



COMMUNE D'OPIO

Alpes-Maritimes

5 | Liste des emplacements réservés et de mixité sociale

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 :

1. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

I. Aménagement d'ouvrages et d'équipements publics

Rappel du Code de l'Urbanisme – Article L.151-41

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : « 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ; 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...] »

N°	Objet	Bénéficiaire	Emprise
I	Équipement public et/ou aménagement à destination de la collectivité	Commune	3 600 m ²
II	Création d'un bassin d'orage	Commune	410 m ²
III	Création d'un bassin de rétention	Commune	260 m ²
IV	Création d'un bassin de rétention	CASA	2 770 m ²
V	Création d'un bassin de rétention	Commune	110 m ²
VI	Création d'un bassin de rétention	Commune	65 m ²
VII	Création d'un espace récréatif	Commune	2 340 m ²
VIII	Création d'un espace récréatif	Commune	1 360 m ²
IX	Création d'un espace récréatif	Commune	1 920 m ²
X	Création d'un espace récréatif	Commune	2 315 m ²

1. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

II. Aménagement et élargissement d'accès et de voies de circulation

Rappel du Code de l'Urbanisme – Article L.151-41

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : « 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques [...] »

N°	Objet	Bénéficiaire	Longueur/ Emprise
1	Création / Aménagement d'une voie verte d'une largeur de 2 mètres entre la route de Cannes et la route de Grasse	Commune	≈ 370 m
2	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m le long du chemin du Taméyé (du domaine de Châteauneuf jusqu'au rond-point de Tourreviste)	Commune	≈ 600 m
3	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m du chemin des Chauves au chemin rural traversant la propriété Michel	Commune	≈ 150 m
4	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m le long du chemin du Saut	Commune	≈ 400 m
5	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m le long du vallon du Saut entre San Peire et la plaine de la Brague	Commune	≈ 500 m
6	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m entre Opio et le Rouret	Commune	≈ 2 750 m
7	Aménagement du débouché du chemin du Lauron	Commune	≈ 600 m ²
8	Création / Aménagement de voirie d'une largeur de 4 m du débouché du chemin du Poudeirac sur le chemin de la Font des Dônes	Commune	≈ 90 m
9	Création / Aménagement d'une aire de retournement DFCI	Commune	≈ 190 m ²
10	Création / Aménagement d'une aire de retournement DFCI	Commune	≈ 220 m ²
11	Création / Aménagement d'une aire de retournement DFCI	Commune	≈ 515 m ²
12	Giratoire	Conseil Départemental	≈ 2 000 m ²
13	Élargissement de la RD 7 route de Grasse à 10 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie	Conseil Départemental	≈ 675 m
14	Élargissement de la RD 707 à 5 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie	Commune	≈ 200 m
15	Élargissement de la RD 7 route de Nice à 10 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie	Conseil Départemental	≈ 450 m
16	Élargissement de la RD 3 route de Cannes à 10 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie	Conseil Départemental	≈ 3 700 m
17	Élargissement de la RD 4 à 10 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie	Conseil Départemental	≈ 430 m
18	Élargissement de la RD 3 route de Châteauneuf à 10 mètres de part et d'autres de l'axe de la voie	Conseil Départemental	≈ 560 m
19	Giratoire	Conseil Départemental	≈ 2 400 m ²
20	Giratoire	Conseil Départemental	≈ 800 m ²

1. EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

N°	Objet	Bénéficiaire	Longueur/ Emprise
21	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m entre le chemin du Siaresq et la limite communale	Commune	≈ 105 m
22	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m entre le chemin des restanques et la route de Grasse	Commune	≈ 365 m
23	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m entre la route de Nice et le Moulin	Commune	≈ 200 m
24	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m sur le chemin de la Poste	Commune	≈ 215 m
25	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m entre le parc de loisirs et le chemin du Saut	Commune	≈ 260 m
26	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m entre le chemin de Poudeirac et le chemin des Chauves	Commune	≈ 470 m
27	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m dans les bois de Poudeirac	Commune	≈ 1 550 m
28	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m sur le chemin des Constantins	Commune	≈ 430 m
29	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m entre le chemin de la Font des Dones et le chemin du Tameyé	Commune	≈ 350 m
30	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m dans le secteur du Bois Fleuri	Commune	≈ 1 850 m
31	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 m entre Peire Grosse et la route de Roquefort	Commune	≈ 2 450 m
32	Création / Aménagement d'une piste cyclable le long de la route de Roquefort, d'une largeur de 10 mètres	Commune	≈ 450 m
33	Création / Aménagement d'une piste cyclable le long de la piste du Collet des Espées, d'une largeur de 5 mètres	Commune	≈ 1 700 m
34	Création / Aménagement d'une liaison piétonne le long du chemin de Tourreviste, d'une largeur de 3 mètres	Commune	≈ 580 m
35	Création / Aménagement d'une liaison piétonne d'une largeur de 2 mètres entre Peire Grosse et Le Rouret	Commune	≈ 450 m

2. OUTILS DE MIXITÉ SOCIALE

Rappel du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la CASA

Selon le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) pour la période 2020-2025 prorogé de deux ans, la répartition des logements sociaux est définie de la façon suivante :

- entre 60 et 70 % en PLUS ;
- entre 25 et 35 de PLAI ;
- entre 0 et 15 % de PLS.

** PLUS : Prêt Locatif à Usage Social / PLAI : Prêt Locatif Aidé d'Intégration / PLS : Prêt Locatif Social*

La loi ELAN permet de prendre en compte au titre de l'article 55 de la loi SRU, les logements faisant l'objet d'un bail réel solidaire (BRS) et les logements type prêt social location-accession (PSLA).

2. OUTILS DE MIXITÉ SOCIALE

A revoir

I - Liste des emplacements réservés pour mixité sociale

Rappel du Code de l'Urbanisme – Article L.151-41 4°

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués : «[...] 4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ; [...] »

N° d'opération	Désignation	Localisation Réf. cadastrale	Superficie en m²	Bénéficiaire	Objet
MS 1	Coeur de Village	Section BK Parcelle n°240	2 265 m²	Commune	20 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. → ≈ 3 logements sociaux
MS 2	Coeur de Village	Section BK Parcelle n°200	6 540 m²	Commune	50 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération sera affectée à des logements sociaux. → ≈ 25 logements sociaux
MS 3	Coeur de Village	Section AB Parcelles n°98, 99, 101pp, 102, 107pp, 108pp, 130pp, 131pp	7 565 m²	Commune	15 % minimum de la surface de plancher totale de l'opération destinée à l'habitat sera affectée à des logements sociaux. → ≈ 6 logements sociaux

II - Secteurs à pourcentage de logements sociaux

Rappel du Code de l'Urbanisme - Article L.151-15

« Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

Sur la commune d'Opio, un périmètre de mixité sociale est identifié sur le plan de zonage ; il concerne l'ensemble du **secteur UB, à l'exception du secteur UBd.**

Sur l'ensemble des zones urbaines UB, à l'exception du secteur UBd, le PLU impose que pour toute réalisation (création/réhabilitation/démolition/reconstruction/changements de destination) d'un programme de logements, à partir de 3 logements et/ou de plus de 800 m² de surface de plancher à vocation d'habitat, 20 % au moins de la surface de plancher dédiée à l'habitat de ce programme doit être affectée à des logements sociaux (le nombre résultant du calcul de pourcentage est arrondi à l'unité supérieure).