

Monsieur Jean-Marc MACARIO

Maire

Mairie de Spéracèdes

11 Boulevard du Dr Sauvy

06530 SPERACEDES

Grasse le, 7 mai 2025

Réf : JV/NC/MT-25/2025

OBJET : Avis du SCoT'Ouest sur la Modification n°1 du PLU de la commune de Spéracèdes

Monsieur Le Maire,

Jean-marc,

Par courrier en date du 24 mars 2025, reçu par mes services le 26 mars 2025, vous me notifiez le dossier du Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de votre commune pour avis au titre des Personnes Publiques Associées.

Conformément aux dispositions législatives en vigueur, les documents d'urbanisme des communes doivent s'inscrire dans un rapport de compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territorial.

Approuvé depuis le 20 mai 2021, et modifié successivement les 27 janvier et 27 octobre 2022, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes définit, pour les 28 communes de son périmètre de compétence dans lequel s'inscrit votre commune, les grandes orientations en matière d'aménagement et de développement du territoire, de préservation du grand cadre naturel et paysager, de croissance démographique et économique, ainsi qu'en matière de maîtrise de l'urbanisation.

La procédure de Modification n°1 de votre PLU, conduite actuellement par la commune, a notamment pour objectifs de :

- Offrir, dans le PLU, une plus grande place à l'environnement et au cadre paysager, y compris au sein des espaces urbanisés, par un renforcement des protections du patrimoine végétal caractéristique (arbres remarquables, bosquets, oliveraies) ;
- Repenser les règles de stationnement dans le secteur du village pour les adapter à la configuration des espaces publics existants ;
- Rendre plus intelligibles et applicables certaines dispositions réglementaires du PLU en vigueur ;
- Transposer dans le PLU le jugement du Tribunal administratif de Nice en date du 22 mars 2023 concernant la parcelle n°A986 ;
- Procéder à une première étape de mise en compatibilité du document avec les orientations du SCoT pour les points relevant d'une procédure de modification de droit commun.

Les documents que vous avez pu m'adresser ont été analysés par mes services dans cette perspective.

Il ressort de l'étude conduite ici que les évolutions portées dans le cadre de cette procédure n'apparaissent pas incompatibles avec les orientations en vigueur du SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes.

Au contraire, je tenais à saluer l'ambition portée par votre commune au travers de cette démarche de modification de veiller à un développement maîtrisé et harmonieux de votre territoire, garantissant une qualité et un cadre de vie à vos administrés.

En effet, de nouvelles protections des éléments caractéristiques du patrimoine naturel de la commune sont mises en place (alignement d'arbres et identification de spécimens remarquables, bosquets et oliveraies, ainsi que des vallons) apportant une réponse concrète aux orientations du SCoT en matière de biodiversité (trame verte, trame bleue et nature en ville), de paysage (restanques, patrimoine végétal, espaces paysagers sensibles), de gestion des risques de ruissellement (écoulement des vallons) et de maîtrise des consommations foncières.

En outre, la création d'un sous-secteur Np correspondant aux espaces protégés (Grand cadre paysager et Grottes et vestiges préhistoriques) au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes intégrée au SCoT et traduits réglementairement par des dispositions réglementaires adaptées, met en avant la volonté de la commune de s'inscrire en compatibilité avec le document supra-communal.

La lecture attentive de la note de présentation expliquant et justifiant les évolutions portées à votre document communal appelle toutefois quelques observations techniques de notre part :

- L'impact des différentes protections ajoutées au travers de cette procédure sur les capacités de développement de la commune, notamment au titre du SCoT (fonciers > 2500 m² en enveloppe et tout foncier en extension de l'enveloppe urbaine) mériterait d'être davantage précisé afin de s'assurer que le potentiel de développement résultant de ces évolutions soit cohérent avec les quotas fixés par le Document d'Orientations et d'Objectifs pour la commune de Spéracèdes (2 ha à 2040) ;
- Certaines affirmations annoncées dans la justification de la compatibilité de la procédure avec le SCoT en vigueur apparaissent erronées, s'agissant des espaces agricoles en particulier. En effet, contrairement à ce qui est indiqué dans le document, la Commune de Spéracèdes est bien concernée par des espaces agricoles stratégiques (aplat jaune sur les cartes du DOO). Ces secteurs font d'ailleurs l'objet d'une protection au PLU approuvé puisqu'ils correspondent aux oliveraies exploitées classées en zone agricole A. Les arguments développés dans la note de présentation pourraient donc être reformulés.

Au regard de l'ensemble des éléments développés ci-avant, le SCoT'Ouest des Alpes-Maritimes émet un avis favorable à votre dossier de Modification n°1 du PLU.

Mes services et moi-même nous tenons à votre disposition pour poursuivre les échanges, notamment dans le cadre de la révision générale que la commune souhaite prochainement engager en vue, notamment, de rendre votre Plan Local d'Urbanisme parfaitement compatible avec le SCoT'Ouest en vigueur.

Je vous prie de croire, Monsieur Le Maire, à l'assurance de mes meilleures salutations.

**Le Président,
Jérôme VIAUD**



Maire de Grasse

Vice-Président du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes
Président de la C.A du Pays de Grasse



Mission régionale d'autorité environnementale
PROVENCE - ALPES - CÔTE D'AZUR

**Avis conforme n° CU-2024-3834
de la MRAe
Provence - Alpes- Côte d'Azur
concluant à l'absence de nécessité
d'évaluation environnementale de la
modification n°1 du plan local d'urbanisme
de Spéracèdes (06)**

N°saisine CU-2024-3834
N°MRAe 2024ACPACA99

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA ,

Vu la directive n°2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

Vu le Code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-1 à L.104-8 et R.104-33 à R.104-37 ;

Vu le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD) ;

Vu l'arrêté du 30 août 2022 portant organisation et règlement intérieur de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu le décret 2021-1345 du 13 octobre 2021 portant modification des dispositions relatives à l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme et des unités touristiques nouvelles ;

Vu les arrêtés du ministère de la Transition écologique des 19 juillet 2023 et 22 février 2024 portant nomination de membres de Missions régionales d'autorité environnementale de l'Inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

Vu la décision de la MRAe du 21 septembre 2023 portant délégation à Philippe Guillard, président de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) PACA, Jean-Michel Palette, Jean-François Desbouis, Jacques Legaigoux et Sandrine Arbizzi, membres de l'IGEDD, pour statuer sur les demandes d'examen au cas par cas relevant du Code de l'urbanisme ou du Code de l'environnement ;

Vu la réception initiale enregistrée sous le numéro CU-2024-3834 en date du 23/10/24, relative à la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Spéracèdes (06), déposée par la commune de Spéracèdes en application des articles R.104-33 à 37 du Code de l'urbanisme ;

Vu la consultation de l'agence régionale de santé en date du 24/10/24 ;

Considérant que la commune de Spéracèdes, d'une superficie de 3,44 km², compte 1 176 habitants (recensement INSEE 2021) ;

Considérant que le plan local d'urbanisme (PLU), approuvé le 20/03/2019, a fait l'objet d'un avis de la MRAe PACA en date du 12/12/2016 ;

Considérant que la modification n°1 du plan local d'urbanisme a pour objet :

- d'offrir une plus grande place à l'environnement et au cadre paysager, y compris au sein des espaces urbanisés par :
 - l'identification et la protection des arbres, des bosquets, des oliveraies remarquables ;
 - l'identification et la protection des vallons garantissant un libre écoulement des eaux pluviales et une continuité écologique¹ en faveur de la trame bleue : recul de 5 mètres des constructions, trame non aedificandi pour non reconstruction des bâtiments détruits dans le périmètre défini des vallons ;
 - l'intégration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue (OAP TVB) rendue obligatoire par la Loi Climat et Résilience ;
 - le maintien des restanques existantes ;

1 Au titre de l'article L.151-23° du Code de l'Urbanisme.

- de repenser les règles de stationnement en secteur UA pour les adapter à la configuration des espaces publics existants et modifier les emplacements réservés relatifs au stationnement public ;
- de clarifier et préciser les règles d'urbanisme pour les usagers, notamment pour se conformer aux préconisations de la CDPENAF² (aménagement ou extension mesurée sans changement d'affectation des bâtiments existants limitée à 180 m² d'emprise au sol au total au lieu de 250 m², annexes ne dépassent pas 40 m²) ;
- de procéder à la mise en compatibilité avec le SCoT³ au niveau des zones naturelles :
 - création d'un sous-secteur Np et de son règlement au sein de la zone N actuelle correspondant aux espaces protégés au titre de la DTA⁴ « grand cadre paysager » et « grottes et vestiges préhistoriques » : protection renforcée et autorisation uniquement des équipements d'intérêt collectif et de services publics (sous condition), des exploitations pastorales et des aménagements légers liés à la mise en valeur des sites ;
 - agrandissement de la zone N sous le village d'une parcelle pour englober les boisements contigus à la zone N existante : confortement du réservoir forestier identifié au SCoT ;
- d'appliquer le jugement n°1904565 du Tribunal administratif de Nice en date du 22 mars 2023 ayant annulé le classement en zone naturelle de la parcelle n°A986 en la reclassant en zone UC ;

Considérant qu'au regard des éléments transmis par la personne publique responsable et des enjeux connus par la MRAe, la modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Spéracèdes (06) n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

REND L'AVIS CONFORME QUI SUIVIT :

Le projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Spéracèdes (06) ne nécessite pas d'évaluation environnementale.

Conformément à l'article R.104-33 du Code de l'urbanisme, la commune de Spéracèdes rendra une décision en ce sens.

Le présent avis ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Il ne dispense pas les éventuels projets permis par ce plan des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de modification n°1 du plan local d'urbanisme de la commune de Spéracèdes (06) est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis, fait l'objet de modifications susceptibles de générer un effet notable sur l'environnement.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

2 Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

3 Schéma de cohérence territoriale Ouest approuvé le 20 mai 2021.

4 Directive territoriale d'aménagement des Alpes Maritimes.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de la MRAe PACA ;

Fait à Marseille, le 19 décembre 2024

Pour la MRAe,

Philippe GUILLARD, président de la MRAe PACA





Sous-direction de l'organisation opérationnelle
Groupement Fonctionnel Prévision
N° Acropolis : 336769

Affaire suivie par : Cne Yannick Giordano
☎ : 04.92.13.73.22
Courriel : yannick.giordano@sdis06.fr

Villeneuve-Loubet, le 14 avril 2025

Le Directeur départemental
des services d'incendie et de secours
des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire de Spéracèdes
Hôtel de Ville
11 Bd du Dr SAUVY
06530 SPERACEDES

Objet : Modification N°1 du PLU de la commune de Spéracèdes

Réf. : Courrier en date du 04/03/2025

En réponse à votre courrier cité en référence relatif à la procédure de modification n°1 du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Spéracèdes, le Service Départemental d'Incendie et de Secours des Alpes-Maritimes (SDIS06) souhaite vous apporter les recommandations suivantes :

1. Prendre en compte dans le règlement du PLU:
 - a. Toutes les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la nature des constructions ou des aménagements envisagés. Leurs caractéristiques doivent notamment répondre aux besoins de la circulation et de l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
 - b. Toutes les constructions doivent être défendues par une défense extérieure contre l'incendie (DECI) en fonction de la destination et de l'importance des constructions conformément à l'arrêté préfectoral 2018-1123 du 22 décembre 2017 modifié par l'arrêté préfectoral 2018-902 du 21 décembre 2018 et l'arrêté préfectoral 2025-047 du 27 février 2025 portant sur le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie pour le département des Alpes-Maritimes (RDDECI 06).
2. le SDIS recommande fortement à la commune de réaliser un schéma communal ou intercommunal de défense extérieure contre l'incendie, conformément aux articles R2225-5 et 6 du CGCT et de l'arrêté préfectoral 2018-1123 du 22 décembre 2017 modifié par l'arrêté préfectoral 2018-902 du 21 décembre 2018 et l'arrêté préfectoral 2025-047 du 27 février 2025 portant sur le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie pour le département des Alpes-Maritimes (RDDECI 06), afin de dresser un état de la DECI, d'analyser les différents risques, de prendre en compte le

développement projeté de l'urbanisation, de prioriser et de planifier les besoins en eau incendie sur la commune.

3. Prendre en compte les différents plans de prévention des risques impactant la commune. Réaliser si nécessaire des Déclaration d'utilité publique (DUP) pour réaliser les travaux prescrits (aménagement de voirie et des points d'eau incendie) au titre du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'incendie de forêt en vigueur sur la commune.

Dans le cadre de la révision de ce plan, les services d'incendie et de secours des Alpes-Maritimes restent disponibles pour tout complément d'information que vous jugerez utile.

Signé numériquement le 14/04/2025

Pour le président et par délégation,
Le chef du groupement fonctionnel prévision
Lieutenant-Colonel Fabrice GENTILI





projet de modification n°1 du PLU de la commune de Spéracèdes

À partir de Yannick GIORDANO <yannick.giordano@sdis06.fr>

Date Mer 23/04/2025 09:28

À Régine CANDILLON <rcandillon@speracedes.fr>

 1 pièce jointe (217 Ko)

courrier réponse modif PLU n1 Spéracèdes 2025.pdf;

Bonjour,

je vous prie de bien vouloir trouver, en pièce jointe, la contribution du SDIS 06 sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Spéracèdes.

Je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire sur ce dossier.

Cordialement.

Cne Yannick GIORDANO

Chef du Service de la Défendabilité du Territoire

Groupement Fonctionnel Prévision

SDIS des Alpes-Maritimes

Tél. : 04.92.13.73.22

Port. : 06.21.03.96.46

Courriel : yannick.giordano@sdis06.fr



CHAMBRE D'AGRICULTURE ALPES-MARITIMES

Chambre d'agriculture
des Alpes-Maritimes
M.I.N. Fleurs 17 - Box 85
06296 Nice Cedex 3
Tél : 04 93 18 45 00
Fax : 04 93 17 44 04
Email : accueil@alpes-maritimes.chambagri.fr

Monsieur Jean-Marc MACARIO
Maire de Spéracèdes
Hôtel de ville
Bd Docteur Sauvy
06530 Spéracèdes

Nice, le 4 avril 2025

Nos réf. :
MD/JPF/OA/RE

Objet : **Avis –
Modification n°1 du
PLU**

Dossier suivi par : Rania
EDDARIF
06.61.83.39.02

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 4 mars 2025, reçu le 7 mars 2025, vous nous avez adressé, pour avis, le projet de modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de votre commune. Le présent avis s'inscrit dans la continuité des observations formulées lors de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) qui s'est tenue le 27 février 2025.

Cette modification vise à :

- Accorder une place plus prépondérante à l'environnement et au cadre paysager, y compris dans les zones urbanisées ;
- Repenser les règles de stationnement dans les secteurs UA, afin de les adapter à la configuration des espaces publics existants ;
- Rendre la règle d'urbanisme plus intelligible pour les usagers en modifiant ou en complétant certains textes qui présentent des ambiguïtés d'interprétation ou qui nécessitent davantage de précisions ;
- Assurer la mise en compatibilité avec le SCoT de certains éléments, dans le cadre d'une modification de droit commun ;
- Transposer dans le PLU le jugement rendu par le tribunal administratif de Nice, qui a annulé le classement en zone naturelle de la parcelle n°A986, laquelle est désormais reclassée en zone UC.

L'étude du projet de modification du PLU nous conduit à vous faire part des observations suivantes :

En page 87, article A2, concernant les « conditions d'occupation et d'utilisation du sol dans la zone A », est autorisée l'adaptation, la rénovation ou l'extension, de manière mesurée et sans changement d'affectation, des bâtiments existants dans la limite de 180 m² d'emprise

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Établissement public
loi du 31/01/1924
Siret 18060002500035
APE9411 Z
N° Déclaration d'activité: 93.06 P0003.06
Agrément pour l'essai à l'utilisation des produits
phytopharmaceutiques PA 01384
www.chambre-agriculture06.fr

au sol au total. Il convient de préciser que cette surface totale (comprenant la surface existante, l'extension et les annexes) ne devra pas excéder 180 m², et que la hauteur maximale des extensions ne devra pas dépasser 9 mètres.

Sont également autorisées les annexes, à condition que la surface de plancher ne dépasse pas 40 m² et que leur implantation soit située à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal. À ce sujet, nous vous invitons à prendre en compte les observations formulées lors de la CDPENAF. Nous vous rappelons que les implantations devraient se situer dans un rayon maximal de 20 mètres autour du bâtiment principal.

En page 86, article N9, concernant l'emprise au sol des constructions, l'aménagement ou l'extension mesurée, sans changement d'affectation des bâtiments existants, est limité à 180 m² d'emprise au sol au total, et les annexes ne devront pas dépasser 40 m². Nous vous proposons ici également de modifier le règlement afin de préciser que la surface totale maximale (comprenant la surface existante, l'extension et les annexes) ne devra pas excéder 180 m², et que les annexes ne devront pas dépasser 60 m².

En page 87, article A6, relatif à « *l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques* », vous indiquez que les constructions doivent être édifiées à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques.

Il pourrait être pertinent de prévoir une disposition permettant de déroger à cette règle. En effet, selon la configuration de la parcelle, une implantation à 5 mètres pourrait entraîner une construction située au centre de celle-ci, ce qui risquerait de nuire au bon fonctionnement des exploitations agricoles, en réduisant l'espace exploitable. Une clause permettant d'examiner des aménagements aux règles d'implantation, en fonction des spécificités techniques apportées à l'appui de la demande d'urbanisme, serait ainsi à envisager.

Enfin, en page 106, la Chambre d'agriculture regrette que la présente modification prévoie d'interdire les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole, « *dans le reste de la zone N* », n'autorisant que celles relatives à l'activité pastorale et à l'exploitation forestière dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par construction. En effet aucune justification n'est apportée quant à cette restriction.

Nous vous demandons, en conséquence, une justification prouvant l'absence d'espaces naturels à vocation agricole dans ces zones. La Chambre d'agriculture rappelle que les activités agricoles jouent un rôle crucial dans la lutte contre le risque d'incendie, en plus de participer à l'entretien des paysages devant être protégés.

Il est donc demandé que les constructions à usage agricole soient expressément autorisées, conformément à l'article R 123-8 du Code de l'urbanisme, et que les constructions techniques conservent toute latitude pour être dimensionnées en fonction des besoins de l'exploitation.

De plus, au regard des événements climatiques récents, notamment la sécheresse, il nous semble impératif d'ajouter une disposition dans les règles générales du PLU interdisant la destruction des bassins et réserves

d'eau existants. Ces structures pourront être couvertes pour des raisons techniques d'aménagement, mais devront être préservées dans leur surface et leur fonctionnalité.

La Chambre d'agriculture émet un avis favorable au projet de modification n°1 du PLU de votre commune, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées dans le présent document.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées.

Le Président,



Michel DESSUS



DÉPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES

Direction Générale
des Services Départementaux

Direction Générale Adjointe
pour le Développement

Direction de l'attractivité territoriale

Service de l'Aménagement, du Tourisme
et de la Montagne

Monsieur Jean-Marc MACARIO

Maire de Spéracèdes

Mairie de Spéracèdes

11 Boulevard du Docteur Sauvy

06530 SPERACEDES

Nice, le **06 MAI 2025**

Objet : Avis du Conseil départemental sur le projet de modification n°1 du PLU de la commune de Spéracèdes.

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 4 mars 2025, vous avez adressé au Conseil départemental des Alpes-Maritimes, pour avis, la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Spéracèdes et je vous en remercie.

Dans le cadre de l'association des personnes publiques à l'évolution des documents d'urbanisme (article L.153-40 du code de l'urbanisme), le Conseil départemental émet un avis favorable.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Christelle BIZET

Directrice de l'Attractivité Territoriale

Monsieur le Maire Jean-Marc MACARIO
Mairie de Spéracèdes
11 boulevard du Docteur Sauvy
06530 SPERACEDES

A l'attention de : Monsieur le Maire, Jean-Marc MACARIO

N/réf : 2025D/73 LB/RD/DR/EM

Objet : Notification du dossier de modification du PLU

Monsieur le Maire

A la suite de votre consultation reçue par courrier le 7 mars 2025, je vous prie de trouver en pièce jointe l'avis du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur (PNR) concernant la Modification Simplifiée n°1 du Plan Local D'urbanisme de Spéracèdes.

Par ses avis ou porter à connaissance, le syndicat mixte du PNR vise à assurer la cohérence et la coordination des actions de protection, de mise en valeur, de gestion, d'animation et de développement menées par les signataires de la charte et ses partenaires. Sa plus-value réside dans la consolidation de compromis, en renforçant le dialogue territorial, conciliant la gestion durable des ressources naturelles, la protection des paysages et la recherche d'un développement économique soutenable.

Je reste à votre disposition pour toute information complémentaire et vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Le Président



Maire de Gourdon,
Eric MELE

P.J. : Avis du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur et annexe

AVIS DU PARC NATUREL REGIONAL DES PREALPES D'AZUR SUITE A LA SOLLICITATION DE LA COMMUNE DE SPERACEDES CONCERNANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1 DE SON PLU.

Cet avis s'inscrit dans la procédure modification d'un PLU prévu aux articles L153-36 à L153-48 du code de l'urbanisme.

Les Parcs naturels régionaux sont des personnes publiques associées aux procédures d'élaboration, révision ou de modification des PLU en application de l'article L132-7 du code de l'urbanisme.

Ainsi, en application de l'article L153-40 du code de l'urbanisme, le maire a notifié le projet de modification du PLU aux personnes publiques associées.

Dans ce cadre, au regard :

- des éléments envoyés ;
- des observations techniques établies par les agents du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur, synthétisés en annexe jointe ;
- des éléments débattus lors de la commission avis du 10 avril 2025 par les membres de la commission avis sur votre dossier en votre présence ;

je suis en mesure de prononcer au nom du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur, un avis favorable sur la révision telle que présentée, sous réserve de la prise en compte des remarques formulées dans l'annexe ci jointe.

Il convient de souligner et de saluer l'intégration des enjeux de biodiversité et de développement durable dans cette modification du PLU. Cela témoigne d'une approche soucieuse de la préservation des écosystèmes locaux et de l'amélioration du cadre de vie sur ce territoire fragile, soumis à de nombreuses contraintes.

L'annexe jointe détaille les points analysés et dégage des préconisations concernant votre projet.

Le Président

Maire de Gourdon



Eric MELE

ANNEXE : ANALYSE DU DOSSIER RELATIF A LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 1 DU PLU

CONSULTATION PERSONNE PUBLIQUE ASSOCIEE

Table des matières :

TABLE DES MATIERES :	2
PARTIE 1 : CONTEXTE	3
PARTIE 2 : EXTRAITS DE LA CHARTE DU PARC EN LIEN AVEC L'AVIS DEMANDE	4
PARTIE 3 : ANALYSE CONCERNANT LE TERRITOIRE DU PNR	5
A. ANALYSE GLOBALE	5
B. ANALYSE DETAILLEE DES MODIFICATIONS	5
I. Préambule	5
II. Offrir une plus grande place à l'environnement et au cadre paysager, y compris au sein des espaces urbanisés	5
1. Modification graphique	5
2. Modifications règlementaires,	5
✓ Uniformisation d'écriture articles du code de l'urbanisme (Article 5)	5
✓ Article visé pour l'identification (Article 5)	6
✓ Confusion d'article (Article 7)	6
✓ Recul de 5 mètres des constructions dans les vallons et le long des ruisseaux (article 21)	7
✓ Maintien des restanques (Article 22)	7
✓ Aspect extérieur des constructions (Article UA 11)	7
- Les clôtures :	7
- Les panneaux solaires (Article UA 11 - 10.) :	8
- Lutte contre l'imperméabilisation (Article UB 13, UC 13 UD 13) :	8
- Article 18 : adaptation à la pente	9
3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue (OAP TVB)	9
✓ Préconisations végétales	9
III. Repenser les règles de stationnement pour les adapter à la configuration des espaces publics existants, et modifications d'emplacements réservés relatifs au stationnement public	9
IV. Rendre plus intelligible la règle d'urbanisme pour les usagers et supprimer toutes les interprétations de texte susceptibles de créer une insécurité juridique	9
V. Appliquer le jugement du Tribunal Administratif de Nice	9
VI. Mise en compatibilité avec le SCoT	9
✓ Occupation et utilisation des sol admises sous conditions (Article A 2)	9
VII. Bilan des modifications apportées sur les droits à bâtir	10
VIII. Compatibilité du projet de modification avec les documents supra-communaux	10

Partie 1 : Contexte

Le Plan Local d'Urbanisme a été approuvé par délibération le 20 mars 2019. La présente modification simplifiée n°1 du PLU est réalisée pour permettre de :

- offrir une plus grande place à l'environnement et au cadre paysager, y compris au sein des espaces urbanisés. Le patrimoine caractéristique provençal (arbres, oliveraies et bosquets d'arbres) vient ainsi compléter le patrimoine bâti déjà identifié au PLU ;
- repenser les règles de stationnement en secteur UA pour les adapter à la configuration des espaces publics existants ;
- rendre plus intelligible la règle d'urbanisme pour les usagers en modifiant ou complétant les textes qui présentent des ambiguïtés d'interprétation ou qui nécessitent un apport de précision. Ces évolutions sont issues de la mise en pratique du document actuel. ;
- procéder à la mise en compatibilité avec le SCoT de certains éléments pouvant intégrer le cadre d'une modification de droit commun ;
- transposer dans le PLU le jugement n°1904565 du Tribunal administratif de Nice en date du 22 mars 2023 ayant annulé le classement en zone naturelle de la parcelle n°A986. Cette parcelle est ainsi reclassée en zone UC.

La procédure de modification est engagée en vertu des articles L 153-45 et suivant du code de l'Urbanisme. Le Parc naturel régional des Préalpes d'Azur est saisi pour avis au titre des personnes publiques associées (PPA) de l'article L.132-7 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre le dossier a été abordé lors de la commission Avis du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur du 10 avril 2025.

Partie 2: Extraits de la Charte du Parc en lien avec l'avis demandé

La charte porte différents engagements en matière d'urbanisme que les communes et intercommunalités se sont engagées à mettre en œuvre. Notamment :

- **Article 2** – « *Maintenir et gérer l'exceptionnelle biodiversité présente sur le territoire* »
- **Article 14** – « *Promouvoir des formes urbaines économes en espace favorisant la vie sociale et le dynamisme économique des centre-bourgs* » prévoit également de « Renforcer les centralités et les identifier au sein des plans locaux d'urbanisme » ;
- **Article 15** – « *Promouvoir des démarches de qualité architecturale préservant le caractère exceptionnel des villages.* »
- **Article 18** - « Comprendre les mécanismes de transformation des paysages des Préalpes d'azur et consolider les repères *identitaires* ».

Dans la première partie de la charte : « *L'ambition de préserver et de révéler les Préalpes d'Azur* », page 19, il est précisé la nécessité de :

- « *Être exemplaire dans la gestion des zones de transition rural-urbain* » ;
- « *Favoriser le renouvellement urbain et limiter le développement urbain à la densification des enveloppes d'urbanisation déjà existantes, identifiées dans le Plan de Parc* ».

Pour une lecture simplifiée et une meilleure compréhension des engagements des signataires en matière d'urbanisme, une synthèse de la charte du Parc a été élaborée, disponible sur le lien cliquable suivant : [Synthèse engagements Charte Urbanisme](#)

Partie 3 : Analyse concernant le territoire du PNR

A. Analyse globale

La présente demande s'inscrit dans la procédure de modification simplifiée du PLU. **Il convient de souligner et saluer l'intégration des enjeux de paysage et de biodiversité dans cette modification du PLU, témoignant d'une approche soucieuse de la préservation des écosystèmes locaux.**

Pour aller plus loin, il serait intéressant de travailler sur les enjeux liés au risque de privatisation des paysages. Le paysage constitue une composante du patrimoine local, un élément marqueur de l'identité communale qui rend le territoire attractif. Apprécié de tous il apporte notamment une plus-value immobilière. Or, par l'usage non maîtrisé des clôtures (implantées en continue, opaques, faisant 2m de haut), sa privatisation engendre aussi sa banalisation diminuant l'attractivité du territoire. Il est possible de mener une politique ambitieuse au-delà des règles strictes d'urbanisme, notamment sur des segments de routes (« route-paysage »), où une charte définirait : la hauteur et l'opacité des clôtures, et les points de vue à enjeux.

B. Analyse détaillée des modifications

I. Préambule

Pas de commentaire.

II. Offrir une plus grande place à l'environnement et au cadre paysager, y compris au sein des espaces urbanisés

1. Modification graphique

L'identification des arbres remarquables, des bosquets et des oliveraies de Spéracèdes et la traduction d'objectifs réglementaires pour leur préservation sont à souligner. La protection de ces éléments constitutifs du patrimoine communal, concourt également au cadre de vie, à l'attractivité de la commune et à l'affirmation de repères identitaires. Conserver une place aux éléments naturels dans le milieu urbain est par ailleurs une plus-value importante pour limiter les effets du changement climatique dans les villages (favorables à la constitution d'îlots de fraîcheur) et limiter les risques (notamment d'inondation ou d'érosion des sols, en maintenant des espaces désimperméabilisés). **Au regard des enjeux liés aux patrimoines naturels, paysagers, culturels et agricoles de la charte du Parc, les modifications graphiques sont accueillies favorablement.**

2. Modifications réglementaires,

✓ Uniformisation d'écriture articles du code de l'urbanisme (Article 5)

Sur la forme, pour une meilleure clarté, il pourrait être opportun d'uniformiser l'écriture des articles cités. Notamment, bien préciser s'ils font partie de la partie législative (L) ou réglementaire (R) et utiliser le symbole degré (°) pour préciser uniquement les cas énumérés à l'intérieur d'un article.

Par exemple pour l'article R.151-25 (l'article n'est pas cité dans la modification mais permet d'illustrer le propos), qui précise que : « *Peuvent être autorisées en zone N :*

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

Communément, afin de citer le cas 1 de cet article, il est préconisé d'écrire : article R.151-25 1° du code de l'urbanisme. Dans votre PLU, l'emploi du ° semble parfois en trop, induisant une perte de compréhension.

Par exemple : Article 151-19° → cela renvoie-t-il à la partie législative ou réglementaire ? Cela correspond-il au 19° de l'article L.151 ou à l'article L.151-19 ?

Pour une meilleure compréhension, il serait ainsi intéressant d'harmoniser l'écriture des articles de l'ensemble du document, notamment à la page 45 de la notice explicative, remplacer « *article 151-19° du code de l'urbanisme* » par « *article L.151-19 du code de l'urbanisme* » et « *article 151-23° du code de l'urbanisme* » par « *article L.151-23 du code de l'urbanisme* ».

✓ Article visé pour l'identification (Article 5)

Toujours à la page 45 de la note explicative, il est mentionné que les espaces vert protégés, les oliveraies exploitées et les arbres majeurs de la commune sont identifiés pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural conformément à l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme. Il serait également pertinent de se référer à l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme qui permet d'identifier ces éléments « *pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques* ».

➔ En effet, ces éléments peuvent aussi contribuer à préserver les continuités écologiques car les oliveraies bien entretenues permettent de maintenir en l'état les terrasses de culture, qui limitent l'érosion des sols, participent de la retenue des eaux et évitent ainsi des désordres environnementaux (inondation, éboulement...).

✓ Confusion d'article (Article 7)

Il est noté une confusion à la page 46 de la notice explicative entre deux articles. Il est inscrit article L.151-19 alors que l'article cité est l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.

~~« L'article L.151-19 L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »~~

De même, à la page 47 de la notice explicative, l'article cité pour l'article L.151-19 est le L.151-23.

« L'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, ~~« d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. »~~ « d'identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. »

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, « d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il

est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. ».

✓ Recul de 5 mètres des constructions dans les vallons et le long des ruisseaux (article 21)

Les modifications proposées, d'extension de la protection des espaces boisés classés (EBC) à tous les vallons et d'instauration d'un principe d'inconstructibilité le long de ceux-ci, sont accueillies favorablement au regard des problématiques d'écoulement des eaux pouvant s'opérer sur ces secteurs. Ces propositions sont également en cohérence avec les enjeux écologiques qui sont généralement forts dans ces milieux, notamment en raison de leur caractère humide.

✓ Maintien des restanques (Article 22)

Il est proposé de rajouter, à la suite du troisième alinéa :

« La reconstruction sur les côtés et en arrière du bâtiment ou sur les accotements des voies d'accès devra être réalisée en pierres sèches d'aspect local, au plus proche de l'original, en respectant les règles professionnelles en vigueur de mise en œuvre » (voir la fédération des muraillers)

✓ Aspect extérieur des constructions (Article UA 11)

- Les clôtures :

○ Article UA 11 - 9. :

Page 65 de la notice explicative, il est prévu pour les clôtures : « Les clôtures doivent être aussi discrètes que possible et constituées, soit de haies vives, soit de claires voies. Le mur bahut doit être soigneusement traité de préférence en matériaux naturels. Il doit intégrer des systèmes appropriés d'évacuation des eaux de pluie tels que des barbacanes. *La hauteur des clôtures doit être équivalente à 2 mètres, dont 60 cm de mur bahut.* »

Préconisation : Lors de la lecture, la formulation peut laisser penser que toutes les clôtures doivent mesurer exactement 2 mètres de haut. Cependant, la justification précise bien que les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres. Pour éviter toute confusion, il serait utile de clarifier le terme « équivalente » afin de mieux expliquer que les clôtures peuvent être inférieures ou égales à 2 mètres, mais pas supérieures. De même pour les 60 mètres de mur de bahut.

Il pourrait également être intéressant de réfléchir à la surélévation de 10-15 cm de la clôture ou de réaliser des mailles fines avec points de passage en découpant des ouvertures de 20 cm x 20 cm dans le grillage au niveau du sol à intervalles réguliers pour permettre le passage de la petite faune.

Pour aller plus loin, il pourrait être pertinent de formuler des préconisations d'intégration esthétiques des clôtures : choix des matériaux, usages de pierre, d'une palette de couleurs à adapter selon les spécificités locales.

Il pourrait être également envisagé de réglementer les clôtures afin d'assurer une harmonie paysagère de la commune. Cela pourrait passer par l'instauration de servitudes de vues ou de "route-paysage" en lien avec les paysages emblématiques du village ou vers le grand paysage une façon de scénographier l'approche du village.

Par exemple cela pourrait se traduire par des prescriptions sur l'opacité des clôtures, par une réduction de la hauteur (1.7m) compensé par un élargissement de la base, pour préserver les vues : la formule

pouvant être proposée : Hauteur + largeur = 2m total. Dans le cadre de clôtures végétalisées, il s'agirait d'abaisser la hauteur maximale en élargissant la hauteur de la haie.

Les haies devraient être de préférence mixtes, associant des arbustes ou arbres à feuillage caduque, ou marcescent, à des feuillages persistants, de manière à laisser le paysage s'exprimer selon les saisons, à travers les transparences variées et changeantes de la haie.

Rappel de la mesure spatialisée de la charte actuelle, de l'unité paysagère du « piémont » : contenir l'urbanisation dans la zone du piémont ...maintenir les « points de vue remarquables » et les silhouettes des villages.

Le travail sur le paysage se fait depuis le centre du village (place, belvédère), mais aussi et surtout aux abords de celui-ci.

○ (Article A 11 et article N 11) :

L'incitation aux clôtures végétalisées, page 67 de la note explicative, est très intéressante. Il pourrait également être opportun d'encourager ces haies végétales au profit de clôtures artificielles. En effet, ces haies favorisent le maintien des continuités écologiques, en permettant à la petite faune (tel que les crapauds, écureuils, lapins, hérissons) de circuler librement et d'y trouver refuge. Elles offrent également des sites de nidification et accueillent les oiseaux dans les jardins.

Il est préconisé d'utiliser des essences d'espèces locales pour les haies, comme recommandé dans ce document technique produit par le Parc : [Continuité écologique au jardin | boîte-a-outils.parc-prealpesdazur.fr](#)

- Les panneaux solaires (Article UA 11 - 10.) :

Page 65 de la note explicative, il est indiqué pour les Panneaux solaires : « *Les dispositifs de production d'énergies renouvelables sont autorisés (capteurs photovoltaïques, chauffe-eau solaires...) sous réserve d'être intégrés dans le plan des toitures tuiles. Ils seront implantés en partie basse des pans de toiture afin de limiter leur impact visuel, ou sur les zones de toitures terrasses.* »

➔ Cette modification, qui autorise le développement des énergies renouvelables, notamment des panneaux solaires sur les toitures sous réserve d'intégration paysagère est une démarche pertinente. Pour information, le Parc a produit un guide d'intégration architecturale dans le bâti des capteurs solaires, en partenariat avec tous les acteurs impliqués, dont les architectes de bâtiments de France. Cela peut être un outil intéressant pour appuyer les préconisations d'intégration paysagère de ces installations.

➔ parc-prealpesdazur.fr/wp-content/uploads/2020/12/livret-BAT-BASSE-def-4-novembre-ok.pdf

- Lutte contre l'imperméabilisation (Article UB 13, UC 13 UD 13) :

De manière générale, les modifications du PLU proposées dans un objectif de limiter l'imperméabilisation des sols sont accueillies favorablement. Privilégier des espaces de pleine terre

(également à la place de jardinières) et en cas de tassement lié aux usages, utiliser préférentiellement des matériaux poreux garantissent en effet l'infiltration des eaux de pluie et le maintien des sols.

- Article 18 : adaptation à la pente

Il serait intéressant d'intégrer les problématiques de stationnement à la démarche d'adaptation à la pente, en la préconisant au plus près des voies, de manière à réduire l'impact des rampes d'accès

3. *L'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue (OAP TVB)*

Les cartographies de la TVB et des OAP de la commune (issues du PLU en vigueur) semblent en cohérence avec les enjeux locaux.

✓ Préconisations végétales

La préconisation d'utilisation d'espèces végétales locales est à souligner, ainsi que la proscription des espèces exotiques envahissantes. Les listes d'espèces proposées sont pertinentes. A toute fin utile, il est rappelé l'existence d'outils complémentaires :

- Plaquette palettes végétales : https://www.parc-prealpesdazur.fr/wp-content/uploads/2021/02/2013_Palette_vegetale_PNR-Prealpes-Azur.pdf
- Préconisation plantation jardin : https://www.parc-prealpesdazur.fr/wp-content/uploads/2020/10/01072020-guide-technique-especes_envahissantes-travaux.pdf
- Au jardin : <http://boite-a-outils.parc-prealpesdazur.fr/continuite-ecologique-au-jardin/>

Repenser les règles de stationnement pour les adapter à la configuration des espaces publics existants, et modifications d'emplacements réservés relatifs au stationnement public

Concernant la suppression de l'emplacement réservé (ER1), pas de commentaire particulier acquisition de la parcelle pour réalisation du projet. → Il peut juste être préconisé en phase projet l'intégration de plantation d'arbres pour favoriser des îlots de fraîcheurs.

Concernant l'établissement d'une règle sur le nombre de places de stationnement dans le centre du village « 2 places de stationnements pour 50 m² de surface de plancher créée + 1 place de stationnement visiteur pour 100 m² de surface de plancher créée. » → Il est noté et salué les préconisations d'aménagement pour limiter l'imperméabilisation des sols.

III. Rendre plus intelligible la règle d'urbanisme pour les usagers et supprimer toutes les interprétations de texte susceptibles de créer une insécurité juridique

Pas de commentaire

IV. Appliquer le jugement du Tribunal Administratif de Nice

Pas de commentaire

V. Mise en compatibilité avec le SCoT

- ✓ Occupation et utilisation des sol admises sous conditions (Article A 2)

A la page 107, il a été relevé l'autorisation de construction des :

- « Annexes sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 40 m² et à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal. »
- « Piscines à condition d'être sur la même unité foncière que le bâtiment principal et à une distance maximale de 30 mètres du bâtiment principal »

Les zones A sont protégée et réglementée pour leur le potentiel agronomique, biologique ou économique.

¹ Elles sont destinées à préserver les terres agricoles et à encourager leur exploitation. Autoriser la création d'extensions non nécessaire à l'usage agricole et de piscines empiète sur ces terres et limite le potentiel agricole.

Cette modification pourrait donc entraîner la perte de surfaces agricoles :

- chaque piscine construite entraîne une artificialisation du sol, réduisant ainsi la surface disponible pour l'exploitation agricole. Cela représente une perte d'un espace qui aurait pu être utilisé pour la culture, l'élevage ou d'autres usages liés à l'exploitation agricole. ;
- à long terme, cela risque d'accélérer l'urbanisation de zones dédiées à l'agriculture, peu présentes sur la commune.

A défaut, il serait intéressant d'encourager les piscines et points de baignade dites naturelles (sans traitements chimiques, traitement par écosystème) et le cas échéant d'éviter l'utilisation de liners trop voyants ou artificiels (blanc, sable, azur) en favorisant des couleurs dites naturelles et foncées (gris, anthracite, vert foncé) pour refléter l'espace naturel.

Les piscines font par ailleurs partie de constructions pouvant être mutualisées entre propriétaires, conçues de manière partagées, afin de réduire les surfaces artificialisées, comprenant des charges partagées...

VI. Bilan des modifications apportées sur les droits à bâtir

Pas de commentaire

VII. Compatibilité du projet de modification avec les documents supra-communaux

Le document examine efficacement la compatibilité des modifications du PLU avec le SCOT Ouest, auquel appartient la commune de Spéracèdes. En tant que document intégrateur des plans de planification supérieurs, le SCOT sert de référence juridique unique pour les PLU. Conformément à l'article L.131-1 du Code de l'urbanisme, c'est le SCOT Ouest qui assure la compatibilité avec la Charte du PNR.

En tant que signataire de la Charte, vous vous êtes engagés à mettre en œuvre les mesures qu'elle contient. À ce titre, il serait intéressant d'analyser la compatibilité des modifications du PLU avec la liste des engagements des communes prévue dans la Charte du PNR. Ceci afin de garantir que les modifications du PLU concourent à la réalisation des objectifs de protection et de développement durable fixés par la Charte du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur.

¹ [Article R151-22 du code de l'urbanisme](#)

Nice, le **06 MARS 2025**

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire
Hôtel de Ville
11 Boulevard du Docteur Sauvy
0653 SPERACEDES

Objet : Avis CDPENAF – Modification de droit commun n°1 du Plan Local d'Urbanisme de Spéracèdes

Le dossier cité en objet a été examiné lors de la séance de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers) du 27 février 2025 en votre présence.

La CDPENAF s'est prononcée :

- **au titre de l'article L112-1-1 du code rural**, sur le reclassement en zone UC de la parcelle A986, à ce jour classée en zone naturelle, suite à un jugement du Tribunal de Nice en date du 22 mars 2023 : **Avis favorable.**

- **au titre de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme concernant les possibilités d'extensions des constructions à usage d'habitation existantes et des annexes en zones A et N : Avis favorable sous réserve** de mettre le règlement en cohérence avec les recommandations de la CDPENAF approuvées le 12 avril 2024, soit de la manière suivante, comme la commune s'y est engagée en séance :

- Dans les zones A et N :
 - raisonner en termes de surface de plancher (Sdp) et non d'emprise au sol concernant la construction d'habitation existante et les extensions ;
 - fixer la surface totale maximum à 180 m² : surface existante, extension et annexes.
- Dans la zone A, concernant les extensions :
 - fixer le minimum de la surface de plancher de la construction d'habitation existante à 40 m² avec une limitation de l'extension à 30 % de la Sdp ;
 - préciser la hauteur à 9 m.
- Dans la zone A concernant les annexes :
 - fixer le minimum de la surface de plancher de la construction d'habitation existante à 70 m² ;
 - prévoir une distance à 20 m au lieu de 30 m par rapport à la construction d'habitation existante, à défaut de justifications particulières ;

- inclure les piscines dans les annexes et fixer leur surface maximum dans la limite de 60 m² d'emprise au sol pour les annexes ;
- préciser la hauteur au niveau rez-de-chaussée.
- Dans la zone N :
 - concernant les extensions : préciser l'extension à 30 % en surface de plancher ou emprise au sol ;
 - concernant les annexes : remplacer le terme « superficie » par « surface ».

Conformément à l'article L. 112-1-1 alinéa 8 du Code rural et de la pêche maritime, cet avis doit être joint au dossier d'enquête publique.

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4828

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE

Monsieur Jean-Marc MACARIO
Maire
Commune de Spéracèdes
11 Boulevard du Dr Sauvy
06530 SPERACEDES

Grasse, le 30 avril 2025

Références dossier :
Direction Générale Adjointe
Aménagement et Cadre de Vie
JV/NC/MT/33427

Objet : Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) - Avis sur le document au titre des Personnes Publiques Associées

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 24 mars 2025, reçu par mes services le 26 mars 2025, vous saisissez la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, au titre des Personnes Publiques Associées (PPA), dans le cadre de la procédure de Modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Spéracèdes, commune du Moyen-Pays grassois, se situe à l'interface entre l'agglomération de la Ville de Grasse et les espaces naturels du plateau de Saint-Vallier-de-Thiery, garants de son cadre de vie de qualité. Autant d'enjeux en matière de développement auxquels une attention particulière doit être portée.

Aussi, j'ai demandé à mes services d'analyser votre document d'urbanisme avec la plus grande attention. Il en ressort les observations suivantes :

- D'un point de vue environnemental, les évolutions proposées vont permettre, de manière directe ou indirecte, une meilleure prise en compte et préservation de la biodiversité. Cette modification du PLU est positive sur ces aspects. Les adaptations suivantes sont en particulier relevées :
 - L'identification et la protection des arbres remarquables, des bosquets remarquables, des oliveraies caractéristiques et des fonds de vallons. Cette dynamique s'inscrit, en outre, en complémentarité de celle conduite au niveau des communes voisines de Cabris et du Tignet renforçant d'autant plus la continuité écologique entre ces territoires limitrophes du Moyen-Pays grassois.
 - L'inconstructibilité ainsi que l'interdiction d'imperméabilisation des sols (béton, ciment, enrobé...) autour de ces éléments protégés.
 - S'agissant des restanques, il est précisé que la reconstruction sur les côtés et en arrière du bâtiment ou sur les accotements des voies d'accès devra être réalisée en pierres sèches d'aspect local, au plus proche de l'original. Les grosses pierres, les gabions et les roches cyclopéennes sont interdites. A ce sujet, il pourrait être également mentionné qu'il est interdit de construire un mur en parpaings,

recouvert d'un parement de pierre. Aménagements de plus en plus mis en œuvre aujourd'hui mais qui ne permet plus, comme pour les restanques traditionnelles, de jouer un rôle dans la prévention des risques naturels ou d'accueillir la biodiversité. A l'interface entre les espaces urbanisés et les espaces agricoles et naturels, les murs en pierre sèche participent à la mosaïque des milieux et jouent le rôle de corridors écologiques. Ils constituent en effet des abris, des zones refuges pour de nombreuses espèces (insectes, arachnides, gastéropodes...) qui ont un rôle clé dans la chaîne alimentaire.

- Concernant les clôtures, il est intéressant de pouvoir proposer des clôtures qui laissent une certaine place à la continuité aux jardins et répondent aux obligations de l'article L.372-1 du code de l'environnement. A la place des brise-vues opaques proposés, la haie végétale avec différentes espèces végétales serait davantage à privilégier. Occultante, elle préserve du vis-à-vis, tout en permettant le passage de la petite faune. Également zone de refuge et de nidification, elle favorisera l'accueil des oiseaux dans les jardins. De plus, les brises-vues sont en plastique, qui, en se dégradant, sont évacués par les eaux de ruissellement et viennent polluer celles-ci.
 - La limitation de l'imperméabilisation des sols, avec l'utilisation de matériaux poreux, imposée dans l'aménagement des aires de stationnement, et conseillée pour l'aménagement des voiries et des accès, apparaît comme un élément positif en matière de protection de l'environnement.
 - Enfin, s'agissant de l'OAP Trame Verte et Bleue introduite dans le PLU au travers de cette procédure, elle apporte un guide à destination des administrés pour les espèces végétales à privilégier lors des plantations ou, au contraire, indique les essences à proscrire. Ces propositions d'espèces à favoriser ou à proscrire sont pertinentes et répondent bien aux préconisations habituelles pour la palette végétale du Pays de Grasse.
- De plus, à la page 78 de la note de présentation, au troisième point de la présentation des modifications apportées au PLU concernant les règles de stationnement, la formulation pourrait être reprise comme suivant pour éviter toute ambiguïté ou mauvaise interprétation de la règle liée à la limitation de l'imperméabilisation des sols et à l'infiltration des eaux pluviales.
- « D'incorporer une dimension ~~d'imperméabilisation~~ de non-imperméabilisation des aires de stationnement nouvellement créées pour compléter les mesures en faveur de l'environnement développées précédemment. »*
- Enfin, dans la partie relative à la compatibilité avec les documents supra-communaux, la compatibilité avec le Plan de Déplacements Urbains (PDU) du Pays de Grasse n'est pas démontrée. Il en est de même pour le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2025-2030 arrêté par le conseil communautaire du 3 avril 2025. Pour autant, l'analyse de vos documents ne relève pas d'incompatibilité entre le projet de modification du PLU et ce dernier.

Au regard des éléments déclinés ci-avant, la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse émet un avis favorable au dossier de Modification n°1 de votre Plan Local d'Urbanisme.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments distingués.

Le Président,



Jerôme VIAUD

Maire de Grasse

Vice-président du Conseil départemental
des Alpes-Maritimes



**PRÉFET
DES ALPES-
MARITIMES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer**

054.25

Nice, le 15 AVR. 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

Monsieur le Maire de Spéracèdes
11 Bd du Dr Sauvy
06530 Spéracèdes

LRAR n° 2C 186 572 4781 5

Objet : Modification de droit commun (MDC) n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Spéracèdes – Saisine des personnes publiques associées (PPA) : avis de l'État.

Par courrier en date du 4 mars 2025, reçu le 13 mars 2025, vous m'avez transmis pour avis, sur le projet de modification de droit commun (MDC) n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Spéracèdes.

Ce projet de modification a principalement pour objet :

- d'adapter certaines règles écrites du PLU ;
- instaurer des protections afin de participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants ;
- procéder à la mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territoriale (SCoT) Ouest adopté en mai 2021 de certains éléments du PLU pouvant intégrer cette procédure ;
- procéder au classement de la parcelle n°A986 en zone urbaine (UC) suite à l'annulation de son classement en zone naturelle du PLU par un jugement du Tribunal administratif de Nice en date du 22 mars 2023.

Après analyse du dossier transmis, j'émet un avis favorable sur le projet de MDC n°1 du PLU de Spéracèdes assorti de quelques observations détaillées dans l'annexe technique ci-jointe et dont les principales sont reprises ci-après en synthèse :

Observation n°1 : La commune propose d'ajuster le règlement des zones agricoles (A) et naturelles (N) du PLU concernant les extensions et annexes des constructions d'habitation existantes afin de prendre en compte la recommandation de la Commission départementale de préservation des espaces naturels agricoles et forestiers (CDPENAF) du 12 avril 2023 sur ce sujet. Cette démarche est favorable à l'encadrement des possibilités dans ce type de zone par principe inconstructibles.

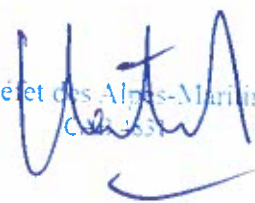
Les propositions de la commune appellent cependant des remarques de nature à lui permettre notamment de se conformer aux dispositions de l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. Le projet de règlement et la notice de présentation devront être complétés pour répondre aux engagements pris en commission et dont le détail figure dans l'annexe technique jointe.

Observation n°2 : La commune propose d'intégrer des points de mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territorial (SCoT) Ouest approuvé en mai 2021. Un travail complémentaire paraît nécessaire notamment au regard de la prise en compte du grand cadre paysager et des espaces naturels situés au nord de la commune qui sont identifiés sur la cartographie « Loi montagne » du SCoT.

Je vous invite à prendre en considération mes observations, afin d'améliorer la qualité de votre document en vue de son approbation par votre conseil municipal.

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique.

Mes services, en particulier le service aménagement urbanisme et paysage de la direction départementale des territoires et de la mer (DDTM), se tiennent à votre disposition pour échanger dans la phase de mise au point du dossier avant son approbation, afin de poursuivre leur accompagnement et vous aider dans la prise en compte du présent avis.


Le Préfet des Alpes-Maritimes
C. 06 833 11 11
Hugues MOUTOUH

Copie : Monsieur le Sous-Préfet de Grasse
Monsieur le Secrétaire général de la Préfecture

**Annexe technique
Avis détaillé des services de l'État
sur le projet de modification de droit commun n°1 (MDC1) du PLU de Spéracèdes**

I/ Sur la notice de présentation

L'ensemble des remarques qui sont faites sur la notice de présentation qui peuvent avoir une incidence sur tout ou partie des pièces réglementaires du PLU (règlement écrit ou graphique) devront être prises en compte également dans ces pièces.

Partie I Préambule – Point 3 – Procédure de modification du PLU

Page 7 - Étape 3 : Il est indiqué que la commune a réalisé directement une évaluation environnementale de son projet. Il s'avère, en réalité, que le dossier de MDC1 a fait l'objet d'une saisine de la Mission régionale de l'autorité environnementale (Mrae) au titre de l'examen au cas par cas réalisé en application des articles R.104-33 à R.104-37 du code de l'urbanisme, dit cas par cas d'hoc – auto-évaluation.

La Mrae a d'ailleurs dans sa décision CU-2024-3834, considéré que la procédure de MDC1 ne nécessitait pas d'évaluation environnementale. **Ce point doit donc être rectifié.**

Page 7 - Étape 5 : il est indiqué que la CDPENAF devra se prononcer sur les modifications.

Le dossier de MDC n°1 a été notifié aux personnes publiques associées (PPA) après la séance de la commission qui s'est prononcé sur ce dossier. **La notice de présentation doit donc également être rectifiée sur ce point et indiquer la date de la commission soit le 27 février 2025.** L'avis de cette commission devra figurer dans le dossier d'enquête publique.

Page 8 – Étape 8 : Le délai de remise du rapport du commissaire-enquêteur peut être prolongé à sa demande. **Il conviendrait de ne pas mentionner de durée.**

Page 8 – Étape 11 : La notice de présentation n'évoque pas les mesures de publication nécessaire au caractère exécutoire du PLU modifié, à savoir la publication du dossier sur le Géoportail de l'urbanisme (GPU) et sa transmission au Préfet.

Je vous rappelle sur ce point la lettre circulaire de monsieur le Préfet du 21 janvier 2025 transmise à l'ensemble des collectivités du département concernant la publication des dossiers de PLU une fois approuvé via l'interface GPU-@CTES.

Partie II – Offrir une plus grande place à l’environnement et au cadre paysager, y compris au sein des espaces urbanisés

1. Modifications graphiques

Le dossier de MDC1 vise à intégrer différents éléments de protection de nature à protéger des unités paysagères ou éléments remarquables du territoire.

Ces protections sont établies en application des dispositions L.151-19 et L.151-23 du code de l’environnement. L’article L.151-19 n’est pas cité en page 10 de la notice. **Il convient de le mentionner.**

Concernant l’identification des oliveraies, les cartes en pages 39 et 40 ne disposent pas de légende, ce qui ne permet pas d’identifier avec certitude les éléments protégés à ce titre. **Une légende doit être ajoutée comme sur la carte de synthèse page 43.**

D’une manière générale, les cartes présentes dans la notice de présentation doivent disposer d’une légende.

Par ailleurs, il est indiqué que 4,4 ha des oliveraies se trouvent en zone agricole. D’une part, il n’est pas indiqué leurs surfaces en zone naturelle et urbaine et d’autre part, la majorité des espaces présentés en pages 40 à 42 sont en zones urbaines. **Les cartographies présentées dans la notice doivent permettre d’identifier les oliveraies en zone naturelle. Par ailleurs, le dossier devra assurer l’exhaustivité de cette protection afin de garantir sa cohérence.**

Page 47, les règles relatives aux bosquets et oliveraies d’agrément ne doivent pas s’appliquer comme de simples prescriptions. **Afin de garantir leur préservation, il convient d’en encadrer strictement l’usage et la constructibilité compte tenu des objectifs présentés par la commune.** Les termes « *seuls sont admis* » en lieu et place de « *s’appliquent les prescriptions suivantes* » doivent donc être privilégiés, notamment à l’article 7 mais également l’article 20 relatif au lexique.

2. Modifications réglementaires

Page 50 : Concernant l’article 17 – Rétention des eaux pluviales

Au titre du SDAGE 2022-2027, il convient de noter que pour toute nouvelle surface imperméabilisée, exigence de compensation en dés-imperméabilisant à hauteur de 200 %. **Il pourrait être intéressant de le rappeler, soit dans cette règle soit ailleurs dans le PLU.**

Enfin, la suppression des éléments relatifs au raccordement des rejets au réseau public résulte d’une simplification dommageable. Cette information doit figurer dans le PLU ou être disponible ailleurs (par exemple dans un règlement assainissement/eaux pluviales). **Le dossier doit apporter des éléments de justifications et/ou des compléments.**

- Page 63 : Maintien des restanques existantes

Le dossier de MDC1 met en exergue l’objectif de renforcer la protection des restanques, qui est un marqueur essentiel du paysage.

Les règles ajoutées ne paraissent pas suffisamment précises pour assurer cet objectif de protection. **Les usages et constructions autorisées de nature à avoir une incidence sur les**

restanques devraient être mieux encadrer afin de répondre à l'objectif poursuivi par la commune.

Partie IV – Rendre plus intelligible la règle d'urbanisme pour les usagers et supprimer toutes les interprétations de textes susceptibles de créer une insécurité juridique

- Page 85 : Les modifications des autres règles

En pages 85 à 87, le dossier de MDC1 présente des évolutions afin de se conformer à la recommandation de la CDPENAF relative au règlement des zones N et A concernant les annexes et extensions des habitations existantes (article L151-12 du CU).

Ce point a fait l'objet d'un avis de la CDPENAF du 27 février 2025.

Des ajustements sont nécessaires concernant ce règlement des zones afin de se conformer aux engagements pris lors de la commission par la commune et respecter les dispositions de l'article L151-12 du CU. **A ce titre, le dossier approuvé devra intégrer les évolutions suivantes :**

- Dans les zones A et N :
 - raisonner en termes de surface de plancher (Sdp) et non d'emprise au sol concernant la construction d'habitation existante et les extensions ;
 - fixer la surface totale maximum à 180 m² : surface existante, extension et annexes.
- Dans la zone A, concernant les extensions :
 - fixer le minimum de la surface de plancher de la construction d'habitation existante à 40 m² avec une limitation de l'extension à 30 % de la Sdp ;
 - préciser la hauteur à 9 m.
- Dans la zone A concernant les annexes :
 - fixer le minimum de la surface de plancher de la construction d'habitation existante à 70 m² ;
 - prévoir une distance à 20 m au lieu de 30 m par rapport à la construction d'habitation existante, à défaut de justifications particulières ;
 - inclure les piscines dans les annexes et fixer leur surface maximum dans la limite de 60 m² d'emprise au sol pour les annexes ;
 - préciser la hauteur au niveau rez-de-chaussée.
- Dans la zone N :
 - concernant les extensions : préciser l'extension à 30 % en surface de plancher ou emprise au sol ;
 - concernant les annexes : remplacer le terme « superficie » par « surface ».

Par ailleurs, concernant les installations, constructions et aménagements liés à la lutte et la protection contre les incendies, **il conviendrait de mieux encadrer cette possibilité compte tenu notamment de leur possible localisation dans des espaces protégés.**

Partie VI – Mise en compatibilité avec le SCoT Ouest

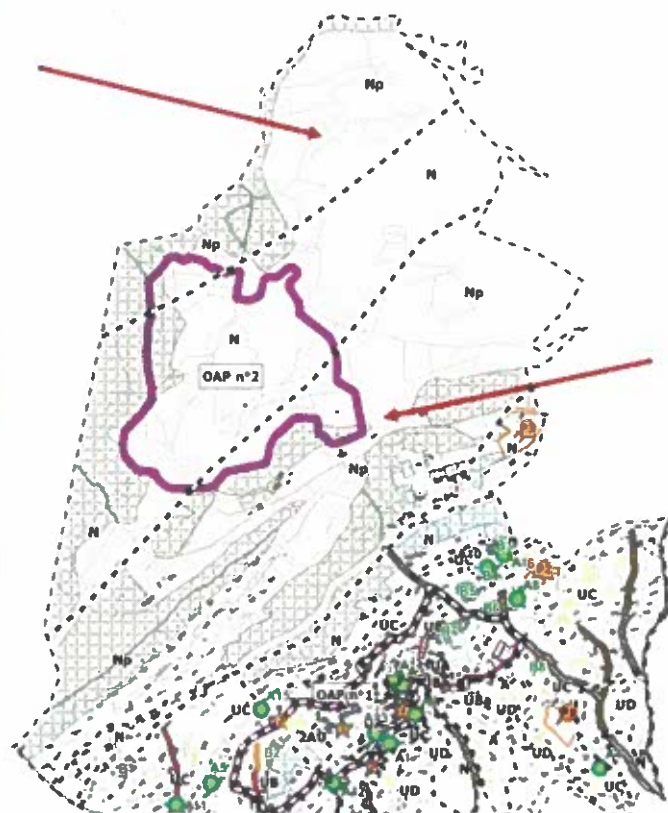
La commune est couverte par un SCoT approuvé en mai 2021, exécutoire depuis le 4 août 2021.

Dans le cadre des échanges avec la commune en amont de la notification du dossier aux personnes publiques associées (PPA), la DDTM avait souligné l'importance d'intégrer un volet mise en compatibilité avec le SCoT dans le dossier de cette procédure afin d'engager une première étape d'intégration de ce document supra. La commune a souhaité cette intégration et a travaillé avec les services du syndicat en ce sens, ce qui est à souligner.

La commune intègre donc dans cette procédure deux types de protections de nature à permettre une première étape de mise en compatibilité du PLU avec le SCoT :

- la création d'un sous-secteur Np. Ce sous-zonage correspond aux protections Grand cadre paysager et espaces naturels reprises de la Directive territoriale d'aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes, par le SCoT Ouest.

On relève, toutefois, que le tracé de cette nouvelle zone Np ne recouvre pas l'intégralité des espaces protégés identifiés au SCoT. **Il conviendrait de justifier ce choix et à défaut d'élargir la zone Np à l'ensemble des espaces concernés (cf ci-dessous extrait carte du SCoT « Loi montagne » : partie verte et traits verticaux). Des compléments sont donc attendus.**



- l'agrandissement de la zone naturelle sous le village pour englober des boisements identifiés en réservoir de biodiversité au SCoT sur une parcelle identifiée en page 104 de la notice de présentation.

Cette première étape doit annoncer la mise en révision générale du PLU qui sera indispensable pour asseoir cette intégration du SCoT et garantir sa mise en œuvre effective.

Page 106 : En zone naturelle non indicé, il est proposé de supprimer la possibilité en zone naturelle d'autoriser les constructions liées et nécessaires à l'activité « agricole » et de remplacer le terme par « pastorale ». **Des éléments de justifications doivent être apportés compte tenu de l'incidence de cette suppression dans l'ensemble de la zone naturelle.**

Partie VII – Bilan des modifications apportées sur les droits à bâtir

Cette partie du dossier vise à présenter l'incidence des protections ajoutées au PLU sur les capacités d'accueil du PLU approuvé.

Les données présentées le sont de manière claire sous forme de tableau. **Il serait utile de préciser que ces capacités résiduelles correspondantes à celles réellement mobilisables, ainsi que l'impact sur le potentiel de production de logements inscrits au PLU.**

Parte VIII – Compatibilité du projet de modification avec les documents supra-communaux

Cette partie de la notice présente les documents avec lesquels le dossier doit démontrer sa compatibilité.

La démonstration de la compatibilité avec le SRADDET est assez sommaire. Concernant le SDAGE 2022-2027, il serait utile de présenter les orientations 5A à 5E, ainsi que les orientations 6A à 6C. **Des compléments devront donc être présentés dans la notice.**

II / Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) Trame verte et Bleue (TVB)

L'OAP relative à la mise en valeur des continuités écologiques, autrement appelée « trame verte et bleue », est désormais rendue obligatoire par la loi climat et résilience dans les futurs PLU (article L.151-6-2 du code de l'urbanisme), alors qu'elle était facultative.

La commune a souhaité intégrer une OAP TVB dans le PLU, en application de ces nouvelles dispositions.

Les éléments de présentation et de justifications démontrant l'adéquation de l'OAP nouvelle avec les trames identifiées dans le PLU en vigueur devraient être développés, ainsi que le lien avec les outils de protection actuels et ajoutés. Cette démonstration devrait également concerner les zonages au PLU par rapport notamment aux différents éléments traduits dans la légende de la carte de l'OAP (page 11).

III/ Document graphique

Les protections présentées en pages 10 à 43 de la notice de présentation sont représentées dans le document graphique avec différents figurés (arbres remarquables, bosquets, oliveraies remarquables potentielles, protection des vallons).

Au même titre que cela est précisé pour les oliveraies et vignes à protéger, **il convient de préciser dans la légende l'article du code de l'urbanisme qui permet d'instituer ces protections (L151-19 ou 23).**
