



# COMMUNE D'OPIO

Alpes-Maritimes

## 2 | **Projet d'Aménagement et de Développement Durables – PADD**

Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

Délibération du Conseil Municipal :	15 septembre 2022
Arrêt en Conseil Municipal :	20 mai 2025
Enquête publique :	du 7 octobre au 13 novembre 2025
Approbation :	27 janvier 2026

Modifications :	Mises à jour :

## Ma vision d'avenir pour Opio



Comme certains d'entre nous, toute ma vie s'est passée à Opio. J'ai grandi au sein d'une exploitation agricole tournée vers la culture d'oliviers et de plantes à parfum, le maraîchage ainsi que la production de cerises. Les oliviers, gardiens silencieux sur leurs restanques multi-centenaires, ont été complices de mes jeux d'enfants. Les saisons défilaient au gré des cueillettes de fleurs, de la rose Centifolia en mai, au jasmin de juillet à octobre, dont le parfum embaumait l'air ; fragrance qui reste ancrée dans nos mémoires.

Ces instants ont tissé les souvenirs de ma jeunesse, marqués par des cadeaux d'exception comme les paysages, les sources, le lavoir de San Peyre ou encore le sentier pédestre descendant vers le chemin du Saut et traversant le ruisseau sur une planche parfois capricieuse. C'était pas ce sentier que chaque matin d'été avec ma grand-mère, nous apportions au maire de l'époque, également commissionnaire en fleurs, notre récolte de jasmin.

Ces souvenirs demeurent gravés dans ma mémoire, imprégnant ma vision de l'avenir pour Opio. Et même si au travers des décennies, notre commune a évolué, accueillant de nouvelles activités économiques, commerces et services nécessaires à ses habitants d'aujourd'hui, notre responsabilité réside dans la préservation de la ruralité, de la campagne et de ses espaces naturels qui font battre mon cœur, en particulier nos 500 hectares de forêt.

Notre projet de développement durable repose sur une planification axée sur une empreinte carbone réduite dans l'aménagement du territoire, une gestion économe de la ressource en eau et une attention particulière portée sur la biodiversité, l'agriculture et les paysages. Notre intention est de poursuivre la stratégie mise en place au cours des 15 dernières années, axée sur le concept du « village des 15 minutes à pied ».

Dans cette perspective, nous envisageons d'accompagner les constructions à proximité des commerces existants, créant ainsi un environnement où les résidents peuvent vivre, travailler, se restaurer et faire leurs courses. Un quart d'heure de marche suffit pour relier la crèche au groupe scolaire et au parc de



loisirs, en passant devant la Résidence seniors et bientôt un quartier d'affaires et de santé. Cette approche englobe la création continue de chemins piétons et de pistes cyclables étendues au-delà de nos limites administratives.

Notre vision embrasse l'idée d'une urbanisation respectueuse de l'environnement et des enjeux climatiques, adoptant la philosophie de la zéro artificialisation nette tout en favorisant l'accès au logement de nos enfants et en permettant l'accueil progressif d'une nouvelle population. Aussi, notre aménagement du territoire devra se traduire par une modification du zonage dans le futur PLU avec un habitat regroupé, plus léger, en zone UC, répondant à la réglementation environnementale RE2020 qui guide nos choix vers une empreinte écologique moindre. De plus, faisons en sorte que la récupération des eaux et la production d'énergie deviennent des pratiques courantes afin de limiter notre impact sur le changement climatique.

La préservation de nos paysages, de nos zones naturelles et forestières est également un pilier essentiel de notre démarche. Nous mettrons en place des mesures pour protéger les oliviers et autres arbres remarquables, tout en organisant, identifiant et développant les trames vertes et bleues qui sont garantes de la biodiversité.

Dans le but de redonner sa place à l'agriculture, nous projetons de doubler les zones agricoles (de 30 à 60 hectares). Nous faisons le choix d'un retour à une culture maraîchère respectueuse de l'environnement pour une alimentation saine, de préserver nos terres, ainsi que de former, loger et soutenir de jeunes agriculteurs. Un autre axe est également d'encourager la production de plantes à parfum, qui a fait la renommée mondiale du Pays de Grasse, et qui remplissait les champs d'Opio de fleurs et de senteurs.

Notre ambition est de trouver les meilleures solutions pour organiser notre territoire et préserver notre espace et nos paysages, et c'est avec fierté et une profonde conviction que nous nous efforçons de léguer à nos descendants un village durable, où se mêlent souvenirs, visions d'avenir, réglementations et un amour profondément enraciné de la commune en préservant des lieux tels que le parc de loisirs, l'oléiveraie, notre terrain agricole et en invitant la population à en faire de même.

*Cultivons ensemble notre bonheur de vivre à Opio !*



# RAPPEL DES OBJECTIFS RÉGLEMENTAIRES DU PADD

Élément central du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime les objectifs et projets de la commune en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon 2035.

Il expose de façon claire et accessible la stratégie du développement territorial à long terme, en répondant aux principes de développement durable qui inscrivent le PLU dans des objectifs plus lointains que sa propre durée.

Même s'il est non opposable aux autorisations d'urbanisme, le PADD constitue cependant un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune. Ainsi, c'est en cohérence avec le PADD que le règlement fixe les règles d'utilisation des sols. De même, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont établies dans le respect du PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) correspond au document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il présente le projet communal et définit les orientations générales à l'échelle de la commune. Ces orientations croisent les enjeux de plusieurs domaines de la politique publique :

- Aménagement et urbanisme,
- Équipement,
- Paysage,
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques,
- Habitat,
- Transports et déplacements,
- Développement des communications numériques,
- Réseaux d'énergie,
- Développement économique, artisanal, commercial et de loisirs.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables fixe également des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Tout point abordé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables devra être traduit réglementairement par la suite dans les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme.

Les orientations d'urbanisme et d'aménagement synthétisent le projet de territoire de la commune. Elles abordent et déclinent les trois piliers de l'urbanisme durable prévus par le code de l'urbanisme :

1. L'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des espaces naturels et des paysages, en respectant les objectifs de développement durable.
2. La diversification des aménagements futurs, en prévoyant les capacités de construction et de réhabilitation satisfaisantes pour répondre aux besoins actuels et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment artisanales, culturelles, sportives et d'intérêt général, d'équipements publics, ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux.
3. L'utilisation raisonnée des espaces urbains et naturels, périurbains et ruraux, la limitation des besoins de circulation automobile, préservation de la qualité de l'air, de l'eau des sols et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts des milieux, des sites et paysages, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Par ailleurs, le PADD intègre d'ores et déjà certaines dispositions de la loi Climat et Résilience et propose un projet de territoire tendant vers le Zéro Artificialisation Nette (ZAN) d'ici 2050.

La commune d'Opio dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 18 septembre 2012. Pour être en phase avec les nouvelles lois et documents supra-communaux entrés en vigueur depuis l'approbation de ce document, une révision de PLU est engagée.

Le Conseil Municipal a délibéré le 13 septembre 2022 et a fixé les objectifs généraux de cette 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 de la commune afin de porter des ambitions fortes de mise en œuvre de la transition écologique permettant de lutter contre le changement climatique ;
6. Préserver les trames vertes et bleues avec notamment le développement du maillage piéton

Première étape de la révision du PLU, le diagnostic territorial a permis à la commune de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer son projet communal au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'ensemble des actions prévues ci-après participent à la planification bas carbone et de lutte contre le changement climatique.

Aussi, quatre orientations de développement communal fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Opio :

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

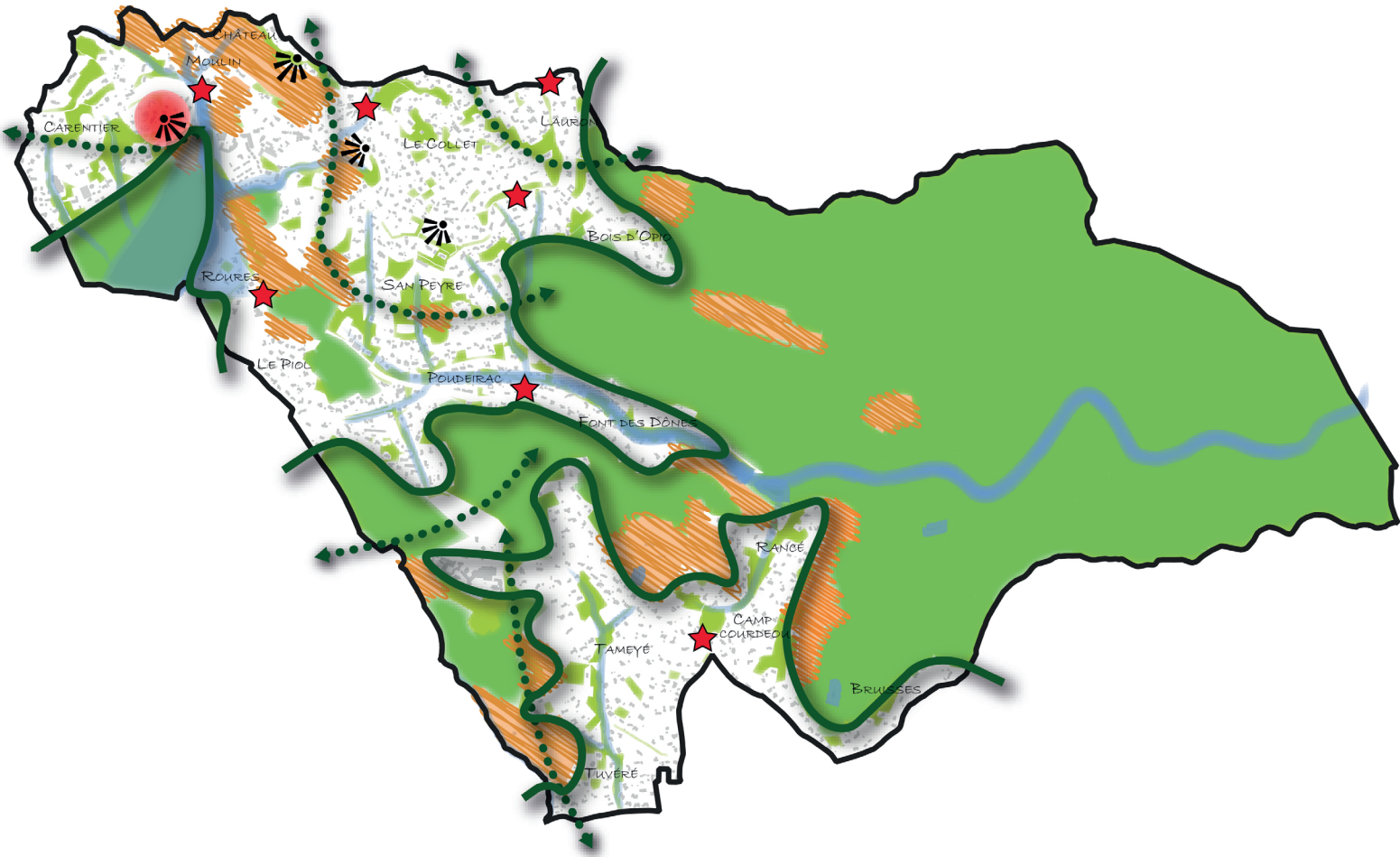
**Orientation n°2 : Organiser et maîtriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire**









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

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

# ORIENTATION N°1

## Conforter l'identité paysagère et intégrer les enjeux environnementaux et agricoles

N  
▲

-  Préserver les grands espaces naturels à vocation écologique
-  Protéger le socle du village
-  Protéger les vues vers la plaine, les villages perchés et les Gorges du Loup
-  Conserver et traiter les limites d'urbanisation avec les espaces naturels
-  Préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager (repérage non exhaustif)
-  Protéger la trame verte et bleue
-  Préserver les espaces de respiration et de détente à venir et les espaces de nature en ville
-  Réhabiliter et/ou créer des espaces agricoles

# ORIENTATION N°1

## Conforter l'identité paysagère et intégrer les enjeux environnementaux et agricoles

### • Préserver le grand cadre paysager naturel :

- Préserver les espaces, sites et paysages caractéristiques et identitaires d'Opio de toute urbanisation
- Protéger le socle du village et sa silhouette de village perché
- Protéger les vues vers la plaine, les villages perchés voisins et les Gorges du Loup
- Conserver et traiter les limites d'urbanisation avec les espaces naturels

### • Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteurs de l'identité d'Opio : bassins, fontaines, sources, oratoires, arbres remarquables, anciennes bâtisses...

### • Préserver la richesse biologique et écologique et dessiner la trame verte et bleue :

- Identifier les grands espaces naturels, les milieux agricoles et les espaces végétalisés en ville et caractériser l'interface entre l'urbanisation et les espaces de nature afin de mieux préserver la biodiversité
- Préserver la diversité des biotopes par l'identification des corridors écologiques fonctionnels assurant le maintien de la richesse faunistique et floristique locale :
  - . Délimiter les réservoirs fonctionnels et les corridors écologiques en bon état de conservation écologique ;
  - . Indiquer les secteurs nécessitant une restauration des réservoirs de biodiversité.
- Renforcer la protection des vallons et des zones humides.

### • Préserver les espaces de respiration et de détente existants et à venir et les espaces de nature en ville

### • Réhabiliter et/ou créer des espaces agricoles :

- Préserver / réhabiliter les terrasses en restanques, véritable patrimoine paysager et agricole
- Offrir de nouveaux espaces pour le déploiement de l'agriculture sur le territoire

### • Protéger la ressource en eau :

- Protéger la qualité des eaux de surface (cours d'eau) et des eaux souterraines (captages, sources...) afin de prévenir les risques de pollution en s'assurant notamment de la qualité et de la performance des systèmes d'assainissement, du réseau d'eau potable et de la collecte des eaux pluviales
- Économiser l'eau potable en mettant en place des techniques à la construction et encourager la gestion durable de l'eau de pluie à la parcelle
- Encadrer l'usage de l'eau de loisirs
- Prévoir un développement et un aménagement urbain cohérent avec les ressources en eau disponibles et leurs évolutions dans le temps.

### • Préserver / réhabiliter la trame noire :

- Poursuivre la politique de limitation d'émission de lumière dans le ciel par un plan d'éclairage artificiel adapté aux continuités écologiques garantissant la sécurité des usagers et la qualité de la trame noire pour la faune nocturne
- Prévoir dans les nouveaux projets des systèmes d'éclairage limitant l'impact sur la trame noire : caractéristiques des luminaires, orientation de la lumière et durée de l'éclairage...

# ORIENTATION N°1

## *Conforter l'identité paysagère et intégrer les enjeux environnementaux et agricoles*

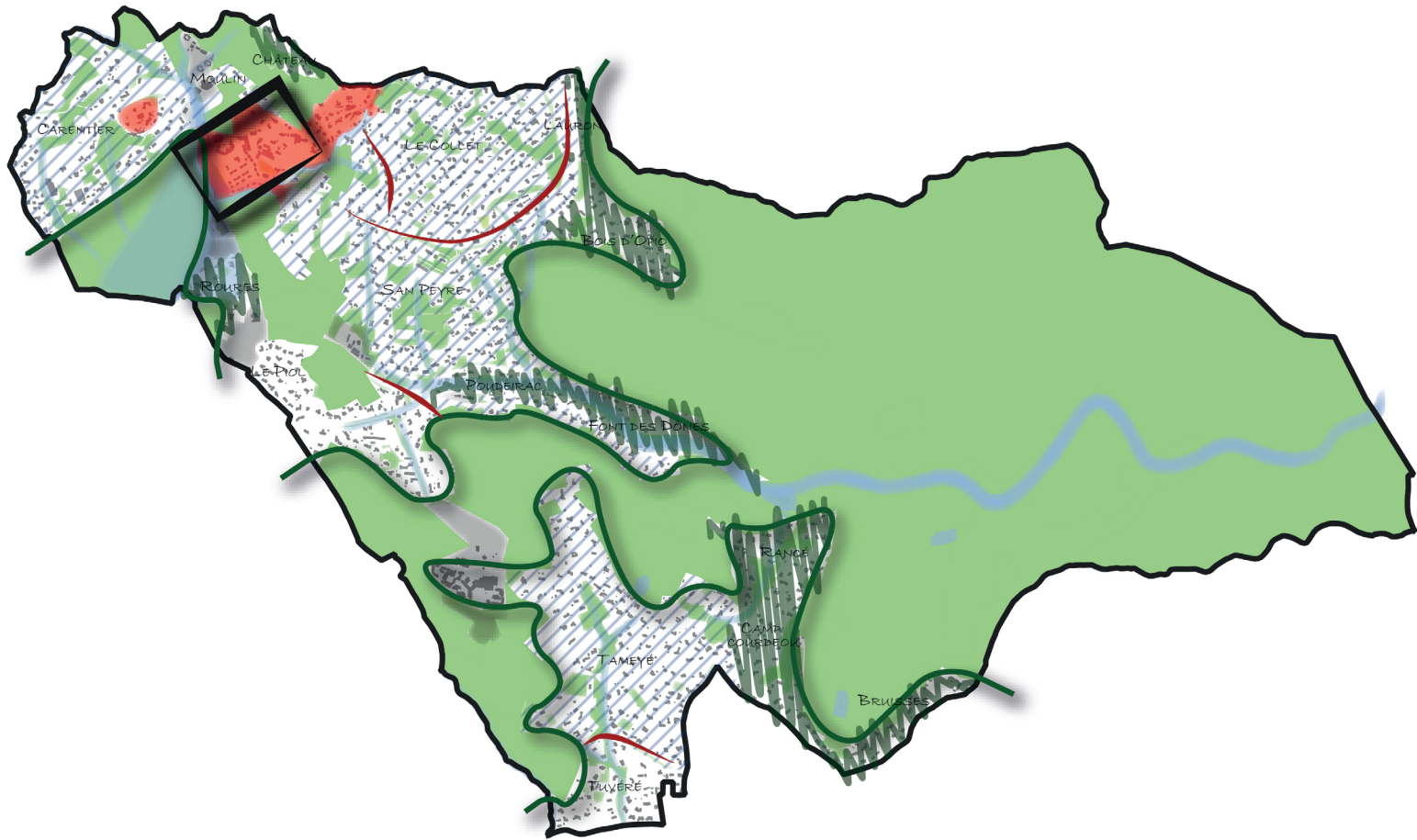
### • Gérer les risques naturels et les intégrer dans le projet de développement d'Opio :









- Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles : prendre en compte les zones d'aléas et les plans de prévention des risques
- Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement en limitant le développement urbain, par une prise en compte des axes de ruissellements, selon l'étude hydrogéomorphologique de la CASA, en préservant les axes des vallons, les restanques et les écoulements naturels des modes d'occupation des sols contraires à leur vocation et en réduisant la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols
- Rendre obligatoires les dispositifs de récupération des eaux de pluie dans les nouvelles constructions et les extensions, selon le règlement de gestion des eaux pluviales et des ruissellements de la CASA

### • Engager une planification bas carbone globale et une transition écologique tendant à adopter le territoire au changement climatique :

- Réduire la quantité des déchets (systèmes de compostage...) et favoriser d'autres modes de consommations (vente directe, circuit court, en vrac, etc)
- Favoriser et inciter à la sobriété énergétique et la production énergétique :
  - . Permettre l'implantation d'ombrières dans le parc de loisirs
  - . Autoriser les modules solaires, dans le respect du paysage et du patrimoine
  - . Imposer des chauffe-eaux solaires pour les nouvelles constructions





-  Prioriser le développement urbain à proximité des lieux de vie
-  Poursuivre le développement de l'habitat collectif dans le secteur du Gorgier
-  Maîtriser et encadrer l'urbanisation dans les espaces interstitiels des quartiers pavillonnaires
-  Contenir le développement urbain dans les espaces les plus sensibles
-  Limiter l'extension de la tâche urbaine
-  Maintenir en zone urbaine les secteurs d'équipements et à vocation commerciale, économique ou touristique
-  Espaces naturels et agricoles et espaces de nature en ville
-  Trame bleue

## Organiser et maîtriser le tissu urbain en préservant les équilibres du territoire

### • Développer l'habitat en cohérence avec les besoins en logements actuels et futurs

- Limiter la croissance démographique à 0,35 % en moyenne par an à l'horizon 2035, soit environ 9 habitants supplémentaires par an, pour maintenir la vocation rurale de la commune
- Anticiper la diminution de la taille des ménages observée
- Permettre la création d'environ 135 logements d'ici 2035
- Se mettre en compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération de Sophia Antipolis dans la politique de l'habitat communale – *Inciter à la création de logements sociaux dans le secteur du Gorgier, par le biais d'emplacements réservés pour la réalisation de programmes de logements sociaux.*

### • Participer à l'effort national de zéro artificialisation nette d'ici 2050 en diminuant le rythme de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (espaces non bâtis) de plus de 50 % par rapport la décennie précédente (2011-2021).

### • Repenser globalement l'aménagement du territoire et de l'habitat et permettre à tous d'accéder à un logement (jeunes ménages, actifs, personnes âgées...) :

- Prioriser le développement des zones urbaines quand elles sont situées à moins de 15 minutes à pied des principaux lieux de vie
- Poursuivre le développement de l'habitat collectif dans le secteur du Gorgier, en lien avec l'opération « Cœur de Village »
- Maîtriser et encadrer l'urbanisation dans les espaces interstitiels les moins impactants de certains quartiers pavillonnaires, selon des critères physiques et sensibles – secteur du Collet, de San Peyre, Carentier, du Moulin, Tameyé
- Contenir le développement urbain dans les quartiers les plus perceptibles, les plus à risque et/ou les moins bien équipés – secteur du Château, des Roures, Poudeirac, Font des Dônes, Camp Courdeou, Rancé, Lauron, Bois d'Opio, des Bruisses
- Limiter de façon générale l'extension de la tâche urbaine

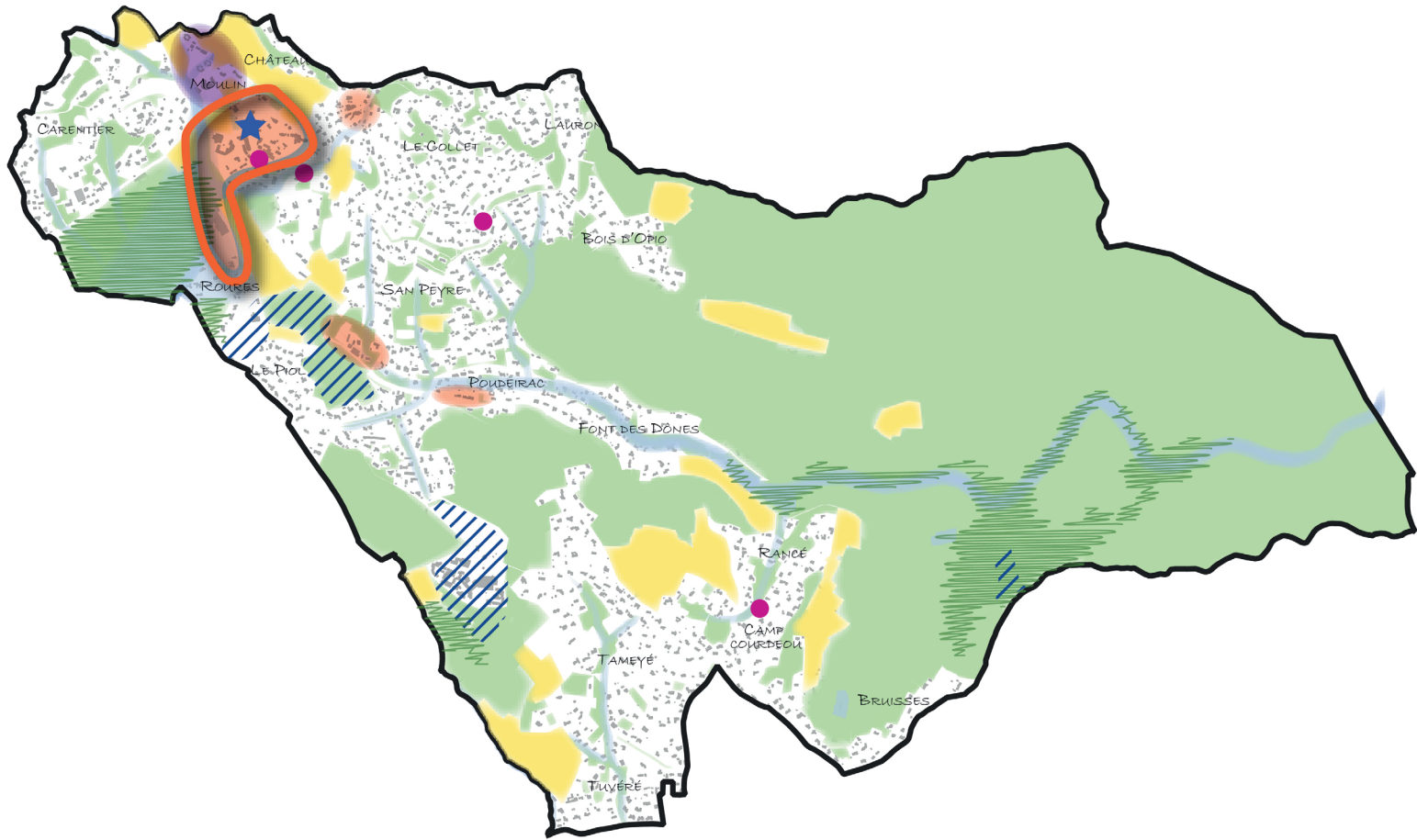
### • Déterminer le potentiel foncier constructible dans les zones déjà urbanisées sur l'ensemble de la commune :

- Privilégier les espaces en renouvellement urbain et les espaces de densification au sein de l'enveloppe urbaine existante pour le développement de l'habitat, des activités et équipements.
  - . La moitié des nouveaux logements devront être réalisés dans ce type d'espace.
- Utiliser certains espaces non bâtis pour la réalisation des nouveaux logements et de nouveaux équipements publics :
  - . Il est estimé un besoin d'environ 5 hectares, dont 4 hectares environ pour le développement de l'habitat et 1 hectare pour l'offre en équipements publics
- Permettre des opérations de rénovation et la réutilisation des logements vacants au sein du tissu urbain existant
- Axer la majeure partie de la croissance attendue pour les 10 prochaines années dans le secteur à enjeux prioritaire de développement urbain : environ 70 % des nouveaux logements seront réalisés dans le secteur du Gorgier

***Organiser et maîtriser le tissu urbain en préservant les équilibres  
du territoire***

- **Assurer la cohérence entre les volumétries autorisées par le PLU, la qualité des formes urbaines et architecturales et la préservation de l'environnement :**
  - Encadrer le devenir du secteur à enjeux de développement, notamment par l'inscription d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le secteur du Gorgier
  - Préserver la ruralité, les espaces verts, les restanques, les oliveraies... dans les opérations immobilières
  - Retrouver des formes bâties caractéristiques du paysage rural dans les quartiers collinaires





Diversifier l'offre économique à proximité des principaux lieux de vie



Renforcer les dynamiques commerciales existantes



Développer la zone d'activité économique du Moulin et de la Foucarde



Conforter le niveau d'équipements publics



Développer et maintenir les lieux d'activités touristiques, sportifs et de loisirs



Poursuivre les activités golfigues, en insistant sur l'exemplarité environnementale



Proposer de nouveaux espaces récréatifs



Accompagner la reprise des activités agricoles



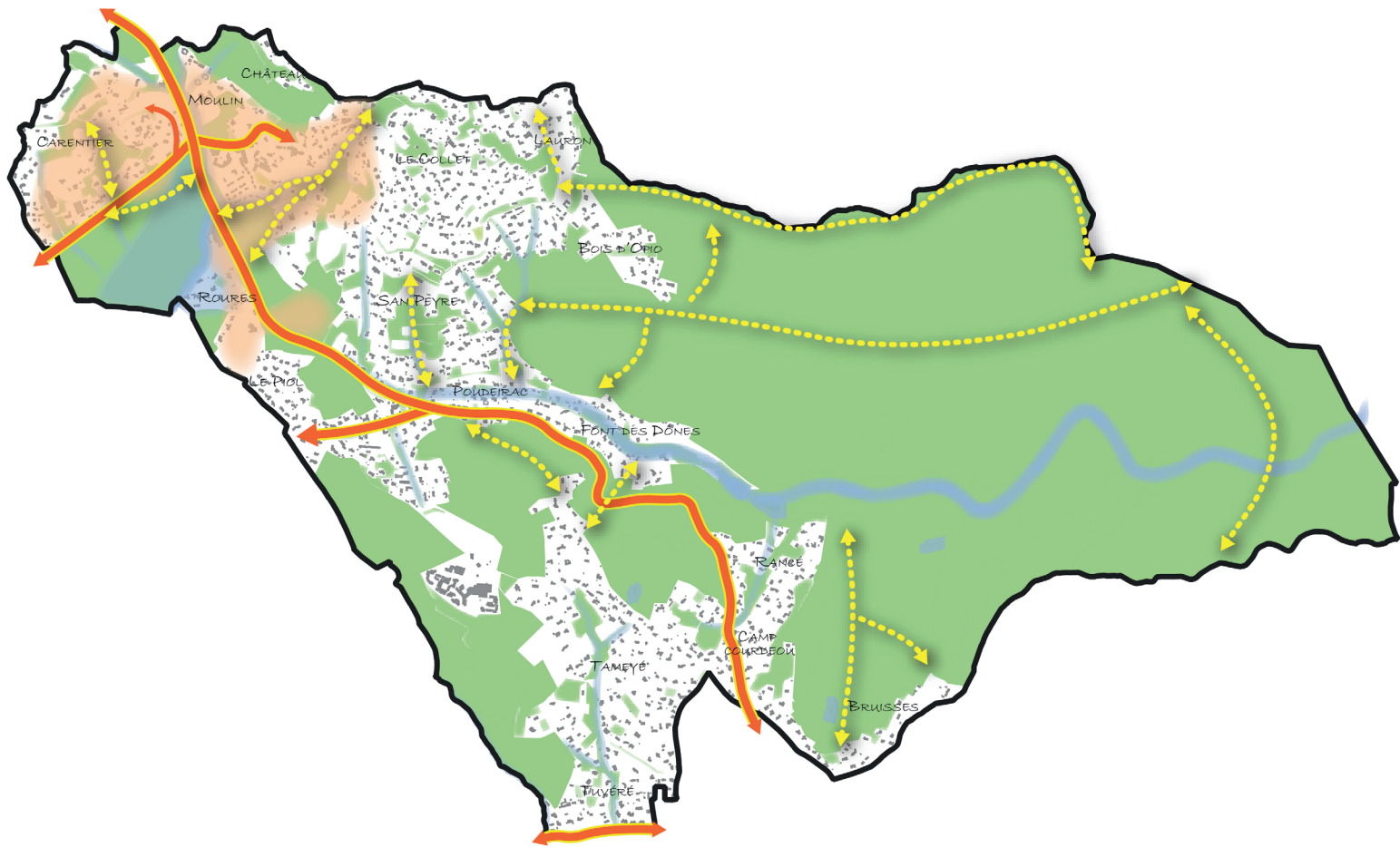
Espaces naturels et espaces de nature en ville





Trame bleue

**Renforcer le rôle économique et social communal**


- **Diversifier l'offre économique pour proposer d'avantage d'espaces de travail à proximité des lieux de vie :** création d'Opio Center...
- **Préserver les commerces de proximité et renforcer les dynamiques commerciales existantes :** Cœur de Village, Les Agoriales, San Peyre, jardinerie
- **Développer l'artisanat et le tourisme, en lien avec la zone d'activité économique du Moulin et de la Foucarde,** en s'appuyant sur une diversité d'activités économiques, tout en prenant en compte les aléas inondation en bordure de Brague
- **Conforter le niveau d'équipements publics :**
  - Permettre l'extension de la crèche à l'emplacement de l'ancienne école maternelle
  - Améliorer les lieux de rencontres culturelles notamment dans le secteur du Gorgier
  - Proposer de nouveaux espaces récréatifs dans les quartiers
- **Renforcer le tourisme, un des piliers de l'économie locale :**
  - Développer les lieux d'activités sportives et loisirs en lien avec la nature : maintenir l'attractivité du parc de loisirs, développer les chemins piétons et cyclables,
  - Maintenir les activités sportives existantes (foot, tennis, judo...)
  - Poursuivre les activités golfiques, en insistant sur l'exemplarité environnementale
- **Accompagner la reprise des activités agricoles :**
  - Impulser la remise en culture des terres sur les terrains les plus propices
    - . Doubler les surfaces des zones agricoles existantes
  - Encourager le déploiement d'activités agricoles pour mieux vivre :
    - . Favoriser les circuits courts en proposant de nouveaux lieux de ventes directes
    - . Favoriser l'implantation des agriculteurs
  - Créer une zone de marché, type halle, dans le secteur du Gorgier



 Améliorer le maillage routier

 Limiter les déplacements motorisés à proximité du secteur central (≈15 min à pied)

 Sécuriser les flux piétons et vélos sur les principaux axes routiers

 Développer les axes de mobilité active

 Espaces naturels et agricoles et espaces de nature en ville

 Trame bleue

***Développer les mobilités pour garantir un mode de vie durable*****• Limiter les déplacements quotidiens motorisés :**

- Développer les services de proximité et les principaux équipements à moins de 15 minutes à pied des principales habitations : secteur du Gorgier, Cœur de Village, Ovélia, Opio center, centre commercial, écoles, Parc de loisirs...
- Encourager le télétravail

**• Connecter les espaces de vie :**

- Développer les axes de mobilité active (vélo, marche à pied...) sur des réseaux sécurisés et agréables sur l'ensemble du territoire (chemins, axes identifiés dans la trame verte, pistes forestières selon l'évolution du schéma départemental cyclable...)
- Repenser les liaisons douces dans le secteur du Gorgier

**• Revoir les plans de circulation pour un partage de l'espace plus apaisé et une qualité de voirie plus sûre :**

- Proposer des aménagements de la voirie pour contraindre les déplacements automobiles dans certains secteurs
- Améliorer les infrastructures le long des axes structurants pour permettre de déploiement des modes actifs

**• Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile :**

- Ajuster l'offre en stationnement existante à proximité des lieux de vie, y compris les aires de covoiturage
- Poursuivre le déploiement des stationnements vélos, véhicules électriques... dans les lieux les plus fréquentés
- Œuvrer pour une optimisation des transports en commun, en concertation avec la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis