisation et d'intégrer les enjeux environnementaux dans les projets d'aménagement.

Pour cela, la Commune envisage de renforcer la biodiversité par des pratiques agricoles durables, la réduction de la pollution lumineuse et des programmes de reboisement, de conserver les continuités écologiques et les espaces boisés classés et d'utiliser le PLU comme outil réglementaire pour préserver les zones naturelles.

Ainsi, au travers de ce document, elle propose d'identifier et protéger les espaces agricoles, de maintenir des EBC pour préserver les continuités écologiques et de faire une réglementation spécifique afin d'encadrer l'urbanisation et favoriser des aménagements respectueux de l'environnement.

Elle propose de protéger strictement les zones naturelles et EBC) et de préserver avec modération certaines zones pour éviter l'étalement urbain.

Ce plan vise à harmoniser le développement urbain avec la préservation de la nature, assurant ainsi une coexistence bénéfique entre l'urbain et l'environnement.

E. LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

- Les Aménagement d'Ouvrages et Équipements Publics**

Conformément à l'Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, des terrains sont réservés pour :

- Les équipements publics** : bassins d'orage, espaces récréatifs.
- Les emprises** : Variées, allant de 65 m² à 3 600 m², pour des projets tels que la création de bassins de rétention et d'espaces de loisirs, tous bénéficiant à la commune
- Les Aménagement et élargissement de voies de circulation**

Conformément à ce même article L.151-41, des emplacements sont réservés pour :

- La création de voies vertes et liaisons piétonnes** : Réalisations mesurant généralement 2 mètres de large, sur plusieurs centaines de mètres.
- L'élargissements des routes** : Prévisions pour des routes départementales, avec des élargissements allant jusqu'à 10 mètres.

- **Les outils de mixité sociale**

Selon le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASA :

Une répartition des logements sociaux en PLUS (pour la majorité), suivi par PLAI et PLS.

Des emplacements réservés pour mixité sociale : Quartiers désignés (Cœur de Village) où au moins 20 % des surfaces doivent être dédiées aux logements sociaux.

Les secteurs à pourcentage de logements sociaux

Sur la commune d'Opio, un secteur urbain (zone UB) impose qu'au moins 20 % des nouveaux programmes de logements (à partir de 3 unités ou 800 m²) soient réservés à des logements sociaux.

Ce cadre réglementaire vise à assurer un aménagement équilibré et inclusif au sein de la commune d'Opio.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le dossier de révision du PLU est conforme aux articles L151.1 et suivants du code de l'urbanisme.

1.2.4.3. La révision du PLU a fait l'objet de plusieurs réunions

Le 12.04.2024, une réunion publique sur le PADD

Le 06.05.2025, une réunion avant l'arrêt du projet

1.2.4.4. Le projet a été transmis aux Personnes Publiques associées

- Agence régionale de santé
- Centre National de la propriété forestière
- Chambre d'agriculture des Alpes Maritimes
- Chambre des métiers et de l'artisanat des Alpes Maritimes
- CASA
- Département des Alpes Maritimes
- Direction Départementale des Territoires et de la Mer
- Institut national de l'origine et de la qualité
- Préfecture des Alpes Maritimes
- Région Provence cote d'azur
- Service départemental de l'architecture et du patrimoine
- Communauté d'Agglomération du pays de GRASSE (SCOT)
- Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis
- Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)
- Commune du Rouret
- Commune de Roquefort les pins
- Commune de Valbonne
- Commune de Châteauneuf

- Mission Régionale d'autorité environnementale
- Groupement des associations de défense des sites et de l'environnement de la côte d'azur. (GADSECA)

Commentaire du Commissaire Enquêteur : ces organismes ont été saisis dans le respect des articles L153.14 à L 153.17 du code de l'urbanisme et L 104.3 et suivants du code de l'urbanisme.

1.2.4.5. Monsieur le Maire a également exposé le bilan de concertation

La concertation publique qui a eu lieu le 12 avril 2024 présidée et animée par le Maire a révélé plusieurs préoccupations majeures des habitants concernant les déplacements et l'aménagement de la commune. Voici un résumé des points clés :

1. Quel regard doit-on porter sur le développement important des communes du Rouret et de Roquefort les Pins ? Cela a une incidence sur les déplacements, la ressource en eau... sur l'ensemble du territoire, dont la commune d'OPIO : Aucun jugement ne sera porté sur le développement des communes voisines, mais comme rappelé, certaines communes ont des obligations légales, notamment en matière de production de logements. C'est l'une des raisons pour laquelle la commune d'Opio ne souhaite pas dépasser les 3 500 habitants.

2. Quel est le calendrier de la révision du PLU ? L'objectif est d'approuver le document d'ici fin 2025.

3. Les lois ZAN et ALUR imposent une densification du territoire. Comment ça va se traduire à Opio ?

Cela ne se traduira pas forcément pas des hauts collectifs. Les coefficients d'emprise au sol, dans les secteurs UCp, seront par exemple réduit à 5 %, sans étage. Ailleurs, ce sera uniquement des extensions de l'existant. Le service urbanisme est en réflexion pour que les formes urbaines de type mazet soit privilégiées.

4. Est-ce possible de participer à l'évolution du PLU et de participer aux groupes de travail ? Il est rappelé l'existence du comité citoyen.

5. Comment vont pouvoir se réaliser de nouveaux logements avec l'application du ZAN en 2050 ? Par ailleurs, l'eau est une priorité. Il peut être judicieux d'interdire les piscines.

Le Zéro Artificialisation Nette n'est attendue qu'à l'horizon 2050. D'ici là, des jalons intermédiaires permettent aux collectivités de réduire leur consommation. Cela permet de tendre progressivement faire un nouveau modèle urbain.

La réflexion des piscines est un sujet qui sera traité dans la révision du PLU.

6. Que se passe-t-il sur le territoire jusqu'à l'approbation du PLU ?

La commune va pouvoir mettre des sursis à statuer à compter du débat de son PADD en Conseil Municipal. Cela lui permettra de refuser certains permis

de construire, qui vont à l'encontre du projet politique et de la sobriété foncière.

7. Est-ce qu'une démolition-reconstruction d'une superficie identique pourrait être envisagée, malgré des coefficients d'emprise au sol plus faibles ?

Les réflexions sur les futures dispositions réglementaires ne sont pas encore abouties.

8. Est-ce qu'il y aura une piste cyclable le long de la route de Cannes ? Il est précisé qu'il n'y a pas la place.

9. Les autres aspects relevés ont porté sur des précisions concernant des permis de construire déposés.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La concertation et le bilan ont été menés conformément aux articles L 103.2 et suivants du code de l'urbanisme.

+++++

2/ L'ENQUÊTE PUBLIQUE EN QUESTION

2.1. L'objet de l'enquête

Par délibérations du 13/09/2022 relative à la prescription de la révision du PLU et du 20/05/25 relative à l'arrêt du projet de révision du PLU, le Conseil Municipal de OPIO a fixé 5 grands objectifs :

- 1. Confirmer l'identité paysagère et environnementale de Menton**
- 2. Maitriser le développement urbain et préserver les équilibres du territoire**
- 3. Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive**
- 4. Garantir une mobilité durable et raisonnée avec les thématiques relatives aux transports et déplacements**
- 5. Fixer les objectifs de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain en limitant cet étalement et en favorisant les opérations de rénovation et réhabilitation au sein du tissu urbain existant.**

2.2. L'organisation de l'enquête

2.2.1. La désignation du commissaire enquêteur

Le 30/07/2025, le Tribunal Administratif, par décision n°25000028/06, m'a désigné comme commissaire enquêteur pour l'enquête relative à la révision générale du PLU et a désigné Monsieur Giovanni VALASTRO comme commissaire enquêteur suppléante.

2.2.2. La préparation de l'enquête

- L'information du CE**

Les permanences ont été arrêtées, en accord avec le service urbanisme, en fonction des jours et heures d'ouverture au public de la mairie dans le respect de la réglementation.

- La rencontre avec le Maître d'ouvrage**

- Le dossier de révision générale du PLU arrêté m'a été transmis par e-mail le 21 Août 2025 par le service Urbanisme de votre commune.
- J'ai reçu ensuite l'ensemble des documents à ajouter au dossier au fur et à mesure de leur arrivée.
- Je vous ai rencontré, accompagné de votre responsable du service de l'Urbanisme, le 17 septembre 2025 et vous m'avez exposé les grandes lignes du projet et surtout la philosophie du Conseil Municipal pour entreprendre cette révision, à savoir :
-

- En premier lieu, Monsieur le Maire se présente, évoquant son parcours, son attachement à la Commune et son expérience.
- Il décrit son implication dans la vie locale, son rôle dans la création d'un groupe de discussion avec les habitants.
- Il souligne l'importance de connaître les besoins des habitants et de préserver le caractère rural de la Commune.
- Concernant l'urbanisme et le développement de sa Commune :
 - Une discussion s'ouvre sur la planification urbaine, incluant la gestion des logements sociaux et la restriction de la constructibilité.
 - Puis, c'est une présentation des projets de mixité sociale, des initiatives pour maîtriser l'étalement urbain et protéger les zones naturelles.
 - Également, l'évocation des défis liés à l'augmentation de la population et à la nécessité de préserver l'environnement.
- Sur la gestion des risques et protection de l'environnement notamment les inondations et les incendies de forêt :
 - Monsieur le Maire et Madame la responsable de l'urbanisme présentent des mesures prises pour protéger les zones vertes et les rivières, et pour limiter l'impact des constructions sur l'environnement.
 - Ils évoquent également des défis liés à la gestion des forêts et à la nécessité de sensibiliser les propriétaires aux obligations de débroussaillage.
- La discussion se poursuit sur les projets et perspectives d'avenir :
 - Avec la présentation des projets en cours, notamment la création d'un centre de santé et de bien-être, et la revitalisation du centre du village.
 - L'évocation des initiatives pour encourager l'agriculture locale et préserver le caractère rural de la Commune.
 - Une Discussion sur la nécessité de concilier développement économique et protection de l'environnement, et de maintenir une qualité de vie pour les habitants.
- Enfin, un aparté sur les relations avec les instances administratives (DDTM, la CASA et d'autres instances administratives) :
 - L'évocation des défis liés à l'application des réglementations en matière d'urbanisme et d'environnement
 - La présentation des démarches entreprises pour défendre les intérêts de la commune et faire valoir ses spécificités

- **Visites sur place**

Le 16/09/2025, suite au rendez-vous avec la Commune, je me suis rendue sur place et visité certains lieux tels que « le cœur du village et l'emplacement de l'OAP « le GORGIER » afin de visualiser l'état actuel des sites et me permettre de me projeter dans le projet de révision.

Le 07.10.2025 j'ai visité les divers sites où étaient affiché l'avis d'enquête publique

2.2.3. Publicité de l'enquête

- **Par affichage :**

L'arrêté d'enquête publique 130/25 du 02/09/2025 a fait l'objet d'un affichage à partir du 15.09.2025 aux emplacements prévus par la commune à cet effet.

Un rapport de constatation a été établi le 24.09.2025 par le Brigadier-Chef Principal établissant que :

- S'agissant de la publication de l'enquête en Mairie, place de la Liberté:
 - Un panneau d'enquête publique est affiché sur la porte d'accueil de la Mairie.
 - L'arrêté Municipal N° 130/2025 de l'enquête publique concernée est affiché au rez de chaussée du bâtiment communal.
- S'agissant des panneaux au format AO d'avis d'enquête publique, quatre emplacements d'affichages ont été référencés :
 - Route de Chateauneuf à proximité du rond point de la Font Neuve sens Chateauneuf/Opio
 - Route de Nice proximité Chemin de la Source sens Opio/le Rouret,
 - Route de Cannes à proximité du rond point Tourréviste sens Valbonne/Opio
 - Route de Cannes à proximité du rond point Coluche sens Valbonne/Opio.
- S'agissant des panneaux d'information de la commune supportant des affiches d'enquête publique de format A3, sept panneaux d'information sont utilisés pour l'affichage des avis d'enquête publique listés comme suit:
 - Route de Nice/ Chemin San Peyre
 - Chemin du Moulin/Chemin des collets
 - Chemin du Bois d'Opio/Chemin de Peyre Grosse
 - Chemin de la Font des Dones/Chemin du Bois Fleuri
 - Chemin du Rancé/ Chemin du camp Cordéou
 - Chemin de Taméyé/Chemin du Tuveré
 - Rond Point de Poudeirac/ Route de Cannes
 - Zone Commerciale Font-Neuve (affichage électronique)

Des photographies sont jointes au rapport de constatation pour chaque lieu d'implantation.

- **Par voie dématérialisée :**

- Un avis d'enquête a été publié sur le site internet de la Commune
- Les informations liées à l'enquête publique ont été déposées sur le site internet de la mairie le 7 octobre 2025.
- Une information est parue sur la newsletter d'octobre 2025

- **Par voie de presse :**

- La publicité dans la presse a été faite dans deux journaux locaux :
- Quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans :
 - La Tribune Côte d'Azur, le 19 Septembre 2025
 - Nice-Matin, le lundi 19 Septembre 2025
- Dans les huit premiers jours de l'enquête à savoir :
 - La Tribune Côte d'Azur, le 10 Octobre 2025
 - Nice-Matin, le 10 Octobre 2025

Des contrôles réguliers de cet affichage ont été réalisés par le Commissaire Enquêteur, sur le site du projet situé sur le territoire de la commune de OPIO ainsi que sur les panneaux d'affichage administratifs de la commune afin de s'assurer de la réalité de cet affichage lors de visites périodiques.

- Des certificats de l'avis d'affichage et de l'arrêté d'enquête ont été établis par le Maire de la commune ou son représentant :
- Un certificat d'affichage datant du 29/09/ 2025 qui précise :

Que l'arrêté d'enquête publique n°130-2025 de mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 20.05.2025, en date du 02.09.2025 a fait l'objet d'un affichage en Mairie et sur les panneaux d'affichage public à partir du 15.09.2025.

Qu'une mention relative à la tenue d'une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'OPIO du 07.10.2025 au 13.11.2025 a été publiée le 19.09.2235 dans les journaux locaux La Tribune et Nice Matin.

- Un certificat d'affichage datant du 26.11.2025 qui précise :

Que l'arrêté d'enquête publique n°130-2025 de mise à l'enquête publique du projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté le 20.05.2025 - en date du 02.09.2025 a fait l'objet d'un affichage en Mairie et sur les panneaux d'affichage public à partir du 15.09.2025 et ce pour toute la durée de l'enquête publique.

Qu'une mention de l'enquête publique a été publiée le 12.09.2025 et pendant toute l'enquête publique sur le site internet de la commune et comprenait l'ensemble du dossier d'enquête publique ainsi qu'un registre en ligne ouvert le 07.10.2025, premier jour de l'enquête publique.

Que depuis le 12.09.2025 et pendant toute l'enquête publique une mention de l'enquête publique a été diffusée sur le panneau d'affichage électronique de la commune, situé à l'entrée du centre commercial Font Neuve.

Qu'une mention relative à la tenue d'une enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Opio du 07.10.2025 au 13.11.2025 a été publiée respectivement le 19.09.2025 et le 10.10.2025 dans les deux journaux locaux La Tribune et Nice Matin.

- Des parutions ont également été faite dans le journal local :
 - Un article dans la dernière *feuille d'Opio* distribuée dans la semaine du 29 septembre au 3 octobre aux administrés.
 - Un article dans la dernière newsletter du 1^{er} octobre 2025

2.2.4. Mise à disposition du dossier d'enquête

- Sur support papier : le dossier a été mis à disposition du public à l'accueil de la Mairie et dans le bureau dédié au Commissaire Enquêteur et des particuliers pendant la durée de l'enquête
- Sur le site internet de la commune à l'adresse mairie-opio.fr avec un registre dématérialisé dès le 7.10.2025.

2.2.5. Modalités de participation du public

- Lors des visites au cours de quatre permanences ;
- Sur un registre que j'ai paraphé le premier jour de l'enquête et mis à la disposition du public à l'accueil de la mairie durant toute la durée de l'enquête ;
- Sur un registre en ligne ouvert le 7 octobre sur le site internet de la Commune.
- Par courrier adressé au Maire et/ou au Commissaire Enquêteur en mairie de Opio
- Par messagerie à l'adresse e-mail commissaireenqueteur@mairie-opio.fr dédiée à l'enquête publique.

2.3. Le déroulement de l'enquête

Par arrêté 130/25 du 02/09/2025, le Maire a décidé de procéder à une enquête publique sur le projet de révision générale du PLU de la Commune de Opio du 7 octobre 2025 au 13 novembre inclus pour 38 jours consécutifs.

Le commissaire enquêteur a reçu le public en mairie principale de Opio sise route du village, les jours suivants :

Mardi 07 octobre 2025 de 9 heures à 16 heures
Vendredi 17 octobre 2025 de 9 heures à 16 heures
Lundi 27 octobre 2025 de 9 heures à 16 heures
Jeudi 13 novembre 2025 de 9 heures à 16 heures

La salle mise à disposition du public et du Commissaire Enquêteur pour honorer les permanences présentielle était adaptées à cette consultation. Elle était située à l'entrée du bâtiment.

Pour que le maximum de public puisse venir aux permanences, le choix a été fait de choisir des jours différents de la semaine, que les permanences se fassent en continu, pendant les heures de repas et qu'une des permanences se fasse pendant les vacances scolaires.

Le public a pu s'exprimer sans réserve et dans un climat serein ; dans ce sens, j'estime que le but recherché dans une enquête publique a été atteint.

Une organisation a été mise en place, avec l'aide des services de la Mairie, permettant aux personnes souhaitant rencontrer le Commissaire Enquêteur de le faire dans de bonnes conditions,

Moi-même, j'ai disposé de tout le confort et de l'aide des services pour mener à bien ma mission.

J'ai pu relever l'importance du dossier dématérialisé, véritable outil de travail pour le Commissaire Enquêteur compte tenu de l'importance du dossier venant en complémentarité des permanences physiques assurées qui restent, malgré tout, la charnière essentielle permettant l'expression du public.

Pendant la durée de l'enquête la page du PLU sur le site internet de la ville de Opio pouvait être consultée.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La procédure d'enquête publique s'est déroulée conformément aux articles L 123.1 à L 123.18 du code de l'urbanisme.

3/ L'ANALYSE DU DOSSIER D'ENQUÊTE, DES AVIS ET DES OBSERVATIONS RECUEILLIES

3.1. Le dossier d'enquête publique

3.1.1. La composition du dossier d'enquête

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte les pièces suivantes :

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

3.1.2. L'Évaluation environnementale

Conformément aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'urbanisme, le PLU de la commune de Opio est soumis à une évaluation environnementale.

La présence d'un site inscrits dans le réseau Natura 2000 sur la Commune de Bar sur Loup implique aussi que le PLU soit soumis à une évaluation des incidences Natura 2000 qui constituera un volet particulier de l'évaluation environnementale générale, dans la mesure où elle doit faire l'objet d'une instruction administrative spécifique. En effet, elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et sur la prise en compte de l'environnement dans le document de PLU arrêté.

De plus, le décret du 09 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 impose aux SCoT, PLU et autres documents de planification soumis à une évaluation environnementale, non approuvés avant mai 2011, et étant susceptibles d'affecter les sites Natura 2000 sur le territoire concerné, de réaliser une étude d'incidences sur les sites Natura 2000.

Dans ce cadre, le PLU de la commune de Opio dispose :

D'un diagnostic permettant de mettre en avant les grandes tendances du territoire et ses enjeux. Une partie de ce diagnostic, notamment l'état initial de l'Environnement.

D'un rapport de présentation du PLU répondant aux dispositions de l'article R.151-1 à R.151-5 du Code de l'Urbanisme et de l'article R.122-20 du Code de l'Environnement avec une évaluation environnementale et une étude d'incidences Natura 2000, répondant à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le dossier d'enquête est conforme à la réglementation en vigueur

3.2. Avis exprimés, observations, requêtes et propositions recueillies

3.2.1. Modalités de traitement des observations

Seront traitées successivement :

- A. *Les observations et propositions formulées par les personnes publiques associées au projet (PPA).*
- B. *Les observations et propositions du public qui ont été numérotées dans l'ordre chronologique de leur dépôt, en séparant :*
 - Les observations et propositions émises lors de l'entretien avec le commissaire enquêteur sont répertoriées « E »,
 - Les observations et propositions consignées le registre d'enquête « papier », tenu à la disposition du public sont répertoriées « R »
 - Les observations et propositions écrites adressées par voie postale ou par courrier électronique au commissaire enquêteur ou reçues lors de mes permanences sont répertoriées « L »,

3.2.2. Avis exprimés par les Personnes Publiques Associées et Consultées

Liste	Date envoie notification	Emission d'un avis	AVIS
Agence régionale de santé (ARS)	Courrier électronique de la DDTM : 22.05.25	03.07.25	Avis favorable
Centre National de la propriété forestière (CRPF)	Courrier : 21/05/2025 reçu le 26.05.25		Hors délais
Chambre de commerce et d'industrie (CCI)	Courrier : 21/05/2025 reçu le 27.05.25	15.07.25	Avis favorable avec questionnements
Chambre des métiers et de l'artisanat	Courrier : 21/05/2025	16.07.25	Avis favorable
Chambre d'agriculture des alpes maritimes	Courrier : 21/05/2025 reçu le 26.05.25	31.07.25	Avis favorable avec recommandations
Communauté d'Agglomération du pays de GRASSE (SCOT)	Courrier : 21/05/2025 reçu le 26.05.25		Hors délais
Département des Alpes Maritimes	Courrier : 21/05/2025 reçu le 27 mai 2025	25.08.2025	Avis favorable avec une demande de modification
Direction Départementale des Territoires et de la Mer	Courrier : 21/05/2025 reçu le 28.05.25	14.08.25	Observations et recommandations
Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis	Courrier : 21/05/2025 reçu le 27.05.25	15.07.25	Avis favorable avec réserves
Institut national de l'origine et de la qualité	Courrier : 21/05/2025 reçu le 26.05.25	06.06.25	Aucun avis formulé
Préfecture des Alpes Maritimes	Courrier : 21/05/2025 reçu le 28.05.25	14.08.25	Avis favorable avec recommandations
Région PACA	Courrier : 21/05/2025 reçu le 27.05.25		Hors délais
Service Départemental de l'architecture et du patrimoine	Courrier : 21/05/2025 reçue le 02.06.25		Hors délais

Commune du ROURET	Courrier : 21/05/2025 reçu le 26.05.25		Hors délais
Commune de Roquefort les pins	Courrier : 21/05/2025 reçu le 27.05.25	12.06.25	Avis favorable

Commune de Valbonne	Courrier : 21/05/2025 reçu le 26.05.25		Hors délais
Commune de Châteauneuf	Courrier : 21/05/2025 reçu le 26.05.25		Hors délais
Commission Départementale de la Préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers CDPENAF	Courrier 21.05.2025 reçu le 28.05.25	25.07.2025	Emet des préconisations et des avis défavorables sur 3 points
Mission Régionale d'autorité environnementale	En ligne : 18.12.2024	13.08.2025	Emet des recommandations
Groupement des associations de défense des sites et de l'environnement de la côte d'azur. (GADSECA)		15.06.2025	Emet des préconisations

3.2.3. Observations formulées par les Personnes Publiques Associées et Consultées

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

Le document souligne plusieurs observations sur la qualité de l'air, les nuisances sonores, les aménagements publics, la gestion de l'eau et les risques sanitaires et notamment :

- La qualité de l'air est jugée moyenne, avec des niveaux dégradés près des axes routiers. L'avis recommande d'actualiser les données sur la qualité de l'air et d'intégrer les normes de protection dans le PLU.

- La commune est affectée par le bruit du trafic. Il est nécessaire de prendre en compte le classement sonore dans le PLU et de prévoir des aménagements visant à réduire l'impact acoustique.
- L'orientation "Trame verte - Trame bleue" vise à intégrer des espaces verts pour une meilleure qualité de vie. Des normes minimales pour les espaces verts sont recommandées.
- La commune doit adopter des techniques économies en eau et planifier des aménagements compatibles avec les ressources en eau disponibles, surtout en ce qui concerne la consommation humaine
- Les eaux usées sont traitées par une station d'épuration locale. Le document souligne la nécessité d'actualiser le schéma directeur d'assainissement.

Le rapport se termine par un avis favorable au PLU, tout en insistant sur l'importance de respecter les recommandations pour garantir la santé publique et l'environnement.

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

La CCI Nice Côte d'Azur émet un avis favorable, tout en posant quelques questions. Elle soutient les initiatives visant à dynamiser les activités commerciales en zones urbaines (secteurs UB, UF, UT), mais souligne que la limite de surface de 200 m² pour les commerces en secteur UBC pourrait être trop restrictive.

Elle note également que certaines constructions commerciales en secteur UCb doivent respecter cette même limite et que l'interdiction des dépôts de véhicules pourrait impacter les garages automobiles (comme le concessionnaire Peugeot). En revanche, elle se félicite de l'inclusion de zones UZ, favorisant le développement économique conformément au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

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

La Chambre des métiers et de l'Artisanat émet un avis favorable simple.

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

La Chambre d'Agriculture des Alpes-Maritimes a formulé plusieurs observations : Elle recommande d'actualiser les données foncières agricoles datant de 2009 à 2013.

Concernant les Zones Agricoles Protégées (ZAP), elle émet des réserves sur l'ouverture à l'urbanisation dans certaines zones sensibles qu'il convient de préserver. Elle insiste également sur la nécessité d'une étude hydrogéologique pour garantir la préservation des sources d'eau et recommande le reclassement de certaines zones en terres agricoles.

L'augmentation des zones agricoles, passant de 36,1 à 66,8 hectares, est applaudie, mais la Chambre souligne que des justifications concernant l'accès et la faisabilité des projets agricoles sont nécessaires. Elle met également en avant

l'importance de l'agriculture dans le développement économique et paysager de la commune, en proposant des mesures pour favoriser l'installation de nouveaux exploitants.

En matière de réglementation, la Chambre suggère d'assouplir les règles concernant la taille des constructions agricoles afin de faciliter le développement. Par ailleurs, elle exprime son inquiétude face au classement excessif de terres agricoles en espaces naturels, ce qui limite leur exploitation.

Enfin, la Chambre recommande de protéger les bassins d'eau existants, surtout en réponse aux événements climatiques récents. En conclusion, elle exprime un avis favorable sur le projet tout en insistant sur le respect des engagements et la prise en compte des observations formulées.

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

La Direction Générale des Services Départementaux des Alpes-Maritimes a adressé un avis favorable à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elle demande cependant une correction dans le rapport de présentation, plus précisément à la page 45, où la RD707 est mentionnée comme une voie départementale. Cette route ayant été reclassee en voirie communale depuis mars 2023. Les informations et cartes doivent être mises à jour.

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

- Les services soulignent la meilleure prise en compte des ressources en eau. En effet, La sécheresse de 2022-2023 a entraîné des restrictions d'eau, affectant l'approvisionnement en eau potable.

Il est essentiel que l'urbanisation soit conditionnée par la disponibilité de l'eau, en accord avec les Assises de l'eau de janvier 2023 et le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PLU doit établir une correspondance entre la ressource en eau disponible et les besoins des nouveaux aménagements, tout en tenant compte de l'évolution due au changement climatique.

- En ce qui concerne la consommation foncière passée et future :

Les services indiquent que la Commune a limité l'urbanisation pour préserver les zones agricoles et lutter contre l'étalement urbain.

Entre 2011 et 2021, environ 191 hectares d'espaces naturels agricoles ont été consommés. Les objectifs de réduction de consommation d'ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) sont intégrés dans le PLU révisé.

Les prévisions de croissance démographique et d'habitat doivent être ajustées pour mieux refléter la réalité.

- La commune doit tenir compte du risque d'inondation en s'appuyant sur des cartographies appropriées, sachant qu'il n'existe pas de PPRI.

Des ajustements sont nécessaires pour intégrer des mesures précises dans le PLU, en conformité avec la cartographie du risque d'inondation.

- Le PLU ne prouve pas sa compatibilité avec plusieurs documents supra communaux, notamment le SDAGE, le PGRI et le SRADDET.

Des éléments manquent pour garantir la conformité avec les exigences du code de l'urbanisme.

Ils conseillent donc :

- De compléter le PLU par une note technique sur la gestion de l'eau.
- De pratiquer une analyse foncière détaillée du passé et du futur doit être incluse, en particulier concernant les ENAF, ainsi qu'une carte des capacités de développement.
- De reclasser certaines zones pour limiter l'étalement urbain et protéger les espaces naturels.
- De faire une étude de densification et de l'intégrer au rapport de présentation.

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

La Direction de l'assainissement de la CASA, par le biais d'un dire à l'Etat a formulé des recommandations concernant les ouvertures à l'urbanisation, notamment pour les zones d'assainissement non collectif. Voici un résumé détaillé de ces préconisations :

- Les Ouvertures à l'urbanisation concernent principalement des regularisations en zones d'assainissement non collectif.

En cas de demandes de division parcellaire, la Commune est invitée à inclure dans ses arrêtés d'autorisation une mention sur l'assainissement non collectif. Cette mention stipule que la division ne doit pas empêcher l'installation de systèmes d'assainissement conformes sur les nouvelles parcelles. Si cela n'est pas respecté, les droits à bâtir seront révisés.

Il est conseillé aux pétitionnaires d'effectuer des études pour définir les systèmes d'assainissement autonome avant de soumettre leur demande de division parcellaire.

Les demandes de permis de construire doivent être accompagnées d'une attestation de conformité concernant le projet d'assainissement non collectif (Pièce PCMI 12-2) pour permettre leur instruction.
Les ouvertures à l'urbanisation dans des zones desservies par le réseau public d'assainissement collectif dépendront des capacités résiduelles de ce réseau ainsi que des stations d'épuration de Châteauneuf-Grasse et Valbonne Bouillides.
Les autres directions techniques de la CASA ont donné un avis favorable sans observations particulières sur ces demandes d'ouverture.

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

S'est dit non concerné

9. La Préfecture des Alpes Maritimes le 14.08.2025 = avis favorable avec recommandations

Le Préfet émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU d'Opio, accompagné d'observations qui sont décrites dans l'annexes jointes décrites sous l'avis des services de l'Etat

En ce qui concerne la consommation foncière et la disponibilité des ressources en eau, des améliorations sont suggérées, dont l'intégration d'une analyse détaillée de la ressource en eau pour garantir la compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027. L'ETAT précise que des efforts supplémentaires doivent encore être dans cette matière.

De plus, en l'absence d'un plan de prévention des risques inondation (PPRI) approuvé, le PLU doit prendre en compte l'étude hydro géomorphologique de la CASA.

Enfin, le PLU doit démontrer sa compatibilité avec les documents supra-communaux, en tenant compte de la récente approbation de la modification n°1 du Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Enfin il est recommandé au Maire de surseoir à statuer sur des demandes compromettant l'exécution future du plan, notamment concernant des fonciers à reclasser.

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

La Commune émet un avis favorable simple.

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

La Mrae précise que Le développement urbain d'Opio se concentre autour de l'ancien village et du secteur du Gorgier. La commune anticipe une croissance démographique de 0,35 % par an, visant à accueillir 120 nouveaux habitants et à créer 135 logements d'ici 2035. Le PLU révisé a pour but de densifier le secteur du Gorgier, de protéger les terres agricoles et de préserver les paysages. Il comprend des projets de logements et la création d'espaces réservés pour des équipements publics.

- En ce qui concerne les Enjeux Environnementaux Identifiés, la MRAe a souligné plusieurs enjeux environnementaux importants :
 - La gestion de l'espace et limitation de l'étalement urbain.
 - La préservation des ressources en eau et des milieux récepteurs.
 - La réduction de la pollution de l'air et des nuisances sonores.
 - La prise en compte des risques naturels, tels que les incendies de forêt et les inondations.
 - La protection des milieux naturels et des paysages.
 - Concernant la qualité et la complétude du dossier :
 - Elle considère que bien que le rapport présente les éléments nécessaires pour une évaluation environnementale, certaines thématiques, comme la gestion de l'eau et la qualité de l'air, nécessitent des approfondissements. Le rapport manque également d'une analyse complète de la compatibilité avec les plans régionaux et nécessite une clarification concernant la façon dont le PLU répond aux objectifs environnementaux.
- Sur l'analyse des impacts
- La MRAe note un besoin non justifié en foncier résidentiel qui doit être précisé.

- Le PLU envisage une révision de la consommation d'espaces agricoles et naturels, mais les objectifs de réduction de l'artificialisation semblent irréalistes.
- La planification de l'eau est jugée insuffisante, sans quantification des prélèvements d'eau ni évaluation de l'adéquation entre ressources disponibles et besoins futurs.
- Les stations d'épuration existantes approchent leur capacité maximale, soulevant des inquiétudes quant à leur capacité à gérer une charge supplémentaire.
- Le rapport manque de données suffisantes sur la pollution de l'air et le bruit, particulièrement dans les zones prévues pour de nouveaux logements.
- L'absence d'un plan de prévention des inondations et l'urbanisation dans des zones à risque posent de grandes préoccupations.
- La trame verte et bleue de la commune nécessite une meilleure définition et des améliorations pour assurer la continuité écologique.
- Elle émet donc des recommandations
 - Renforcer le dispositif de suivi et d'évaluation,
 - Approfondir les analyses sur la gestion des eaux,
 - Mieux justifier les besoins en foncier et
 - Améliorer la prise en compte des risques environnementaux dans le PLU révisé.
 - Les mesures concernant la gestion des eaux pluviales et la qualité de l'air doivent également être clarifiées et intégrées dans les documents d'urbanisme.

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 présente une synthèse critique de la méthodologie de mesure de la consommation foncière. Elle précise que dans le contexte de la loi Climat et Résilience de 2021, qui impose une réduction de 50 % de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers d'ici 2031 et un objectif de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050, les communes doivent établir un bilan conforme dans leurs documents d'urbanisme.

Elle souligne que Opio évalue sa consommation foncière en excluant les parcelles de moins de 2500 m², une méthode qui ne repose sur aucun fondement réglementaire et qui contredit la jurisprudence établie concernant les "dents creuses". De plus, il n'existe pas de liste des parcelles exclues, et environ 8,6 hectares de consommation potentielle ne sont pas comptabilisés pour ces parcelles.

Cette méthodologie reflète un contournement systémique de la loi qui permet de continuer à construire sans comptabiliser cette consommation, favorisant ainsi l'habitat individuel sur des petites parcelles au détriment de l'habitat collectif.

Pour remédier à ces incohérences, il est recommandé de supprimer le seuil de 2500 m², de revoir le bilan 2011-2021 avec une méthode conforme, de publier une liste des parcelles comptabilisées et exclues, et d'aligner la méthodologie sur celle du Cerema.

L'association propose également de justifier légalement l'introduction du seuil de 2500 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, et de corriger le bilan de consommation foncière en tenant compte des constructions antérieures à 2011 ou postérieures à 2021. Elle précise qu'un tel précédent dans les Alpes-Maritimes pourrait, par ailleurs, engendrer des pratiques similaires ailleurs, menaçant ainsi les objectifs de réduction de l'artificialisation des sols.

3.2.4. Les avis et contributions du public

3.2.4.1. Observations et propositions lors des entrevues avec le Commissaire Enquêteur (rubrique « E »)

E1 : Demande de Monsieur SEMERI lors de la permanence du 7 octobre 2025 concernant son terrain à OPIO :

- Souhaite savoir ce que la révision va changer sur son terrain situé en zone UCp au PLU en vigueur et UCb au PLU en révision.
- La même demande concernant le terrain de ses parents situé en Ubd au PLU en vigueur et UBb au PLU en révision.

Les explications fournies lui donnent satisfaction.

++++++

E2 : Demande de Madame ZUIDINGA et Monsieur GUIDO, son fils lors de la permanence du 7 octobre 2025 qui résident au 2 chemin des Bruisses à OPIO :

Leur terrain d'environ 1ha est proche du golfe limitrophe avec Valbonne. Au PLU actuel il est situé en zone UCc et reste dans cette zone au PLU en révision.

La propriétaire souhaite construire 2 ou 3 maisons pour que les deux enfants se rapprochent.

Cependant, le PLU en révision prévoit Par contre, que les constructions nouvelles, toute destinations confondues sont interdites. La seule possibilité restante serait d'étendre l'habitation existante dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante sans dépasser une emprise au sol totale de 8%.

Ils ne comprennent pas la raison d'un tel changement et souhaitent que le projet de règlement soit revu pour leur permettre de construire au moins 2 villas.

++++++

E3 : Demande de Madame DELFOLIE Suzanne accompagnée de ses 2 enfants lors de la permanence du 7 octobre 2025 :

Elle est propriétaire des murs du restaurant du Mas des Géraniums au 7 route de NICE.

La propriétaire veut vendre le terrain avec le restaurant actuellement en cours de bail commercial.

Le terrain a une superficie de 6182m²

Le PLU en vigueur autorise une emprise au sol de 14% et le projet de révision seulement de 8%.

Ils expliquent que le gérant voudrait faire une salle attenante pour remplacer les barnums installés.

Ils ne savent pas si la diminution de 14% à 8 % leur permettra de faire ces aménagements et de trouver un acquéreur suffisamment intéressé pour faire prospérer cette affaire.

Ils sont en limite de l'OAP et souhaiteraient en faire partie.

++++++

E4 : Demande de Monsieur DURAND lors de ma permanence du 7 octobre 2025, résidant au 24 bis chemin San Peyre à OPIO :

Il a obtenu un permis d'aménager en 2018, donc sous le PLU approuvé en 2012.

- Il constate que le projet de révision du PLU n'est pas à jour tout comme la dernière modification de droit commun 4 approuvée par délibération du 13.09.2022.
- Il s'inquiète donc pour la suite de son projet car il y a encore 7 permis de construire à déposer et il n'a pas encore trouvé les acquéreurs.

++++++

E5 : Demande de Mesdames MODESANO et ZAMPATTI lors de ma permanence le 7 octobre 2025 qui résident au 8 chemin du logis :

Leurs demandes concernent deux terrains pour lesquels ils souhaitent connaître la réglementation du PLU en révision :

Le premier terrain est cadastré BM 93-94 et se situe au chemin du logis.

Au PLU en vigueur, le terrain est composé d'une partie d'espaces modulables sur environ les 2 tiers de l'unité foncière qui leur donne la possibilité de faire une construction au bas du terrain en modifiant l'emplacement de l'espace vert.

Au PLU en révision le terrain devrait passer en zone UCb avec des espaces verts protégés qui remplacent les modulables et qui ne peuvent donc pas être déplacés. De fait peu de possibilité de construire car la situation de ces EVP ne permettra pas de faire une nouvelle construction. Seule une extension serait possible.

Le second terrain est cadastré BM 104 et se situe également au chemin du logis.

Au PLU en vigueur, il est classé en zone UCB.

Au PLU en révision le terrain est situé en espaces boisés classés et espaces verts protégés pour la totalité.

Les demandeurs contestent et vont faire un courrier dans ce sens.

++++++

E6 : Madame TAGREDJ Annie réside au chemin San Peyre est venue se renseigner, lors de ma permanence du 7 octobre 2025, sur une parcelle mitoyenne de la sienne pour savoir ce que le PLU en révision prévoyait :

Ce terrain est classé en zone UCp et UCp1 au PLU en vigueur

Le projet de révision du PLU prévoit un classement en UCp avec une petite zone d'espaces verts protégés.

Elle a de nombreuses questions concernant l'ensemble de la Commune tels que :
L'urbanisme et la règlementation foncière sur les zones agricoles avec la possibilité de construction

Les espaces verts protégés

Les corridors écologiques

Les emplacements réservés pour mixité sociale

La procédure d'enquête et le processus de décision

Mme TAGREDJ se dit satisfaite du projet présenté.

++++++

E7 : Monsieur Roland BIERVLIET est venu lors de ma permanence du 17 octobre 2025. Il est propriétaire d'une pépinière sur OPIO situé près du parc de loisir et du chemin San Peyre d'une surface d'environ 21000 m² :

IL est inquiet pour l'avenir de son activité et pour la dévalorisation de son foncier. Il est confronté à un problème de succession car en âge avancé, il ne dispose pas de repreneur familial. Il est situé au PLU en vigueur en zone UC3 avec une règlementation qui précise que le zonage changera lorsque l'activité cessera. Au PLU en révision, il est prévu un classement en UFb qui ne lui permettra pas de faire construire des villas lorsque son activité cessera.

Il formule plusieurs demandes :

Réduction des espaces verts protégés (EVP) afin de faciliter l'exploitation et la circulation autour de l'établissement ;

Augmentation de l'emprise au sol de 25 % à 35 %, compte tenu de l'absence d'étage (car ce genre d'exploitation ne fonctionne pas en étage), afin d'optimiser les surfaces de production et de vente.

Ces ajustements visent à renforcer la viabilité économique et la valorisation foncière du site.

Il va préparer un courrier avec une demande précise

++++++

E8 : Madame et Monsieur PERRISSOL résident au 34 chemin San Peyre à OPIO est venue lors de ma permanence du 1^{er} octobre 2025

Ils souhaitent connaitre la nouvelle règlementation sur l'ensemble de leurs propriétés à savoir :

Parcelles AR 111 au Tuveré

B1 137- 138 -139-140-141-142-143 -144-0036-0052-0053-0054-0056-008

chemin San Peyre

Be 121-0031-0032 9 chemin du Poudeirac

AN 91 chemin des bruisses

- *Au PLU en vigueur :*

Parcelles AR 111 au Tuveré en UC1 avec partie en EVP

B1 137- 138 -139-140-141-142-143 -144-0036-0052-0053-0054-0056-008

chemin San Peyre en UCb avec partie en EVP

Be 121-0031-0032 9 chemin du Poudeirac en UC1 avec partie en EVP

AN 91 chemin des bruisses en NDTC

- *Au PLU en révision :*

Parcelles AR 111 au Tuveré en UCa avec partie en EVP

B1 137- 138 -139-140-141-142-143 -144-0036-0052-0053-0054-0056-008

chemin San Peyre en UCb

Be 121-0031-0032 9 chemin du Poudeirac en UCb

AN 91 chemin des bruisses en NDTC

Le PLU en révision apporte des restrictions de constructibilité notamment en UCb.

Mme et Mr PERRISSOL en prennent acte.

+++++

E9 : Monsieur PEYRONE SCI LOU CAR accompagné de son conseil

Monsieur LAURENT lors de ma permanence du 17 octobre 2025 souhaite faire déclasser une petite partie de terrain :

Au PLU en vigueur, sa propriété est classée en zone UC1 pour une petite partie et N dont NDTC pour le reste

Au PLU en révision le terrain passerait totalement en zone N avec la même proportion de NDTC

Les propriétaires souhaitent un reclassement en zone UC1 de la partie située en N considérant la continuité urbaine, la disponibilité des réseaux, l'absence de contraintes majeures et la compatibilité avec les objectifs du PADD et du ZAN afin de permettre la construction d'une habitation. Ils ont indiqué avoir déjà réalisé des travaux de viabilisation (pose d'un portail, raccordement à l'électricité).

Les règles d'urbanisme applicables à la zone UC1 ont été rappelées : respect des distances minimales par rapport aux voies et aux limites séparatives, ainsi que des dispositions relatives à l'emprise au sol et aux annexes.

Une première évaluation technique laisse envisager la possibilité d'implanter une villa, sous réserve du respect des prescriptions réglementaires et environnementales.

+++++

E10 : Madame LIONS résidant au 8 route de Cannes à OPIO est venue, lors de ma permanence du 27 octobre 2025, en compagnie de deux de ses fils et d'un ami spécialisé en hydromorphologie :

Les personnes présentes ont exprimé leur inquiétude concernant le classement de leurs terrains en zone inondable non constructible, estimant que cette situation dévalorise les biens. Ils notent que les terrains voisins, pourtant plus exposés aux risques d'inondation, bénéficient de plus d'autorisations de construction.

Le spécialiste a expliqué que le classement actuel repose sur une étude géomorphologique maximaliste et que le PPRI en cours de réalisation fournira des informations plus précises et des règles adaptées.

Ils ont également souligné l'impact émotionnel et financier de cette situation : la famille se sent dépossédée de ses biens, et la maman ne peut ni vendre ou transmettre les terrains à ses enfants. Il insiste sur le fait qu'il n'y a jamais eu d'inondation sur ses terrains et qu'il souhaite simplement conserver le droit de construire pour ses enfants.

Ils demandent une réévaluation prenant en compte les spécificités de son terrain et les futurs règlements du PPRI car ils souhaitent simplement conserver le droit de construire pour la famille.

Il leur a été conseillé de soumettre un courrier détaillé exposant sa situation et présentant des arguments techniques pour appuyer une éventuelle révision.

++++++

E11 : Monsieur FOUQUES, lors de ma permanence du 27 octobre 2025, voulait savoir si ces parcelles avaient été classées en zone A car a entendu dire que la commune créait 66 ha de zone agricole :

Il a exprimé plusieurs conflits avec la Mairie qui n'ont pas de rapport avec l'enquête publique

Au PLU en vigueur :

La parcelle 0003 était classée en zone UCp avec environ la moitié en EVP

Les parcelles 0139 0141 0142 0143 0145 0146 0147 étaient classées en UCp1

La parcelle 0008 concernée en totalité en ER II

La Parcellle 0015 classée en UBc avec sms 5

La parcelle 0017 en partie UCb avec SMS 5 et partie EBC

La parcellle 0046 en UCb

Au PLU en révision :

La parcelle 0003 était classée en zone UCb

Les parcelles 0139 0141 0142 0143 0145 0146 0147 étaient classées pour la plus grande partie en UCb avec une partie de la 0139 et 0142 en EVP

La parcelle 0008 classée en partie en UCc et en partie en UE avec un ER I

La Parcellle 0015 en A

La parcellle 0017 en NT

La parcellle 0046 en UCb

Il n'a pas contesté ces classements, apparemment satisfait que la totalité de ces parcelles n'aient pas été classées en A

++++++

E12 : Monsieur DELEPINE Patrick est kinésithérapeute représente la SCI pour la parcellle BB 01 située au 1 chemin du TAMEYE à OPIO est venu lors de ma permanence du 27 octobre 2025 :

En 2015, le parking situé sur ce terrain est mis en EVP et il demande un déclassement pour faire des travaux PMR (rampe d'accès et places de stationnement).

Monsieur DELEPINE a déposé un courrier lors de la permanence et va envoyer un plan pour délimiter parfaitement la partie du terrain qu'il souhaite déclasser.

++++++

E13 : Monsieur PEYRONE SCI LOU CAR déjà venu à la permanence du 17.10.25 a déposé un courrier lors de ma permanence du 27 octobre 2025 :

Au PLU en vigueur, sa propriété est classée en zone UC1 pour une petite partie et N dont NDTC pour le reste

Au PLU en révision le terrain passerait totalement en zone N avec la même proportion de NDTC

Les propriétaires souhaitent un reclassement en zone UC1 de la partie située en N considérant la continuité urbaine, la disponibilité des réseaux, l'absence de contraintes majeures et la compatibilité avec les objectifs du PADD et du ZAN afin de permettre la construction d'une habitation afin de permettre la construction d'une habitation. Ils ont indiqué avoir déjà réalisé des travaux de viabilisation (pose d'un portail, raccordement à l'électricité).

Les règles d'urbanisme applicables à la zone UC1 ont été rappelées : respect des distances minimales par rapport aux voies et aux limites séparatives, ainsi que des dispositions relatives à l'emprise au sol et aux annexes.

Une première évaluation technique laisse envisager la possibilité d'implanter une villa, sous réserve du respect des prescriptions réglementaires et environnementales.

++++++

E 14 : Monsieur GUIGNARD représentant la SCI CONSTANCE est venu, lors de ma permanence du 27 octobre 2025 pour un terrain sis au POUDEYRAC à OPIO, parcelles BH 214 ;209 ; 219 ; 220 :

Il a déposé un Permis d'aménager qui a été accordé.

Tous les lots ont fait l'objet d'un permis de construire qui a été accordé

Un seul de ces lots n'est pas encore construit.

Ce Monsieur ne comprends pas pourquoi ce terrain a été mis en espaces verts protégé, tout comme sa villa déjà construite.

Il considère que c'est une erreur matérielle et demande la correction.

Un courrier classé C7 au présent rapport a été déposé.

++++++

E15 : Madame DEBERGUE représente l'indivision CORMERAIS est venue lors de ma permanence du 27 octobre 2025 concernant un terrain situé chemin du TAMEYE à OPIO, parcelle BB 47 :

Il s'agit d'une propriété de 2ha achetée vers 1960 par ses parents qui ont eu 7 enfants.

La construction a été faite sur le haut du terrain.

Le terrain est classé en N avec partie boisé classé au PLU actuel et également au PLU en révision.

Elle formule deux demandes :

- Autoriser 10% de constructibilité : selon elle il existerait une règle environnementale avec des prescriptions très strictes qui permettrait de construire 10% de la surface du terrain sans impacter l'environnement.
- Pouvoir créer des sorties pour sécuriser la zone et permettre le débroussaillement

++++++

E16 : Madame MASSE MAURE Brigitte résidant au 4 bis chemin du SIARESQ à OPIO s'est présentée à ma permanence du 27 octobre 2025 :

Une partie de la propriété est classée à la fois en espace vert protégé (EVP) et en zone UCB. Le reste se trouve en zone N et A. Une source dite « source Font d'OPIO » est classée en élément de patrimoine remarquable.

La propriétaire est plutôt satisfaite du classement car ne souhaite pas construire mais au contraire préserver le secteur. Par contre, elle indique que l'accès à la propriété est difficile car le chemin communal est fermé et non entretenu. Elle souhaite que la commune débroussaille et rouvre ce chemin qu'elle a abandonné, abandonné

++++++

E17 : Monsieur CARON Fabien est venu à ma permanence du 27 octobre 2025 pour le terrain cadastré 50 51 52 53 de 4819 m² sis au chemin de la Louisiane à OPIO sous le terrain du CLUB MED :

Au PLU en vigueur, il est classé en secteur UCP1 avec une partie en EBC sur deux endroits et des EVP en deux endroits également.

Au PLU en révision, le terrain est classé en N avec partie en A et UCb.

Il demande de déclasser la partie projetée en A en UCb.

++++++

E18 : Madame et Monsieur BRU habitent au ROURET en limite de la commune de OPIO sont venus à ma permanence du 27 octobre 2025 :

Un arbre est tombé dans le vallon qui longe leur propriété. Les services de la Commune du ROURET les ont renvoyés vers la commune de OPIO pour savoir s'il existait une règle locale concernant ce problème.

++++++

E19 : Madame et Monsieur ZUIDINGA qui résident au 2 chemin des Bruisses à OPIO se sont présentés à ma permanence du 13.11.2025. Ils font suite à leur visite du 7 octobre 2025 afin d'avoir des précisions sur les possibilités de constructions sur leur unité foncière d'environ 1ha :

- savoir si possibilité d'étendre leur habitation y compris en hauteur,

- savoir si possibilité d'étendre sur un autre bâtiment existant sur le terrain à usage d'habitation pour les amis mais n'ayant apparemment jamais fait l'objet d'un changement d'usage ou de destination alors qu'il s'agissait, semble-t-il d'un grand cabanon.
- détacher une partie du terrain

++++++

E20 : Madame et Monsieur FINK sont propriétaires d'un terrain cadastré BK 135-136 au 14 chemin du Saut à OPIO :

Ils veulent savoir combien de maisons peuvent être construites sur le terrain voisin.

++++++

E21 : Mesdames VEYRAT ; ACQUAVIVA ; ROSSO se sont présentées à ma permanence du 13.11.2025. Elles résident dans le même secteur à OPIO.

Les parcelles de Mme ROSSO sont situées au PLU en vigueur en zone naturelle et une partie en TC. Le projet de révision prévoit de passer la totalité de son terrain en zone agricole, ce qui la satisfait pleinement pour exercer son travail d'agricultrice.

Le lotissement situé en dessous est en secteur N au PLU actuel et le restera. L'une des deux propriétaires demande pourquoi une partie de son terrain est passé en NDTC ? Or celui-ci est déjà en NDTC au PLU en vigueur.

++++++

E22 : Monsieur DELEPINE Patrick, kinésithérapeute à OPIO représente la SCI pour la parcelle BB 01 s'est présenté à ma permanence du 13.11.2025:

Depuis 2015, le parking situé sur ce terrain est en EVP et il demande un déclassement pour faire des travaux PMR et notamment une rampe d'accès. Il s'est déjà présenté à ma permanence du 27 octobre 2025. Voir E12. La demande de ce jour est accompagnée d'un courrier qui a été également transmis par courriel et conforte la demande précédente en apportant des précisions sur les surfaces et les emplacement à déclasser. M DELEPINE a déposé un nouveau document dans lequel il fait figurer et mesure les endroits qu'il souhaite pouvoir adapter aux personnes à mobilité réduite.

++++++

E23: Madame BERRETTA reside au 6 chemin du TAMAYE à OPIO, sur une parcelle de 5200m² environ avec une villa de 300m² environ et une piscine de 20m². s'est présenté à ma permanence du 13.11.2025:

Elle souhaite étendre de 60m²

Elle souhaite savoir si cela sera possible sous l'égide du PLU révisé.

++++++

E24 : Madame et Monsieur COROLLER se sont présenté à ma permanence du 13.11.2025 afin de dénoncer le projet de l'OAP du GORGIER :

Ils évoquent des problèmes importants de mobilité et de transports avec une saturation de la circulation et des difficultés de déplacement. Le manque de coordination entre les maires dans la gestion du trafic est également souligné. Il est jugé nécessaire d'intégrer pleinement les questions de transport et de mobilité dans les nouveaux projets.

Sur le plan environnemental et paysager, les nouvelles constructions sont perçues comme destructrices pour l'environnement et le paysage. Elles impactent notamment l'oliveraie et les terrains agricoles. La prise en compte des risques ainsi que le renforcement de la trame verte et bleue sont présentées comme indispensables.

++++++

E25 : Madame LIONS résidant au 8 route de Cannes à OPIO s'est présentée à ma permanence du 13.11.2025 suite à une précédente visite le 17.10.2025 avec deux de ses fils et un ami spécialisé en hydromorphologie :

Madame LIONS venait s'assurer que j'ai bien reçu le courrier explicatif des problèmes soulevés dans lequel une modélisation hydraulique des écoulements a été réalisée afin de vérifier les hypothèses de débordement.

++++++

C26 : Monsieur NAGER s'est présenté à ma permanence du 13.11.2025 afin de savoir s'il pourrait diviser son terrain cadastré 0035 au 5 chemin de Tourreviste à OPIO et y faire construire une villa :

Ce terrain est situé en UC au PLU en vigueur et sera en UCa avec une emprise au sol maximum de 14% et une distance à respecter de 10m au minimum, au PLU révisé.

Il indique qu'à côté de son terrain, la parcelle 0058 a bénéficié d'un permis de construire en 2021.

++++++

E27 : Monsieur ALFONSI, Président de la SCIC Les FERRAGES à OPIO, coopérative d'intérêt collectif en partenariat avec l'association Nietzsche pour la rénovation et la gestion du site s'est présenté à ma permanence du 13.11.2025 :

- Il demande une modification du coefficient d'emprise au sol prévu en zone UZC au PLU en révision une emprise au sol de 45 % au lieu de 30% prévue serait indispensable.

Il précise que les projets de développement visent à faire du moulin un centre de formation de référence autour de l'olive, accueillir tous les producteurs, et favoriser l'économie sociale et solidaire. Des travaux sont prévus pour rouvrir la boutique historique et aménager des installations pour les visiteurs.

La coopérative ne vise pas le profit, mais l'équilibre financier et l'évolution du site, préservant le moulin historique d'une transformation en restaurant de luxe. Elle gère également un magasin de produits locaux, emploie quelques salariés et s'appuie principalement sur des bénévoles.

Il a déposé un courrier

++++++

E28 : Monsieur STANIER Michaël résidant au 22 chemin du collet au domaine HAZZIN à OPIO s'est présenté à ma permanence du 13.11.2025 :

Il souhaitait connaitre la politique de la commune dans le cadre de cette révision du PLU.

++++++

E29 : Monsieur Roland BIERVLIET, propriétaire d'une pépinière situé près du parc de loisir et du chemin San Peyre à OPIO d'une surface d'environ 21000 m² s'est présenté à ma permanence du 13.11.2025 :

Il a apporté un courrier détaillé pour appuyer sa demande faite lors de ma permanence du 17.10.2025

++++++

E30 : Mesdames CHAZERAND et Monsieur CREICHE se sont présenté à ma permanence du 13.11.2025 :

Ils souhaitent connaitre la définition donnée aux habitations légères de loisir inscrites à l'article UCa du PLU.

Ils voudraient pouvoir détacher une partie de leur terrain et y construire une habitation sans fondations qui pourrait, selon, eux entrer dans le cadre de cette définition.

Ceci dans un but écologique vu le caractère réversible de ce genre de construction.

++++++

E31 : Monsieur Frédéric LAUGIER, demeurant au 5 route de Cannes à OPIO, s'est présenté à ma permanence du 13.11.2025 :

-Il souhaite étendre son habitation et y construire une chambre supplémentaire
-Au PLU en vigueur, son terrain est en SMS 6

-Au PLU révisé, son terrain serait en UBB. Avec une emprise au sol maximale autorisée de 20%

Il possède une unité foncière de 770m² environ avec une maison et un garage de 70m² environ

Ce qui lui donne la possibilité de construire encore 84 m² environ.

++++++

E32 : Madame DEBERGUE représente l'indivision CORMERAIS, terrain situé chemin du TAMEYE à OPIO, parcelle BB 47 s'est présentée à ma permanence du 13.11.2025:

Elle a réitéré sa demande précédente,
Elle a déposé un courrier.

++++++

E33 : Madame Carole GUIBAUDO et Monsieur Stéphane BONVOISIN se sont présenté à ma permanence du 13.11.2025 afin de faire des remarques générales sur le dossier de révision du PLU :

Ils relèvent :

- Une Ambiguïtés dans les règles d'urbanisme
Certains termes, comme « espace vert modulable », ne sont pas définis légalement et leur interprétation pose problème. Des incohérences existent entre ce que prévoient les documents du PLU et la réalité observée sur le terrain.
- Les cartes et les données sont obsolètes
Les plans du PLU ne sont pas à jour : des bâtiments existants n'apparaissent plus sur le PLU révisé, et les données utilisées dans le PLH datent de 2016, ce qui fausse l'analyse de la situation actuelle.
- Des difficultés d'interprétation des règles de construction ;
Les notions de « limites séparatives » et de « recul cumulé de 30 mètres » sont complexes à appliquer, notamment pour les extensions de constructions existantes. Il n'est pas clairement établi si ces règles doivent s'appliquer de la même manière aux extensions qu'aux nouvelles constructions.
- Des manquements aux règles environnementales
Certaines haies naturelles ont été supprimées et remplacées par des clôtures plastifiées, sans contrôle de la commune, ce qui entraîne une dégradation du paysage et un non-respect des prescriptions environnementales.
- Des problèmes de cohérence avec les documents d'urbanisme supérieurs
Le PLU révisé a été adopté trop rapidement, sans attendre la finalisation du PLH ou du SCOT en cours de révision. Le PLU devra donc être modifié à nouveau pour se mettre en conformité avec les futures lois. Des écarts existent également entre les chiffres de population du PLU et les données réelles du recensement.

++++++

E34 : Madame et Monsieur PETIT résidant au 33 chemin du Colle à OPIO t se sont présentés à ma permanence du 13.11.2025 :

Ils souhaitaient connaitre les règles applicables par le PLU révisé Terrain en UC. Au PLU en vigueur et UCb au PLU révisé
Se demandaient pourquoi les voisins ont construit à 5 m de la limite de propriété.

3.2.4.2. Observations et propositions déposées sur le registre « papier :

R1 : Monsieur le Maire de Opio adresse une observation sur le registre papier à disposition de l'enquête publique, le 7 novembre 2025 :

Il est précisé qu'il a transmis une réponse à l'avis de la MRAE par courriel du 06.11.2025 et qu'il en a averti le Commissaire Enquêteur.

++++++

R2 : Mme Sonja ZUIDINGA, propriétaire au 2 Chemin des Bruisses à Opio, adresse des observations à l'aide du registre dématérialisé le 13.11.2025 :

- Elle souhaite préserver la possibilité de construire des logements indépendants pour ses enfants sur sa propriété, comme le permet actuellement le PLU (zone UC), et éviter la cohabitation de plusieurs familles dans un même bâtiment.
- Elle souligne l'importance de cette possibilité en raison de son âge avancé et de celui de son mari, afin que leurs enfants puissent les assister.
- Elle mentionne que la mise en œuvre de l'échange de voirie, initiée depuis 2018, a été retardée par l'administration, malgré l'obtention d'un certificat d'urbanisme autorisant la construction jusqu'à 14 % de la surface du terrain.
- Elle rapporte plusieurs incohérences ou injustices perçues dans l'attribution des permis de construire dans le voisinage, incluant des constructions multiples et des refus suivis de permis pour des terrains voisins.

3.2.4.3. Observations et propositions effectuées par courrier postal ou courriel ou déposées (rubrique « C »)

C1 : Lettre déposée lors de la permanence du 7 octobre 2025 par Madame DELFOLIE Suzanne accompagnée de ses 2 enfants propriétaire du MAS des GERANIUMS. Voir E3

La famille DELFOLIE s'interroge sur la réduction de l'emprise au sol en zone UCB, passant de 14 % à 8 %, alors que les zones UB voisines bénéficient d'une emprise de 45 %. Ils demandent une réévaluation pour permettre une emprise au sol de 20 % en zone UCB, arguant que cela serait équitable et favorable à un aménagement harmonieux. Ils soulignent également la transformation des zones UCp en UCb, qui permet une densification progressive. Cependant, ils ont conscience que la demande de 20 % d'emprise sera difficile à accepter compte tenu des objectifs de croissance démographique fixés au PADD. La superficie du foncier est de 6 182 m².

++++++

C2 : Courriel de Monsieur Loïc Muguet, résident au domaine des Bastides du Golf (1 bis chemin du Saut).

Après lecture du rapport de présentation de la révision du Plan Local d'Urbanisme, M. Muguet relève que le domaine du Pré L'Évêque est mentionné comme le seul bâtiment en zone « Np » susceptible de faire l'objet d'un changement de destination. Il sollicite des précisions sur les motifs de cette décision, la nature du projet envisagé (notamment l'hypothèse de résidences hôtelières), le devenir du bâti existant, ainsi que sur la hauteur des futures constructions.

Il souhaite également connaître les critères d'évaluation retenus par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et l'avis rendu par celle-ci.

Enfin, il exprime ses inquiétudes quant aux nuisances sonores et à l'impact potentiel du projet sur la tranquillité du voisinage, au regard de précédents désagréments liés à l'exploitation du domaine pour des événements festifs.

++++++

C3 : Demande de la famille DELFOLIE par courrier du 16 octobre 2025

La demande effectuée est le condensé de la demande faite lors de la permanence du 7.10.25 et du courrier déposé le même jour.

++++++

C4 : Monsieur RIVES propriétaire des parcelles BK 31 à 36 a transmis un courriel le

Il souhaite que l'emplacement réservé « X » sur les parcelles lui appartenant soit supprimé.

++++++

C5 : Monsieur PEYRONE SCI LOU CAR a transmis un mail le 29.10.25.

Ce courriel préciser son dire des 17 et 27 octobre 2025.

++++++

C6 : Monsieur DELEPINE Patrick est kinésithérapeute à OPIO représente la SCI pour la parcelle BB 01 située au 1 chemin du TAMEYE a transmis un courriel le 29 octobre 2025.

Ce courrier préciser son dire du 27 octobre 2025

++++++

C7 : Monsieur GUIGNARD représentant la SCI CONSTANCE pour un terrain sis au POUDEYRAC, parcelles BH 214. 209. 219. 220.

Ce Monsieur qui a fait un dire lors de la permanence du 27 octobre 2025 a déposé ce courrier en même temps. Il y précise la date du permis d'aménager du 10.12.2021 et fourni des plans qui permettent de localiser le terrain en question et appréhender le problème soulevé.

++++++

C8 : Courriel de la famille LIONS : Madame Francine TORDO LIONS ; Monsieur Emmanuel Lion, Monsieur Fabrice Lion ; Monsieur Alexandre Lion ; Monsieur Charles-Antoine Lion ; Monsieur Jonathan TORDO pour un terrain situé au 8 route de Cannes.

Ce courriel et ce courrier viennent conforter et préciser le dire du 17.10.25 avec des explications d'un expert et des schémas à l'appui.

++++++

C9 : Demande de Mme MODESANO et ZAMPATTI qui résident au 8 chemin du logis lors de ma permanence le 7 octobre 2025.

Leur courrier vient confirmer et expliciter le dire du 7 octobre 2025.

++++++

C10 : M. Raymond AIME émet une observation concernant ses parcelles n°0073 et 0075 situées chemin des Oliviers.

Il demande que l'intégralité de ces terrains soit classée en zone agricole et non partiellement comme prévu dans le projet actuel. Ses arguments sont les suivants :

- Cohérence territoriale : une classification complète en zone A assurerait la continuité avec les zones agricoles voisines.
- Usage effectif agricole : il exploite ces terrains (labours, culture de légumes) avec son propre matériel et bénéficie du tarif d'eau agricole.
- Harmonisation du zonage : les parcelles voisines, situées au-dessus du parc de loisirs, sont déjà classées intégralement en zone A, ce qui justifie le même traitement pour les siennes.

++++++

C11 : M. Régis PERRONE, gérant de la SCI LOUCAR adresse un courrier le 4. 11.2025.

Monsieur PERRONE demande le reclassement en zone constructible (UCb ou UCa) des parcelles BA n°5 et 50, situées au lieu-dit *Le Poudeirac*, actuellement classées en zone naturelle (N).

Les terrains jouxtent une zone déjà urbanisée ; leur intégration permettrait une cohérence du zonage et une densification maîtrisée.

Le projet respecte les orientations du PLU (maîtrise du tissu urbain, développement durable) et la loi Climat & Résilience (ZAN), car il s'agit d'une extension limitée dans une dent creuse, sans consommation d'espaces naturels. Les parcelles disposent déjà des réseaux d'eau, d'électricité et de voirie, sans nécessiter d'aménagements lourds.

Elles ne présentent aucun risque naturel connu.

Le reclassement contribuerait à répondre à la demande locale de logements tout en préservant les zones agricoles et naturelles.

M. PERRONE demande que cette proposition soit transmise au conseil municipal pour examen dans la version finale du PLU.

Cette demande complète la demande initiale formulée lors de mes permanences des 17.10.25 et 27.10.25 ainsi que le courrier déposé le 27.10.25 et le courriel transmis le 29.10.25.

++++++

C12 : Courrier de Maitre SZEPETOWSKI pour les consorts TURCAT propriétaires des parcelles cadastrées BK 157 à 167, 208 et 217 (1 chemin du Saut).

Ces propriétaires contestent le classement de ces parcelles dans le projet de révision du PLU.

Au PLU en vigueur, les parcelles sont classées en zone AU du PLU en vigueur. Au projet de révision du PLU, elles seraient reclassées en zone naturelle et zone agricole. De plus, le projet ajoute plusieurs servitudes :

Emplacement réservé pour élargissement de la voie,

Espaces verts protégés,

Autres protections d'ordre environnemental.

Les requérants précisent à l'appui de leur demande que ces parcelles sont desservies par les réseaux publics (assainissement collectif et eau potable). Et qu'elles = pourraient donc raisonnablement rester classées en zone à urbaniser. Le déclassement aurait un impact considérable sur la constructibilité et la valeur foncière des terrains.

++++++

C13 : Monsieur Marc PERRISOL, propriétaire des parcelles cadastrées BI 0053 et BI 0054, situées Chemin San Peyre à Opio (06650) : Demande de réduction d'une bande d'espaces verts protégés destinée au ruissellement des eaux pluviales.

Cette doléance fait suite à la visite de M PERRISOL lors de ma permanence du au cours de laquelle il n'avait pas formulé de requête précise. M. PERRISOL accepte le principe de la bande d'espaces verts (servant à la gestion des eaux pluviales) mais conteste son emprise jugée excessive sur ses parcelles.

Il demande à ce que la bande soit réduite à une largeur maximale de 10 mètres, mesurée à partir de l'axe médian du chemin San Peyre.

++++++

C14 : Madame GUIBAUDO Carole a envoyé un courriel du 12.11.2025

Elle indiquer que les éléments de sa demande ne peuvent pas être transmis et qu'elle déposera un courrier lors de la permanence du 13.11.2025.

++++++

C15 : Monsieur Jean Marc HONNORAT, par courriel du 24.11.2025 formule plusieurs remarques :

- Les Brise-vues synthétiques restent officiellement interdits alors que de nombreux exemples visibles existent déjà en bord de route dans la commune.

- Le blanc est interdit, alors qu'il limite la chaleur et est courant dans les pays chauds. Cette interdiction semble incohérente à l'heure où la climatisation se généralise.
- Dans certaines zones (UA), les piscines sont autorisées alors que les panneaux solaires sont interdits, ce qui semble contradictoire. Les panneaux solaires sont toutefois autorisés ailleurs.
- Malgré la raréfaction annoncée de l'eau et les fortes évaporations estivales, la construction de piscines reste permise. L'argument selon lequel une piscine ne consomme pas d'eau une fois remplie est jugé peu réaliste. Un léger progrès est néanmoins reconnu avec la possibilité de piscines collectives.
- Le règlement prévoit toujours le déplacement ou le remplacement des arbres lors d'une construction, mais cela n'est pas respecté en pratique, comme le montre le sort de certains oliviers.
- Les toits-terrasses et les maisons de style « californien » sont autorisés dans certaines zones si elles respectent le « caractère des lieux ». Pourtant, ces constructions dénaturent selon vous l'identité provençale du village.

En conclusion, le PLU clarifie les zones et rappelle la réglementation, mais son application reste insuffisante. OPIO perd progressivement son caractère « provençal ».

+++++

C16 : Me Helen WAIT qui réside au chemin du Rance, a transmis un courriel le 12.11.2025.

Elle indiquer qu'elle était satisfaite que le terrain voisin devienne inconstructible au PLU en révision. Cette mesure permettra de ne pas aggraver les inondations.

+++++

C 17 : Monsieur Laulhé-Desauw Alexandre, pour Le Club Med, locataire des parcelles AS1 et AS23 transmet un courriel signé par Madame Charlotte LAZARUS, le 12.11.2025 par lequel il présente des doléances :

Il souhaite rénover et étendre son village de vacances. Le PLU révisé bloque ce projet en maintenant un EVP sur AS1 et en créant un nouvel EVP sur toute AS23, sans justification écologique selon l'entreprise.

Le Club Med demande donc :

La suppression des deux EVP (AS1 et AS23), jugés injustifiés et contraires aux objectifs du PADD qui prévoient le renforcement du tourisme.

La modification du règlement UT, afin de :

Autoriser les logements saisonniers en UTa,

Autoriser l'hébergement touristique en UTC,

Porter l'emprise au sol en UTC de 1 % à 30 %,

Porter la hauteur en UTC de 7 m à 9 m.

Ces changements sont présentés comme nécessaires au projet, compatibles avec le PADD et ne modifiant pas l'économie générale du PLU.

++++++

C 18 : Le Club Med, locataire des parcelles AS1 et AS23 transmet un courrier le 13.11.2025 signé par Madame Charlotte LAZARUT par lequel il présente des doléances :

Cette demande est identique en souhaits et arguments au courriel du 12.11.2025.

++++++

C 19 : Monsieur DELEPINE a transmis un courriel le 12.11.2025 accompagné de plans et de mesures pour appuyer sa demande formulée lors de sa visite à ma permanence du 27.10.2025

++++++

C 20 : Madame Sandrine FANTINI, propriétaire de la parcelle AR 12 au 13 chemin du TUVERE a transmis un courriel le 12.11.2025.

Sa demande concerne un EVP prévu par le PLU en révision qu'elle souhaite déplacer vers l'est (partie gauche de la parcelle) et de dessiner un L couvrant toute la partie haute du terrain, en maintenant une superficie équivalente afin d'harmoniser la zone. Elle propose de fournir un plan détaillé.

++++++

C21 : Mme DEBERGUE représente l'indivision CORMERAIS, terrain situé chemin du TAMEYE, parcelle BB 47 s'est présentée à ma permanence du 13 11.2025

Elle a déposé un courrier afin de préciser et appuyer sa demande faite lors de ma permanence du 27.10.2025.

Ce courrier précise que :

Ses parents ont acquis en 1960 un terrain de 2 hectares (parcelles 430 et 429) et ont bâti leur maison sur la parcelle 429. Dans les années 1990, ils ont détaché les parcelles, vendu la maison et prévu de construire une habitation plus adaptée sur la parcelle basse 430D (BB47). Un certificat d'urbanisme confirmant la constructibilité avait été délivré, les réseaux et une source d'eau étant présents. Lors du passage du POS au PLU, le terrain a été classé en zone ECB, rendant toute construction impossible.

Elle sollicite :

- Une ouverture partielle à la constructibilité sur 10 % de la surface, soit environ 1 000 m², conformément aux articles L130-1 à L130-6 du Code de l'urbanisme, tout en conservant la majeure partie en ECB.
- Une modification du classement de ECB vers UC1, à l'image de parcelles voisines également situées sur le chemin du TAMEYE, dont certaines ont obtenu des dérogations malgré des activités d'entreprises et des parkings de plus de dix véhicules.

Ses arguments sont :

- Le terrain est en zone urbaine entouré de parcelles déjà construites.

- Il se trouve à moins de 200 m de la ligne structurante n°11 du SCOT de la CASA.
 - Le débroussaillage actuel des parcelles voisines est insuffisant et laisse des éléments combustibles.
- La partie en friche accroît le risque incendie, qu'une construction permettrait de gérer en assurant un débroussaillage complet.
- Sa famille souhaite valoriser le patrimoine laissé par ses parents, aujourd'hui à l'abandon et exposé à des intrusions.

++++++

**C22 : Monsieur DELEPINE Patrick est kinésithérapeute à OPIO
représente la SCI pour la parcelle BB 01 située au 1 chemin du TAMEYE.**

Sa demande est identique aux précédentes voir C6 C19 E12 E22.

Il donne des précisions relatives à :

La suppression de la zone verte sur le parking afin de permettre :

La création des places PMR :

Zone 3 : 6,6 m x 5 m = 33 m²

Zone 4 : 6,6 m x 5 m = 33 m²

La création de places de parking classiques :

Zone 1 : 30 m x 6,7 m = 201 m²

Zone 2 : 30 m x 6,8 m = 204 m²

Pour un total du parking de 471 m²

Il propose le maintien de la zone verte sur la partie boisée uniquement, pour préserver les espaces verts existants.

Les objectifs sont :

De permettre la mise en conformité des stationnements selon la réglementation.

De respecter l'esprit du règlement des EVP.

De préserver la cohérence du site et les espaces verts existants.

Des plans explicatifs sont joints à la présente demande

++++++

C23 : Madame Carole GUIBAUDO et Monsieur Stéphane BONVOISIN se sont présenté à ma permanence du 13.11.2025 afin de faire des remarques générales sur le dossier de révision du PLU.

Ils relèvent :

Une Ambiguïtés dans les règles d'urbanisme :

Certains termes, comme « espace vert modulable », ne sont pas définis légalement et leur interprétation pose problème. Des incohérences existent entre ce que prévoient les documents du PLU et la réalité observée sur le terrain.

Les cartes et les données sont obsolètes

Les plans du PLU ne sont pas à jour : des bâtiments existants n'apparaissent plus sur le PLU révisé, et les données utilisées dans le PLH datent de 2016, ce qui fausse l'analyse de la situation actuelle.

Difficultés d'interprétation des règles de construction

Les notions de « limites séparatives » et de « recul cumulé de 30 mètres » sont complexes à appliquer, notamment pour les extensions de constructions existantes. Il n'est pas clairement établi si ces règles doivent s'appliquer de la même manière aux extensions qu'aux nouvelles constructions.

Manquements aux règles environnementales

Certaines haies naturelles ont été supprimées et remplacées par des clôtures plastifiées, sans contrôle de la commune, ce qui entraîne une dégradation du paysage et un non-respect des prescriptions environnementales.

Problèmes de cohérence avec les documents d'urbanisme supérieurs

Le PLU révisé a été adopté trop rapidement, sans attendre la finalisation du PLH ou du SCOT en cours de révision. Le PLU devra donc être modifié à nouveau pour se mettre en conformité avec les futures lois. Des écarts existent également entre les chiffres de population du PLU et les données réelles du recensement.

++++++

C24: Le promoteur NEXITY qui doit intervenir sur un projet immobilier sur une partie de L'OAP du GORGIER, secteur 2 sur les parcelles AB 98, 99, 100, 113p, 101p, 102, 107, 108p, 130, 131 fait des propositions:

- Stationnements
Il propose que la règle de stationnement de 50 % en sous-sol pour > 5 logements ne s'appliquent qu'aux logements en accession libre.
- Les règles de calcul des surfaces pour le logement social
Il propose de calculer le pourcentage de surface de plancher destiné au logement social sur la surface de plancher dédiée à l'habitat (comme dans le PMS) et non sur la surface totale (comme indiqué dans les emplacements réservés, notamment l'ER MS3).
- Concernant la révision du taux de logements sociaux
Il propose de passer de 20 % à 15 % de logements sociaux, calculés sur la surface de plancher dédiée à l'habitat (ER MS3 et PMS).
- Correction des références cadastrales dans l'ER MS3
Les parcelles concernées sont: AB 98, 99, 100, 113p, 101p, 102, 107, 108p, 130, 131.
- Concernant le nombre de logements indiqué dans l'OAP (page 14)
Il propose de remplacer « une trentaine de logements » par « une quarantaine de logements ».
- Concernant la volumétrie et la densité le long de “l'axe culturel” dans l'OAP
Il propose d'adapter la rédaction pour correspondre au programme envisagé.
- Concernant la légende du plan de l'OAP (pages 14 et 15)
Il propose de: mentionner une quarantaine de logements dans le rectangle bleu plein et de supprimer la légende du rectangle bleu vide (services publics et parking public en RDC)

++++++

C25 : Le cabinet LBO, représenté par Maître Lou BESSIS-OSTY, par courrier du 12.11.2025, formule des observations dans le cadre de la révision générale du PLU, au nom de Mesdames Clorinde, Ariane et Sylvie MASCLE, propriétaires des parcelles AP 95, 96 et 97 (quartier Le Taméyé).

Elle évoque qu'un permis de construire 31 juillet 2025 aux futurs acquéreurs des parcelles, autorisant la construction d'une villa de 269 m² de surface de

plancher, accompagnée d'aménagements divers (double garage, piscine, terrasses, pergolas).

Aujourd'hui classées en UCa autorisant une emprise au sol de 14% et imposant 80% de la surface de l'unité foncière en espaces verts, les parcelles seraient reclassées en UCb dans le projet de PLU autorisant une emprise au sol de 8% et imposant la même surface d'espace verts avec dont 2/3 en pleine terre

Les propriétaires demandent donc :

- Le maintien du classement en zone UC a pour les trois parcelles.
- La réduction de l'emprise de l'espace vert protégé sur AP 96, jugé trop étendu, afin de ne pas compromettre les travaux prévus et autorisés.

++++++

C26 : Par courrier du 13.11.2025, Monsieur ALFONSI, Président de la SCIC Les FERRAGES, coopérative d'intérêt collectif en partenariat avec l'association Nietzsche pour la rénovation et la gestion du site demande des modifications du règlement du PLU en révision et invoque les raisons de cette requête :

Cette demande précise et conforte la demande du 13.11.2025 Voir E27.

La CASA a confié la gestion du site du moulin d'Opio pour 20 ans, avec reprise d'activité commerciale, modernisation des équipements industriels, accueil des apporteurs d'olives, et développement d'un pôle de formation. Le moulin traite 60 % des olives des Alpes-Maritimes et possède un fort potentiel de développement.

La SCIC Les Ferrages (mandataire) et l'association NEEDE, portent un projet mêlant trituration, développement économique, formation, médiation culturelle, innovation agronomique, logistique alimentaire et inclusion sociale.

La SCIC regroupe 140 coopérateurs et agit autour de cinq axes : alimentation durable, production agricole, gestion du moulin d'Opio, marché paysan, animation territoriale.

NEEDE est une association de médiation scientifique spécialisée dans les stratégies de transition écologique et sociale.

Le site comprend :

Un bâtiment historique nécessitant des travaux lourds, un bâtiment industriel de trituration et stockage et des hangars également à remettre aux normes.

Il considère que cette demande est justifiée car la trituration est une activité peu rentable avec des coûts d'exploitation et un bilan carbone élevés, l'équilibre financier passe par la diversification : activité commerciale, location d'ateliers, accueil d'autres projets agro-alimentaires et l'amélioration énergétique prévue inclut production photovoltaïque et chaudière à grignons, nécessitant des espaces de stockage, séchage et installation.

Le moulin est situé en zone UZc du PLU arrêté le 25/05/2025, bordé d'oliveraies et proche d'une OAP proposant un CES de 45 %. Or le CES actuel de 30 % en zone UZc bloque ces évolutions, car déjà saturé.

Il souhaite donc que :

- Le coefficient d'emprise au sol de la zone UZc soit porté à 45 %, comme dans la zone OAP voisine ;

- Les zones équipées de panneaux photovoltaïques soient exclues du calcul d'emprise au sol.

++++++

C 27 : Monsieur Roland VAN BIERVLIET, est propriétaire des terrains occupés par Jardinerie Nova et Nova Jardins à Opio a déposé un courrier lors de ma permanence du 13.11.2025.

Sa demande concerne le maintien du droit à bâtir à usage d'habitation dans le cadre de la révision du PLU, ainsi que le retrait des zones vertes envisagées. Elle conforte et précise son dire du 07.10.2025.

Il rappelle que :

Les terrains ont été achetés en 1978 comme constructibles pour l'habitation, ils sont totalement artificialisés, situés en zone équipée et urbaine. L'activité cessera prochainement, ce qui rend la préservation de la valeur patrimoniale essentielle.

Il estime que cette demande est conforme aux objectifs de la loi Climat et Résilience et du ZAN, qui privilégient la réutilisation des sols déjà artificialisés. Il juge par ailleurs que le zonage commercial/bureaux prévu est inadapté aux besoins locaux.

Il souligne qu'un Certificat d'Urbanisme Opérationnel avait récemment obtenu un avis favorable du conseil municipal pour maintenir la constructibilité d'habitation. En cas de refus, il propose des règles alternatives de constructibilité (emprise au sol, logements, surfaces commerciales et bureaux).

Enfin, un constat d'huissier du 5 novembre 2025 confirme l'absence totale de végétation sur les parcelles, justifiant la suppression des zones vertes du projet de PLU.

++++++

C28 : Les époux ZUIDINGA, propriétaires d'un terrain en zone UCc ont déposé une requête lors de ma permanence du 13.11.2025.

Ils s'inquiètent de la suspension des permis de construire dans le cadre de la révision du PLU. À la suite d'un entretien du 7 octobre 2025, ils comprennent que seules des extensions limitées des constructions existantes seraient désormais autorisées. Ils demandent confirmation, notamment sur la possibilité d'ajouter un étage. Compte tenu de leur état de santé et de leur âge, ils souhaitent organiser l'accueil futur de leurs enfants sur la propriété. Ils sollicitent donc la clarification des règles applicables.

++++++

C29 : Monsieur Frédéric Caffin est propriétaire d'une parcelle à Opio (BK149). Il transmet ses observations par courriel du 13.11.2025

- Il comprend la nécessité de créer des espaces récréatifs pour les logements collectifs, mais s'inquiète de l'artificialisation de ses parcelles boisées, qui constituent un refuge pour la biodiversité.
- Il suggère que la création de ces espaces soit intégrée dans les cahiers des charges des futurs programmes immobiliers plutôt que sur ces parcelles existantes.

- Il regrette le faible nombre de pistes cyclables prévues (2) par rapport aux liaisons piétonnes (18) et insiste sur la nécessité de favoriser des déplacements décarbonés sécurisés, notamment pour les vélos en libre-service.
- Il critique l'autorisation des toits plats, estimant qu'ils ne reflètent pas le style provençal et nuisent à l'identité locale. Il propose éventuellement de consulter les habitants sur ce sujet.

3.2.5. Traitement des observations par thèmes

Le public a donc émis durant cette enquête au total **65** observations soit de manière individuelle, soit collective.

Ces réclamations et remarques, accompagnées des nom, prénom et coordonnées, qualité des requérants, lorsque j'en ai eu connaissance, sont résumées dans ce rapport et ont été annexées au registre des observations. Sont indiqués les noms, lieux ou, sujets concernés, les propos, observations ou demandes résumés des personnes.

Les références des observations (entretien, lettres déposées, reçues, messagerie sont précisées).

L'ensemble de ces observations seront regroupées par thème tel que détaillé ci-après. On notera quelques observations ne relevant pas de l'enquête publique.

3.2.6. Bilan de l'enquête

Cette enquête publique a connu une bonne participation des Opidiens. Lors des quatre permanences que j'ai effectuées (7 octobre, 17 octobre, 27 octobre et 13 novembre) une affluence correcte a été notée pour les 3 premières permanences et une affluence importante pour la dernière permanence. Une organisation a été mise en place, avec l'aide des services de la Mairie, permettant aux personnes souhaitant rencontrer le Commissaire Enquêteur de le faire dans de bonnes conditions. Aucun incident n'a été noté lors de cette enquête publique.

L'enquête publique s'est ainsi déroulée dans de très bonnes conditions d'accueil du public.

Pendant la durée de l'enquête la page du PLU sur le site internet de la ville de Opio pouvait être consultée.

Le registre dématérialisé n'a été utilisé que par une seule personne. Il est possible que ce moyen reste trop complexe pour ceux qui ne sont pas familiers avec ce type d'outil, ou que chacun préfère tout simplement s'adresser directement à une personne, ce qui souligne l'utilité des commissaires enquêteurs. Aucun incident n'a été noté lors de cette enquête publique notamment lors des permanences du Commissaire Enquêteur. Bien au contraire, j'ai rencontré certaines personnes qui voyaient leur avenir ou celui de leurs descendants compromis par l'application de zonage naturel ou d'un EVP sur la tout ou partie de leur terrain. Malgré tout, je n'ai constaté aucune hostilité de leur part, juste de l'incompréhension.

3.3. Bilan des observations recueillies

3.3.1. Observations des Personnes Publiques Associées et Consultées

Les différents avis ont été joints au dossier d'enquête mis à la disposition du public.

- Agence régionale de santé (ARS) émet un avis favorable.
- Le Préfet émet un avis favorable assorti d'observations.
- La chambre d'agriculture des alpes maritimes émet avis favorable avec observations.
- La chambre de commerce et d'industrie (CCI), émet un avis favorable accompagné de questionnements
- La chambre des métiers et de l'artisanat émet un avis favorable.
- La CASA émet un avis favorable avec des réserves
- Le Département des Alpes Maritimes émet un avis favorable en sollicitant une rectification
- Les services de l'État détaillent les recommandations indiquées dans le courrier du Préfet.
- La commune de Roquefort les Pins émet un avis favorable
- L'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) se dit non concerné.
- La CDPNAF émet des préconisations et des avis défavorables sur 3 points
- La MRAE émet des recommandations.
- Le Groupement des Associations de Défense des Sites et de l'Environnement de la Côte d'Azur. (GADSECA) émet des recommandations.

3.3.2. Observations du public

Observations recueillies lors de mes permanences :

J'ai décompté la visite de **51 personnes** pour **34 requêtes** sur les 4 jours de permanences à savoir :

- 1. Mardi 07 octobre 2025 de 9 heures à 16 heures**
- 2. Vendredi 17 octobre 2025 de 9 heures à 16 heures**
- 3. Lundi 27 octobre 2025 de 9 heures à 16 heures**
- 4. Jeudi 13 novembre 2025 de 9 heures à 16 heures**

Observations portées aux registres d'enquête avec ou sans pièces jointes :

On dénombre **2** observations portées par le public dont une sur le registre papier et une sur le registre dématérialisé.

Documents adressés ou remis en annexes de l'enquête :

Pour l'ensemble de la période de l'enquête, **29** lettres et courriels, ont été reçus ou remis. Certains font doublon. Ces documents ont été joints au fur et à mesure de leur réception aux registres d'enquête permettant leur consultation par le public.

Courriers hors délais :

Aucun courrier ou courriel n'est arrivé hors délais.

Quelques personnes sont venues simplement pour obtenir des précisions sur les évolutions de la constructibilité de leurs terrains ou propriétés. Nous avons consulté ensemble le plan de zonage et le règlement du PLU. De nombreuses personnes reçues ont souhaitaient faire part d'observations sur les dispositions particulières du PLU concernant principalement leurs propriétés. Elles ont par la suite soit portées des observations sur le registre mise à leur disposition (2 seulement) soit déposées ou envoyées un courrier ou un courriel.

La plupart des propriétaires de parcelles qui subissent ou ont déjà subi au PLU en vigueur au moment de l'enquête des restrictions en matière de constructibilité des parcelles, ne comprennent pas pourquoi « eux ». La plupart souhaitent la réduction ou la suppression des zones N ou des EBC affectant leur bien.

Après examen attentif, les observations, formulées par le public, 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 débroussaillement, 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).
-

Le public a parfois formulé les mêmes observations demandes ou propositions sous plusieurs formes par courrier, registre ou mails.

3.4. Clôture de l'enquête publique

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement le jeudi 13 novembre 2025 à 16h l'enquête publique est close. Le registre est clos par le Commissaire enquêteur. Le registre et l'ensemble des pièces annexes ont été remis au Maire.

4/ PV DE SYNTHÈSE ET MÉMOIRE EN RÉPONSE DE LA COMMUNE

En application de l'article R 123-18 du code de l'environnement, le 20 novembre 2025 un procès-verbal de synthèse comportant notamment le descriptif des observations du public et la liste des questions formulées par le commissaire enquêteur a été remis au Maire.

Le mémoire en réponse m'a été transmis le 1^{er} décembre 2025.

Ce procès-verbal se trouve en annexe du présent rapport.

Pour une meilleure lisibilité, les commentaires de la Commune sur les requêtes des particuliers ainsi que les réponses apportées aux personnes publiques associées sont strictement reportés et indiqués en bleu et encadrés Les commentaires du Commissaire Enquêteur, en vert et encadrés.

4.1. Réponses de la commune aux observations des personnes Publiques Associées et Consultées

Tableau de prise en compte des avis des personnes publiques associées :

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
CASA	
Prévoir une rédaction moins restrictive de la zone UZc et conditionner à des commerces et services liés à la vocation agricole et oléicole du moulin. Prévoir la possibilité d'un changement de destination pour la création de logements saisonniers	<p>En effet il peut être modifié à l'article UZ.2.2 la disposition "à condition d'être directement liée à l'activité du Moulin" par : liés à la vocation agricole et oléicole du Moulin.</p> <p>Concernant les logements saisonniers, on peut préciser à l'article UZ.2.2 "dans l'ensemble de la zone UZ" : à usage d'habitation liées et nécessaires au gardiennage, à l'activité saisonnière [...] sans prévoir un changement de destination.</p>
Classer les oliveraies situées entre le moulin d'Opio et le projet du Gorgier en zone A plutôt qu'en zone UCb.	Rejoint une demande de la Chambre d'Agriculture et DDTM. Cf ci-après + note détaillée
Le 3ème PLH, approuvé par délibération CC.2019.163,	Le PLH fixe des objectifs pour la commune d'Opio de 14 logements / an sur la période

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
<p>décline les objectifs de la commune d'Opio en termes de mixité sociale en la production de 14 logements dont 4 logements sociaux, 2 en production neuve et 2 en accession sociale.</p> <p>Ces dispositions, reprises in extenso dans le rapport de présentation page 78, ne correspondent pas aux objectifs du PADD. Il conviendra de les mettre en cohérence et de respecter la mise en compatibilité du PLU avec le PLH.</p>	<p>2020-2025, soit un total de 70 logements et de 4 LLS / an, soit un total de 20 LLS. Le rapport de présentation du PLU démontre que la commune a déjà produit depuis 2020 76 nouveaux logements sur son territoire et que 10 agréments ont déjà été délivrés par la CASA. Au moment de la rédaction du rapport de présentation, les objectifs de production globale du PLH sont donc déjà atteints et il manque 10 LLS.</p> <p>Le PADD débattu en Conseil Municipal fixe des objectifs de production de logements à l'horizon 2035. Il prévoit également d'être compatible avec le PLH. A ce titre, la commune inscrit de nouveaux emplacements réservés pour mixité sociale pour produire les 10 LLS manquants et se mettre ainsi en comptabilité avec le PLH.</p> <p>Les ERMS seront revus dans la phase approbation pour respecter le PLH prorogé.</p>
<p>Page 50 du rapport de présentation : Partenaire de Klaxit à remplacer par partenaire avec Blablacar.</p>	<p>OK à remplacer</p>
<p>Dans le PADD, sur le secteur du Gorgier, il est question du maillage des modes doux dans la partie textuelle et de liaisons piétonnes sur la partie cartographique. Il conviendrait d'ajouter les déplacements à vélo, d'autant que le secteur est à proximité du parking Font Neuve.</p>	<p>Les cartographies du PADD n'ont pas nécessité à reprendre l'ensemble des éléments textuels. Ce sont les emplacements réservés fixés au plan de zonage qui sont opposables</p>
<p>Dans le règlement, concernant l'article 9 relatif au stationnement, des mesures imposées aux constructeurs en matière de stationnement, peuvent être rappelées dans les dispositions relatives aux zones U du règlement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au regard de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020 et du Décret n°2021-872 du 30 juin 2021 qui viennent renforcer le stationnement pour les 	<p>Ok à ajouter</p>

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
<p>véhicules électriques, notamment situé dans des bâtiments résidentiels neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou non résidentiels neufs (ou faisant l'objet d'une rénovation importante) ou jouxtant de tels bâtiments en application des articles L113-11 à L113-17 et des articles R113-6 à R113-10 du CCH.</p> <p>- Au regard de l'ordonnance n° 2020-71 du 29 janvier 2020, du Décret n°2021-872 du 30 juin 2021, du décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 et de l'arrêté du 30 juin 2022 qui viennent imposer des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos pour certains usages de bâtiments construits, notamment et ce, en application des articles L113-18 à L113-20 et des articles R113-11 à R113-17 du CCH.</p>	
<p>Toutefois, dans plusieurs des cartes présentées après, seule l'emprise AZI figure pour illustrer le risque inondation (Exemple page 166).</p>	<p>Effectivement, les cartes de l'analyse urbaine ayant été réalisée avant la transmission de l'étude HGM, c'est l'AZI qui avait été pris en compte.</p>
<p>Le chapitre type concernant la gestion des eaux pluviales repris dans tous les articles 11 du règlement (pages 34,47,58,66,73,79,89,97 et 106) est incorrect. Il conviendrait de le remplacer par les articles génériques « GEMAPI /Eaux Pluviales » rédigés pour les PLU des communes de la CASA</p> <p>Le dernier paragraphe du règlement du PLU des articles relatifs à la récupération des eaux pluviales, relève uniquement de la décision de la commune, et non de la</p>	<p>Il pourra être rajouté dans les articles 11 la nécessité de se mettre en conformité avec les règlements de la CASA : "la gestion des eaux pluviales et des ruissellements sur la propriété devra être conforme aux prescriptions du Règlement d'Assainissement de la CASA et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le secteur." "Pour les axes d'écoulement naturels et les tronçons aménagés assurant leur continuité, tout projet de modification, d'entretien ou de restauration doit être soumis à la Direction GEMAPI / Eaux Pluviales de la CASA pour examen et avis. "</p>

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
CASA. Il serait nécessaire de le positionner ailleurs dans le règlement.	
Il conviendrait de faire apparaître sur le plan de zonage les zones inondables (AZI et/ou emprises HGM) qui font l'objet de prescriptions d'aménagement.	L'étude HGM de la CASA est intégrée en annexe du PLU. Son affichage sur le plan de zonage qui est opposable nécessiterait de reprendre complètement le PLU dès que la commune sera soumise au PPRI.
Page 8 du PADD, il est indiqué à tort, l'obligation de disposition de récupération des eaux de pluie dans les nouvelles constructions et extension. Cependant, le règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA du 5 juillet 2021 n'impose pas de dispositif de récupération des eaux pluviales, seulement une compensation de l'imperméabilisation. Il convient de modifier le PADD sur ce point.	La commune peut fixer des objectifs plus stricts que le règlement de la CASA. Par ailleurs, le PADD a fait l'objet d'une réunion de présentation avec les personnes publiques associées, dont la CASA, qui se sont exprimées à cette occasion sur le document. Cette remarque n'avait pas été mentionnée.
Il conviendrait de faire apparaître sur le plan de zonage les zones inondables (AZI et/ou emprises HGM) qui font l'objet de prescriptions d'aménagement.	La note de la CASA a été transmise trop tardivement (4 jours avant le CM alors qu'elle était demandée depuis plus d'un an), pour être intégrée au dossier arrêté de PLU. Les éléments seront intégrés au diagnostic.
Ensemble des rédactions liées à l'assainissement, mouvement de terrain... à reprendre	Les éléments seront repris
Il est nécessaire d'ajouter le nouveau règlement du service public d'assainissement collectif intercommunal en tant qu'annexe au PLU (Ci-annexé). Il convient de rajouter le règlement Assainissement Non Collectif également en annexe (Ci-annexé)	Ok
Pour permettre les installations de traitement des déchets au niveau du Moulin (méthaniseur, digestat, REUT...), un assouplissement	La commune n'envisage pas de modifier le règlement concernant la modification des destinations, par contre une hausse de l'emprise au sol est envisagée.

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
du règlement de la zone UZc est nécessaire notamment concernant la modification des destinations autorisées et de l'emprise au sol.	
INAO	
Aucune observation	
Roquefort les pins	
Aucune observation	
CCI	
La limite de 200 m ² pour les aménagements des commerces existants en UBc semble peu élevée	Au vu de l'existant cela semble suffisant.
La même limite en UCb et l'interdiction de dépôt de véhicule pourrait avoir un impact sur le garage et concessionnaire automobile (Peugeot, route de Châteauneuf)	Il peut être envisagé de supprimer la limite de 200 m ² pour les commerces existants car cette disposition ne vise que à confirmer leur admission dans la zone.
CMA	
Avis favorable	
Département	
Avis favorable	
Page 45 du rapport de présentation, préciser que la RD 707 est désormais une voie communale depuis mars 2023. Corriger les cartes relatives	Ok
Chambre d'agriculture	
Actualiser l'étude foncière agricoles conduite en 2014 par la CASA	La commune n'est pas à l'origine de cette étude. Il n'est pas possible de la mettre à jour
L'ensemble des espaces agricoles à enjeux identifiés dans l'étude la CASA ne sont pas repris dans le PLU	L'étude agricole de la CASA est assez ancienne, comme remarqué par la Chambre d'Agriculture. La commune a affiné son projet, également en lien avec le projet de ZAP
Une source et un bassin d'eau à préserver se situe à proximité de l'OU n°4, en zone UBd du PLU (parcelles AB 101 et AB 108). Il est demandé de reclasser cette portion en zone agricole.	Lors des derniers échanges avec la Chambre la commune s'était engagée à classer cette partie en zone agricole et la partie à côté du Moulin en zone agricole.
Préconise la réalisation d'une étude hydrogéologique approfondie sur le secteur afin de garantir la préservation	L'OAP sera complétée

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
des sources souterraines dans le cadre de l'OAP	
Inclure une partie de la zone UCb en zone agricole	Cette demande est reprise dans l'avis de la DDTM
Accorder une souplesse réglementaire en ce qui concerne les ZAP	La ZAP n'est pas encore réalisée. Dès lors, elle s'imposera comme une SUP au règlement du PLU
Compléter les justifications des zones agricoles : conditions d'accès aux parcelles, accès à la ressource en eau et s'assurer de la faisabilité d'une relance agricole sur les zones "anciennement exploitées".	Les justifications seront apportées en phase approbation.
Pour les nouvelles zones A, préciser s'il y a un porteur de projet	Les précisions seront apportées.
Page 124, clarifier la phrase "la commune ne présente pas d'activité agricole aujourd'hui".	Pour Tineetude
Préciser la nécessité du secteur Ngh	La CDPENAF a donné un avis défavorable au projet. Le secteur sera reclassé en Ng
Se conformer aux prescriptions de la circulaire CDPENAF pour les demandes de changement de destination	Ok, cf. avis CDPENAF
Regrette que les parcelles AT 49, 46 et 50 à forte vocation agricole sont potentiellement consommatoires d'ENAF.	Rejoint l'avis de la DDTM. Cf. note détaillée
A l'article A2, laisser la possibilité aux constructions techniques d'être dimensionnées en fonction des besoins, notamment en ce qui concerne les serres et tunnels (besoin d'une emprise à minima de 50 % de l'unité foncière pour être rentable).	La commune n'a pas une volonté de voir se multiplier les serres et tunnels dans le paysage préservé collinaire.
Des zones A sont enclavées dans des zones N / EBC et certaines sont concernées par un EVP.	Si un projet agropastoral venait à être connu, la commune pourrait alors faire évoluer les EBC dans son PLU. Pour l'instant, afin de préserver les bois d'Opio il est préférable de conserver le classement des EBC et EVP tel que justifié par la TVB.
L'ensemble des zones N est soumis à un classement en EBC, ce qui interdit une	Le maintien systématique des EBC était une demande de la DDTM...

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
vocation agropastorale. Conserver ce classement uniquement aux espaces remarquables ou avoir valeur environnementale avérée.	
Prévoir une règle générale au PLU interdisant la destruction es bassins et réserves d'eau existants	Il sera rajouté dans les dispositions générales (article 18) une préservation des bassins existants.
DDTM avis favorable avec observations	
I Principales observations	
1. La prise en compte des ressources en eau	
Rajouter l'analyse de la ressource en eau : besoins présents et futurs, ressource en eau disponible, avec une hypothèse de baisse de 20 à 30 % de la ressource	En attente du retour de la CASA sur cette note.
Développer l'aspect quantitatif de la ressource en eau dans le règlement	Conformément au PADD, le règlement permet à la commune de limiter l'impact sur la ressource en eau à travers plusieurs dispositions réglementaires : la commune impose par exemple une volumétrie de récupération des eaux pluviales (bassin de rétention) pour les nouvelles constructions et pour les extensions. Le règlement de PLU prévoit également de limiter la volumétrie des piscines particulières et collectives.
2. La consommation foncière passée et future	
Calculer la consommation d'ENAF 2024	Ok
Rajouter une analyse de la consommation pour les 10 ans précédent l'arrêt du projet de PLU	Ok, partie à rajouter avec les données de 2014-2024
Rajouter une carte avec les CAPA du projet de révision selon leur typologie (RU, densification, ENAF)	Ok, à rajouter
Revoir la consommation d'ENAF passée (cf. note détaillée)	cf. ci-après
Revoir la consommation d'ENAF potentielle future (cf. note détaillée)	cf. ci-après
Reclasser quelques fonciers en zone A ou N pour améliorer le bilan de consommation foncière (cf. note détaillée)	Vu avec DDTM réunion du 07/11/2025

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
Justifier davantage la suppression des EVP / EVM en zone U, ou à défaut rétablir les protections	Ok à compléter
Préciser l'article 17 des dispositions générales : - quel type d'ouvrage autorisé - quid si impossibilité technique pour ouvrage d'assainissement	
L'étude de densification est absente	Cette étude figure page 346 du rapport de présentation, conformément au code de l'urbanisme (et non pas en annexe comme suggéré)
Aucune présentation des ouvertures à l'urbanisation dans le rapport de présentation	Les OU ont été présentées en CDPENAF. Les OU avec avis favorables seront intégrées au RP pour l'approbation
Le STECAL est en contradiction avec les objectifs de réduction de la conso	Les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF sont apprécier au regard du projet global de développement du territoire et des objectifs affichés dans le PADD. Il a été précisé que la commune réduisait son rythme de consommation d'ENAF de 144 % par rapport à la décennie précédente. Concernant plus particulièrement le STECAL, la CDPENAF a conclu à un avis défavorable. Le secteur sera reclassé en Ng.
Le SRADDET modifié n'est pas intégré au RP	Le SRADDET modifié a été approuvé après l'arrêt du PLU en conseil Municipal. C'est donc normal qu'il ne soit pas intégré. Par ailleurs, la commune a jusqu'en 2028 pour se mettre en comptabilité avec ce document (en l'absence de SCoT). Il a été démontré, et rappelé dans l'avis de la DDTM, que les objectifs de réduction de 50 % de la conso d'ENAF à 2031, avaient déjà été dépassés. La commune ne peut donc pas se mettre en comptabilité avec le SRADDET quoi qu'il arrive.
3. La gestion du risque inondation	
Faire figurer l'étude HGM sur le plan de zonage	L'étude est déjà annexée au dossier de PLU, en attendant l'approbation d'un PPRi qui serait intégré comme une SUP. Si elle est rajoutée sur le plan de zonage, dès l'approbation du PPRi, il faudra modifier le PLU pour supprimer la référence à l'étude HGM. Le règlement de l'étude HGM transmis par la CASA a été intégrée dans le règlement du PLU. Par ailleurs, la plupart des cônes et axes

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
	de ruissellement ont été traduits dans le zonage par des zones naturelles, UCc ou des EVP / EBC.
Modifier le règlement : "Les principes d'aménagements suivants doivent être respectés dans les zones inondables reportés sur le document graphique du PLU" "Interdiction de construire en zone de risque telle que reportée sur le plan de zonage"	Il est proposé la modification suivante : Article 4 des dispositions générales - risques inondation : "Les principes d'aménagements suivants doivent être respectés dans les zones inondables, telles que définies à l'annexe 8b du présent dossier de PLU "l'interdiction de construire en zone de risque, tel que reporté en annexe 8b"
Reprendre les prescriptions de la la CASA concernant le risque ruissellement pour toutes les zones du PLU ou à minima imposer une étude préalable au ruissellement pour définir les hauteurs d'eau lorsque le projet se situe en zone ruissellement de l'HGM, la cote du premier plancher aménagé à la côte de référence + 20 cm et une marge de recul par rapport aux axes d'écoulement	Il n'y a pas de distinction mentionnée par zones. Il est indiqué que le règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA est annexé au dossier de PLU
4. La démonstration de la compatibilité avec les documents supra communaux	
En l'absence de SCoT, les PLU doivent démontrer leur comptabilité avec les documents supra-communaux. Cette démonstration doit figurer de manière factuelle dans le rapport de présentation dans les justifications des choix. Cette démonstration est absente du dossier.	Les DTA ont disparus, les PIG ont remplacés les DTA. Elles peuvent servir de guide mais n'ont plus de valeur légale opposable : ordonnance du 17/06/2020 rationalisant la hiérarchie des normes,
- DTA : le rapport de présentation doit être complété avec la démonstration de la compatibilité du PLU avec la DTA et le règlement écrit / zonage doit être adapté	
SRADDET	Tineetude complétera le dossier
SDAGE	Tineetude : démontrer la compatibilité de la ressource en eau avec le SDAGE

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
PGRI	Tineetude complétera le dossier
PLH	Les ERMS seront revus dans la phase approbation pour respecter le PLH prorogé.
Tineetude : à indiquer également dans l'évaluation environnementale	
Les différentes pièces du PLU	
1. Le PADD	
Le PADD traite insuffisamment la thématique des eaux pluviales	<p>Le PADD a déjà fait l'objet d'une transmission aux PPA, lors de laquelle la DDTM s'est déjà exprimée. A cet effet, il avait été indiqué par la DDTM : "Eaux pluviales : dans ce dossier, on retrouve un objectif sur la préservation des axes de ruissellements mais pas sur la transparence hydraulique ou sur la préservation des zones humides."</p> <p>Dans la version débattue en conseil municipal et arrêtée, le PADD avait été complété en ce sens.</p>
Les préconisations du PADD en matière d'assainissement sont succinctes	Le PADD n'a pas vocation à faire des préconisations. Il présente le projet politique de la commune. Par ailleurs, la DDTM s'est déjà exprimée sur le PADD
Aucune orientation sur les énergies renouvelables ne figure dans le PADD	Le règlement du PLU intègre des dispositions concernant cette thématique.
Le projet du STECAL est en contradiction avec la nécessité de diversifier l'offre touristique	<p>Non, le PADD indique la nécessité de renforcer l'offre, notamment moyen de gamme. Le projet n'est donc pas en contradiction avec la poursuite du développement hôtelier haut de gamme.</p> <p>Par ailleurs, ce projet a reçu un avis défavorable de la CDPENAF.</p>
Des pistes cyclables sont prévues sur des pistes forestières en zone naturelle / EBC, ce qui est interdit au titre des servitudes DFCI	Le PADD a pour vocation à présenter les grandes orientations du territoire en matière de mobilité.
Partie 1. Diagnostic, plans et programmes	
Mettre à jour la donnée de population de la CASA, page 19	Ok
Rajouter les différentes délibérations sur le transfert de compétence des communes vers la CASA, en complément de celle de 2006	Ok
Les données populations de 2022 sont disponibles	Pas de mise à jour prévue

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
Compléter le diagnostic sur le sujet de la vacance et l'analyse de la CASA : nb de LV initial, vacances structurelle ou conjoncturelle...	<p>Le diagnostic a été partagé plusieurs fois avec les services de l'Etat. Il n'y a pas eu de remarque à ce sujet lors des premiers échanges.</p> <p>Les données sont celles transmises par la CASA. Au même titre que les données INSEE, les résultats bruts sont présentés dans le diagnostic du PLU</p>
Page 27, le diagnostic présente de manière synthétique la situation de la commune au titre de la loi SRU et du PLH mais ne fait pas un état précis du niveau de réalisation du PLH	La page 37 du diagnostic présente déjà tous les éléments de l'état existant en matière de LS.
Page 42 pas de légende	Pas besoin, c'est uniquement pour localiser le groupe scolaire d'Opio, matérialisé sur la carte
Page 49, indiquer l'acquisition en 2024 du Moulin à huile par la CASA	Page 49, indiquer l'acquisition en 2024 du Moulin à huile par la CASA
Le bilan des offres urbaines, offres en équipements, activités économiques n'est pas fait page 62	Ok à rajouter
Faire figurer l'enjeu d'assurer un meilleur équilibre entre logements individuels et logements collectifs	Ce n'est pas un enjeu prioritaire pour la commune
SCoT de la CASA : préciser que la CASA a prescrit l'élaboration d'un SCoT valant PCAET	C'est déjà mentionné page 75
La délibération du 7 juillet 2025 sur le débat du PAS du SCoT doit être évoqué	Le PLU d'Opio a été arrêté en Mai 2025 ; il est donc normal que cela ne figure pas dans le document. A rajouter pour l'approbation
Se reporter au PAC de l'Etat et ajouter le PCAET dans les documents au rang de compatibilité. Le PCAET de la CASA a été arrêté récemment	Une partie sur le PCAET sera rajoutée, selon les informations à disposition
La DTA ne figure plus dans la hiérarchie des normes mais il s'agit pour autant d'un document de référence, à présenter	Non, le diagnostic indique uniquement les plans et programmes listés par le code de l'urbanisme
Préciser que le plan de protection de l'atmosphère pourra évoluer avec la prise en compte des seuils de la nouvelle directive européenne	Non, on est sur un diagnostic qui fait un état initial, pas pour anticiper d'éventuelle modification dans les plans et programmes

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
Partie 2. Le rapport environnemental	
Conditions climatiques : compléter le diagnostic avec une partie dédiée au changement climatique	Tineetude complétera le dossier
Intégrer dans le diagnostic le Plan National d'Adaptation au Changement Climatique	Tineetude complétera le dossier
Compléter le diagnostic avec une partie dédiée à la données CASA TVB en cours	Tineetude complétera le dossier
Développer la partie sur la trame noire dans le diagnostic	Tineetude complétera le dossier
Page 113 et suivantes, les cartes sont difficiles à lire du fait du choix de couleur	Tineetude complétera le dossier
Page 115, inversion dans les couleurs entre milieux boisés / ouverts	Tineetude complétera le dossier
Page 117, un réservoir de biodiversité en jaune très rectiligne interroge. Clarifier l'analyse de la TVB, qui n'est pas cohérente avec les milieux identifiables.	Tineetude complétera le dossier
Préciser comment l'arbitrage entre corridors à renforcer et à restaurer ou créer est fait.	Tineetude complétera le dossier
Page 166, la carte présente des contours de l'enveloppe urbaine erronées. L'urbanisation est plus diffuse que ça.	Les limites inscrites sur cette carte sont cohérentes avec la méthodologie fixée par la DDTM
Seule l'emprise de l'AZI figure pour illustrer le risque inondation dans l'étude urbaine. Intégrer l'étude HGM	Seule la donnée de l'AZI était disponible au moment de la rédaction du diagnostic territorial. Il faut que j'essaie de retrouver les fichiers natifs mais pas sur à 100 % avec la cyberattaque qu'ES-PACE a subi.
Page 170, compléter le volet de la ressource en eau avec l'analyse de la CASA	Pour Tineetude. Faire le point avec la CASA
Préciser en page 175 et 176 du diagnostic que les eaux usées sont traitées sur deux stations d'épuration : Châteauneuf Grasse et Valbonne	Tineetude complétera le dossier
Le règlement du PLU doit conditionner le développement urbain pour	Pour que cela soit cohérent, il faudrait pouvoir connaître les développements urbains prévus sur les autres territoires également raccordés

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
les secteurs raccordés à la station d'épuration des Bouillides, aux capacités de cette dernière	à cette station d'épuration. La donnée seule d'Opio ne serait pas pertinente
Intégrer de façon plus ambitieuse dans le règlement la gestion alternative des eaux pluviales	Voir l'avis de la CASA sur ce sujet
Présenter des données plus récentes ATMOS sud 2023 pour la qualité de l'air	Tineetude complétera le dossier
Prendre en compte la directive européenne 2024-2881 concernant la qualité de l'air ambiant	Tineetude complétera le dossier
Page 190, le diagnostic indique que la diversification en hébergements touristiques, notamment moyen de gamme, est nécessaire. Mais c'est en contradiction avec le projet du STECAL	Le renforcement de l'offre, notamment moyen de gamme, n'est pas en contradiction avec la poursuite du développement hôtelier haut de gamme. Par ailleurs, la DDTM a donné un avis défavorable au projet du STECAL en CDPENAF.
Page 197, citer le SRADDET	Ok
Préciser dans la méthodologie de la conso que les constructions illégales ne sont pas comptabilisées	Ok
Faire figurer l'enveloppe urbaine de 2011 et 2021 et de 2014-2024	Pour réaliser l'enveloppe urbaine de 2011, il a déjà été précisé à la DDTM qu'il nous fallait pouvoir disposer du cadastre millésimé de 2011, ce qui n'est pas possible. Pas de modification apportées
Définir et mieux justifier certaines notions dans la grille des critères et certains seuils. Les 3 critères pourraient être caractérisés	La méthodologie ne sera pas plus complétée, comme cela a été vu sur d'autres communes
Rajouter une carte qui fait la distinction entre les fonciers en conso, en RU et en densification	ok, cf. ci-avant
Proposition de modification de la classification de certains fonciers en "densification" : - Parcelle AZ 253 - BK 28-29-30-41-42-44 - AR 156-157-158-159 - AZ 35	- La référence à la parcelle AZ 253 n'a pas été retrouvée - Les parcelles BK 29... sont concernées par le PC 21 T0048, avec DOC en décembre 2023. Les terrains sont identifiés comme terrains "agricoles" en 2011 et 2021. La présence de champs / serres est bien visibles et la superficie totale représente plus de 6 000 m ² .

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
	<p>Selon notre méthodologie, il s'agit donc bien d'une consommation d'ENAF et non pas de "densification".</p> <p>- Les parcelles AR 15-159 sont issues du découpage de la parcelle mère AR 103, d'une superficie de 5 500 m². Dans le cadre du permis d'aménager, 5 lots ont été réalisés, dont 1 qui concerne la construction existante. Selon la méthodologie, au vu de la superficie de la parcelle initiale, un découpage est opéré sur la partie non bâtie (environ 4 000 m²), vierge de tout aménagement dans son état initial. Il s'agit donc bien d'ENAF, sur lequel 4 lots sont réalisés = conso d'ENAF</p> <p>- La parcelle AZ 35 (sur la photo, cela correspond en réalité à AZ 37-38) est concernée par le permis d'aménager BOURNERIE, lot 1 et 2. La parcelle mère a une superficie de 2 522 m² et est en lien direct avec des espaces TVB. Selon la méthodologie, il s'agit bien d'ENAF</p>
Page 210, intégrer la zone R0 du PPRIF	Ok à modifier
Partie 4. Analyse du résultat de l'application du PLU de 2012	
Rajouter l'analyse des résultats de l'application du PLU dans les annexes	La délibération figure dans le dossier arrêté. Le bilan complet sera rajouté, en annexe de cette délibération.
Partie 6. Justification des choix retenus	
Intégrer les enjeux de préservation du bassin et de la source dans l'OAP du Gorgier	cf. avis de la CDPENAF / Chambre d'Agri
Dissocier le renforcement de la TVB et la prise en compte du risque sur la carte de l'OAP sectorielle	L'OAP n'a pas vocation à traduire précisément l'ensemble des thématiques ; elle se veut volontairement schématique.
Préciser la place dédiée au déplacement vélo et sa matérialisation dans cette OAP, au titre de la loi LOM	L'OAP n'a pas vocation à traiter l'ensemble des sujets. Elle donne des orientations sur certaines thématiques, en l'occurrence l'aménagement urbain du secteur
Apporter plus de précisions au regard des éléments patrimoniaux dans l'emprise de l'OAP thématique.	Rejoint l'observation de la Chambre d'Agriculture
Compléter avec les cartographies TVB en cours de la CASA.	Tineetude complétera le dossier

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
Corriger les références au SCoT Ouest page 412 du rapport de présentation	Tineetude complétera le dossier
Certaines nouvelles zones agricoles proviennent d'anciennes zones naturelles. Apporter des compléments dans le rapport de présentation sur les projets envisagés, notamment les zones concernées par des boisements	Faire le point sur les zones concernées
Secteur Ngh : pas de justification sur la taille et capacité limitée, pas de justification sur les besoins pour ce type de structure, en incompatibilité avec le SRCE et le projet de SCOT, et pas cohérent avec l'OAP TVB, ni avec les objectifs de réduction de la consommation d'ENAF.	<p>f avis défavorable de la CDPENAF sur l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur. A reclasser en Ng</p> <p>Concernant l'OAP TVB, une erreur dans le PLU arrêté a eu lieu. Il ne s'agit pas du dernier document.</p>
Corriger les données sur le PLH qui sont erronées et ne prennent pas en compte la prorogation de 2 ans	Les données indiquées dans le rapport de présentation n'étaient pas erronées au moment de l'arrêt du PLU. La CASA a délibéré en juillet 2025 pour proroger de deux ans le PLH, sans avertir la commune au préalable. Le rapport de présentation sera modifié.
Le potentiel de production de LS du PMS n'est pas précisé par le PLU	Ok, à rajouter. A noter toutefois que le PMS permettra surtout de réaliser des LS en cas de délaissé des ERMS. Le potentiel de production de LS dégagé par le PMS ne pourra pas être additionné au potentiel de production de LS dégagé par les ER MS. Il faut préciser que le PMS a été intégré au dernier moment au PLU arrêté à la demande de la DDTM.
Revoir le seuil de déclenchement du PMS	Vu avec DDTM réunion du 07/11/2025
Revoir à la hausse la densité des zones UBa, UBb et UBc pour y permettre des petits collectifs ou des formes intermédiaires	Vu avec DDTM réunion du 07/11/2025
Préciser la limite en % du type de financement PSLA	Vu avec DDTM réunion du 07/11/2025
Préciser dans le règlement, article 15 des dispositions générales, qu'en cas de superposition du PMS / ERMS,	Ok à rajouter

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
la règle la plus favorable à la production de LS s'applique	
Partie 7. Évolutions apportées au PLU révisé	
<p>Proposition de modification de la classification de certains fonciers dans l'analyse de la consommation d'ENAF future :</p> <ul style="list-style-type: none"> - AP 29 et AP 55 et 56 - BC 13, 16 et BC 96 - BM 123 - BD 8 	<p>L'ensemble des propositions de reclassement en "potentiel de densification" de la DDTM laisse supposer que le seuil de 2 500 m² n'est pas assez important finalement puisque la DDTM considère que des fonciers supérieurs à 2 500 m² dans l'enveloppe urbaine pourraient être apparentés à de la densification, plutôt qu'à de la consommation d'ENAF. Cela ne va pas dans le sens de la sobriété foncière et des attentes du GADSECA en autre.</p> <p>Dans le détail :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La parcelle AP 29 a une superficie de 2 650 m². Au regard de la méthodologie, elle est donc bien considérée comme un potentiel de consommation d'ENAF - Les parcelles AP 55 et 56 ont une superficie regroupée de 2800 m². Au regard de la méthodologie, elle est donc bien considérée comme un potentiel de consommation d'ENAF - La parcelle BC 13 est déjà identifiée comme "potentiel de densification". - La parcelle BC 16 a une superficie de 2 650 m². Au regard de la méthodologie, elle est donc bien considérée comme un potentiel de consommation d'ENAF - La parcelle BC 96 n'a pas été retrouvée - La parcelle BM 123 a une superficie de 2 680 m². Au regard de la méthodologie, elle est donc bien considérée comme un potentiel de consommation d'ENAF - La parcelle BD 8 a une superficie de 3 600 m². Au regard de la méthodologie, elle est donc bien considérée comme un potentiel de consommation d'ENAF
Proposition de reclassement en zone A ou N de certains fonciers :	Vu avec DDTM réunion du 07/11/2025
- Parcelles AT 46, 49 et 50 à reclasser en zone A	Vu avec DDTM réunion du 07/11/2025
- Parcelles AP 95 et 96	Vu avec DDTM réunion du 07/11/2025
- Parcelle AB 125 à reclasser en zone A	Vu avec DDTM réunion du 07/11/2025
- Parcelles AR 9, 6, 12, 20	Vu avec DDTM réunion du 07/11/2025
- Parcelles AB 50 et 51, à reclasser en A	Vu avec DDTM réunion du 07/11/2025
Partie 8. Évaluation environnementales, incidences et mesures	

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
Compléter la partie sur les zones susceptibles d'être touchées de manière notable	Sera complété par Tineetude
Il est indiqué page 388 une zone de prescription relative au périmètre Natura 2000 mais cela ne se retrouve pas dans le règlement du PLU	Sera complété par Tineetude
Il est indiqué page 389 une zone spécifique pour les zones d'expansion des crues dans les zones constructibles. Le règlement écrit et graphique doit être complété. Le rapport de présentation n'identifie pas clairement ces zones d'expansion des crues	Sera complété par Tineetude
Résumé non technique	
Il est mentionné le SCoT Ouest. A corriger	Sera complété par Tineetude
Préciser les secteurs qui ont fait l'objet de prospections	Sera complété par Tineetude
Règlement graphique et zonage	
Compléter le rapport de présentation avec les justifications du projet en Nt et compléter le règlement pour mieux encadrer la constructibilité des bâtiments existants	Ok à rajouter
Revoir la couverture des EBC en fonction des enjeux de préservation et des besoins de développer certaines activités agricoles ou pastorales.	Il était demandé jusqu'à présent par la DDTM de maintenir l'ensemble des EBC présents dans les documents d'urbanisme précédent.
Plusieurs EBC sont inscrits en zones U, alors que c'est en principe uniquement pour les zones naturelles. A remplacer par des EVP à minima si ça se justifie	L'inscription d'EBC en zone urbaine participe au maintien de la TVB
Justifier les EBC classés en zone agricoles	
Matérialiser l'emprise du lit majeur de l'étude GHM sur le plan de zonage	Cela rendrait illisible le plan. Il est annexé au PLU. Par ailleurs, en cas d'approbation d'un PPRI, cela nécessiterait de faire une modification du PLU pour retirer l'HGM du plan de zonage

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
Intégrer à minima les zones rouges des PPR en vigueur	Ok à rajouter
Le CEN PACA identifié une zone humide supplémentaire qui n'apparaît pas dans la carte page 101. Compléter le diagnostic	Sera complété par Tineetude
Prévoir des dispositions spécifiques pour protéger les zones humides	Un article dans les dispositions générales pourrait être rajouté :
	<p>Dans les zones humides, repérées dans les documents graphiques du PLU, sont interdites toutes constructions, installations, y compris l'extension des constructions, portant atteinte à l'intégrité de la zone humide (qui entraînent la destruction par comblement, remblaiement, assèchement et ennoiement des zones humides ou modifient leur alimentation en eau), et notamment les affouillements et exhaussements de sol. Par exception peuvent être autorisés sous conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les installations et ouvrages nécessaires à la défense nationale et à la sécurité civile, - Les affouillements et exhaussements de sol dès lors que ceux-ci sont liés à l'entretien, la réhabilitation et la restauration des zones humides.
Le PLU ne prévoit pas de cônes de vue du centre ancien vers les coteaux	Si, cela est indiqué sur le document graphique et dans le règlement de la zone UA
Règlement écrit	
La liste des essences allergènes de l'ANSES et liste des espèces végétales exotiques envahissantes auraient méritées d'être annexées au règlement	Non, si elles évoluent, il faudra mettre à jour le PLU
Supprimer les conditions de seuils de l'emprise au sol des piscines dans le calcul de l'emprise au sol dans le lexique car cela ne participe pas à la limitation de l'imperméabilisation des sols	Non, cette disposition vise bien au contraire à limiter l'imperméabilisation des sols, en incitant à la réalisation de piscine de plus faible emprise
Supprimer les définitions "espace libre" et "espace vert perméable" dans le lexique, qui ne correspondent pas à des termes utiliser dans le règlement	<p>Le terme "espace perméable" est indiqué à chaque article 8 des zones. Le terme sera rectifié dans le lexique pour supprimer le mot "vert".</p> <p>La notion d'espace libre est bien utilisée dans le règlement. Il est souvent mentionné "surface libre".</p>
Le lexique définit les "opérations d'aménagement d'ensemble". A clarifier pour que ça ne pose pas de problème à l'instruction. Le terme "contiguë" dans la définition ne semble pas adapté au projet du Gorgier,	Pour le secteur du Gorgier, les parcelles sont contiguës.

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
où les parcelles ne semblent pas toutes contiguës	
Le règlement ne définit pas les "aménagements légers"	La définition de l'article R111-37 du CU pourrait être rajoutée dans le lexique : Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs."
Article 5 des dispositions générales : mettre à jour par rapport au dernier arrêté préfectoral sur le classement des voies sonores et rajouter la RD4	Ok
Article 16 des dispositions générales : faire la distinction entre les sites et éléments archéologiques et les éléments du patrimoine remarquable	Cet article n'évoque déjà que le patrimoine archéologique. Par ailleurs, la commune peut rajouter une protection de patrimoine remarquable sur un site déjà identifié comme archéologiques ; ce ne vient pas en contradiction
Article 17 des dispositions générales : compléter "les arbres remplacés par des arbres d'importance au moins équivalente"	Ok, à compléter : L'abattage des arbres n'est autorisé que pour des raisons sanitaires ou de sécurité publique et sous réserve d'une demande d'autorisation d'urbanisme. Dans ce cas, l'arbre abattu doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige d'importance au moins équivalente, visant à maintenir l'épaisseur végétale actuelle, à la condition qu'il ne soit plus un obstacle visuel à la sécurité routière, auquel cas l'arbre ne sera pas remplacé.
Article 18 des dispositions générales : faire figurer également les oliveraies sur les terrains en restanques comme vestiges de l'ancien passé agricole de la commune. Rajouter également les anciens réservoirs ou citernes d'eau agricoles, y compris dans les zones agricoles et golf	Les principales oliveraies en restanques existantes sont déjà intégrées en zone A ou protégées par des EVP. Concernant les points d'eau, cela a été fait. Des sources, bassins, citernes sont déjà identifiés, sur l'ensemble du territoire, y compris A, N et golfs
Rajouter un article dans les dispositions générales pour préciser les règles de stationnement pour les véhicules électriques	Les dispositions applicables aux vélos et véhicules hybrides / électriques seront intégrées

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune										
	<p><u>Dispositions applicables aux vélos et véhicules hybrides/électriques :</u></p> <table border="1" data-bbox="579 280 1357 579"> <thead> <tr> <th data-bbox="595 280 897 325">Destinations</th><th data-bbox="897 280 1357 325">Normes de stationnement vélo/véhicules hybrides/électriques</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="595 325 897 370">Habitation</td><td data-bbox="897 325 1357 437">Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.</td></tr> <tr> <td data-bbox="595 370 897 415">Commerce et activités de services</td><td data-bbox="897 370 1357 415"></td></tr> <tr> <td data-bbox="595 415 897 460">Equipements d'intérêt collectif et services publics</td><td data-bbox="897 415 1357 460"></td></tr> <tr> <td data-bbox="595 460 897 579">Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</td><td data-bbox="897 460 1357 579">En application des dispositions des articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation et de bureaux devront respecter les normes de stationnement sécurisé des vélos comprises dans ces articles ainsi que les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2018.</td></tr> </tbody> </table>	Destinations	Normes de stationnement vélo/véhicules hybrides/électriques	Habitation	Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.	Commerce et activités de services		Equipements d'intérêt collectif et services publics		Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	En application des dispositions des articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation et de bureaux devront respecter les normes de stationnement sécurisé des vélos comprises dans ces articles ainsi que les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2018.
Destinations	Normes de stationnement vélo/véhicules hybrides/électriques										
Habitation	Conformément à l'article L.151-31 du code de l'urbanisme, lorsque le règlement impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, cette obligation est réduite de 15 % au minimum en contrepartie de la mise à disposition de véhicules électriques munis d'un dispositif de recharge adapté ou de véhicules propres en auto-partage, dans des conditions définies par décret.										
Commerce et activités de services											
Equipements d'intérêt collectif et services publics											
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	En application des dispositions des articles R. 111-14-4 et R. 111-14-5 du code de la construction et de l'habitation, les constructions nouvelles à usage principal d'habitation et de bureaux devront respecter les normes de stationnement sécurisé des vélos comprises dans ces articles ainsi que les dispositions de l'arrêté du 13 juillet 2018.										
L'article 11 de chaque zone ne répond pas au règlement d'assainissement de la CASA et du zonage d'assainissement pluvial en vigueur sur le secteur	Ok										
La commune d'Opio est concernée par la DTA. Elle doit faire figurer sur son plan de zonage un sous zonage spécifique pour les espaces naturels protégés au titre de la DTA, avec des règles associées	La DTA ne fait plus partie de la hiérarchie des normes pour un PLU.										
Le règlement de la zone UA doit intégrer des restrictions pour permettre la préservation du bâti au sein du village. Il faut que les rénovations permettent de mettre en valeur le caractère patrimonial. + de nombreuses demandes d'intégration dans le PLU, cf avis	C'est ce qui est fait. Les constructions autorisées doivent être en lien avec le caractère de la zone, avec hauteur et alignement dans la continuité de l'existant, servitudes de vue. Il est également indiqué que les constructions nouvelles ou les réparations devront être effectuées de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de ce secteur ni les perspectives urbaines.										
Revoir les règles de densité pour la zone UB	Vu avec la DDTM lors de la réunion du 07/11/2025										
En zone A, inclure les piscines dans le calcul des annexes et suivre les recommandations de la CDPENAF	cf. avis CDPENAF										
En zone N, rajouter un tableau récapitulatif des destinations et sous destinations à l'article 1	Ce tableau est déjà intégré dans le règlement de la zone N, page 100-101 du règlement.										
En zone N, suivre les recommandations de la CDPENAF	cf. avis CDPENAF										

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
Liste des ER	
Les emplacements réservés pour élargissement de voirie ne respectent pas la LOM et n'indiquent pas d'item pour l'intégration de pistes cyclables	Les emplacements réservés pour élargissement de voirie ne respectent pas la LOM et n'indiquent pas d'item pour l'intégration de pistes cyclables
Le PLU prévoit plusieurs emplacements réservés pour liaison piétonne / pistes cyclables en zone naturelle du PLU / zone rouge PPRif. Le rapport de présentation doit être complété pour justifier la cohérence de ces ER avec la TVB et des servitudes DFCI. Sinon, ils sont à supprimer	Ok
Annexes	
7a relative aux SUP : le plan des SUP est absent	La DDTM a été contacté à plusieurs reprises pour avoir les données SIG des SUP et réaliser le plan des SUP. En l'absence d'un retour, le plan n'a pas pu être réalisé et annexé. Toutefois, l'article L.151-43 du Code de l'Urbanisme indique que les PLU comportent en annexe les SUP affectant l'utilisation du sol et figurant sur une liste dressée par décret en conseil d'Etat. La liste figure bien dans le dossier de PLU.
Faire figurer à minima les zones rouges des PPR sur le plan de zonage	Ce sera rajouté
Modifier l'annexe 11 du PLU relative au secteur d'isolement acoustique en remplaçant l'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 par celui du 18 août 2016	Ok
MRAE	
Sur le fond, certaines thématiques méritent une consolidation : consommation d'espaces, ressources en eau, assainissement des eaux usées et gestion des eaux pluviales, qualité de l'air, bruit, trame verte et bleue (voir chapitre 2 du présent avis).	Le bureau d'études spécialisé en environnement complètera les éléments demandés pour l'approbation du PLU révisé.

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
<p>Par ailleurs, le rapport ne prend pas en compte le SRADDET modifié adopté le 23 avril 2025, ni le plan de protection de l'atmosphère des Alpes-Maritimes approuvé le 5 avril 2022.</p>	<p>Le dossier de PLU révisé sera complété en vue de l'approbation, afin de préciser la compatibilité du PLU avec les différents documents supra-communaux (le SRADDET modifié avait été approuvé après l'arrêt du PLU). Pour autant le PLU révisé ne vaut pas Plan de Mobilité ; Le PPA des Alpes Maritimes ne figure pas dans la hiérarchie des normes à respecter dans le cadre de la révision du PLU.</p>
<p>La compatibilité du PLU révisé avec le SRADDET, le SDAGE, le PPA et sa cohérence avec les objectifs du PADD sont insuffisamment justifiées concernant la consommation d'espaces, l'adéquation besoins-ressource en eau, la prise en compte du risque d'inondation, la qualité de l'air et le bruit (cf. chapitre 2 du présent avis).</p>	
<p>La MRAE recommande de décrire comment le PLU révisé concourt aux orientations et objectifs des autres plans ou programmes, de prendre en compte le SRADDET modifié et le plan de protection de l'atmosphère des Alpes-Maritimes dans l'analyse.</p>	
<p>Cependant, le dispositif de suivi est incomplet ou inadapté [...].</p> <p>La MRAE recommande de revoir et de compléter le dispositif de suivi du PLU révisé afin de le rendre pleinement opérationnel (valeur de référence, valeur cible, organisation et gouvernance...).</p>	<p>Le bureau d'études spécialisé en environnement complètera les éléments demandés pour l'approbation du PLU révisé.</p>
<p>Le besoin en foncier résidentiel associé indiqué n'est ni détaillé, ni justifié.</p> <p>La MRAE recommande de préciser et justifier le besoin en foncier résidentiel.</p>	<p>Le scénario de croissance est expliqué dans le rapport de présentation ainsi que les besoins en foncier résidentiel, notamment dans le paragraphe « 1.2 Perspectives d'évolution de la population communale ».</p>

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
<p>Le projet de PLU n'optimise pas la densité et ne favorise pas la sobriété foncière.</p> <p>La MRAe recommande de revoir le projet de PLU afin d'optimiser la densité résidentielle et de favoriser la sobriété foncière.</p>	<p>La densité urbaine est recherchée en priorité dans les secteurs les mieux desservis ou présentant le moins de contraintes. Il s'agit principalement des zones UB, pour lesquelles la densité atteint 42 lgts/ha. Le PLU n'a pas pour objectif de densifier l'ensemble des zones urbaines de la commune. Certains secteurs n'ont pas la capacité à accueillir plus de logement par hectare. Cependant au vu de l'avis de la DDTM, la commune étudie la possibilité de renforcer la sobriété foncière du projet de PLU révisé.</p>
<p>La MRAe recommande de compléter le règlement graphique par la délimitation de la masse d'eau souterraine « FRDG234 – calcaires jurassiques de la région de Villeneuve-Loubet » à fort enjeu pour la satisfaction des besoins d'alimentation en eau potable.</p>	<p>Cela rendrait illisible de plan de zonage. Par ailleurs, il ne s'agit pas d'une prescription réglementaire</p>
<p>La MRAe recommande de justifier quantitativement l'adéquation entre la disponibilité de la ressource en eau et l'estimation des besoins à l'horizon du PLU, et de montrer que les choix d'urbanisme retenus sont compatibles avec un approvisionnement en eau sécurisé, réduisant les tensions sur la ressource et les conflits d'usage dans un contexte de changement climatique.</p>	<p>Le rapport de réponse au Dire de l'Etat sur la ressource en eau, pour la commune d'Opio, réalisé par la CASA sera versé au dossier pour l'approbation du PLU révisé.</p>
<p>La MRAe recommande d'analyser, à l'aide de données chiffrées, l'adéquation entre la capacité de traitement des deux STEP et la charge supplémentaire à traiter, en prenant en compte l'évolution démographique et le développement économique des deux agglomérations d'assainissement en 2035.</p>	<p>Les stations d'épuration raccordent, comme le précise la MRAe, plusieurs communes. Les besoins futurs de la seule commune d'Opio ne permettront pas de s'assurer de l'adéquation avec les capacités des STEP ; il faudrait pouvoir disposer des besoins des autres collectivités pour avoir un résultat satisfaisant.</p>

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
<p>L'arrêté préfectoral du 27 décembre 1999 figurant en pièce 11 du PLU intitulée « secteurs d'isolement acoustique », doit être remplacé par l'arrêté du 18 août 2016 portant révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres, voies routières du département des Alpes-Maritimes.</p>	<p>Le bureau d'études spécialisé en environnement complètera les éléments demandés pour l'approbation du PLU révisé.</p>
<p>La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation par la cartographie des voies bruyantes et le bilan des actions menées sur le territoire dans le cadre du PPBE de la CASA. La MRAe recommande également d'établir l'état initial pour qualifier l'ambiance sonore et la qualité de l'air actuelle des secteurs de projet situés en zones UCb, UCa UBd et de quantifier les nuisances sonores et les concentrations de polluants atmosphériques, ainsi que leurs incidences sur la santé des futurs occupants de ces secteurs, et de prévoir, si nécessaire, les mesures pour les éviter ou les réduire.</p>	<p>Le bureau d'études spécialisé en environnement complètera les éléments demandés pour l'approbation du PLU révisé.</p>
<p>L'OAP sectorielle du Gorgier prévoit l'extension du centre commercial et la réalisation de logements pour partie dans le lit majeur de cours d'eau.</p>	<p>Le bureau d'études spécialisé en environnement complètera les éléments demandés pour l'approbation du PLU révisé.</p>
<p>La MRAe recommande de compléter le rapport par la présentation des mesures prévues pour favoriser l'infiltration des eaux pluviales, à prendre en compte dans le règlement du PLU.</p>	<p>Le bureau d'études spécialisé en environnement complètera les éléments demandés pour l'approbation du PLU révisé.</p>
<p>La MRAe recommande d'expliquer comment les réservoirs de biodiversité et</p>	<p>Le bureau d'études spécialisé en environnement complètera les éléments demandés pour l'approbation du PLU révisé.</p>

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
<p>corridors écologiques ont été déterminés, d'identifier les éléments fragmentant, de figurer les zones humides sur la carte de la trame verte et bleue (TVB) et de mettre en cohérence la TVB communale du rapport de présentation et celle de l'OAP thématique.</p>	
<p>Introduction d'un seuil de 2 500 m²</p> <p>« Le principal point de divergence réside dans l'introduction par la commune d'Opio d'un seuil de 2 500m², en dessous duquel la consommation foncière n'est pas comptabilisée dans le bilan 2011-2021. »</p>	<p>GADSECA</p> <p>Comme précisé à la page 199 du rapport de présentation, l'analyse de la consommation d'ENAF a été réalisée pour la période 22.08.2011 au 22.08.2021. Cette analyse ne fait pas l'objet d'une méthodologie nationale précise ; il appartient aux bureaux d'études et collectivités de définir une méthodologie d'analyse des différents types d'espaces en vue d'estimer les surfaces consommées. Cette observation est même reprise par la contribution du GADSECA datée du 15/06/2025 « la Loi laisse les collectivités libres de définir leur propre méthodologie ». En effet la loi et ses textes d'application laisse la possibilité aux collectivités de préciser la méthodologie d'analyse de la consommation des ENAF sur leur territoire. Dans le cas de la révision du PLU de la commune de OPIO, le bureau d'études avait établi une première méthodologie qui a évolué suite aux remarques de la DDTM en cours de procédure.</p> <p>Une grille de critères a été définie afin de fixer un cadre d'analyse précis. Cette grille nécessite de répondre à plusieurs questions, pour déterminer l'état initial de la parcelle d'une part et s'il y a consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers d'autre part. La méthodologie suivie dans l'analyse de la consommation d'ENAF de la commune respecte les dispositions édictées dans le fascicule n°1 ZAN car celui-ci précise que les espaces urbanisés peuvent être appréciés par un faisceau d'indices, comprenant par exemple la continuité de l'urbanisation, la quantité et densité de l'urbanisation, etc.</p> <p>Concernant le seuil de 2500 m², il est justifié toujours dans le rapport de présentation que plusieurs seuils sont déterminés, selon les spécificités locales, et notamment la superficie</p>

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
	<p>moyenne des parcelles sur le territoire concerné. Il est en effet observé ces dernières années que la majorité des nouvelles constructions était édifiée sur des parcelles dont la superficie était comprise entre 300 m² (seuil bas) et 2 500 m² (seuil haut). L'application de ces seuils permet de proposer une classification adaptée au contexte local.</p> <p>Les parcelles vierges comprises entre 300 m² et 2 500 m² attenantes à un espace constitutif de la Trame Verte et Bleue (TVB) sont comptabilisées, lors de la réalisation d'une nouvelle construction, comme consommation d'ENAF. Au-delà de 2 500 m², l'ensemble des parcelles vierges, quelque soit leur localisation, sont comptabilisées également comme consommation d'ENAF en cas de nouvelle construction. Seules les parcelles vierges, d'une superficie inférieure à 2 500 m², qui sont enclavées dans un tissu urbain constitué, peuvent en l'occurrence être considérées comme de la densification du tissu urbain en cas de nouvelle construction et ne pas rentrer dans le bilan de consommation d'ENAF.</p> <p>Ainsi, en dessous de 2500 m², la plupart des parcelles nouvellement urbanisées sont comptabilisées dans le bilan des consommations d'ENAF, contrairement aux propos énoncés par le GADSECA.</p> <p>Pour répondre spécifiquement à la définition de dent creuse évoquée par le GADSECA, les deux jurisprudences évoquées ne sont pas pertinentes dans le sujet de la consommation d'ENAF qui nous occupe ici. Les jurisprudences en CE n°396909 du 31/03/2017 et n°456580 du 22/10/2024 exposent une définition de dent creuse au regard des règles de reconstruction ou de nouvelle construction établies au Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la vallée de la Seine dans le département de l'Essonne.</p> <p><i>Tableau expliquant la méthodologie d'analyse de la consommation d'ENAF, p. 200 du RP</i></p>
Conséquences directes sur la sincérité d'un bilan foncier	Le chiffre avancé par le GADSECA de 8.6 ha se base sur une analyse de la consommation foncière via la base de données Sitadel. Ainsi

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
<p>L'application de ce seuil entraîne plusieurs biais majeurs : minoration artificielle de la consommation réelle [...], incohérence avec les données du Cerema [...], absence de transparence [...], effet structurel sur les quotas futurs [...].</p>	<p>la nature des travaux, l'implantation des constructions, l'état initial de la parcelle ne sont pas vérifiées. Il s'agit d'une pure « extrapolation » - terme évoqué par le GADSECA - mathématique permettant de justifier un chiffre sans réelle analyse urbaine rigoureuse et précise telle que celle menée par le bureau d'études dans le cadre de la révision du PLU. Par ailleurs, le raisonnement du GADSECA ignore la distinction entre consommation réelle, densification et renouvellement urbain. Comme pour la perte estimée à 4.5 ha par le GADSECA, il s'agit d'une extrapolation non vérifiable.</p> <p>Le GADSECA évoque au cours de sa contribution et de sa note technique les données du CEREMA en souhaitant que la commune revoit sa méthodologie au profit de celle utilisée par le CEREMA. Les données du CEREMA se basent sur des données fiscales sans analyse urbaine détaillée de la consommation foncière, attendue dans le cadre d'une révision de PLU. Ici se confrontent deux méthodologies, une axée sur la fiscalité locale, l'autre sur une analyse géographique et urbaine. La méthodologie suivie par la commune dans le cadre de la révision permet de comparer les consommations passées et futures afin d'assurer un suivi, demandé dans le cadre de la loi Climat et Résilience. En appliquant la même méthodologie sur la période 2011-2021, 2021-2025 et sur le potentiel de consommation d'ENAF dégagé par le projet de PLU révisé, la commune s'assure d'une cohérence dans son analyse, avec des données pouvant être comparées. La méthodologie du CEREMA, issue d'un algorithme, ne permet pas de prévoir les consommations futures, nécessaires dans la rédaction des règles et des prévisions du PLU révisé. La commune ne peut pas d'un point de vue technique se baser sur la méthodologie du CEREMA.</p> <p>Comme énoncé précédemment, l'analyse de la consommation d'ENAF a été réalisée pour la période 22.08.2011 au 22.08.2021 en prenant en compte les chantiers mis en œuvre entre ces deux dates. Comme indiqué précédemment, l'analyse complète a été</p>

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
	<p>transmise aux services de la DDTM et a fait l'objet de plusieurs ajustements tant d'un point de vue méthodologique que dans la prise en compte des parcelles comptabilisées dans la consommation foncière.</p> <p>Par ailleurs, au titre de l'article L.112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime, la CDPENAF peut être consultée sur tout question relative à la réduction des surfaces naturelles, agricoles et forestières et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation des espaces naturels, forestiers et à vocation ou à usage agricole. Dans son avis rendu le 25 juillet 2025, « la commission a rendu un avis favorable », sans remettre en cause la méthodologie.</p>
<p>Risques de contournement systémique</p> <p>Cette méthodologie ouvre la voie à des dérives : découpage foncier stratégique [...], consommation masquée [...], biais en faveur de l'habitat individuel [...].</p>	<p>Comme indiqué précédemment, toutes les parcelles, sans importance de leur superficie sont analysées. (<i>Éléments de réponse déjà évoqués sur le point : Introduction d'un seuil de 2 500 m²</i>).</p> <p>Les règles encadrant la constructibilité dans le projet de PLU révisé limitent très fortement les projets de nouvelles constructions ou d'extensions. Ainsi certains secteurs de quartiers pavillonnaires, éléments constitutifs de la trame urbaine opidienne, évoluent d'un coefficient d'emprise au sol fixé à 12 ou 14% à 8%. Les distances minimales aux limites séparatives sont modifiées de 10 mètres ou 5 mètres dans le cas d'extension à 15 mètres dans tous les cas (nouvelle construction et extension). La trame verte et bleue est enrichie par la création d'espaces verts protégés et d'espaces boisés classés supplémentaires. Au vu des règles projetées il est faux d'écrire « que la construction est illimitée sur des petites parcelles ».</p> <p>De plus au vu de la caractéristique du maillage urbain de la commune l'habitat individuel est plus consommateur de foncier que l'habitat collectif. En effet depuis plusieurs années la commune observe la création de lotissements pavillonnaires sur des unités foncières de départ dépassant parfois l'hectare pour la création de parcelles d'environ 2500 m². C'est en partie pour stopper ce modèle d'aménagement que la commune a prescrit la</p>

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
	<p>révision de son PLU. Il est ainsi révélateur d'une non connaissance de la commune, sans analyse de son développement urbain, de rédiger : « cette méthodologie ouvre la voie à des dérives : biais en faveur de l'habitat individuel : l'habitat collectif, plus consommateur d'espace, est intégralement compté, ce qui fausse les arbitrages en matière de production de logements, notamment sociaux ».</p>
<p>Absence de base réglementaire et incohérences intercommunales</p> <p>Aucune disposition légale ou réglementaire ne prévoit de seuil dans le calcul de la consommation d'ENAF. Les seuils varient arbitrairement d'une commune à l'autre. [...] Cette approche fragile la crédibilité des bilans ZAN [...] à l'échelle régionale et nationale.</p>	<p>Il est à noter que l'inverse de l'observation stipulant « aucune disposition légale ou réglementaire ne prévoit de seuil dans le calcul de la consommation d'ENAF » est également véridique. En effet, aucune disposition légale ou réglementaire n'interdit la constitution de seuil dans le calcul de la consommation d'ENAF. De plus comme évoqué précédemment, la méthodologie a été présentée aux services de la DTTM et en CDPENAF sans objections.</p> <p>Il n'appartient pas à la Commune d'analyser les méthodologies et seuils fixés par les autres collectivités puisque la Loi laisse les collectivités libres de définir leur propre méthodologie. Il est du ressort de chaque collectivité d'établir sa méthodologie et notamment son seuil selon les caractéristiques propres à sa trame urbaine et sa connaissance fine du territoire.</p> <p>L'absence de doctrine départementale ou nationale et la fragilisation des bilans ZAN à l'échelle régionale et nationale ne peuvent incomber seulement à la commune. Il n'est pas consenti à la commune dans le cadre de la révision de son PLU d'outrepasser ses responsabilités au regard des différentes échelles institutionnelles.</p>
<p>Conséquences juridiques et risques</p> <p>Non-conformité à la loi Climat et Résilience (art. 194). [...] Incompatibilité avec la circulaire du 7 janvier 2022. [...] Le fascicule 2 du guide ZAN définit la densification comme des opérations</p>	<p>L'article 194 de la Loi n° 2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets mentionne dans son alinéa 5 : « <i>Au sens du présent article, la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers est entendue comme la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné. Sur ce même territoire, la transformation effective d'espaces</i> </p>

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
<p>menées sur des espaces déjà consommés, et non sur des petites parcelles enclavées, comme dans la méthodologie proposée. Risque de contentieux [...].</p>	<p><i>urbanisés ou construits en espaces naturels, agricoles et forestiers du fait d'une renaturation peut être comptabilisée en déduction de cette consommation</i> ». Il n'est nullement mentionné dans cet article que « la consommation doit être mesurée sur la base des extensions effectives d'urbanisation, sans seuil ». Pour une parfaite transparence l'article 194 de la loi dite Climat et Résilience constitue l'annexe 1 du présent document de réponse.</p> <p>Comme indiqué précédemment, l'analyse complète de la consommation foncière a été transmise aux services de la DDTM et a fait l'objet de plusieurs ajustements tant d'un point de vue méthodologique que dans la prise en compte des parcelles comptabilisées dans la consommation foncière. (<i>Éléments de réponse déjà évoqués sur les points : Introduction d'un seuil de 2 500 m² / Conséquences directes sur la sincérité d'un bilan foncier</i>). Ainsi il est pertinent d'affirmer que les services de la DDTM auraient immédiatement alerté la commune dans le cas d'une incompatibilité ou du moins d'une mauvaise compréhension de la circulaire du 7 janvier 2022 et du fascicule 2 du guide ZAN.</p> <p>Ainsi la méthodologie suivie par la commune est conforme à la loi Climat et Résilience. Elle permet de distinguer la densification intra urbaine (non constitutive d'une artificialisation nouvelle au sens de la loi) de l'extension urbaine sur des terrains vierges. Elle s'appuie sur des faisceaux d'indices, expliqués dans la grille de critères, exposée notamment aux pages 194-206 du rapport de présentation.</p> <p>A la page 217 du rapport de présentation il est indiqué que « pour densifier, plusieurs solutions existent : bâtir sur des parcelles existantes : en fond de jardin, en division parcellaire... ; agrandir le bâti existant : en surélévation, en extension... ; mobiliser les dents creuses ; réhabiliter le bâti existant (en friche, vacant) ». Il est alors inexact d'indiquer que la méthodologie proposée par la commune définit la densification comme « des opérations menées sur des petites parcelles</p>

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
	<p>vierges enclavées ». L'analyse de la densification est plus complexe que cette affirmation.</p> <p>Il n'appartient pas à la Commune de commenter les décisions prises par d'autres collectivités. Elle seule est responsable des risques encourus dans le cas de contentieux.</p>
<p>Recommandations formulées par le GADSECA</p> <p>Demander la suppression du seuil de 2 500 m² dans les calculs de consommation d'ENAF. Exiger la publication complète de la liste des parcelles comptabilisées et exclues pour la période 2011-2021, avec justification individuelle. Vérifier la concordance temporelle entre les constructions comptabilisées et la période légale (2011-2021). Imposer un recalculation conforme à la méthode CEREMA et aux principes du fascicule ZAN. Recommander la révision des objectifs de consommation 2021-2031, en tenant compte de la consommation déjà réalisée entre 2021 et 2025 (13,2 ha).</p>	<p>Le seuil de 2 500 m² s'appuie sur une analyse urbaine et des caractéristiques de développement et d'évolution de la commune. Modifier la méthodologie d'analyse aurait un impact très fort sur la procédure en cours, dont l'approbation est prévue fin d'année 2025. Un changement de méthodologie nécessiterait de revoir l'ensemble du document, et notamment le PADD dans lequel le potentiel de consommation d'ENAF futur est inscrit et sur lequel s'appuie tous les choix d'aménagements urbains opérés sur le territoire.</p> <p>La liste des parcelles comptabilisées et exclues pour la période 2011-2021 n'est pas une donnée communicable par la Commune, il s'agit de données sensibles qui n'ont pas vocation à être transmises sans contrôle sur l'utilisation qui pourrait en être faite. Par ailleurs, une seule liste ne suffirait pas. En effet, pour aboutir aux résultats présentés dans la PLU révisé arrêté, la commune a croisé les données, les autorisations d'urbanisme et la cartographie pour établir une estimation réaliste et prudente. Des données récentes sont utilisées et des visites sur site ont pu être nécessaires pour valider des éléments.</p> <p>Le travail de vérification de l'analyse de la consommation foncière et notamment la concordance temporelle de l'étude a déjà pu être réalisé par les services de la DDTM.</p> <p>Comme évoqué précédemment, les données du CEREMA ne permettent pas, entre autres, de comparer la consommation foncière 2011-2021, 2021-2025 et le potentiel de consommation d'ENAF dégagé par le projet de PLU révisé, exigé par la Loi dite Climat et Résilience.</p> <p>Le projet de PLU révisé s'est attaché à prévoir des règles limitant très fortement la</p>

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
	constructibilité future sur la commune au vu de sa consommation foncière passée.
CDPENAF	
1. Au titre du L.112-1-1 du code rural sur la limitation de la consommation ENAF/ Avis favorable avec préconisations	
Compléter la consommation avec l'année 2024	Ok
Revoir l'identification de certains fonciers ENAF dans la donnée consommation foncière passée	La DDTM, dans son avis, donne des précisions sur les fonciers qu'elle estime devoir être modifiés. Cf avis DDTM. Pas de modification à apporter au regard de la méthodologie mise en place et expliquée
Reclasser en A ou N les fonciers figurant dans les capacités de développement (consommation foncière future) qui, par leur classement actuel en zone urbaine, participent à l'étalement urbain et à l'extension de la tâche urbaine, entraîneraient une consommation excessive d'ENAF et ne sont pas compatibles avec la TVB	La DDTM, dans son avis, donne des précisions sur les fonciers qu'elle estime devoir être reclassés en A ou N. Cf avis DDTM.
Aborder et analyser le PLU au regard du SRADDET modifié	Le SRADDET a été modifié après l'arrêt du PLU. Il est donc normal que cette analyse ne figure pas dans le PLU arrêté. Ce sera rajouté
2. Au titre du L.153-16 sur la réduction des surfaces A et N	
Avis favorable, avec préconisations d'intégrer des éléments complémentaires de préservation du bassin et de la source et de reclasser une partie en zone A	cf. avis Chambre d'Agriculture
3. Au titre du L.142-4 et L.142-5 sur les ouvertures à l'urbanisation	
OU n°1 (parcelle AD 33) : avis favorable	Ok
OU n°2 (parcelles BH 79-83) : Avis favorable avec préconisation de limiter au bâti existant	Ok. Cf. extrait avant /après (voir avis en annexe)
OU n°3 (parcelles AE41,46...) : Avis favorable	Ok
OU n°4 (Gorgier) : Avis favorable avec préconisation	cf. avis Chambre d'Agriculture

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
d'intégrer des éléments complémentaires de préservation du bassin et de la source et de reclasser une partie en zone A	
4. Au titre du L.151-12 sur les extensions des constructions en A ou N : Avis favorable avec préconisations	
En zone A, inclure les piscines dans le calcul des annexes (60 m ² max) et privilégier la notion d'emprise au sol pour les annexes	Ok à intégrer
En zone N, - fixer une surface de plancher min - inclure les piscines dans le calcul des annexes (60 m ² max) et privilégier la notion d'emprise au sol pour les annexes - fixer la surface max totale construction initiale, annexe et extension - déterminer les conditions d'implantation de l'annexe (rayon)	Ok à intégrer
En zone Np, - fixer une SDP min - fixer la surface max totale construction et extension	Ok à intégrer
5. Au titre du L.151-11 sur les changements de destination en A et N : Avis défavorable avec préconisations	
Compléter le RP avec les recommandations de la circulation CDPENAF : Construction légale, raccordement aux réseaux...	C'est ce qui a été indiqué dans le dossier CDPENAF
Prévoir la possibilité d'étendre le bâtiment principal dans une limite de 20 % max d'emprise au sol, en une seule fois, interdire les extensions d'annexes existantes et les nouvelles annexes et imposer que les aires de stationnement ne soient pas imperméabilisées	Les justifications seront revues.
6. Au titre du L.151-13 sur le STECAL : Avis défavorable	
Avis défavorable	Supprimer du RP, du zonage et reclasser en Ng et supprimer les réf dans le règlement.

Remarques formulées	Réponses apportées par la Commune
PREFET SUR LES OUVERTURES A L'URBANISATION	
OU n°1 (parcelle AD 33) : avis favorable	Ok
OU n°2 (parcelles BH 79-83) : Avis favorable avec préconisation de limiter au bâti existant	Ok. Cf. avis CDPENAF
OU n°3 (parcelles AE41,46...) : Avis favorable	Ok
OU n°4 (Gorgier) : Avis favorable avec préconisation d'intégrer des éléments complémentaires de préservation du bassin et de la source et de reclasser une partie en zone A	cf. avis Chambre d'Agriculture

Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Les observations des personnes publiques associées ont été analysées avec attention

La Commune a apporté des réponses, point par point, à chaque remarque.

- En énonçant très exactement les modifications effectuées suite à leur intervention
- En justifiant l'ensemble des mesures inscrites dans le PLU lorsque celles-ci sont mises en causes par les PPA
- En indiquant assez souvent avec une prédominance de reports ("sera complété", "à rajouter", "Tineetude complétera") que la règle sera réétudiée mais, toutefois, sans apporter de précisions.

Globalement la commune accepte beaucoup de modifications, mais justifie aussi fermement certaines positions, notamment sur la consommation d'ENAF, la non-intégration de certaines données, ou la méthodologie retenue.

Voir mes commentaires dans mes conclusions.

+++++

4.2. Réponses de la commune aux observations des particuliers

E1 : Demande de Monsieur SEMERI lors de la permanence du 7 octobre 2025 concernant son terrain à OPIO :

- Souhaite savoir ce que la révision va changer sur son terrain situé en zone UCp au PLU en vigueur et UCb au PLU en révision.
- La même demande concernant le terrain de ses parents situé en Ubd au PLU en vigueur et UBb au PLU en révision.

Les explications fournies lui donnent satisfaction.

Commentaire de la Commune : La commune prend acte de cette entrevue.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

++++++

E2 : Demande de Madame ZUIDINGA et Monsieur GUIDO, son fils lors de la permanence du 7 octobre 2025 qui résident au 2 chemin des Bruisses à OPIO :

Leur terrain d'environ 1ha est proche du golfe limitrophe avec Valbonne. Au PLU actuel il est situé en zone UCc et reste dans cette zone au PLU en révision.

La propriétaire souhaite construire 2 ou 3 maisons pour que les deux enfants se rapprochent.

Cependant, le PLU en révision prévoit Par contre, que les constructions nouvelles, toute destinations confondues sont interdites. La seule possibilité restante serait d'étendre l'habitation existante dans la limite de 50% de l'emprise au sol existante sans dépasser une emprise au sol totale de 8%.

Ils ne comprennent pas la raison d'un tel changement et souhaitent que le projet de règlement soit revu pour leur permettre de construire au moins 2 villas.

Commentaire de la Commune : Au vu de la proximité du massif boisé et du risque de danger fort inscrit au PPRIF, du fort ruissellement en cas d'épisodes pluvieux du vallon de la Font Martine, et du manque d'infrastructures routières permettant un développement important de l'habitat, il a été souhaité pour ce secteur un classement en zone UCc, sans possibilité de nouvelles constructions et sans densification possible.

Ce secteur UCc autorise les extensions maîtrisées, ce qui ne rend pas les terrains inconstructibles.

Par ailleurs, le bureau d'études spécialisé en environnement, qui a accompagné la commune dans sa révision de PLU, a identifié le secteur comme présentant des enjeux environnementaux.

Ainsi, il n'est pas envisagé d'acquiescer à la demande.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La parcelle concernée, d'environ 1ha, est maintenue en zone UCc au projet de PLU mais celui-ci prévoit désormais l'interdiction des constructions nouvelles, seules des extensions limitées étant possibles. Le projet familial présenté, visant la construction de deux habitations supplémentaires, n'est donc pas compatible avec les nouvelles règles.

Cette évolution réglementaire s'inscrit manifestement dans une volonté communale de limiter l'artificialisation des sols et de préserver le cadre paysager du secteur, notamment dans un contexte législatif renforcé (loi Climat & Résilience – ZAN).

Si les motivations familiales sont légitimes, une modification ponctuelle du règlement ne peut être justifiée sans rompre l'équité entre les propriétaires de la même zone.

La commune a explicité son choix très clairement.

En conséquence, j'émets un avis défavorable à la demande

++++++

E3 : Demande de Madame DELFOLIE Suzanne accompagnée de ses 2 enfants lors de la permanence du 7 octobre 2025 :

Elle est propriétaire des murs du restaurant du Mas des Géraniums au 7 route de NICE.

La propriétaire veut vendre le terrain avec le restaurant actuellement en cours de bail commercial.

Le terrain a une superficie de 6182m²

Le PLU en vigueur autorise une emprise au sol de 14% et le projet de révision seulement de 8%.

Ils expliquent que le gérant voudrait faire une salle attenante pour remplacer les barnums installés.

Ils ne savent pas si la diminution de 14% à 8 % leur permettra de faire ces aménagements et de trouver un acquéreur suffisamment intéressé pour faire prospérer cette affaire.

Ils sont en limite de l'OAP et souhaiteraient en faire partie.

Commentaire de la Commune : La partie basse du terrain (à l'ouest) est située en zone UBd (zone du projet du Mas Rose), où le coefficient d'emprise au sol est de 45 %. Toutes les parcelles sont intégrées à l'OAP. La partie haute du terrain, où est situé le restaurant, est située en zone UCb, avec un coefficient d'emprise au sol de 8 % (au lieu de 12 % actuellement et UCp).

L'ensemble des parcelles n'ont pas été intégrées à la zone UBd car il a été souhaité une graduation dans la densité entre le paysage collinaire classé en zone A et l'extension urbaine souhaitée du cœur de village, avec notamment le projet du Mas Rose.

Le terrain accueille déjà un restaurant et cette activité pourra perdurer dans le PLU révisé. Le projet de PLU ne vise pas à modifier les activités déjà existantes. Le restaurant peut être maintenu et participe donc de fait déjà à l'attractivité communale.

Une partie de la demande est déjà intégrée dans le projet de PLU révisé. Il n'est pas possible, pour les raisons évoquées ci-avant, d'acquiescer à la totalité de la demande.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le terrain, d'une superficie de 6182 m², est actuellement soumis à une emprise au sol de 14 %, qui permet aujourd'hui d'envisager une extension du bâtiment existant. Or, le projet de révision du PLU prévoit de réduire cette emprise à 8 %, limitant ainsi considérablement la constructibilité du site.

Le gérant du restaurant envisage la construction d'une salle attenante afin de remplacer les barnums installés sur le terrain. La réduction de l'emprise au sol compromettrait probablement la réalisation de cet aménagement.

Par ailleurs, la propriété se situe en limite du périmètre de l'OAP. La Commune a motivé sa décision. Malgré tout, il me parait intéressant et je serai favorable d'envisager son intégration ou de créer une sous zone en la motivant.

afin d'assurer une cohérence d'aménagement, remplacer les barnums peu esthétiques et ainsi maintenir la viabilité économique.

+++++

E4 : Demande de Monsieur DURAND lors de ma permanence du 7 octobre 2025, résidant au 24 bis chemin San Peyre à OPIO :

Il a obtenu un permis d'aménager en 2018, donc sous le PLU approuvé en 2012.

- Il constate que le projet de révision du PLU n'est pas à jour tout comme la dernière modification de droit commun 4 approuvée par délibération du 13.09.2022.
- Il s'inquiète donc pour la suite de son projet car il y a encore 7 permis de construire à déposer et il n'a pas encore trouvé les acquéreurs.

Commentaire de la Commune : Un courrier a été transmis à Mr Durand, en avril 2025, faisant état des autorisations d'urbanisme déjà accordées.

Depuis 2019, 10 permis de construire ont été obtenus sur les 10 lots du lotissement du Domaine du Prieuré (permis d'aménager délivré en 2017). 4 permis de construire ont fait l'objet d'une prorogation, où les dates de validité ont été communiquées dans ce même courrier. Ainsi afin de suivre l'évolution des autorisations déjà délivrées M Durand doit se fier au courrier d'avril 2025.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le permis d'aménager crée un droit acquis à la constructibilité dans les limites fixées par l'autorisation, et cela pendant 5 ans (3 + 2) à compter de l'achèvement des travaux (article L.442-14 du Code de l'urbanisme).

Sur le plan juridique, cette règle garantit la sécurité des droits des acquéreurs et des aménageurs en assurant la stabilité des règles d'urbanisme applicables aux lots issus du permis. Elle évite qu'une modification ultérieure du PLU ne remette

en cause la constructibilité promise lors de la vente des lots, assurant ainsi la cohérence de l'opération d'aménagement et la prévisibilité juridique pour les acteurs concernés. Au plan environnemental, la limitation de ce droit acquis à une durée de cinq ans permet de préserver la souplesse des documents d'urbanisme. Au-delà de ce délai, les nouvelles demandes de permis de construire doivent se conformer au PLU en vigueur, permettant ainsi d'intégrer les évolutions des politiques publiques en matière de transition écologique, de sobriété foncière et de lutte contre l'artificialisation des sols.

++++++

E5 : Demande de Mesdames MODESANO et ZAMPATTI lors de ma permanence le 7 octobre 2025 qui résident au 8 chemin du logis :

Leurs demandes concernent deux terrains pour lesquels ils souhaitent connaître la réglementation du PLU en révision :

Le premier terrain est cadastré BM 93-94 et se situe au chemin du logis.

Au PLU en vigueur, le terrain est composé d'une partie d'espaces modulables sur environ les 2 tiers de l'unité foncière qui leur donne la possibilité de faire une construction au bas du terrain en modifiant l'emplacement de l'espace vert.

Au PLU en révision le terrain devrait passer en zone UCB avec des espaces verts protégés qui remplacent les modulables et qui ne peuvent donc pas être déplacés. De fait peu de possibilité de construire car la situation de ces EVP ne permettra pas de faire une nouvelle construction. Seule une extension serait possible.

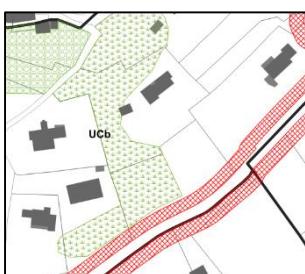
Le second terrain est cadastré BM 104 et se situe également au chemin du logis. Au PLU en vigueur, il est classé en zone UCB.

Au PLU en révision le terrain est situé en espaces boisés classés et espaces verts protégés pour la totalité.

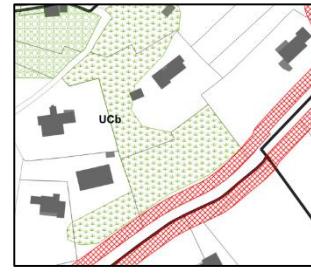
Les demandeurs contestent et vont faire un courrier dans ce sens.

Commentaire de la Commune : Au vu du projet d'élargissement de la route départementale, porté par le Conseil Départemental, il est envisageable de réduire les espaces verts protégés sur une partie de la parcelle BM 93, dans le prolongement de la maison existante.

Projet de PLU arrêté :



Proposition de zonage pour l'approbation :



Commentaire du Commissaire Enquêteur : Page 336 du rapport de présentation, la commune indique que 26,7 ha d'espaces modulables protégés

existants au PLU en vigueur ont été abandonnés au profit, pour la majorité, d'espaces verts protégés (donc non modulables)

Dans la justification des orientations du PADD et notamment l'orientation 1, elle indique avoir supprimé les espaces verts modulables afin de garantir un socle préservé de toute urbanisation

Dans le PADD, de la page 6 à la page 8, concernant l'orientation 1 qui vise à conforter l'identité paysagère et intégrer les enjeux environnementaux et agricoles, la Commune explique le pourquoi des modifications qui concernent plusieurs enjeux vitaux dont fait partie la suppression des espaces verts modulables pour éviter toute nouvelle urbanisation.

La diminution drastique de l'urbanisation se révèle dans l'ensemble des documents supra communaux.

Cependant, elle fait un pas vers les pétitionnaires auquel je suis favorable.

++++++

E6 : Madame TAGREDJ Annie réside au chemin San Peyre est venue se renseigner, lors de ma permanence du 7 octobre 2025, sur une parcelle mitoyenne de la sienne pour savoir ce que le PLU en révision prévoyait :

Ce terrain est classé en zone UCp et UCp1 au PLU en vigueur

Le projet de révision du PLU prévoit un classement en UCp avec une petite zone d'espaces verts protégés.

Elle a de nombreuses questions concernant l'ensemble de la Commune tels que : L'urbanisme et la réglementation foncière sur les zones agricoles avec la possibilité de construction

Les espaces verts protégés

Les corridors écologiques

Les emplacements réservés pour mixité sociale

La procédure d'enquête et le processus de décision

Mme TAGREDJ se dit satisfaite du projet présenté.

Commentaire de la Commune : La commune prend acte de cette entrevue.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

++++++

E7 : Monsieur Roland BIERVLIET est venu lors de ma permanence du 17 octobre 2025. Il est propriétaire d'une pépinière sur OPIO situé près du parc de loisir et du chemin San Peyre d'une surface d'environ 21000 m² :

IL est inquiet pour l'avenir de son activité et pour la dévalorisation de son foncier. Il est confronté à un problème de succession car en âge avancé, il ne dispose pas de repreneur familial. Il est situé au PLU en vigueur en zone UC3 avec une réglementation qui précise que le zonage changera lorsque l'activité cessera. Au PLU en révision, il est prévu un classement en UFb qui ne lui permettra pas de faire construire des villas lorsque son activité cessera.

Il formule plusieurs demandes :

Réduction des espaces verts protégés (EVP) afin de faciliter l'exploitation et la circulation autour de l'établissement ;

Augmentation de l'emprise au sol de 25 % à 35 %, compte tenu de l'absence d'étage (car ce genre d'exploitation ne fonctionne pas en étage), afin d'optimiser les surfaces de production et de vente.

Ces ajustements visent à renforcer la viabilité économique et la valorisation foncière du site.

Il va préparer un courrier avec une demande précise

Commentaire de la Commune : Au vu des surfaces déjà imperméabilisées du terrain, une partie des espaces verts protégés classés à l'Ouest de la zone pourrait être retirée. Il est ainsi proposé de réduire une partie des EVP, qui ne sont pas concernés par des risques de ruissellements. Une bande est maintenue le long de la zone NL et de la route, pour assurer un masque végétal et une transition entre les occupations. L'ensemble des EVP inscrits à l'Est de la zone concernent un risque de ruissellement identifié par l'étude HGM de la CASA. A cet effet, il est préconisé de les maintenir.

Projet de PLU arrêté :



Proposition de zonage pour l'approbation :



La commune accepte également la proposition d'augmenter le CES à 35 % en lieu de 25 % en UFb, pour les constructions et aménagements horticoles destinés à la culture.

Il est également accepté d'autoriser les constructions à usage d'habitation liées et nécessaires au jardinage, dans la limite de 500 m² de surface de plancher (contre 400 m² actuellement).

Cependant, il n'est pas envisagé d'acquiescer à la demande de permettre 1 200 m² sans restriction de la nature du commerce pour les « commerces et activités de service ». Il est fortement souhaité de ne permettre dans cette zone que les deux sous-destinations « restauration » et « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » et d'ajouter une limitation de 300 m² de surface de plancher par local pour ces deux sous-destinations, afin de ne pas déstabiliser l'équilibre économique des commerces du centre commercial de la Font Neuve et des Agoriales.

Il n'est pas envisagé d'acquiescer à la demande de maintien du droit à bâtir à usage d'habitation, eu égard à l'orientation n°3 du PADD qui prévoit de « renforcer les dynamiques commerciales existantes » pour ce secteur.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : En l'état, bien que l'inquiétude du propriétaire soit compréhensible, certaines des demandes formulées contredisent les orientations d'aménagement durable et les prescriptions du PLU en cours de révision. Notamment la demande de constructibilité future en logements qui n'est pas du tout compatible avec les orientations du PLU en vigueur ni avec celles du PLU en révision (voir UFB page 69 règlement et page 232 rapport de présentation notamment) La Commune a manifestement souhaité préserver ce site à vocation d'activité économique, sans ouverture à l'habitat individuel, conformément aux principes d'un développement urbain maîtrisé et de limitation de l'étalement urbain.

La Commune fait un pas pour accéder à une partie des doléances et permettre ainsi d'envisager, une réflexion sur la reconversion du site, permettant de concilier la valorisation raisonnable du foncier, la préservation des équilibres urbains et environnementaux et la cohérence du projet communal.

Je suis tout à fait favorable avec ces propositions.

+++++

E8 : Madame et Monsieur PERRISSOL résident au 34 chemin San Peyre à OPIO est venue lors de ma permanence du 1^{er} octobre 2025

Ils souhaitent connaitre la nouvelle réglementation sur l'ensemble de leurs propriétés à savoir :

Parcelles AR 111 au Tuveré

B1 137- 138 -139-140-141-142-143 -144-0036-0052-0053-0054-0056-008
chemin San Peyre

Be 121-0031-0032 9 chemin du Poudeirac

AN 91 chemin des bruisses

- *Au PLU en vigueur :*

Parcelles AR 111 au Tuveré en UC1 avec partie en EVP

B1 137- 138 -139-140-141-142-143 -144-0036-0052-0053-0054-0056-008
chemin San Peyre en UCb avec partie en EVP

Be 121-0031-0032 9 chemin du Poudeirac en UC1 avec partie en EVP

AN 91 chemin des bruisses en NDTC

- *Au PLU en révision :*

Parcelles AR 111 au Tuveré en UCa avec partie en EVP

B1 137- 138 -139-140-141-142-143 -144-0036-0052-0053-0054-0056-008
chemin San Peyre en UCb

Be 121-0031-0032 9 chemin du Poudeirac en UCb

AN 91 chemin des bruisses en NDTC

Le PLU en révision apporte des restrictions de constructibilité notamment en UCb.
Mme et Mr PERRISSOL en prennent acte.

Commentaire de la Commune : Les Espaces Verts Protégés ont été strictement inscrits sur l'axe de ruissellement concentré, identifié par l'étude hydrogéomorphologique de la CASA. En l'absence d'étude plus précise, il n'est pas possible d'y déroger.

Ainsi, il n'est pas possible d'acquiescer à la demande.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : A ce stade, j'ai donné les informations réclamées par le demandeur.

++++++

E9 : Monsieur PEYRONE SCI LOU CAR accompagné de son conseil Monsieur LAURENT lors de ma permanence du 17 octobre 2025 souhaite faire déclasser une petite partie de terrain :

Au PLU en vigueur, sa propriété est classée en zone UC1 pour une petite partie et N dont NDTC pour le reste

Au PLU en révision le terrain passerait totalement en zone N avec la même proportion de NDTC

Les propriétaires souhaitent un reclassement en zone UC1 de la partie située en N considérant la continuité urbaine, la disponibilité des réseaux, l'absence de contraintes majeures et la compatibilité avec les objectifs du PADD et du ZAN afin de permettre la construction d'une habitation. Ils ont indiqué avoir déjà réalisé des travaux de viabilisation (pose d'un portail, raccordement à l'électricité).

Les règles d'urbanisme applicables à la zone UC1 ont été rappelées : respect des distances minimales par rapport aux voies et aux limites séparatives, ainsi que des dispositions relatives à l'emprise au sol et aux annexes.

Une première évaluation technique laisse envisager la possibilité d'implanter une villa, sous réserve du respect des prescriptions réglementaires et environnementales.

Commentaire de la Commune : Toute l'unité foncière BA 1, 2, 5 et 50, est située en zone naturelle N et en Espaces Boisés Classés (zonage inchangé entre le PLU en vigueur et le projet de PLU révisé). Les terrains sont également situés en zone rouge du PPRIF.

Ainsi, il n'est pas envisagé d'acquiescer à la demande.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La modification d'une zone N et d'un espace boisé classé, à moins qu'elle ne soit pas substantielle, entraîne la reprise de la procédure du PLU et impose une nouvelle saisine de la CDPENAF avant la nouvelle enquête publique. Le reclassement en zone U ne serait pas logique pour un terrain situé en zone rouge au plan de prévention des risques. Ce reclassement semble également confirmer la volonté politique de ne pas étendre l'urbanisation dans ce secteur en cohérence avec les politiques de limitation de l'artificialisation des sols et de préservation de la trame écologique. La demande de reclassement en zone UC1 ne paraît pas juridiquement viable car contredit les orientations du PLU en révision.

++++++

E10 : Madame LIONS résidant au 8 route de Cannes à OPIO est venue, lors de ma permanence du 27 octobre 2025, en compagnie de deux de ses fils et d'un ami spécialisé en hydromorphologie :

Les personnes présentes ont exprimé leur inquiétude concernant le classement de leurs terrains en zone inondable non constructible, estimant que cette situation dévalorise les biens. Ils notent que les terrains voisins, pourtant plus exposés aux risques d'inondation, bénéficient de plus d'autorisations de construction.

Le spécialiste a expliqué que le classement actuel repose sur une étude géomorphologique maximaliste et que le PPRI en cours de réalisation fournira des informations plus précises et des règles adaptées.

Ils ont également souligné l'impact émotionnel et financier de cette situation : la famille se sent dépossédée de ses biens, et la maman ne peut ni vendre ou transmettre les terrains à ses enfants. Il insiste sur le fait qu'il n'y a jamais eu d'inondation sur ses terrains et qu'il souhaite simplement conserver le droit de construire pour ses enfants.

Ils demandent une réévaluation prenant en compte les spécificités de son terrain et les futurs règlements du PPRI car ils souhaitent simplement conserver le droit de construire pour la famille.

Il leur a été conseillé de soumettre un courrier détaillé exposant sa situation et présentant des arguments techniques pour appuyer une éventuelle révision.

Commentaire de la Commune : Par courrier du 28/01/2025, la DDTM a informé la commune de la méthodologie d'élaboration de l'AZI et de sa portée réglementaire. Il est indiqué dans ce courrier qu'« *en l'absence d'études complémentaires réalisées à l'échelle de la commune, il convient de s'appuyer sur les cartographies informatives mises à disposition des collectivités locales, à savoir notamment l'AZI et la cartographie hydro-géomorphologique (HGM) produite par la CASA* ».

A la fois l'étude HGM de la CASA et l'AZI placent les parcelles BL 17-18-19 et 27 dans le lit majeur de la Brague. C'est pourquoi il a été souhaité, dans le projet de PLU révisé, que ce secteur soit situé en zone UCc, sans possibilité de création de nouvelles habitations, où seules les extensions maîtrisées sont autorisées, ce qui ne rend pas les terrains inconstructibles. L'analyse produite, bien que très intéressante, ne permet toutefois pas de se substituer aux cartographies informatives de la CASA et de l'Etat. Il est préconisé que le pétitionnaire se tienne informé de l'avancée du PPRI sur la commune et qu'il communique en temps voulu cette analyse à la parcelle aux services de l'Etat.

Une fois le PPRI approuvé, la commune aura pour obligation de l'intégrer dans le PLU. Dans le cas où ce document revenait sur le caractère inondable des parcelles, une modification du PLU pourrait être envisagée.

Pour information, il existe déjà deux résidences principales sur les terrains cités.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Les propriétaires ont exprimé leur préoccupation concernant la dévalorisation de leurs terrains et la limitation de leurs droits à construire. Ils notent également une apparente différence de traitement avec certains terrains voisins.

Je leur ai précisé que Le Préfet des Alpes-Maritimes avait informé le Maire d'Opio que le PLU devait encadrer strictement l'urbanisation dans le secteur du ROURE en prenant en compte les risques d'inondation conformément aux objectifs du PGRI Rhône-Méditerranée et à titre préventif.

En l'état, dans la mesure où le classement en zone inondable repose sur :

- Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI), qui définit les secteurs exposés aux inondations et établit des règles de constructibilité adaptées pour protéger les personnes et les biens.

- Des études géomorphologiques et hydrologiques réalisées à l'échelle communale ou intercommunale, qui visent à identifier de manière prudente les zones à risque maximal.

- Le principe de prévention des risques naturels qui autorise la limitation ou l'interdiction de construire pour protéger la sécurité publique.

Je pense que l'absence d'inondation historique et les différences apparentes avec des terrains voisins ne suffisent pas à garantir que le terrain ne soit jamais concerné. Le classement actuel répond à des objectifs de sécurité et de prévention des risques

Je leur ai conseillé malgré tout de soumettre un courrier détaillé exposant la situation et présentant des arguments techniques pour appuyer leur argumentation.

En l'état et la Commune a motivé sa position, je ne pense pas que cette demande puisse être prise en considération malgré les préoccupations légitimes des propriétaires.

+++++

E11 : Monsieur FOUQUES, lors de ma permanence du 27 octobre 2025, voulait savoir si ces parcelles avaient été classées en zone A car a entendu dire que la commune créait 66 ha de zone agricole :

Il a exprimé plusieurs conflits avec la Mairie qui n'ont pas de rapport avec l'enquête publique

Au PLU en vigueur :

La parcelle 0003 était classée en zone UCp avec environ la moitié en EVP

Les parcelles 0139 0141 0142 0143 0145 0146 0147 étaient classées en UCp1

La parcelle 0008 concernée en totalité en ER II

La Parcellle 0015 classée en UBc avec sms 5

La parcelle 0017 en partie UCb avec SMS 5 et partie EBC

La parcelle 0046 en UCb

Au PLU en révision :

La parcelle 0003 était classée en zone UCb

Les parcelles 0139 0141 0142 0143 0145 0146 0147 étaient classées pour la plus grande partie en UCb avec une partie de la 0139 et 0142 en EVP

La parcelle 0008 classée en partie en UCc et en partie en UE avec un ER I

La Parcellle 0015 en A

La parcelle 0017 en NT

La parcelle 0046 en UCb

Il n'a pas contesté ces classements, apparemment satisfait que la totalité de ces parcelles n'aient pas été classées en A

Commentaire de la Commune : La commune prend acte de cette entrevue.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : j'ai pris acte de sa non contestation et lui ai précisé que la commune comptait déjà 36 ha de zone agricole et prévoyait d'en créer 30.

++++++

E12 : Monsieur DELEPINE Patrick est kinésithérapeute représente la SCI pour la parcelle BB 01 située au 1 chemin du TAMEYE à OPIO est venu lors de ma permanence du 27 octobre 2025 :

En 2015, le parking situé sur ce terrain est mis en EVP et il demande un déclassement pour faire des travaux PMR (rampe d'accès et places de stationnement).

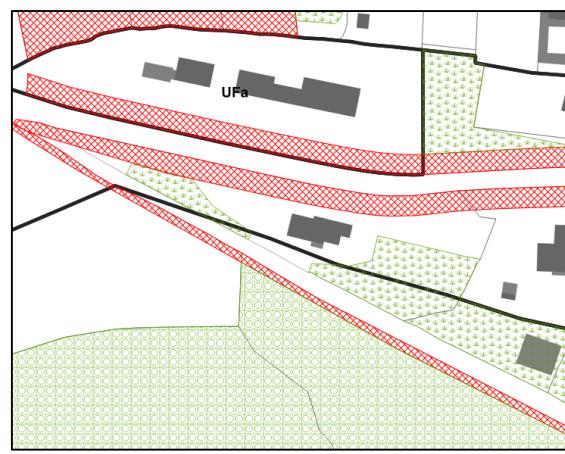
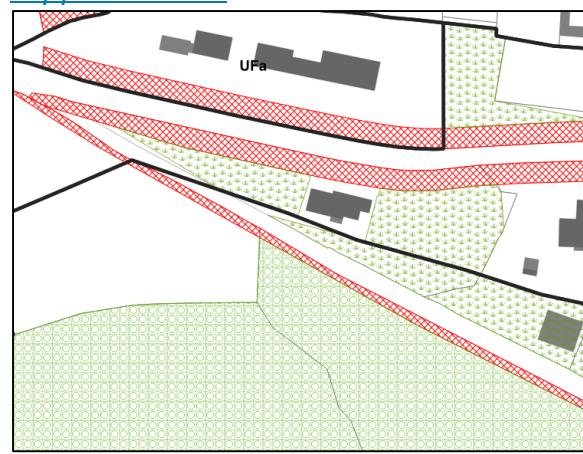
Monsieur DELEPINE a déposé un courrier lors de la permanence et va envoyer un plan pour délimiter parfaitement la partie du terrain qu'il souhaite déclasser.

Commentaire de la Commune : Il s'agit d'Espaces Verts Protégés déjà inscrits au PLU actuel qui ont été conservés dans le projet de révision. Au vu de l'imperméabilisation déjà existante de l'emplacement de ces EVP il serait possible de les réduire sur une partie de la parcelle.

Projet de PLU arrêté :

Proposition de zonage pour

l'approbation :



Commentaire du Commissaire Enquêteur : La commune accepte les modifications réclamées d'autant plus que celles-ci ne sont pas substantielles et également que le règlement du PLU autorise déjà les aménagements légers nécessaires à l'accessibilité.

Le projet pourrait même être réalisé sans déclassement, avec une simple autorisation d'urbanisme. Voir article 17 du lexique du règlement, page

15 : « *Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif.*

De manière très ponctuelle, les accès et voies nouvelles. Leur tracé doit minimiser les terrassements en s'inscrivant naturellement dans la topographie du terrain. Le style et les matériaux doivent s'intégrer parfaitement à l'existant, ne pas perturber l'aspect esthétique de l'ensemble et conserver la perméabilité du sol existant. »

Je suis donc très favorable à cette réduction d'EVP.

++++++

E13 : Monsieur PEYRONE SCI LOU CAR déjà venu à la permanence du 17.10.25 a déposé un courrier lors de ma permanence du 27 octobre 2025 :

Au PLU en vigueur, sa propriété est classée en zone UC1 pour une petite partie et N dont NDTc pour le reste

Au PLU en révision le terrain passerait totalement en zone N avec la même proportion de NDTc

Les propriétaires souhaitent un reclassement en zone UC1 de la partie située en N considérant la continuité urbaine, la disponibilité des réseaux, l'absence de contraintes majeures et la compatibilité avec les objectifs du PADD et du ZAN afin de permettre la construction d'une habitation afin de permettre la construction d'une habitation. Ils ont indiqué avoir déjà réalisé des travaux de viabilisation (pose d'un portail, raccordement à l'électricité).

Les règles d'urbanisme applicables à la zone UC1 ont été rappelées : respect des distances minimales par rapport aux voies et aux limites séparatives, ainsi que des dispositions relatives à l'emprise au sol et aux annexes.

Une première évaluation technique laisse envisager la possibilité d'implanter une villa, sous réserve du respect des prescriptions réglementaires et environnementales.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E9

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Bien que le document du PLU montre que la continuité urbaine est réelle, mon avis reste identique au précédent sous E9.

++++++

E 14 : Monsieur GUIGNARD représentant la SCI CONSTANCE est venu, lors de ma permanence du 27 octobre 2025 pour un terrain sis au POUDEYRAC à OPIO, parcelles BH 214 ; 209 ; 219 ; 220 :

Il a déposé un Permis d'aménager qui a été accordé.

Tous les lots ont fait l'objet d'un permis de construire qui a été accordé

Un seul de ces lots n'est pas encore construit.

Ce Monsieur ne comprends pas pourquoi ce terrain a été mis en espaces verts protégé, tout comme sa villa déjà construite.

Il considère que c'est une erreur matérielle et demande la correction.
Un courrier classé C7 au présent rapport a été déposé.

Commentaire de la Commune : L'inscription des Espaces Verts Protégés a été faite selon la dernière photo aérienne disponible, de 2023. Les constructions de l'ensemble des lots n'apparaissant pas, les EVP ont été placés sur l'ensemble des parcelles 209-214-220 et 213-219 (Lots 4 et 5 du PA CARRERA SAN PEYRE 3). Selon les plans masse, les EVP peuvent être revus et supprimés sur l'emprise des nouveaux bâtis.

Projet de PLU arrêté :
pour l'approbation :

Proposition de zonage



Commentaire du Commissaire Enquêteur : La Commune peut classer, lors de la révision du PLU, un lot non construit en espace vert protégé pour plusieurs raisons :

- Pour adapter l'usage des sols à de nouveaux objectifs comme la protection de l'environnement ou la réduction de l'étalement urbain, surtout si le lotissement est ancien, ici, 2021.
- Pour préserver un espace naturel ou paysager pour maintenir la biodiversité ou éviter une densification excessive.
- Pour maîtriser l'urbanisation quand les infrastructures locales sont déjà saturées.
- La commune peut également agir dans une logique de compensation écologique, en reclassant certaines parcelles pour équilibrer les zones bâties, ou décider de protéger un lot resté inoccupé trop longtemps.

En résumé, ce type de classement peut répondre à des motifs environnementaux, techniques ou politiques, mais le propriétaire qui a obtenu un permis valide avant le reclassement peut encore faire valoir ses droits.

Compte tenu que les permis sont postérieurs à 2021 et que la validité d'un permis de construire vient de passer à 5 ans, le bénéficiaire peut encore construire dans le respect de ce délai.

La Commune accepte de supprimer l'EVP sur la villa existante. Cela me paraît un bon compromis.

++++++

E15 : Madame DEBERGUE représente l'indivision CORMERAIS est venue lors de ma permanence du 27 octobre 2025 concernant un terrain situé chemin du TAMEYE à OPIO, parcelle BB 47 :

Il s'agit d'une propriété de 2ha achetée vers 1960 par ses parents qui ont eu 7 enfants.

La construction a été faite sur le haut du terrain.

Le terrain est classé en N avec partie boisé classé au PLU actuel et également au PLU en révision.

Elle formule deux demandes :

- Autoriser 10% de constructibilité : selon elle il existerait une règle environnementale avec des prescriptions très strictes qui permettrait de construire 10% de la surface du terrain sans impacter l'environnement.
- Pouvoir créer des sorties pour sécuriser la zone et permettre le débroussaillement
-

Commentaire de la Commune : Les articles cités L.130-1 à L130-6 ont été abrogés par l'Ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art. 12 et sont codifiés aujourd'hui aux articles L.113-1 à L.113-7 du Code de l'Urbanisme. Le dispositif cité dans ces articles est à la fois encadré par décret et doit être compatible avec les contraintes supra-communales telles que le SCOT. L'autorisation étant subordonnée à l'accord de la commune, elle n'est aujourd'hui pas justifiée aux vues des objectifs de croissance modérée établis par le PLU révisé et de l'identification de sites de développement stratégique en dehors des zones naturelles de la commune. L'ensemble de la parcelle BB 47 est soumise au risque fort incendie de forêt. Elle est classée en N avec EBC dans le PLU actuel, maintenu dans le projet de révision de PLU. Ainsi, il n'est pas envisagé d'acquiescer à la demande.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Les zones naturelles N sont définies par le PLU. Ces zones sont en principe inconstructibles, sauf exceptions prévues par la loi :

Ainsi, l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme autorise seulement la création de petits secteurs spécifiques appelés STECAL dans lesquels des constructions peuvent être permises exceptionnellement. Ces secteurs doivent être clairement indiqués et justifiés dans le PLU. En dehors de ces zones STECAL, toute construction nouvelle est interdite.

De plus, la modification d'une zone N à moins qu'elle ne soit pas substantielle, entraîne la reprise de la procédure du PLU et impose une nouvelle saisine de la CDPENAF avant la nouvelle enquête publique. La suppression d'une zone EBC est en principe considérée comme une modification substantielle, car elle touche à la protection des espaces naturels. Elle nécessite donc une nouvelle enquête publique.

En l'état la demande ne me paraît pas recevable.

J'ai cependant demandé à Mme DEBERGUE de transmettre un courrier dans lequel elle précise à quelle règle elle fait référence.

++++++

E16 : Madame MASSE MAURE Brigitte résidant au 4 bis chemin du SIARESQ à OPIO s'est présentée à ma permanence du 27 octobre 2025 :

Une partie de la propriété est classée à la fois en espace vert protégé (EVP) et en zone UCB. Le reste se trouve en zone N et A. Une source dite « source Font d'OPIO » est classée en élément de patrimoine remarquable.

La propriétaire est plutôt satisfaite du classement car ne souhaite pas construire mais au contraire préserver le secteur. Par contre, elle indique que l'accès à la propriété est difficile car le chemin communal est fermé et non entretenu. Elle souhaite que la commune débroussailler et rouvre ce chemin qu'elle a abandonné, abandonné

Commentaire de la Commune : La commune prend acte de cette entrevue et indiquera à Mme MASSE MAURE les projets concernant le débroussaillage et la réouverture du chemin hors du cadre de l'enquête publique car ces sujets ne concernent pas la révision du PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La demande ne concerne pas l'enquête publique. Cependant, j'ai proposé à cette dame de contacter la Commune au sujet du chemin communal.

++++++

E17 : Monsieur CARON Fabien est venu à ma permanence du 27 octobre 2025 pour le terrain cadastré 50 51 52 53 de 4819 m² sis au chemin de la Louisiane à OPIO sous le terrain du CLUB MED :

Au PLU en vigueur, il est classé en secteur UCP1 avec une partie en EBC sur deux endroits et des EVP en deux endroits également.

Au PLU en révision, le terrain est classé en N avec partie en A et UCb. Il demande de déclasser la partie projetée en A en UCb.

Commentaire de la Commune : Il s'agit donc d'une partie de la parcelle AT 50. Cette partie en A est le support d'Espaces Verts Protégés qui permettent de maintenir un corridor écologique entre l'Est et l'Ouest du secteur. Par ailleurs, les différents PPA ont demandé un reclassement complet de la parcelle AT 50 en A, au motif que ce secteur se situe en frange des espaces urbanisé, et qu'il présente les mêmes caractéristiques physiques que la zone agricole qui le jouxte. Il est identifié par les services de l'Etat, et par la CDPENAF, que l'inscription en zone urbaine de ce secteur participait à l'étalement urbain et à l'extension de la tâche urbaine et entraînerait une consommation excessive de terrain à vocation naturelle, agricole ou forestière. Ainsi, il n'est pas envisagé d'acquiescer à la demande de M. CARON car la commune se trouve dans l'obligation de suivre l'avis de l'Etat et de la CDPENAF. Une partie de la parcelle AT 50 sera reclassée en zone A pour l'approbation.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Un déclassement d'une zone agricole en zone urbaine ne peut pas être décidé après l'enquête publique, à la seule demande d'un propriétaire.

Cela nécessiterait une nouvelle procédure de révision ou une enquête publique complémentaire, car il s'agit d'une modification majeure du projet de PLU. Une telle demande ne me paraît pas recevable.

La commune a juridiquement motivé et accepté le déclassement d'une partie de la parcelle AT 50 en A, ce qui me paraît être un bon compromis.

++++++

E18 : Madame et Monsieur BRU habitent au ROURET en limite de la commune de OPIO sont venus à ma permanence du 27 octobre 2025 :

Un arbre est tombé dans le vallon qui longe leur propriété. Les services de la Commune du ROURET les ont renvoyés vers la commune de OPIO pour savoir s'il existait une règle locale concernant ce problème.

Commentaire de la Commune : La commune prend acte de cette entrevue et indiquera à Mme et M. BRU les informations demandées hors du cadre de l'enquête publique car ce sujet ne concerne pas la révision du PLU.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Bien que la demande ne concerne pas l'objet de l'enquête publique, je leur ai donné la réglementation du code civil en la matière.

++++++

E19 : Madame et Monsieur ZUIDINGA qui résident au 2 chemin des Bruisses à OPIO se sont présentés à ma permanence du 13.11.2025. Ils font suite à leur visite du 7 octobre 2025 afin d'avoir des précisions sur les possibilités de constructions sur leur unité foncière d'environ 1ha :

- savoir si possibilité d'étendre leur habitation y compris en hauteur,
- savoir si possibilité d'étendre sur un autre bâtiment existant sur le terrain à usage d'habitation pour les amis mais n'ayant apparemment jamais fait l'objet d'un changement d'usage ou de destination alors qu'il s'agissait, semble-t-il d'un grand cabanon.
- détacher une partie du terrain

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E2

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E2

++++++

E20 : Madame et Monsieur FINK sont propriétaires d'un terrain cadastré BK 135-136 au 14 chemin du Saut à OPIO :

Ils veulent savoir combien de maisons peuvent être construites sur le terrain voisin ainsi que la validité des autorisations.

Commentaire de la Commune : La commune prend acte de cette entrevue

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La parcelle en question serait située en zone UCB qui prévoient une emprise au sol limitée à 8 % et une hauteur maximale de 3,50 mètres. N'ayant aucune indication sur sa superficie, je n'ai pas pu répondre à cette demande. J'ai attiré l'attention des demandeurs sur la durée de validité des permis de construire, désormais portée à cinq ans, ceux-ci devenant caducs s'ils ne sont pas entamés dans ce délai.

++++++++++

E21 : Mesdames VEYRAT ; ACQUAVIVA ; ROSSO se sont présentées à ma permanence du 13.11.2025. Elles résident dans le même secteur à OPIO.

Les parcelles de Mme ROSSO sont situées au PLU en vigueur en zone naturelle et une partie en TC. Le projet de révision prévoit de passer la totalité de son terrain en zone agricole, ce qui la satisfait pleinement pour exercer son travail d'agricultrice.

Le lotissement situé en dessous est en secteur N au PLU actuel et le restera. L'une des deux propriétaires demande pourquoi une partie de son terrain est passé en NDTC ?

Commentaire de la Commune : La commune prend acte de cette entrevue.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le terrain situé en espaces boisés classée au projet de révision du PLU est déjà dans le même secteur au PLU en vigueur. Son classement, si celui-ci est de l'initiative de la Commune, ne pourra pas être modifié par une demande en enquête publique sans ressaisir la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et refaire une enquête publique. Si la position de l'espace boisé classé relève de la directive territoriale d'aménagement et de développement durable, c'est-à-dire par décision de l'état, la modification sera difficile, longue, voire impossible.

++++++++++

E22 : Monsieur DELEPINE Patrick, kinésithérapeute à OPIO représente la SCI pour la parcelle BB 01 s'est présenté à ma permanence du 13.11.2025:

Depuis 2015, le parking situé sur ce terrain est en EVP et il demande un déclassement pour faire des travaux PMR et notamment une rampe d'accès. Il s'est déjà présenté à ma permanence du 27 octobre 2025. Voir E12.

La demande de ce jour est accompagnée d'un courrier qui a été également transmis par courriel et conforte la demande précédente en apportant des précisions sur les surfaces et les emplacement à déclasser.

M DELEPINE a déposé un nouveau document dans lequel il fait figurer et mesure

les endroits qu'il souhaite pouvoir adapter aux personnes à mobilité réduite.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E12

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Les documents fournis en sus de la première demande du 27.10.25 permettent de constater que l'impact de la modification sera négligeable en plus de présenter une justification sociale. Il n'y aurait, selon moi, aucune remise en cause du classement général de la zone EVP.

Voir sous E12

+++++

E23: Madame BERRETTA réside au 6 chemin du TAMAYE à OPIO, sur une parcelle de 5200m² environ avec une villa de 300m² environ et une piscine de 20m². s'est présenté à ma permanence du 13.11.2025:

Elle souhaite étendre de 60m²

Elle souhaite savoir si cela sera possible sous l'égide du PLU révisé.

Commentaire de la Commune : La commune prend acte de cette entrevue et n'a pas vocation à répondre aux faisabilités des particuliers dans le cadre de l'enquête publique

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La réglementation d'urbanisme et de construction évolue avec le passage de la zone UC1 à la zone UCB, qui impose de nouvelles restrictions. Dans cette zone UCB, le taux d'emprise au sol est limité à 8 %. Les constructions doivent également respecter des règles de recul, comprenant un total cumulé de 30 mètres ainsi qu'une distance minimale de 10 mètres par rapport aux limites séparatives. Concernant l'interprétation des règles de distance, une clarification est apportée sur la notion de « 30 mètres de recul cumulé ». La distance minimale obligatoire de 10 mètres par rapport aux limites de propriété est également discutée. Il est confirmé que les piscines ne sont pas comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol dans le document d'urbanisme de OPIO. Pour ce qui est de la procédure administrative, il est conseillé de déposer un projet simple en mairie avant la révision du PLU. Un certificat d'urbanisme est valable 18 mois, mais la réglementation permet au Maire d'opposer un sursis à statuer à la demande en fonction de l'avancement du nouveau PLU. Il est recommandé de contacter le service urbanisme mairie pour obtenir des précisions complémentaires.

+++++

E24 : Madame et Monsieur COROLLER se sont présenté à ma permanence du 13.11.2025 afin de dénoncer le projet de l'OAP du GORGIER :

Ils évoquent des problèmes importants de mobilité et de transports avec une saturation de la circulation et des difficultés de déplacement. Le manque de coordination entre les maires dans la gestion du trafic est également souligné. Il

est jugé nécessaire d'intégrer pleinement les questions de transport et de mobilité dans les nouveaux projets.

Sur le plan environnemental et paysager, les nouvelles constructions sont perçues comme destructrices pour l'environnement et le paysage. Elles impactent notamment l'oliveraie et les terrains agricoles. La prise en compte des risques ainsi que le renforcement de la trame verte et bleue sont présentées comme indispensables.

Commentaire de la Commune : Des dispositions quant aux vélos et véhicules hybrides seront rajoutées dans le règlement du PLU.

Le projet du Gorgier vise le développement de nouveaux logements dans le cœur de village, où la plupart des équipements sont accessibles à pied.

Le projet de construction ne viendra pas impacter les oliveraies et zones agricoles. Celles-ci sont protégées par une zone agricole spécifique.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le projet de révision du PLU d'Opio affiche une volonté claire d'améliorer la mobilité et de proposer des déplacements plus durables. Cependant, Opio est une Commune au relief marqué, avec des routes étroites, anciennes et peu nombreuses. Tout nouveau développement urbain concentré dans quelques secteurs entraînera mécaniquement une augmentation des flux vers les mêmes voies d'accès. Sans évolutions concrètes de l'offre de déplacement, cela pourrait se traduire par davantage de ralentissements, notamment aux heures pleines, et une circulation plus difficile pour les habitants comme pour les services. Il me semble primordial que la Commune explicite comment elle prévoit d'éviter la saturation des axes routiers si la population et les équipements augmentent.

+++++

E25 : Madame LIONS résidant au 8 route de Cannes à OPIO s'est présentée à ma permanence du 13.11.2025 suite à une précédente visite le 17.10.2025 avec deux de ses fils et un ami spécialisé en hydromorphologie :

Madame LIONS venait s'assurer que j'ai bien reçu le courrier explicatif des problèmes soulevés dans lequel une modélisation hydraulique des écoulements a été réalisée afin de vérifier les hypothèses de débordement.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E10

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E10

+++++

C26 : Monsieur NAGEL s'est présenté à ma permanence du 13.11.2025 afin de savoir s'il pourrait diviser son terrain cadastré 0035 au 5 chemin de Tourreviste à OPIO et y faire construire une villa :

Ce terrain est situé en UC au PLU en vigueur et sera en UCa avec une emprise au sol maximum de 14% et une distance à respecter de 10m au minimum, au PLU révisé.

Il indique qu'à côté de son terrain, la parcelle 0058 a bénéficié d'un permis de construire en 2021 à moins de 10m sur un terrain d'environ la même dimension que le sien.

Commentaire de la Commune : La commune prend acte de cette entrevue et n'a pas vocation à répondre aux faisabilités des particuliers dans le cadre de l'enquête publique. Cependant les règles ne sont que très peu modifiées pour son terrain entre le PLU actuellement en vigueur et le PLU en vigueur.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le propriétaire souhaite diviser une parcelle de 2 900 m² afin d'y construire une maison. Cette parcelle se situe en zone UCE, ce qui implique des contraintes spécifiques en matière de distances et d'emprise au sol. Le projet est comparé à une construction voisine qui a obtenu un permis de construire.

Pour la démarche administrative, il est conseillé de consulter le permis de construire du voisin afin de vérifier la conformité aux règles. Il est également recommandé de se rendre en mairie pour discuter de l'implantation envisageable de la maison et des possibilités de détachement de parcelle. Si le détachement s'avère impossible, une extension de la maison existante constitue une alternative.

+++++

E27 : Monsieur ALFONSI, Président de la SCIC Les FERRAGES à OPIO, coopérative d'intérêt collectif en partenariat avec l'association Nietzsche pour la rénovation et la gestion du site s'est présenté à ma permanence du 13.11.2025 :

- Il demande une modification du coefficient d'emprise au sol prévu en zone UZC au PLU en révision une emprise au sol de 45 % au lieu de 30% prévue serait indispensable.

Il précise que les projets de développement visent à faire du moulin un centre de formation de référence autour de l'olive, accueillir tous les producteurs, et favoriser l'économie sociale et solidaire. Des travaux sont prévus pour rouvrir la boutique historique et aménager des installations pour les visiteurs.

La coopérative ne vise pas le profit, mais l'équilibre financier et l'évolution du site, préservant le moulin historique d'une transformation en restaurant de luxe. Elle gère également un magasin de produits locaux, emploie quelques salariés et s'appuie principalement sur des bénévoles.

Il a déposé un courrier

Commentaire de la Commune :

La demande se décompose en deux points, concernant le premier « augmenter l'emprise au sol de 30 à 45% » cette modification peut être envisageable au vu de l'objectif de « développer la zone d'activité économique du Moulin et de la Foucarde » fixé dans l'orientation n°3 du PADD.

Le deuxième point de la demande concerne l'exclusion des zones équipées de panneaux photovoltaïques du calcul de l'emprise au sol. Sans projet particulier déposé par la SCIC Les Ferrages il est difficile de projeter l'impact des superficies

de constructions sur l'unité foncière. Cette demande peut laisser supposer une imperméabilisation et un empiétement importants des futurs bâtiments. Ainsi la commune envisage d'acquiescer à la demande pour faire évoluer le coefficient d'emprise au sol de 30 à 45% dans la zone UZc mais de ne pas inclure dans le règlement l'exclusion des zones équipées de panneaux photovoltaïques dans le calcul de l'emprise au sol.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La demande qui vise à relever l'emprise au sol maximale en zone UZC pour permettre l'évolution d'un équipement agricole d'intérêt local (moulin, centre de formation, accueil du public) me paraît légitime. Les arguments sont juridiquement recevables, car le projet présente un intérêt général, une fonction patrimoniale et une contribution à l'économie locale. La Commune devra motiver clairement la règle dérogatoire choisie pour respecter le principe d'égalité de traitement. En ce qui concerne les panneaux photovoltaïques, la commune reste prudente.

++++++

E28 : Monsieur STANIER Michaël résidant au 22 chemin du collet au domaine HAZZIN à OPIO s'est présenté à ma permanence du 13.11.2025 :

Il souhaitait connaître la politique de la commune dans le cadre de cette révision du PLU.

Commentaire de la Commune : La commune prend acte de cette entrevue.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : J'ai repris le PADD principalement pour lui fournir les explications qu'il souhaitait.

++++++

E29 : Monsieur Roland BIERVLIET, propriétaire d'une pépinière situé près du parc de loisir et du chemin San Peyre à OPIO d'une surface d'environ 21000 m² s'est présenté à ma permanence du 13.11.2025 :

Il a apporté un courrier détaillé pour appuyer sa demande faite lors de ma permanence du 17.10.2025

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E7

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E7

++++++

E30 : Mesdames CHAZERAND et Monsieur CREICHE se sont présenté à ma permanence du 13.11.2025 :

Ils souhaitent connaitre la définition donnée aux habitations légères de loisir inscrites à l'article UCa du PLU.

Ils voudraient pouvoir détacher une partie de leur terrain et y construire une habitation sans fondations qui pourrait, selon, eux entrer dans le cadre de cette définition.

Ceci dans un but écologique vu le caractère réversible de ce genre de construction.

Commentaire de la Commune : Le PLU révisé ne définit pas spécifiquement les habitations légères de loisirs. Ainsi leur projet de maison devra respecter les règles définies de la zone UCa du PLU révisé.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La demande consiste à modifier le PLU afin de permettre l'installation d'habitations légères à l'année. Ces personnes font valoir que la définition et la réglementation des habitations légères soulèvent des questions concernant leur nature et les zones dans lesquelles elles peuvent être implantées. L'impact écologique des habitations légères et leur caractère réversible sont discutés, ainsi que l'évolution des mentalités et des réglementations locales visant à autoriser ce type de constructions.

En l'état de la définition du code de l'urbanisme et de celle du PLU, les contraintes architecturales et techniques, notamment en matière de qualités urbaines et architecturales, je ne pense pas que leur souhait pourra se réaliser.

La question paraît tout de même intéressante à évoquer car l'habitat léger sans fondation préserve les sols, réduit l'usage de matériaux carbonés comme le béton, limite l'artificialisation, reste entièrement réversible et permet d'implanter un logement sans détruire l'écosystème. C'est une construction à faible impact, respectueuse du vivant et conforme aux objectifs de sobriété foncière et climatique. » Une réflexion pourrait en découler.

++++++

E31 : Monsieur Frédéric LAUGIER, demeurant au 5 route de Cannes à OPIO, s'est présenté à ma permanence du 13.11.2025 :

-Il souhaite étendre son habitation et y construire une chambre supplémentaire
-Au PLU en vigueur, son terrain est en SMS 6

-Au PLU révisé, son terrain serait en UBB. Avec une emprise au sol maximale autorisée de 20%

Il possède une unité foncière de 770m² environ avec une maison et un garage de 70m² environ

Ce qui lui donne la possibilité de construire encore 84 m² environ.

Commentaire de la Commune : La commune prend acte de cette entrevue.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Si les données fournies lors de l'entretien sont correctes, son projet d'extension me paraît possible.

++++++

E32 : Madame DEBERGUE représente l'indivision CORMERAIS, terrain situé chemin du TAMEYE à OPIO, parcelle BB 47 s'est présentée à ma permanence du 13.11.2025:

Elle a réitéré sa demande précédente,
Elle a déposé un courrier.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E15

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E15

++++++

E33 : Madame Carole GUIBAUDO et Monsieur Stéphane BONVOISIN se sont présenté à ma permanence du 13.11.2025 afin de faire des remarques générales sur le dossier de révision du PLU :

Ils relèvent :

- Une Ambiguïtés dans les règles d'urbanisme
Certains termes, comme « espace vert modulable », ne sont pas définis légalement et leur interprétation pose problème. Des incohérences existent entre ce que prévoient les documents du PLU et la réalité observée sur le terrain.
- Les cartes et les données sont obsolètes
Les plans du PLU ne sont pas à jour : des bâtiments existants n'apparaissent plus sur le PLU révisé, et les données utilisées dans le PLH datent de 2016, ce qui fausse l'analyse de la situation actuelle.
- Des difficultés d'interprétation des règles de construction ;
Les notions de « limites séparatives » et de « recul cumulé de 30 mètres » sont complexes à appliquer, notamment pour les extensions de constructions existantes. Il n'est pas clairement établi si ces règles doivent s'appliquer de la même manière aux extensions qu'aux nouvelles constructions.
- Des manquements aux règles environnementales
Certaines haies naturelles ont été supprimées et remplacées par des clôtures plastifiées, sans contrôle de la commune, ce qui entraîne une dégradation du paysage et un non-respect des prescriptions environnementales.
- Des problèmes de cohérence avec les documents d'urbanisme supérieurs
Le PLU révisé a été adopté trop rapidement, sans attendre la finalisation du PLH ou du SCOT en cours de révision. Le PLU devra donc être modifié à nouveau pour se mettre en conformité avec les futures lois. Des écarts existent également entre les chiffres de population du PLU et les données réelles du recensement.

- **Commentaire de la Commune :** Les terme « espace vert modulable » ne sont pas définis légalement.
- Le rapport de présentation ne prend pas les données du dernier recensement INSEE de 2025. Les projections démographiques sont donc erronées.

- Le PLU se fonde sur un PLH en fin de vie, qui va être révisé. Et le SCOT est en cours de révision.
- Emet des observations sur les objectifs inscrits page 69 du rapport.
- Le secteur de Poudeirac n'est pas concerné par le développement de cheminements doux.
- S'interroge sur le fait que les piscines ne sont pas concernées par la consommation d'ENAF.
- L'inscription d'EVM dans le secteur de Poudeirac n'est pas cohérent avec les objectifs du PLU.
- Préciser dans le règlement que seule la partie vulnérable au risque inondation est classée en UCc.
- Le règlement du PLU est incomplet sur le volet inondation.
- L'autorisation des piscines est contradictoire avec la ressource en eau et les dispositions réglementaires risquent de fortement les limiter.
- Incompréhension sur la règle des limites séparatives en UCb et UCc
- Le plan de zonage ne fait pas apparaitre toutes les constructions

- Le dernier bilan complet de l'INSEE est daté de 2022 et les données ont été publiées courant 2025. C'est pour cette raison que ce sont les données INSEE 2021 qui sont présentées dans le rapport de présentation. Les résultats du recensement qui a eu lieu de 2025 ne suffisent pas pour analyser l'ensemble des thématiques nécessaires au PLU. La seule donnée des autorisations d'urbanisme, comme suggéré, n'est pas suffisante pour connaître le nombre de logement année par année. Il faudrait, pour se faire, connaître la date d'emménagement des habitants. Par ailleurs, le PLU fait une projection des besoins et fixe une tendance.
- Le PLU intègre les dispositions du PLH, tant que celui-ci n'a pas été révisé. Toutefois, la commune a souhaité anticiper un prochain document et prévoir plus de logements sociaux qu'imposés par le PLH.
- A noter que depuis l'arrêt du PLU, la CASA a décidé de proroger son PLH 2020-2025. A cet effet, la commune prévoit de revoir ses dispositifs de mixité sociale.
- La page 69 du rapport de présentation présente le SRADDET et ses grands objectifs. Il ne s'agit pas des objectifs fixés par la commune pour son projet de territoire.
- Des emplacements réservés pour cheminements piétons sont inscrits au zonage dans le secteur de Poudeirac.
- La loi Climat et Résilience fixe une période pendant laquelle ce n'est pas l'artificialisation des sols qui est comptabilisée mais la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers. A ce titre, seules les nouvelles constructions sont analysées.
- Le projet de PLU révisé ne prévoit plus aucun classement en espace vert modulable. Les espaces verts protégés et les espaces boisés classés ont été inclus au plan de zonage sur la base de la trame verte et bleue affinée de celle de la CASA.
- Un même secteur peut avoir plusieurs zonages. C'est le cas du secteur de Poudeirac, à la fois en UCb et en UCc. Préconisation de ne pas modifier l'entête du règlement pour la zone UCc.

- Le PPRI est effectivement en cours d'élaboration. En attendant, ce sont les études hydro-géomorphologiques de la CASA qui sont prises en compte pour connaissance du risque. Le règlement intègre des dispositions générales à ce sujet. Des prescriptions sur le zonage sont également intégrées.
- Les dispositions réglementaires visent effectivement à limiter les piscines.
- Le règlement prévoit un cumul de la distance à respecter, de 30 mètres, sans être inférieure à 10 mètres. Ainsi si d'un côté la distance de la limite séparative est de 10 mètres alors l'autre côté devra respecter 20 mètres de distance minimale. La phrase sera reprise pour une meilleure compréhension.
- Le fond de plan cadastral utilisé pour réaliser le plan de zonage est le Plan Cadastral Informatisé (PCI) de juillet 2023, géré par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). La construction sera rajoutée au fond de plan.
- Par ailleurs, les autres constructions récentes, ayant obtenu un permis de construire favorable et observables sur les dernières données satellites sont rajoutées au plan de zonage à titre informatif.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Les observations reçues mettent en lumière plusieurs points sensibles du projet de PLU d'Opio. Elles soulignent que certaines notions du règlement restent imprécises, que les cartes et données utilisées sont parfois dépassées, et que l'application des règles de construction peut prêter à confusion, notamment pour les extensions. Des manquements dans la préservation des haies et du paysage ont également été relevés, tout comme des écarts avec les documents d'urbanisme supérieurs, tels que le SCOT et le PLH.

La Commune a répondu sur la plupart des remarques. Celles-ci sont pertinentes, fondées, invitent la collectivité à agir dans la mesure de ses moyens : clarifier le règlement, actualiser les documents graphiques et statistiques, renforcer la protection environnementale et paysagère, et veiller à la cohérence avec les orientations supérieures, afin d'assurer un PLU lisible, juridiquement sûr et harmonieux pour l'ensemble du territoire.

+++++

E34 : Madame et Monsieur PETIT résidant au 33 chemin du Colle à OPIO t se sont présentés à ma permanence du 13.11.2025 :

Ils souhaitaient connaître les règles applicables par le PLU révisé Terrain en UC. Au PLU en vigueur et UCb au PLU révisé Se demandaient pourquoi les voisins ont construit à 5 m de la limite de propriété.

Commentaire de la Commune : La commune prend acte de cette entrevue

Commentaire du Commissaire Enquêteur : En matière de règles d'urbanisme et de construction, la zone actuelle est classée « UC1 », tandis que la révision prévoit de classer le terrain en zone « UCB ». L'emprise au sol maximale

autorisée est de 8 % de l'unité foncière. La hauteur des constructions est limitée à deux étages, avec 13 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîte. Concernant les distances par rapport aux limites séparatives, la règle actuelle est de 5 mètres, alors que la nouvelle sera de 10 mètres. La règle des 30 mètres de recul cumulés est complexe et pas simple à interpréter pour un néophyte. Les terrasses en hauteur ainsi que les abris et garages sont inclus dans le calcul de l'emprise au sol. Des problèmes de voisinage sont également signalés. Notamment avec une construction à proche de la limite de propriété J'ai précisé que les nouvelles règles suscitées n'auront aucun impact sur les constructions existantes mais que toute extension doit être conforme aux nouvelles règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance de l'autorisation.

+++++

R1 : Monsieur le Maire de Opio adresse une observation sur le registre papier à disposition de l'enquête publique, le 7 novembre 2025 :

Il est précisé qu'il a transmis une réponse à l'avis de la MRAE par courriel du 6.11.2025 et qu'il en a averti le Commissaire Enquêteur.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La jurisprudence administrative (CAA Bordeaux, 2021 ; CE, 2022 ; TA Montpellier, 2023) reconnaît que : un dossier d'enquête peut être complété en cours de procédure à condition que les nouvelles pièces ne modifient pas substantiellement le projet ou n'altèrent pas l'information du public. Ainsi, si la « réponse à la MRAE » ne change pas le contenu du projet mais se limite à commenter les observations de la MRAE, alors elle peut être ajoutée pendant l'enquête, à condition que le commissaire enquêteur en soit informé, la population soit avertie (par mention sur le registre ou affichage en mairie / sur le site web) et le délai de l'enquête soit éventuellement prolongé pour permettre au public de la consulter.

Dans le cas présent, la Commune a répondu à la plupart des remarques soit en justifiant sa démarche, soit en indiquant que le dossier serait complété. Le dossier de révision du PLU n'a donc pas été modifié substantiellement, j'ai été informé et le Maire a averti la population par un dire dans le registre. Le délai d'enquête n'avait pas besoin d'être prolongé.

+++++

R2 : Mme Sonja ZUIDINGA, propriétaire au 2 Chemin des Bruisses à Opio, adresse des observations à l'aide du registre dématérialisé le 13.11.2025 :

- Elle souhaite préserver la possibilité de construire des logements indépendants pour ses enfants sur sa propriété, comme le permet actuellement le PLU (zone UC), et éviter la cohabitation de plusieurs familles dans un même bâtiment.
- Elle souligne l'importance de cette possibilité en raison de son âge avancé et de celui de son mari, afin que leurs enfants puissent les assister.
- Elle mentionne que la mise en œuvre de l'échange de voirie, initiée depuis 2018, a été retardée par l'administration, malgré l'obtention d'un certificat

- d'urbanisme autorisant la construction jusqu'à 14 % de la surface du terrain.
- Elle rapporte plusieurs incohérences ou injustices perçues dans l'attribution des permis de construire dans le voisinage, incluant des constructions multiples et des refus suivis de permis pour des terrains voisins.

- Commentaire de la Commune : Voir avis sous E2

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E2

++++++

C1 : Lettre déposée lors de la permanence du 7 octobre 2025 par Madame DELFOLIE Suzanne accompagnée de ses 2 enfants propriétaire du MAS des GERANIUMS. Voir E3

La famille DELFOLIE s'interroge sur la réduction de l'emprise au sol en zone UCB, passant de 14 % à 8 %, alors que les zones UB voisines bénéficient d'une emprise de 45 %. Ils demandent une réévaluation pour permettre une emprise au sol de 20 % en zone UCB, arguant que cela serait équitable et favorable à un aménagement harmonieux. Ils soulignent également la transformation des zones UCp en UCb, qui permet une densification progressive. Cependant, ils ont conscience que la demande de 20 % d'emprise sera difficile à accepter compte tenu des objectifs de croissance démographique fixés au PADD. La superficie du foncier est de 6 182 m².

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E3

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir sous E3

++++++

C2 : Courriel de Monsieur Loïc Muguet, résident au domaine des Bastides du Golf (1 bis chemin du Saut).

Après lecture du rapport de présentation de la révision du Plan Local d'Urbanisme, M. Muguet relève que le domaine du Pré L'Évêque est mentionné comme le seul bâtiment en zone « Np » susceptible de faire l'objet d'un changement de destination. Il sollicite des précisions sur les motifs de cette décision, la nature du projet envisagé (notamment l'hypothèse de résidences hôtelières), le devenir du bâti existant, ainsi que sur la hauteur des futures constructions.

Il souhaite également connaître les critères d'évaluation retenus par la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) et l'avis rendu par celle-ci.

Enfin, il exprime ses inquiétudes quant aux nuisances sonores et à l'impact potentiel du projet sur la tranquillité du voisinage, au regard de précédents désagréments liés à l'exploitation du domaine pour des événements festifs.

Commentaire de la Commune : Au vu de l'avis défavorable de la CDPENAF et de cette observation soulignant une incompatibilité entre la vocation résidentielle du secteur et l'activité hôtelière génératrice de nuisances sonores, il est envisagé d'acquiescer à la demande et de retirer la possibilité d'un changement de destination pour la parcelle BK 157.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Je prends acte de la décision de la Commune qui me paraît tout à fait raisonnable.

++++++

C3 : Demande de la famille DELFOLIE par courrier du 16 octobre 2025

La demande effectuée est le condensé de la demande faite lors de la permanence du 7.10.25 et du courrier déposé le même jour.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E3

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E3

++++++

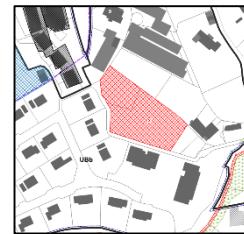
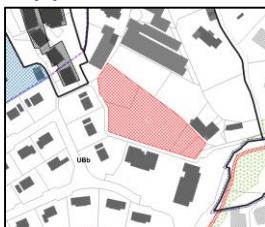
C4 : Monsieur RIVES propriétaire des parcelles BK 31 à 36 a transmis un courriel le 16.10.2025.

Il souhaite que l'emplacement réservé « X » sur les parcelles lui appartenant soit supprimé.

Commentaire de la Commune : L'emplacement réservé n°X a pour vocation de créer un espace récréatif sur le sud des terrains de l'opération immobilière des Jardins de Provence et non sur les jardins privatifs voisins, ainsi il est proposé de supprimer l'emplacement réservé n°X des parcelles BK 31-32-33.

Projet de PLU arrêté :
l'approbation :

Proposition de zonage pour



Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le projet de révision du PLU prévoit l'instauration d'un emplacement réservé destiné à la création d'un espace récréatif communal d'une surface de 2690m². Cet emplacement se substitue à la servitude de mixité sociale inscrite au PLU en vigueur. Cette modification est possible dès lors qu'elle est motivée par un objectif d'intérêt général et qu'elle

s'inscrit dans la cohérence du projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

L'emplacement réservé délimite une emprise maximale dans laquelle le projet d'espace récréatif pourra être implanté.

La Commune propose de supprimer l'emplacement réservé n°X des parcelles BK 31-32-33 et par conséquent de le maintenir sur la parcelle BK 36.

La Commune conserve la possibilité d'adapter à la baisse cette emprise lors de la réalisation du projet, en fonction des besoins réels et des contraintes foncières.

Sous réserve de la démonstration du besoin d'un tel équipement, le projet apparaît juridiquement fondé.

++++++

C5 : Monsieur PEYRONE SCI LOU CAR a transmis un mail le 29.10.25.

Ce courriel préciser son dire des 17 et 27 octobre 2025. Voir E9 et E13.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E9

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E9

++++++

C6 : Monsieur DELEPINE Patrick est kinésithérapeute à OPIO représente la SCI pour la parcelle BB 01 située au 1 chemin du TAMEYE a transmis un courriel le 29 octobre 2025.

Ce courrier préciser son dire du 27 octobre 2025

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E12

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E12

++++++

C7 : Monsieur GUIGNARD représentant la SCI CONSTANCE pour un terrain sis au POUDEYRAC, parcelles BH 214. 209. 219. 220.

Ce Monsieur qui a fait un dire lors de la permanence du 27 octobre 2025 a déposé ce courrier en même temps. Il y précise la date du permis d'aménager du 10.12.2021 et fourni des plans qui permettent de localiser le terrain en question et appréhender le problème soulevé.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E14

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E14

++++++

C8 : Courriel de la famille LIONS : Madame Francine TORDO LIONS ; Monsieur Emmanuel Lion, Monsieur Fabrice Lion ; Monsieur Alexandre

Lion ; Monsieur Charles-Antoine Lion ; Monsieur Jonathan TORDO pour un terrain situé au 8 route de Cannes.

Ce courriel et ce courrier viennent conforter et préciser le dire du 17.10.25 avec des explications d'un expert et des schémas à l'appui.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E10

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E10

++++++

C9 : Demande de Mme MODESANO et ZAMPATTI qui résident au 8 chemin du logis lors de ma permanence le 7 octobre 2025.

Leur courrier vient confirmer et expliciter le dire du 7 octobre 2025.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E5

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E5

++++++

C10 : M. Raymond AIME émet une observation concernant ses parcelles n°0073 et 0075 situées chemin des Oliviers.

Il demande que l'intégralité de ces terrains soit classée en zone agricole et non partiellement comme prévu dans le projet actuel. Ses arguments sont les suivants :

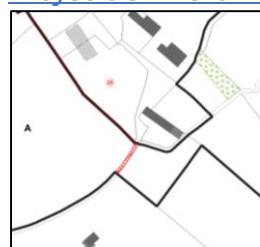
- Cohérence territoriale : une classification complète en zone A assurerait la continuité avec les zones agricoles voisines.
- Usage effectif agricole : il exploite ces terrains (labours, culture de légumes) avec son propre matériel et bénéficie du tarif d'eau agricole.
- Harmonisation du zonage : les parcelles voisines, situées au-dessus du parc de loisirs, sont déjà classées intégralement en zone A, ce qui justifie le même traitement pour les siennes.

Commentaire de la Commune :

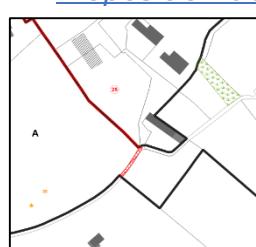
Les parcelles BI 73 et BI 75 sont classées dans la zone UCb.

Au vu de l'usage agricole qui est fait des terrains, un reclassement en zone A de ces deux parcelles peut être envisagé.

Projet de PLU arrêté :



Proposition de zonage pour approbation :



Commentaire du Commissaire Enquêteur

Le projet de révision du PLU d'Opio va dans le sens d'un renforcement des zones agricoles : les documents PADD et PAT montrent une orientation claire vers l'augmentation des surfaces agricoles.

La demande de classement intégral des parcelles en zone A s'appuie sur un usage agricole réel, une cohérence avec le zonage voisin, et un objectif de préservation agricole.

La Commune a accepté la demande de M AIME qui me parait légitime.

++++++

C11 : M. Régis PERRONE, gérant de la SCI LOUCAR adresse un courrier le 4. 11.2025.

Il demande le reclassement en zone constructible (UCb ou UCa) des parcelles BA n°5 et 50, situées au lieu-dit *Le Poudeirac*, actuellement classées en zone naturelle (N).

Les terrains jouxtent une zone déjà urbanisée ; leur intégration permettrait une cohérence du zonage et une densification maîtrisée.

Le projet respecte les orientations du PLU (maîtrise du tissu urbain, développement durable) et la loi Climat & Résilience (ZAN), car il s'agit d'une extension limitée dans une dent creuse, sans consommation d'espaces naturels.

Les parcelles disposent déjà des réseaux d'eau, d'électricité et de voirie, sans nécessiter d'aménagements lourds.

Elles ne présentent aucun risque naturel connu.

Le reclassement contribuerait à répondre à la demande locale de logements tout en préservant les zones agricoles et naturelles.

M. PERRONE demande que cette proposition soit transmise au conseil municipal pour examen dans la version finale du PLU.

Cette demande complète la demande initiale formulée lors de mes permanences des 17.10.25 et 27.10.25 ainsi que le courrier déposé le 27.10.25 et le courriel transmis le 29.10.25.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E9

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E9

++++++

C12 : Courrier de Maitre SZEPETOWSKI pour les consorts TURCAT propriétaires des parcelles cadastrées BK 157 à 167, 208 et 217 (1 chemin du Saut).

Ces propriétaires contestent le classement de ces parcelles dans le projet de révision du PLU.

Au PLU en vigueur, les parcelles sont classées en zone AU du PLU en vigueur.

Au projet de révision du PLU, elles seraient reclassées en zone naturelle et zone agricole. De plus, le projet ajoute plusieurs servitudes :

Emplacement réservé pour élargissement de la voie, Espaces verts protégés, Autres protections d'ordre environnemental.

Les requérants précisent à l'appui de leur demande que ces parcelles sont desservies par les réseaux publics (assainissement collectif et eau potable). Et qu'elles = pourraient donc raisonnablement rester classées en zone à urbaniser. Le déclassement aurait un impact considérable sur la constructibilité et la valeur foncière des terrains.

Commentaire de la Commune : Un classement en AU dans le PLU actuel ne rend pas obligatoire le reclassement en U, dès la réalisation des réseaux. La révision du PLU permet d'adapter le document d'urbanisme au nouveau projet de territoire. La stratégie d'aménagement du PLU révisé s'est appuyée sur un objectif de sobriété foncière et non sur l'identification des terrains desservis par les réseaux. La commune souhaite rester une commune rurale et limiter sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, comme la loi Climat et Résilience l'y oblige. A ce titre, l'entièreté des zones AU du PLU actuel sont reclassées en A ou N, à l'exception de celle du Gorgier, sur laquelle un véritable projet de développement du cœur de village est projeté et cadre par une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Les orientations du SCOT, décrites dans le dire, sont devenues caduques, il est actuellement en révision. Le PLU révisé ne peut s'appuyer sur ce document.

Comme cité dans la requête, les terrains sont marqués par une rupture géographique liée au vallon du Saut du reste de l'urbanisation dense et présente des caractéristiques paysagères fortes. C'est pour cette raison que le reclassement en A/N a été préconisé.

Les terrains sont limitrophes du cœur de village mais également de terrains agricoles menant vers les terrains agricoles communaux et au parc de loisirs. Les terrains ne sont pas entourés d'une urbanisation dense, telle que décrite dans le dire.

Par ailleurs, le reclassement d'une zone AU en U nécessite l'avis de la CDPENAF et du Préfet. De plus, l'annexe technique de l'avis de l'Etat indique que la donnée du conservatoire d'espaces naturel (CEN) PACA permet d'identifier une zone humide sur une partie des terrains cités.

Ainsi, il n'est pas envisagé d'acquiescer à la demande

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le projet de révision du PLU apparaît globalement conforme aux objectifs réglementaires et d'intérêt général, mais le dossier gagnerait à être plus explicite sur les servitudes appliquées aux parcelles du chemin du Saut. Je recommanderai que la Commune intègre les explications fournies ci-dessus ainsi que des documents cartographiques dans ses documents d'urbanisme afin de garantir la lisibilité, la sécurité juridique et la compréhension par les propriétaires concernés.

++++++

C13 : Monsieur Marc PERRISOL, propriétaire des parcelles cadastrées BI 0053 et BI 0054, situées Chemin San Peyre à Opio (06650) : Demande de réduction d'une bande d'espaces verts protégés destinée au ruissellement des eaux pluviales.

Cette doléance fait suite à la visite de M PERRISSOL lors de ma permanence du au cours de laquelle il n'avait pas formulé de requête précise (E8) M. PERRISSOL accepte le principe de la bande d'espaces verts (servant à la gestion des eaux pluviales) mais conteste son emprise jugée excessive sur ses parcelles. Il demande à ce que la bande soit réduite à une largeur maximale de 10 mètres, mesurée à partir de l'axe médian du chemin San Peyre.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E8

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Une commune ne peut pas modifier librement le contenu du projet de PLU après l'enquête publique. Toute modification doit respecter les règles de l'article L.153-21 du Code de l'urbanisme qui stipule que « Après l'enquête publique, le projet de plan local d'urbanisme peut être modifié pour tenir compte des avis, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur, à condition que ces modifications ne remettent pas en cause l'économie générale du projet » Des ajustements ponctuels sont donc possibles sans nouvelle enquête publique, si ces ajustements :

- ne changent pas l'économie générale du PLU (son équilibre global entre zones urbanisées, naturelles, agricoles, etc.),
- ne portent pas atteinte à un intérêt protégé (environnement, continuité écologique, gestion des risques, etc.),
- et ne remettent pas en cause les grands principes du zonage ou du règlement.

La Commune s'est exprimée sous E8 en indiquant que « Les Espaces Verts Protégés ont été strictement inscrits sur l'axe de ruissellement concentré, identifié par l'étude hydro-géomorphologique de la CASA. En l'absence d'étude plus précise, il n'est pas possible d'y déroger. Ainsi, il n'est pas possible d'acquiescer à la demande »

Je proposerai que la Commune saisisse la CASA pour vérifier si les services techniques compétents estiment que cette réduction n'altère pas la capacité d'écoulement ni la logique hydrologique du secteur ou pour demander des études plus poussées dans l'éventualité de pouvoir accéder à la demande de M PERRISSOL lors d'une prochaine révision voire modification du PLU.

+++++

C14 : Madame GUIBAUDO Carole a envoyé un courriel du 12.11.2025

Elle indiquer que les éléments de sa demande ne peuvent pas être transmis et qu'elle déposera un courrier lors de la permanence du 13.11.2025.

Commentaire de la Commune :

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

+++++

C15 : Monsieur Jean Marc HONNORAT, par courriel du 24.11.2025

formule plusieurs remarques :

- Les Brise-vues synthétiques restent officiellement interdits alors que de nombreux exemples visibles existent déjà en bord de route dans la commune.
- Le blanc est interdit, alors qu'il limite la chaleur et est courant dans les pays chauds. Cette interdiction semble incohérente à l'heure où la climatisation se généralise.
- Dans certaines zones (UA), les piscines sont autorisées alors que les panneaux solaires sont interdits, ce qui semble contradictoire. Les panneaux solaires sont toutefois autorisés ailleurs.
- Malgré la raréfaction annoncée de l'eau et les fortes évaporations estivales, la construction de piscines reste permise. L'argument selon lequel une piscine ne consomme pas d'eau une fois remplie est jugé peu réaliste. Un léger progrès est néanmoins reconnu avec la possibilité de piscines collectives.
- Le règlement prévoit toujours le déplacement ou le remplacement des arbres lors d'une construction, mais cela n'est pas respecté en pratique, comme le montre le sort de certains oliviers.
- Les toits-terrasses et les maisons de style « californien » sont autorisés dans certaines zones si elles respectent le « caractère des lieux ». Pourtant, ces constructions dénaturent selon vous l'identité provençale du village.

En conclusion, le PLU clarifie les zones et rappelle la réglementation, mais son application reste insuffisante. OPIO perd progressivement son caractère « provençal ».

Commentaire de la Commune : Aucune demande n'est assortie de ces observations. La commune prend acte de ce courriel.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le PLU en révision mais présente effectivement certaines incohérences et des difficultés d'application.

Il me paraît indispensable que la Commune :

- Renforcer le contrôle de l'application du règlement et assurer une cohérence stricte entre interdictions et autorisations.
- Clarifie certaines dispositions contradictoires relatives aux panneaux solaires ; piscines, couleur blanche notamment).
- Préserve l'identité provençale du village par des prescriptions plus précises sur les formes architecturales et le traitement paysager.
- Encourage des solutions collectives ou alternatives pour la gestion de l'eau (piscines collectives, récupération d'eau de pluie) et l'énergie solaire.

++++++

C16 : Me Helen WAIT qui réside au chemin du Rance, a transmis un courriel le 12.11.2025.

Elle indiquer qu'elle était satisfaite que le terrain voisin devienne inconstructible au PLU en révision. Cette mesure permettra de ne pas aggraver les inondations.

Commentaire de la Commune : La commune prend acte de ce courriel.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

++++++

C 17 : Monsieur Laulhé-Desauw Alexandre, pour Le Club Med, locataire des parcelles AS1 et AS23 transmet un courriel signé par Madame Charlotte LAZARUS, le 12.11.2025 par lequel il présente des doléances :

Il souhaite rénover et étendre son village de vacances. Le PLU révisé bloque ce projet en maintenant un EVP sur AS1 et en créant un nouvel EVP sur toute AS23, sans justification écologique selon l'entreprise.

Le Club Med demande donc :

La suppression des deux EVP (AS1 et AS23), jugés injustifiés et contraires aux objectifs du PADD qui prévoient le renforcement du tourisme.

La modification du règlement UT, afin de :

Autoriser les logements saisonniers en UTa,

Autoriser l'hébergement touristique en UTC,

Porter l'emprise au sol en UTC de 1 % à 30 %,

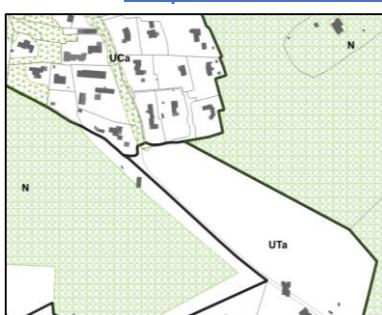
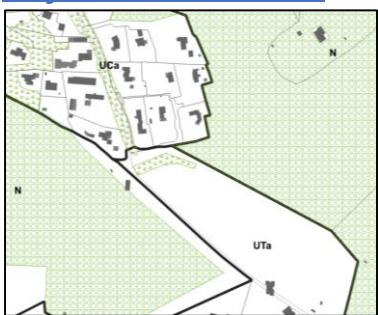
Porter la hauteur en UTC de 7 m à 9 m.

Ces changements sont présentés comme nécessaires au projet, compatibles avec le PADD et ne modifiant pas l'économie générale du PLU.

Commentaire de la Commune : Concernant la parcelle AS1, il est envisagé de supprimer les Espaces verts protégés au vu des surfaces déjà imperméabilisées sur cette partie de la parcelle.

Projet de PLU arrêté :

Proposition de zonage pour l'approbation :



Il est envisagé d'ajouter à l'article UT.2 pour le secteur UTa, la disposition suivante permettant d'autoriser l'hébergement du personnel du CLUB MED : « les constructions à usage d'hébergement liées et nécessaires au gardiennage et au fonctionnement de l'occupation principale de la zone UT ».

Concernant l'extension de bâtiments d'hébergement touristique existants sur une partie de la parcelle AS23, il est envisagé d'agrandir la zone UTb sur une partie de la parcelle AS23 et de supprimer les espaces verts protégés sur cette partie distincte afin de respecter à la fois les objectifs de « développer et maintenir les

lieux d'activités touristiques, sportifs et de loisirs » mais également l'objectif de « préserver les espaces de respiration

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Les modifications demandées sont en cohérence avec l'objectif de renforcement touristique du PADD. La contestation des EVP paraît légitime dans la mesure où la justification des emplacements réservés pour AS1 et AS23 n'est pas explicitement détaillé. La demande peut être partiellement accueillie si toutes les garanties d'intérêt général, de préservation du paysage et de respect des documents supra-communaux sont respectées. La Commune semble aller dans le sens de la demande. Je pense qu'elle devra motiver, dans le rapport de présentation du PLU, les raisons pour lesquelles ces EVP sont maintenus ou supprimés, et l'impact des modifications demandées sur la collectivité et le paysage.

++++++

C 18 : Le Club Med, locataire des parcelles AS1 et AS23 transmet un courrier le 13.11.2025 signé par Madame Charlotte LAZARUT par lequel il présente des doléances :

Cette demande est identique en souhaits et arguments au courriel du 12.11.2025.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous C17

Commentaire du Commissaire Enquêteur : voir avis C17

++++++

C 19 : Monsieur DELEPINE a transmis un courriel le 12.11.2025 accompagné de plans et de mesures pour appuyer sa demande formulée lors de sa visite à ma permanence du 27.10.2025

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E9

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E9

++++++

C 20 : Madame Sandrine FANTINI, propriétaire de la parcelle AR 12 au 13 chemin du TUVERE a transmis un courriel le 12.11.2025.

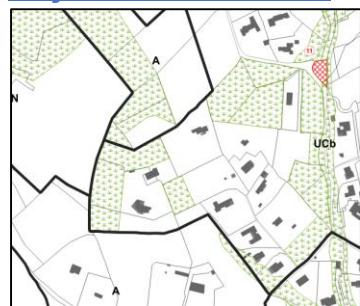
Sa demande concerne un EVP prévu par le PLU en révision qu'elle souhaite déplacer vers l'est (partie gauche de la parcelle) et de dessiner un L couvrant toute la partie haute du terrain, en maintenant une superficie équivalente afin d'harmoniser la zone. Elle propose de fournir un plan détaillé.

Commentaire de la Commune : Les services de l'Etat, dans leur avis sur le PLU arrêté, ont préconisé pour le secteur un reclassement en zone naturelle ou agricole, au motif qu'il présente des caractéristiques similaires.

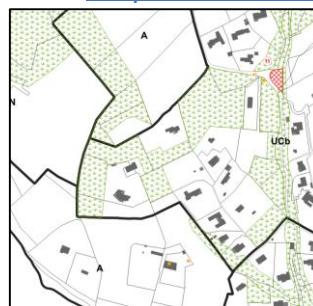
La commune a toutefois souhaité maintenir la zone urbaine UCB, au motif que les terrains sont déjà construits. Toutefois, afin de protéger davantage les espaces naturels et agricoles et modérer la consommation foncière, il est envisagé de compléter les EVP.

Néanmoins, l'inscription de ces nouveaux EVP laissent une certaine constructibilité à la parcelle AR12.

Projet de PLU arrêté :



Proposition de zonage pour l'approbation :



Commentaire du Commissaire Enquêteur : La Commune précise que la parcelle AR 12 conserve une certaine constructibilité. La demanderesse ne conteste pas ce fait mais souhaite construire différemment que ne le permet le PLU en révision. La demande qui consiste à déplacer et redessiner de l'EVP au 13 chemin du TUVERE, tout en maintenant la superficie, me parait compatible avec la réglementation nationale et le projet de PLU d'Opio.

+++++

C21 : Mme DEBERGUE représente l'indivision CORMERAIS, terrain situé chemin du TAMEYE, parcelle BB 47 s'est présentée à ma permanence du 13 11.2025

Elle a déposé un courrier afin de préciser et appuyer sa demande faite lors de ma permanence du 27.10.2025. Voir E15 et E.32

Ce courrier précise que :

Ses parents ont acquis en 1960 un terrain de 2 hectares (parcelles 430 et 429) et ont bâti leur maison sur la parcelle 429. Dans les années 1990, ils ont détaché les parcelles, vendu la maison et prévu de construire une habitation plus adaptée sur la parcelle basse 430D (BB47). Un certificat d'urbanisme confirmant la constructibilité avait été délivré, les réseaux et une source d'eau étant présents. Lors du passage du POS au PLU, le terrain a été classé en zone ECB, rendant toute construction impossible.

Elle sollicite :

- Une ouverture partielle à la constructibilité sur 10 % de la surface, soit environ 1 000 m², conformément aux articles L130-1 à L130-6 du Code de l'urbanisme, tout en conservant la majeure partie en ECB.
- Une modification du classement de ECB vers UC1, à l'image de parcelles voisines également situées sur le chemin du TAMEYE, dont certaines ont obtenu des dérogations malgré des activités d'entreprises et des parkings de plus de dix véhicules.

Ses arguments sont :

- Le terrain est en zone urbaine entouré de parcelles déjà construites.
- Il se trouve à moins de 200 m de la ligne structurante n°11 du SCOT de la CASA.
- Le débroussaillage actuel des parcelles voisines est insuffisant et laisse des éléments combustibles.

La partie en friche accroît le risque incendie, qu'une construction permettrait de gérer en assurant un débroussaillage complet.

- Sa famille souhaite valoriser le patrimoine laissé par ses parents, aujourd'hui à l'abandon et exposé à des intrusions.

- **Commentaire de la Commune** : Voir avis sous E15

- **Commentaire du Commissaire Enquêteur** : Voir avis sous E15

++++++

C22 : Monsieur DELEPINE Patrick est kinésithérapeute à OPIO représente la SCI pour la parcelle BB 01 située au 1 chemin du TAMEYE.

Sa demande est identique aux précédentes voir C6 C19 E12 E22.

Il donne des précisions relatives à :

La suppression de la zone verte sur le parking afin de permettre :

La création des places PMR :

Zone 3 : 6,6 m × 5 m = 33 m²

Zone 4 : 6,6 m × 5 m = 33 m²

La création de places de parking classiques :

Zone 1 : 30 m × 6,7 m = 201 m²

Zone 2 : 30 m × 6,8 m = 204 m²

Pour un total du parking de 471 m²

Il propose le maintien de la zone verte sur la partie boisée uniquement, pour préserver les espaces verts existants.

Les objectifs sont :

De permettre la mise en conformité des stationnements selon la réglementation.

De respecter l'esprit du règlement des EVP.

De préserver la cohérence du site et les espaces verts existants.

Des plans explicatifs sont joints à la présente demande

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E9

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E9

++++++

C23 : Madame Carole GUIBAUDO et Monsieur Stéphane BONVOISIN se sont présenté à ma permanence du 13.11.2025 afin de faire des remarques générales sur le dossier de révision du PLU.

Ils relèvent :

Une Ambiguïtés dans les règles d'urbanisme

Certains termes, comme « espace vert modulable », ne sont pas définis légalement et leur interprétation pose problème. Des incohérences existent entre ce que prévoient les documents du PLU et la réalité observée sur le terrain.

Les cartes et les données sont obsolètes

Les plans du PLU ne sont pas à jour : des bâtiments existants n'apparaissent plus sur le PLU révisé, et les données utilisées dans le PLH datent de 2016, ce qui fausse l'analyse de la situation actuelle.

Difficultés d'interprétation des règles de construction

Les notions de « limites séparatives » et de « recul cumulé de 30 mètres » sont complexes à appliquer, notamment pour les extensions de constructions existantes. Il n'est pas clairement établi si ces règles doivent s'appliquer de la même manière aux extensions qu'aux nouvelles constructions.

Manquements aux règles environnementales

Certaines haies naturelles ont été supprimées et remplacées par des clôtures plastifiées, sans contrôle de la commune, ce qui entraîne une dégradation du paysage et un non-respect des prescriptions environnementales.

Problèmes de cohérence avec les documents d'urbanisme supérieurs

Le PLU révisé a été adopté trop rapidement, sans attendre la finalisation du PLH ou du SCOT en cours de révision. Le PLU devra donc être modifié à nouveau pour se mettre en conformité avec les futures lois. Des écarts existent également entre les chiffres de population du PLU et les données réelles du recensement.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E33

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E33

++++++

C24: Le promoteur NEXITY qui doit intervenir sur un projet immobilier sur une partie de L'OAP du GORGIER, secteur 2 sur les parcelles AB 98, 99, 100, 113p, 101p, 102, 107, 108p, 130, 131 fait des propositions:

1. Stationnements

Il propose que la règle de stationnement de 50 % en sous-sol pour > 5 logements ne s'appliquent qu'aux logements en accession libre.

2. Les règles de calcul des surfaces pour le logement social

Il propose de calculer le pourcentage de surface de plancher destiné au logement social sur la surface de plancher dédiée à l'habitat (comme dans le PMS) et non sur la surface totale (comme indiqué dans les emplacements réservés, notamment l'ER MS3).

3. Concernant la révision du taux de logements sociaux

Il propose de passer de 20 % à 15 % de logements sociaux, calculés sur la surface de plancher dédiée à l'habitat (ER MS3 et PMS).

4. Correction des références cadastrales dans l'ER MS3

Les parcelles concernées sont: AB 98, 99, 100, 113p, 101p, 102, 107, 108p, 130, 131.

5. Concernant le nombre de logements indiqué dans l'OAP (page 14)

Il propose de remplacer « une trentaine de logements » par « une quarantaine

de logements ».

6. Concernant la volumétrie et la densité le long de "l'axe culturel" dans l'OAP
Il propose d'adapter la rédaction pour correspondre au programme envisagé.

7. Concernant la légende du plan de l'OAP (pages 14 et 15)
Il propose de: mentionner une quarantaine de logements dans le rectangle bleu plein et de supprimer la légende du rectangle bleu vide (services publics et parking public en RDC)

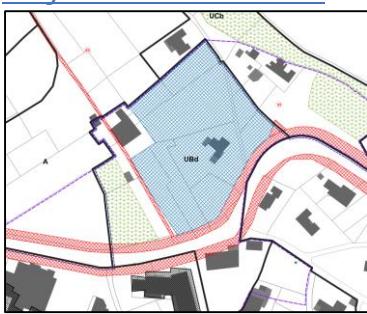
Commentaire de la Commune : Concernant la règle des stationnements, une précision est envisageable pour clarifier la règle et imposer 50% des stationnements en sous-sol aux seuls logements en accession libre.

Également il est envisageable d'harmoniser les dispositions du PMS et de l'EMS n°3 afin de prendre en compte la surface de plancher dédiée à l'habitat dans le calcul du nombre de logements sociaux à créer.

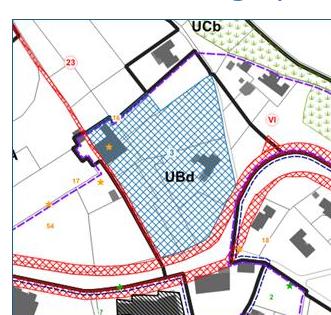
Au vu de l'avis de l'Etat concernant la nécessité de revoir le nombre de logements sociaux à créer afin de respecter le PLH prorogé la commune envisage de rééquilibrer les pourcentages des ERMS prévus, ainsi il est envisageable de prévoir 15% de logements sociaux au lieu de 20%.

Le périmètre de l'ERMS n°3 sera revu selon les parcelles décrites. L'ER MS n°3 est également supprimé des parcelles 75,76 et 78.

Projet de PLU arrêté :



Proposition de zonage pour l'approbation :



Concernant l'OAP, elle sera modifiée pour l'approbation pour correspondre davantage au projet.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La Commune décide d'accéder aux demandes de NEXITY.

L'assouplissement du stationnement crée une différence notable entre types d'habitat alors que le PLU doit appliquer une réglementation égale par type de construction et risque de dégrader la qualité paysagère, augmenter l'imperméabilisation et contredire, de fait, la logique de l'OAP orientées vers une intégration paysagère renforcée.

Quant- à la densification, elle doit être techniquement démontrée pour rester acceptable localement. La densité doit être cohérente avec les capacités de voirie, le stationnement, les réseaux et les objectifs paysagers et la cohérence globale de l'OAP du Gorgier.

Les modifications demandées par NEXITY sur l'OAP du Gorgier — baisse du logement social à 15 %, assouplissement du stationnement, augmentation du nombre de logements à 40 me paraissent légitime mais devront être très

fortement motivées car elles montrent une orientation du PLU plus favorable à la faisabilité économique de l'opération qu'à l'ambition initiale de mixité sociale. Dans le cas contraire, elles pourraient apparaître comme des arbitrages faits sous demande d'opérateur, et donc fragilisés le document d'urbanisme.

++++++

C25 : Le cabinet LBO, représenté par Maître Lou BESSIS-OSTY, par courrier du 12.11.2025, formule des observations dans le cadre de la révision générale du PLU, au nom de Mesdames Clorinde, Ariane et Sylvie MASCLE, propriétaires des parcelles AP 95, 96 et 97 (quartier Le Taméyé).

Elle évoque qu'un permis de construire 31 juillet 2025 aux futurs acquéreurs des parcelles, autorisant la construction d'une villa de 269 m² de surface de plancher, accompagnée d'aménagements divers (double garage, piscine, terrasses, pergolas).

Aujourd'hui classées en UCa autorisant une emprise au sol de 14% et imposant 80% de la surface de l'unité foncière en espaces verts, les parcelles seraient reclassées en UCb dans le projet de PLU autorisant une emprise au sol de 8% et imposant la même surface d'espace verts avec dont 2/3 en pleine terre

Les propriétaires demandent donc :

- Le maintien du classement en zone UCa pour les trois parcelles.
- La réduction de l'emprise de l'espace vert protégé sur AP 96, jugé trop étendu, afin de ne pas compromettre les travaux prévus et autorisés.

Commentaire de la Commune : Les services de l'Etat, dans leur avis sur le projet de PLU arrêté, identifient précisément les parcelles AP 95 et AP 96 et recommandent de revoir le classement en zone urbaine des terrains, au profit de la zone agricole attenante, au motif que les parcelles vierges de toute construction s'intègrent dans un espace encore naturel et que leur constructibilité viendrait à l'encontre des objectifs communaux de limiter l'extension de la tâche urbaine, de protection des espaces naturels et agricoles et de modération de la consommation foncière.

Au regard de la délivrance d'un permis de construire sur la parcelle AP 95, le maintien en zone urbaine du terrain peut être justifié.

La commune n'a pas souhaité répondre favorablement aux services de l'Etat, qui préconisaient un reclassement en zone agricole A pour la parcelle AP 96. Néanmoins, pour les mêmes motifs que ceux identifiés ci-avant, il a été décidé d'étendre les EVP à l'entièreté de la parcelle AP 96.

Projet de PLU arrêté :
l'approbation :

Proposition de zonage pour



Commentaire du Commissaire Enquêteur :

Pour l'exécution du permis de construire accordé le 31 juillet 2025, il n'apparaît pas nécessaire de modifier le projet de PLU en cours puisque les droits acquis par ce permis persistent durant le délai réglementaire de 3 ans plus 2 ans de prorogation dans la mesure où les travaux ne sont pas interrompus pendant plus de 1 an.

Au-delà de ce délai, les règles nouvelles qui auront été adoptées par le PLU révisé s'appliqueront.

+++++

C26 : Par courrier du 13.11.2025, Monsieur ALFONSI, Président de la SCIC Les FERRAGES, coopérative d'intérêt collectif en partenariat avec l'association Nietzsche pour la rénovation et la gestion du site demande des modifications du règlement du PLU en révision et invoque les raisons de cette requête :

Cette demande précise et conforte la demande du 13.11.2025 Voir E27.

La CASA a confié la gestion du site du moulin d'Opio pour 20 ans, avec reprise d'activité commerciale, modernisation des équipements industriels, accueil des apporteurs d'olives, et développement d'un pôle de formation. Le moulin traite 60 % des olives des Alpes-Maritimes et possède un fort potentiel de développement.

La SCIC Les Ferrages (mandataire) et l'association NEEDE, portent un projet mêlant trituration, développement économique, formation, médiation culturelle, innovation agronomique, logistique alimentaire et inclusion sociale.

La SCIC regroupe 140 coopérateurs et agit autour de cinq axes : alimentation durable, production agricole, gestion du moulin d'Opio, marché paysan, animation territoriale.

NEEDE est une association de médiation scientifique spécialisée dans les stratégies de transition écologique et sociale.

Le site comprend :

Un bâtiment historique nécessitant des travaux lourds, un bâtiment industriel de trituration et stockage et des hangars également à remettre aux normes.

Il considère que cette demande est justifiée car la trituration est une activité peu rentable avec des coûts d'exploitation et un bilan carbone élevés, l'équilibre financier passe par la diversification : activité commerciale, location d'ateliers, accueil d'autres projets agro-alimentaires et l'amélioration énergétique prévue inclut production photovoltaïque et chaudière à grignons, nécessitant des espaces de stockage, séchage et installation.

Le moulin est situé en zone UZc du PLU arrêté le 25/05/2025, bordé d'oliveraies

et proche d'une OAP proposant un CES de 45 %. Or le CES actuel de 30 % en zone UZc bloque ces évolutions, car déjà saturé.

Il souhaite donc que :

- Le coefficient d'emprise au sol de la zone UZc soit porté à 45 %, comme dans la zone OAP voisine ;
- Les zones équipées de panneaux photovoltaïques soient exclues du calcul d'emprise au sol.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E27

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E27

++++++

C 27 : Monsieur Roland VAN BIERVLIET, est propriétaire des terrains occupés par Jardinerie Nova et Nova Jardins à Opio a déposé un courrier lors de ma permanence du 13.11.2025.

Sa demande concerne le maintien du droit à bâtir à usage d'habitation dans le cadre de la révision du PLU, ainsi que le retrait des zones vertes envisagées. Elle conforte et précise son dire du 07.10.2025. Voir E7.

Il rappelle que :

Les terrains ont été achetés en 1978 comme constructibles pour l'habitation, ils sont totalement artificialisés, situés en zone équipée et urbaine. L'activité cessera prochainement, ce qui rend la préservation de la valeur patrimoniale essentielle.

Il estime que cette demande est conforme aux objectifs de la loi Climat et Résilience et du ZAN, qui privilégient la réutilisation des sols déjà artificialisés. Il juge par ailleurs que le zonage commercial/bureaux prévu est inadapté aux besoins locaux.

Il souligne qu'un Certificat d'Urbanisme Opérationnel avait récemment obtenu un avis favorable du conseil municipal pour maintenir la constructibilité d'habitation. En cas de refus, il propose des règles alternatives de constructibilité (emprise au sol, logements, surfaces commerciales et bureaux).

Enfin, un constat d'huissier du 5 novembre 2025 confirme l'absence totale de végétation sur les parcelles, justifiant la suppression des zones vertes du projet de PLU.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E7

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E7

++++++

C28 : Les époux ZUIDINGA, propriétaires d'un terrain en zone UCc ont déposé une requête lors de ma permanence du 13.11.2025.

Ils s'inquiètent de la suspension des permis de construire dans le cadre de la révision du PLU. À la suite d'un entretien du 7 octobre 2025, ils comprennent que seules des extensions limitées des constructions existantes seraient désormais autorisées. Ils demandent confirmation, notamment sur la possibilité d'ajouter un étage. Compte tenu de leur état de santé et de leur âge, ils souhaitent

organiser l'accueil futur de leurs enfants sur la propriété. Ils sollicitent donc la clarification des règles applicables.

Commentaire de la Commune : Voir avis sous E2

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Voir avis sous E2

++++++

C29 : Monsieur Frédéric Caffin est propriétaire d'une parcelle à Opio (BK149). Il transmet ses observations par courriel du 13.11.2025

- Il comprend la nécessité de créer des espaces récréatifs pour les logements collectifs, mais s'inquiète de l'artificialisation de ses parcelles boisées, qui constituent un refuge pour la biodiversité.
- Il suggère que la création de ces espaces soit intégrée dans les cahiers des charges des futurs programmes immobiliers plutôt que sur ces parcelles existantes.
- Il regrette le faible nombre de pistes cyclables prévues (2) par rapport aux liaisons piétonnes (18) et insiste sur la nécessité de favoriser des déplacements décarbonés sécurisés, notamment pour les vélos en libre-service.
- Il critique l'autorisation des toits plats, estimant qu'ils ne reflètent pas le style provençal et nuisent à l'identité locale. Il propose éventuellement de consulter les habitants sur ce sujet.

Commentaire de la Commune : La création des emplacements réservés pour « espace récréatif » n'a pas pour vocation d'artificialiser les espaces ciblés. Au contraire ils visent à conserver des espaces naturels sans aménagements complexes à destination des riverains et ainsi conserver « la nature en ville ». Ces emplacements réservés ont été réfléchis sur l'ensemble de la commune et non seulement pour satisfaire les programmes de logements collectifs.

Les emplacements réservés pour création de liaison piétonne visent à renforcer le maillage des cheminements doux. Pour autant la dénomination de « liaison piétonne » ne vise pas à exclure le passage des vélos, dont l'usage est autorisé sur ces chemins.

Le règlement du PLU a inclus une disposition supplémentaire par rapport au PLU actuellement en vigueur concernant les habitations contemporaines : « Les nouvelles constructions dites « contemporaines » sont autorisées, uniquement en l'absence de co-visibilité flagrante et sous réserve d'une bonne intégration urbaine, paysagère et architecturale. »

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Les observations de M. Caffin mettent en lumière :

- La nécessité de concilier aménagement et préservation environnementale.
- L'importance d'intégrer les équipements collectifs dans les programmes immobiliers plutôt que sur des parcelles boisées.
- La priorisation de la mobilité douce et sécurisée.
- La prise en compte de l'identité architecturale locale.

Elles me semblent pertinentes et constructives.
La Commune a clairement répondu sur l'ensemble des points soulevés sauf peut-être sur le fait que « le PLU autorise les constructions contemporaines ». Cette phrase me semble soumise à interprétation et risque de poser des problèmes à l'instruction des permis de construire. Des précisions s'imposent. Je recommanderai que ces points soient examinés attentivement par la Commune, afin d'évaluer les adaptations possibles du PLU dans l'esprit du développement durable et de la participation citoyenne.

4.3. Réponses de la commune aux questions du Commissaire Enquêteur

1. Comment la Commune compte-t-elle atteindre les objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) fixés par la loi Climat et Résilience ?

Commentaire de la Commune : Au vu de la consommation foncière passée entre 2011 et 2021 et observée depuis 2021 d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers, les objectifs restants d'ici 2035 sont déjà atteints. Ainsi la commune s'est attachée à inclure des dispositions réglementaires dans le règlement qui visent à réduire considérablement les possibilités de constructibilités, notamment en classant certaines zones en UCc où les nouvelles constructions sont interdites, en instituant un coefficient d'emprise au sol à 8% et une distance minimale à 30 mètres cumulée pour les extensions et les nouvelles constructions dans les zones UCb (auparavant fixés à 12 ou 14% et 10, 20 ou 30 mètres cumulés), en augmentant les espaces verts protégés, etc.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Il me semble utile de mettre en place un suivi régulier de la consommation foncière, permettant de vérifier la cohérence des évolutions futures avec les objectifs fixés.

2. Quelles mesures concrètes d'adaptation au changement climatique (inondations, incendies, sécheresse) sont prévues ?

Commentaire de la Commune: Le classement des secteurs en zones UCc s'appuie sur la connaissance d'un risque soit inondation, soit incendie afin de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés aux risques. De plus de nouvelles dispositions réglementaires ont été incluses dans le règlement afin de participer à l'adaptation aux changements climatiques, notamment l'obligation de capteurs solaires thermiques en lien avec la production d'eau chaude sanitaire pour les nouvelles constructions et l'obligation d'un système de récupération des eaux de pluie pour l'arrosage à partir d'un seuil de surface d'extension.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Les mesures présentées par la Commune (classement UCc dans les secteurs soumis à risques, obligation de capteurs solaires thermiques, récupération des eaux pluviales) constituent des avancées notables. Il apparaît néanmoins pertinent de préciser davantage les dispositions relatives à la prévention et à la gestion des incendies, ainsi que les mesures de désimperméabilisation et de végétalisation en zone urbanisée.

3. Comment la biodiversité et les continuités écologiques seront-elles suivies et protégées, notamment dans les zones Natura 2000, EBC et EVP ?

Commentaire de la Commune: La commune d'Opio ne dispose pas de zones Natura 2000. Le classement des continuités en EBC et EVP permet de rendre inconstructible ces parties de terrains afin de protéger de tous aménagements les continuités écologiques. Également des dispositions réglementaires ont été ajoutées au paragraphe concernant les clôtures afin permettre la libre circulation de la petite faune

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Le classement en Espaces Boisés Classés (EBC) et Espaces Verts Protégés (EVP) contribue à la préservation des continuités écologiques, en particulier dans une commune dépourvue de sites Natura 2000 mais présentant des enjeux environnementaux sensibles. Il me parait utile que la Commune envisage un suivi de l'évolution des milieux naturels et une évaluation de l'efficacité des protections mises en place.

4. Quelles actions sont envisagées pour soutenir l'agriculture locale et favoriser les circuits courts ?

Commentaire de la Commune: Le PLU n'a pas vocation à déterminer un plan d'action concernant le soutien à une agriculture locale. A travers le classement d'environ 70 ha en zone agricole, le PLU vise à protéger et préserver ces espaces pour l'agriculture. Néanmoins, la commune d'Opio se mobilise, depuis plusieurs années, notamment à travers son Projet Alimentaire Territorial reconnu niveau 2, pour soutenir et impulser des actions tournées vers une agriculture locale, notamment la mise à disposition d'un terrain agricole communal et des serres pour une association agricole afin de fournir la cantine scolaire en légumes.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La protection d'environ 70 hectares en zone agricole permet de conserver un potentiel d'activité agricole. Les actions engagées dans le cadre du Projet Alimentaire Territorial témoignent d'un engagement réel en faveur des circuits courts.

5. Un dispositif de suivi environnemental est-il prévu après l'adoption du PLU ? À quelle fréquence sera-t-il mis à jour ?

Commentaire de la Commune: Il n'est pas prévu de suivi environnemental spécifiquement. Pour autant le bilan du PLU, obligatoire tous les six ans, permettra de suivre les actions environnementales mises en œuvre.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

6. Comment la densification prévue au Gorgier (zone UB) sera-t-elle compatible avec la préservation du paysage et des capacités de circulation ?

Commentaire de la Commune: La densification du secteur du Gorgier et notamment l'ouverture à l'urbanisation, objet de l'OAP vise à étendre le cœur de village existant tout à préservant les caractéristiques environnementales du lieu, notamment en préservant les sources, bassins et rigoles, traductions patrimoniales de la présence de l'eau dans ce lieu. Également les terrains entre le secteur de l'OAP et le Moulin d'Opio ont été classés en zone agricole permettant une rupture de l'urbanisation et une préservation des paysages de restanques et d'oliviers. Des dispositions réglementaires ont été ajoutées dans le règlement afin de fixer un pourcentage de 30% d'espaces perméables dans la zone UBd dont à minima 1/3 traité en espace vert de pleine terre. Également, afin de respecter l'objectif de 15 minutes à pied autour dans le secteur du Gorgier, des liaisons piétonnes ont été prévues pour compléter le maillage du cœur de village.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Il est recommandé que, lors des phases opérationnelles, la Commune veille à la compatibilité de cette densification avec les capacités actuelles de circulation et de stationnement, et procède le cas échéant à des évaluations complémentaires. Cette question a été soulevée lors de mes permanences.

7. Le projet hôtelier en zone Ngh près du Golf de la Bégude a-t-il fait l'objet d'une étude d'impact environnemental complète ?

Commentaire de la Commune: Le projet en zone Ngh ne sera pas poursuivi dans la phase d'approbation du PLU au vu de l'avis défavorable de la CDPENAF sur ce STECAL.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Dont acte

8. Quelles solutions concrètes pour désengorger les axes routiers et développer les mobilités douces (piétons, vélos) ?

Commentaire de la Commune: Le travail sur la circulation des axes routiers importants de la commune doit être mené à plus grande échelle que la simple échelle communale. Pour autant la commune a souhaité par la présence de 23 emplacements réservés pour création ou aménagement de liaison piétonne ou cyclable, développer les axes secondaires et favoriser les circulations douces sur l'ensemble de la commune grâce à un maillage cohérent et efficace.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La création ou l'aménagement de 23 emplacements réservés destinés aux circulations douces constitue une contribution réelle à l'amélioration des mobilités internes. Toutefois, les problématiques de congestion routière dépassant l'échelle communale et il apparaît indispensable que la question soit étudiée à l'échelle intercommunale.

9. Comment sera assurée la gestion et l'entretien des bassins de rétention des eaux pluviales à long terme ?

Commentaire de la Commune: La compétence eaux pluviales a été transférée à la direction GEMAPT de la CASA. Ainsi au même titre que les contrôles d'assainissement autonomes réalisés par le SPANC, il pourrait être envisageable qu'ils puissent effectuer ces contrôles.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : la pérennité et le bon fonctionnement des bassins est essentielle pour qu'ils aient une réelle efficacité.

10. Les zones d'activités (UZ, UF) accueilleront-elles prioritairement des entreprises locales et écologiquement responsables ?

Commentaire de la Commune: La commune souhaite en effet l'installation d'entreprises locales et écologiquement responsables, pour autant au vu de la liberté commerciale conférée aux entreprises et commerces, il est difficile pour la commune de prévoir par l'intermédiaire de son PLU des dispositions réglementaires spécifiques en ce sens.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : Peut-être mettre en place une charte **chartes avec les partenaires** ou de dispositifs incitatifs permettant d'orienter l'activité économique vers des pratiques plus durables.

11. Quel est le calendrier de mise en œuvre du nouveau PLU et quelles sources de financement sont prévues pour les actions environnementales ?

Commentaire de la Commune: Il est souhaité par le conseil une approbation du PLU fin janvier 2026. Le budget communal prévoit le financement des actions environnementales souhaitées par la commune. Des subventions sont sollicitées pour chaque projet, notamment il en a été question lors du lancement du Projet alimentaire territorial, du projet d'installation de bacs de récupération d'eaux pluviales pour l'arrosage communal, le projet d'installation de panneaux photovoltaïques sur le stationnement du parc de loisirs. Des subventions ont notamment été demandées à l'Etat-DIL-, la CASA, le Département, la Région, l'ADEME.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : C'est une préoccupation de nombreux requérants. Dont acte.

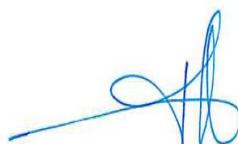
12. Le rapport de présentation souligne de nombreux engagements environnementaux. Comment la Commune s'assurera-t-elle que ces objectifs seront réellement mis en œuvre et non simplement déclaratifs ?

Commentaire de la Commune: Le prochain mandat du conseil municipal sera tourné vers la réalisation d'actions environnementales. Ainsi, au-delà du PLU, c'est un engagement du conseil municipal envers l'écologie locale qui permettra de mettre en œuvre les nombreux engagements environnementaux.

Commentaire du Commissaire Enquêteur : La commune indique que concrétisation des engagements environnementaux inscrits dans le PLU repose sur les orientations du prochain mandat municipal et sur une volonté politique affirmée. Cet engagement constitue un signal fort qui gagnerait certainement à s'appuyer sur des outils de suivi concrets et mesurables.

++++++

Le 6 décembre 2025



Françoise HENNETEAU
Commissaire Enquêteur