

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE du 1er au 31 mars 2018

RELATIVE AU

PLAN LOCAL D'URBANISME ET
ZONAGE D'ASSAINISSEMENT
DES EAUX USEES



RAPPORT D'ENQUÊTE

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Gaël HILIKIN

(PARTIES N° 1 & 2)

DESTINATAIRES :-

- Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice
- Monsieur le Maire de SPERACEDES

SOMMAIRE

.....	6
1.2 Cadre juridique.....	6
1.3.1 Nature et caractéristiques du projet.....	9
1.4 Caractéristiques du projet.....	14
1.5 Composition du dossier.....	15
2. Organisation de l'enquête.....	17
2.1 Désignation du CE	17
2.2 Réception du dossier par le CE	17
2.3 Organisation du déroulé de l'enquête.....	18
2.4 Information du public.....	19
2.5 Concertations préalables.....	19
2.6 Visite des lieux.....	22
3. Appréciations sur le dossier.....	23
3.1 Analyse du CE :.....	23
3.3 Investigations du CE.....	26
3.4 Consultation du Maire.....	27
4. Déroulement de l'enquête.....	28
4.1 Visa du dossier d'enquête et des registres.....	28
4.2 Ouverture et clôture du registre.....	28
4.3 Incidents et Climat au cours de l'enquête.....	28
4.4 Bilan comptable des observations.....	29
4.5 Élaboration du PV de synthèse des observations du public et du CE.....	30
5. Examen des Observations du public et Contre-propositions.....	38
5.1 Traitement des observations.....	38
5.2 Réponses thématiques.....	86
5.3 Bilan des observations.....	90
2. Analyse.....	123
4. Synthèse et avis du Commissaire enquêteur.....	127

1. Cadre général de l'enquête

1.1 Préambule attestant le non intérêt personnel

Je soussigné Gaël HILQUIN, Commissaire Divisionnaire honoraire, demeurant à CAGNES SUR MER 068000, désigné en qualité de commissaire enquêteur, par décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NICE N° E 18000003/06 en date du 16 janvier 2018, pour assurer l'enquête publique relative au plan local d'urbanisme de la commune de SPERACEDES et au zonage d'assainissement des eaux usées, déclare sur l'honneur, ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A, Cagnes sur mer

Le 22 janvier 2018

Signature 

La présente enquête publique est préalable, à l'adoption et à la mise en œuvre par la commune de SPERACEDES de son plan local d'urbanisme, conformément à la délibération adoptée en conseil municipal le 5 décembre 2014, à l'Arrêté municipal n°04/18 du 4 janvier 2018 et conjointement et inclusivement, de son zonage d'assainissement .

Le régime des autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'alors, était réalisé, sous l'égide d'un Plan d'Occupation des Sols révisé, en l'état actuel seul le RNU s'applique encore. L'abandon locale de la prise en compte et de l'application du POS, trouve son origine dans une décision et délibération prise en conseil municipal en mars 2016. Les dernières autorisations à construire qui ont été émises entre temps, se sont inscrites dans le cadre du régime du RNU.

A ce projet d'adoption de PLU, vient donc aussi se greffer, à la demande de la Régie et du Syndicat des Eaux du Canal BELLTRUD , le zonage d'assainissement de la commune, adopté en séance du conseil d'administration du syndicat et de la régie des eaux du Canal BELLETRUD le 20 décembre 2017.

1.2 Cadre juridique

- Décision N° E1800003/06 du Président du Tribunal Administratif de NICE du 16 janvier 2018, nous désignant
- Décision n° 2014-071 du Maire de SPERACEDES du 5 avril 2012 de prescription d'élaboration d'un plan local d'urbanisme et Arrêté municipal N°04/18 du 29 janvier 2018, le prescrivant

- Concernant le projet de PLU:

- Article 153-19 du code de l'urbanisme: "*Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est soumis à enquête publique...*"
- Articles L 153-11 à L 153-26 et R 153-2 à R.123-10 , du code l'urbanisme
- R 123-19 du code de l'environnement

– **Concernant le zonage d'assainissement:**

- L'Article L.2224-10 du code général des collectivités territoriales dispose que "*les communes ou leurs établissements publics de coopération, délimitent, après enquête publique :*

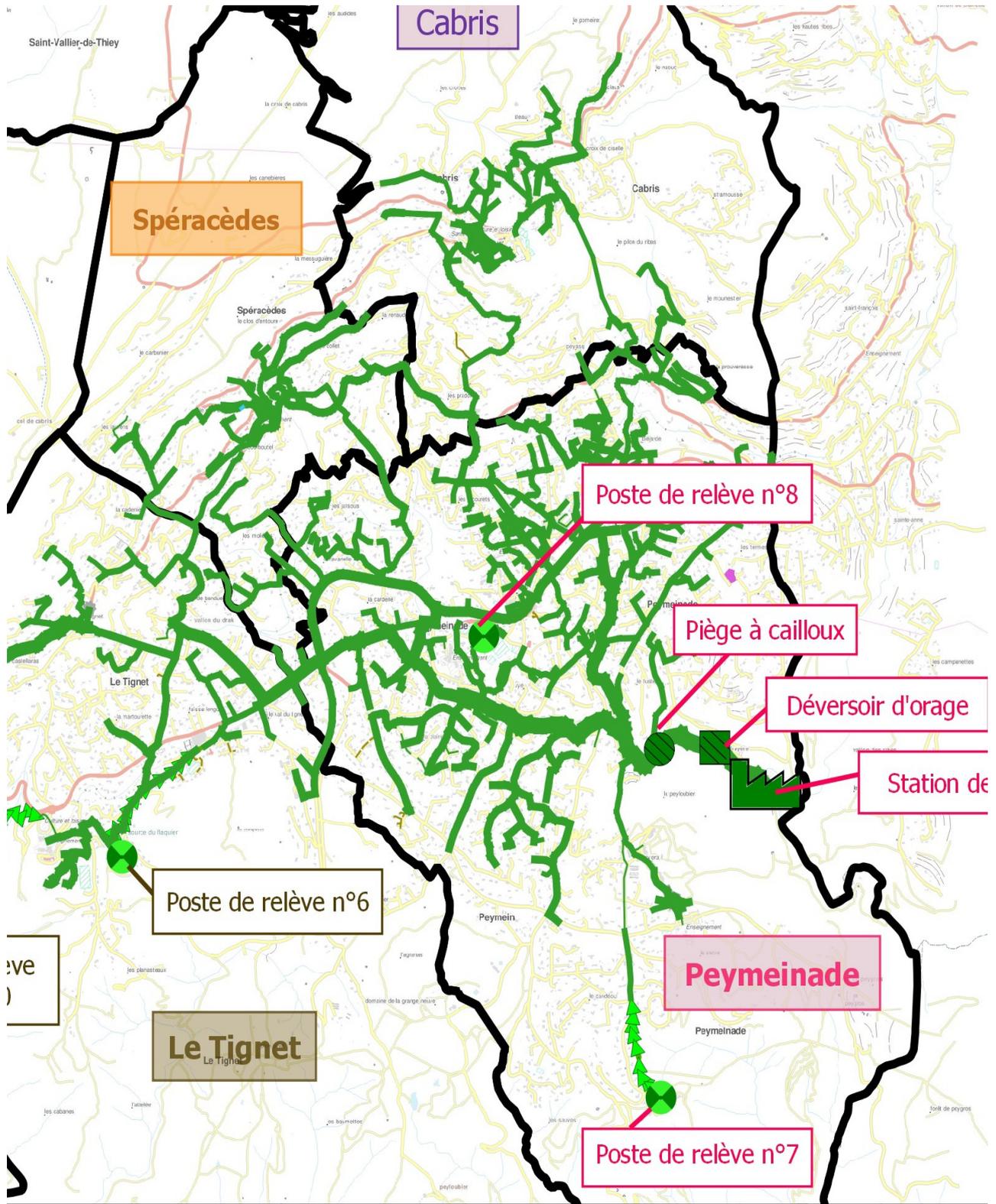
1°) les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet des eaux collectées

2°): les zones relevant de l'assainissement non-collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et si elles le décident , le traitement des matières de vidange et à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif."

- L'enquête publique du projet de PLU et du zonage d'assainissement des eaux usées est donc régie par les articles L.123-1 et suivants du code de l'environnement issus de la Loi n°2011-2018 du 12 juillet 2010 emportant "engagement national pour l'environnement" et du décret n°2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.
- Conformément aux articles L.123-6 et R.123-7 du code de l'environnement, une enquête publique unique pour ces deux documents est organisée.

La commune de SPERACEDES a été désignée d'un commun accord pour ouvrir et organiser l'enquête publique unique.

Configuration du réseau actuel d'assainissement intercommunal



1.3.1 Nature et caractéristiques du projet

Suite à la promulgation de la Loi ALUR du 24 mars 2014, la commune a souhaité, transformer son POS en PLU, pour intégrer les dispositions de cette loi ,et en prescrire l'élaboration dès le 5 décembre 2014.

Par délibération N°19, du 13 avril 2015, le lancement du PLU a débuté par la désignation du bureau d'études CITADIA, pour l'élaborer, à l'issue d'un appel d'offres.

Le futur **PLU** repose sur un PADD, projet de développement durable, (articles L.151-2 à 7 du code l'urbanisme), qui, **"définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme,, de paysage, de protection des espaces naturels et agricoles et forestiers et de préservation ou remise en état des continuités écologiques, ainsi que les orientations générales, concernant l'habitat, les transports, les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe également les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain"**

Dés la séance du conseil municipal du 8 avril 2016 par délibération (n°18) sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal, ont été adoptées. Ces orientations générales et ce projet de PADD, en matière de politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme, ont été ainsi énoncées:

- Reconquérir le centre du village par le renouvellement d'une offre d'habitat adaptée.
- Redynamiser le centre village, en tant que polarité commerciale de proximité.
- Lutter contre le développement de la ville diffuse, en privilégiant un renouvellement urbain de la ville, sur elle même

- Pérenniser et redévelopper l'activité oléicole, en tant qu'élément identitaire de la commune, préserver les traces du passé agricole qui structurent le paysage et maintenir la stabilité des sols par les restanques.
- Préserver l'écrin boisé de la commune, par l'arrêt de l'urbanisation résidentielle des coteaux boisés, préserver ce plateau boisé et remettre en état les continuités écologiques.
- Prévenir les risques naturels, les nuisances et pollutions.

1 . 3.2 Situation



Spéracèdes

*("D'azur à la chèvre d'argent couronnée d'or et surmontée d'un lys de jardin
du même fleuri de deux pièces d'argent")*



SPERACEDES, commune rurale du moyen pays grassois, a longtemps été un hameau secondaire de CABRIS. Elle n'est devenue commune indépendante que le 30 décembre 1910; elle ne comptait alors modestement que 353 habitants. Elle en comptabilise aujourd'hui 1295. D'une superficie de 350 hectares, elle est située entre les altitudes de 204 à mètres 790 au dessus du niveau de la mer.

A 25 km de CANNES et à 7 km de GRASSE, SPERACEDES, ce village étagé de caractère, est bâti à flanc de colline, au milieu d'une superbe nature méditerranéenne, verdoyante, où dominant oliviers et cyprès, piquetée du bleu d'une myriade de bassins et piscines. Le village, bien exposé, plein sud, fait face au Massif du TANNERON, qu'il embrasse en totalité, avec en balcon, la vue sur la baie de CANNES et ses îles de LERINS. A l'est, le lac de Saint CASSIEN, à l'ouest et à ses pieds les commune de PEYMENADE et du TIGNET.

Son territoire et le cadre de vie sont de qualité et donc attractifs, occupés principalement d'espace boisé au nord, d'une concentration bâtementaire à prédominance ancienne en cœur de village et d'un mitage d'urbanisation pavillonnaire très végétalisée et discontinue au sud, consommatrice de territoire. L'urbanisation est très diffuse et dispose d' une concentration autour du noyau ancien du centre bourg.

La commune appartient à la communauté d'agglomération du pays de GRASSE (CAPG), née de la fusion des communautés d'agglomérations de Pôle Azur Provence-Terre de Siagne et Monts d'Azur qui regroupe 23 communes du moyen et haut pays de l'ouest des Alpes-Maritimes. De ce fait, la commune relève aussi du schéma de coopération territorial SCOT Ouest des A.M.

Le taux de variation de la population, qui a doublé en 40 ans, atteint 2,6% et correspond aux migrations résidentielles. Le vieillissement de la population dénonce une sur représentation des personnes âgées, la part des plus de 60 ans représentant 32%, avec un taux d'actifs d'âge moyen, de 39% des 30-59 ans et une taille des ménages de 2,3 personnes en baisse constante

sous forme fréquente de familles mono-parentales et de beaucoup de personnes âgées ; ménage disposant d'un revenu salarial médian de près de 24000€ annuel.

Sa population de 1295 habitants en 2015, (contre 1019 en 2004) lui donne une densité actuelle de 374 habitants au km². Au cours de ces dix dernières années, la surface livrée aux constructions nouvelles a entraîné une surconsommation du territoire de 4,6 hectares.

L'évolution de l'habitat, est basé sur 9 logements annuels pour un total de 794 logements, soit un taux moyen de 3,5% Un quart des logements sont antérieurs à 1946 et un quart datent de moins de 20 ans. Parmi ceux ci plus de 70% représentent des résidences principales, contre 22% de résidences secondaires. La part des logements vacants représentant 7%.

87% des logements sont dominés par un habitat de type pavillonnaire de grande taille, de plus de 4 pièces, pour le $\frac{3}{4}$ d'entre eux. D'une moyenne de 5 logements à l'hectare, en R+1 ou R+2, d'architecture néo provençale. Ils bénéficient de grands jardins et de piscines, contre 13% d'appartements.

Le parc de logements n'est pas en adéquation avec les besoins actuels, ni sans doute futur, vu l'accroissement du nombre de famille mono-parentale et du vieillissement croissant des populations.

Malgré cela, le marché immobilier est attractif avec un prix inférieur au m² à celui moyen du département (- de 3000€/M²) en baisse constante, localement, vu le nombre croissant des offres supérieures aux demandes, sur ce secteur géographique du moyen pays, mal desservi par un réseau routier insuffisant et saturé aux heures pendulaires des "*commuters*" se rendant sur ou depuis, leurs lieux de travail du ruban côtier.

Les perspective démographiques communales tendancielle prises en compte pour ce projet de PLU reposent sur une variation de 1,5% de la population annuelle, nécessitant une production annuelle moyenne de 17 logements.

1 . 3.3 Nature du projet:

La présente enquête publique est préalable à l'adoption et à la mise en œuvre du plan local d'urbanisme de la commune de SPERACEDES, conformément à sa délibération initialement adoptée en conseil municipal dès le 5 décembre 2014 et conjointement et inclusivement, de son zonage d'assainissement à la demande de la Régie et du Syndicat des eaux du canal BELLETRUD desservant la commune .

Suite à la promulgation de la Loi ALUR, "*pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové*", du 24 mars 2014, la commune de SPERACEDES a souhaité, transformer son POS, plan d'occupation des sols, en PLU, plan local d'urbanisme, pour intégrer les dispositions de cette loi. A défaut au 31 décembre 2015 son POS alors en vigueur, serait devenu caduc au 1er janvier suivant, sauf et cela a été le cas, si une procédure de PLU était engagée.

Le régime des autorisations d'urbanisme délivrées jusqu'alors, étaient réalisées sous l'égide d'un Plan d'Occupation des Sols révisé. L'abandon local de la prise en compte et de l'application du POS, trouve son origine dans une décision et délibération prise en conseil municipal en mars 2016. Les dernières autorisations à construire qui ont été, entre temps, émises , se sont inscrites dans le cadre du régime du RNU.

A ce projet d'adoption de PLU, vient aussi se greffer, à la demande de la Régie et du Syndicat des Eaux du Canal BELLETRUD, concernant le zonage d'assainissement de la commune, décision ayant été adoptée en séance du conseil d'administration du syndicat et de la régie des eaux du Canal BELLETRUD le 20 décembre 2017.

Cette régie a pour objet de gérer le service public industriel et commercial de l'eau potable et de l'assainissement sur la commune de SPERACEDES, mais aussi sur les communes périphériques de CABRIS, du TIGNET, PEYMADE, SAINT CEZAIRE et SAINT VALLIER. Soit un total de 8530 abonnés pour seulement 780 à SPERACEDES et seulement 530 reliés au

service de l'assainissement sur la commune, contre 2404 pour la totalité des 6 communes.

La station d'épuration, située à PEYMENADE disposant d'une capacité de traitement de plus 20 000 EH(équivalent homme) est largement dimensionnée pour les besoins actuels et à venir à court et moyen terme.

Ce projet de révision, servira à actualiser le zonage de 2002, par ajout suppression et extension de certaines zones raccordées entre temps.

Contrairement au projet de PLU le projet du zonage d'assainissement des eaux usées n'est pas soumis une concertation publique préalable, pas plus que tous les deux non plus ne sont soumis, à enquête environnementale, la commune n'étant pas classée en zone NATURA 2000..

1. 4 Caractéristiques du projet

Suite à la promulgation de la Loi ALUR du 24 mars 2014, la commune a souhaité, transformer son POS en PLU, pour intégrer les dispositions de cette loi et en prescrire l'élaboration dès le 5 décembre 2014.

Pour rappel, es dispositions pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové de cette Loi repose sur:

- l'augmentation raisonnée de la production de logement
- la préservation des espaces naturels et agricoles
- la poursuite de la lutte contre l'étalement urbain

Par délibération N°19, du 13 avril 2015, le lancement du PLU a débuté par la désignation du bureau d'études CITADIA, auteur de plusieurs dizaines de projets de PLU dont celui de GRASSE, pour l'élaborer, à l'issue d'un appel d'offres.

Le projet de PLU repose sur la rédaction d'un PADD, plan d'aménagement et de développement durable, ainsi que déjà évoqué ci avant, (articles L.151-2 à 7 du code l'urbanisme), issu de la concertation préalable effectuée sur la commune, à partir:

- du diagnostic démographique et économique,

- de l'état initial de l'environnement et
- du diagnostic territorial,
- de l'expression des citoyens au travers de réunions publiques

Le PADD "*définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme,, de paysage, de protection des espaces naturels et agricoles et forestiers et de préservation ou remise en état des continuités écologiques, ainsi que les orientations générales, concernant l'habitat, les transports, les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs. Il fixe également les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain*".

- D'un plan de déplacement urbain.

Ce projet s'inscrit aussi en conformité et en compatibilité avec les mesures issues:

- du futur SCOT, schéma de cohérence territoriale de l'ouest du département (issu de la Loi Grenelle du 12 juillet 2010) toujours en cours de réalisation
- du PLH, programme local de l'habitat, en cours aussi, de la communauté d'agglomération du pays de Grasse
- des préconisations du Parc naturel régional des Préalpes d'Azur
- des risques naturels et plans de prévention des risques incendie
- du SDAGE

1.5 Composition du dossier

Le dossier remis et celui tenu en mairie se compose de :

A. Un rapport de présentation du PLU et

B. D'un dossier de pièces principales, composé :

-des Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP

-du PADD- version débat en Conseil Municipal- avril 2016

-de la Décision n° CE-2017-93-06-11 de la Mission Régionale environnementale, après examen au cas par cas, sur la révision du zonage d'assainissement des eaux usées de SPERACEDES 06

- de la liste des emplacements réservés ER
- du Règlement

C . D'Annexes, se décomposant en documents classés:

- 4A- Plan de zonage: général
- 4B- Plan de zonage:zoom
- 7A1- Liste des SUP (servitudes d'utilité publique)
- 7A2- Plan des SUP
- 7A3-Règlement PPRIF
- 7A4- Plan du PPRIF
- 7B1- Notice sanitaire
- 7B2- Réseau AEP (réseau eau potable)
- 7B3- Zonage d'assainissement
- 7B4- Aptitude des sols
- 7C1-Aléas sols argileux
- 7C2- Sites archéologiques
- 7C3- Ouvrages électriques
- 7C4-Ouvrages GRT Gaz

Nous avons sollicité les autorités présentes de bien vouloir nous faire parvenir, les pièces ci après énumérées, qui paraissent nous faire défaut, pour complément d'information et éventuelles pièces à verser au dossier public d'enquête:

- le procès verbal des réunions publiques et délibération du conseil municipal, tirant le bilan de la concertation publique préalable au PLU (dont la délibération du CM du 20.12.2017
- l'avis des PPA ou personnes et services publics associés
- copie des articles parus dans la presse relatifs au futur PLU
- l'avis de la chambre d'agriculture ou de l' INAO
- l'avis de l'autorité environnementale et du CINASPIC

2. Organisation de l'enquête

2.1 Désignation du CE

Dès la réception de la correspondance de désignation de commissaire enquêteur par le Tribunal Administratif, prise le 16 janvier 2018, par son Président, Monsieur Jean Christophe DUCHON-DORIS, sous le N° E1800003/06, nous avons transmis immédiatement en retour à son secrétariat, notre déclaration sur l'honneur de non intérêt personnel à l'enquête future.

Dès lors nous avons pris attache avec les services municipaux de la commune de SPERACEDES. Ceci afin de rencontrer son Maire , Monsieur PASQUELIN, ainsi que son Adjoint à l'urbanisme Monsieur PIERRET, avec qui nous avons convenu d'un rendez vous, sur place, en mairie, le vendredi 26 janvier à 10h00.

2.2 Réception du dossier par le CE

Nous avons déjà préalablement reçu par voie postale et accompagnant les correspondances du TA, deux disquettes contenant la majorité des documents remis ultérieurement en mairie. Nous avons donc déjà eu le temps matériel nécessaire d'effectuer une première lecture d'une part importante des documents du dossier d'enquête, avant de rencontrer les édiles municipaux.

Lors de cette première rencontre, en mairie, au cours de laquelle nous a été remise une copie papier officielle du dossier d'enquête, nous avons pu évoquer le contexte et la situation générale de la commune, ainsi que les projets de la municipalité en place.

Cela nous a permis de donner de premières informations capitales pour la suite et de réaliser qu'il manquait dans ce dossier des éléments d'informations importants, dont entre autres, les avis des PPA et le bilan de la concertation.

Nous les avons donc sollicité oralement à cette occasion et avons demandé des compléments de dossier par mails, puis demandé qu'ils soient joints au dossier de l'enquête et à disposition ainsi du public.

2.3 Organisation du déroulé de l'enquête

Bien que l'arrêté du Maire prescrivant cette enquête soit du 18 janvier, antérieur de 3 jours, lors de cette réunion préparatoire du 21 janvier, nous avons convenu du contenu de l'avis d'enquête et de son affiche officielle à venir, conformément à l'article R 123-9 du code de l'environnement, grand format, sur fond jaune, réalisée par le cabinet en charge de la rédaction du PLU, le bureau d'étude CITADIA Conseil (comme celui de Grasse), ainsi que des modalités et lieux d'affichage, A cet égard, l'affiche et la liste des lieux d'affichage et son procès verbal, signé du Maire, figurent en Pages.. des Annexes.

Cet affichage a été contrôlé par nos soins le 28 février, jour de l'émargement et du paraphe des éléments du dossier officiel d'enquête, ainsi que de la reconnaissance de certains lieux de la commune qui nous étaient moins connus.

Un calendrier de 6 permanences en mairie a été arrêté lors de cette rencontre, faisant varier les jours de la semaine aux heures ouvrables de la mairie, à savoir:

- le jeudi 1er mars de 09h00 à 12h00 et de 14 à 17h00, jour d'ouverture officielle de l'enquête ouverte au public
- le lundi 5 mars de 09h00 à 12h00 et de 14 à 17h00
- le vendredi 9 mars de 09h00 à 12h00 et de 14 à 17h00
- le jeudi 22 mars de 09h00 à 12h00 et de 14 à 17h00
- le mercredi 28 mars de 09h00 à 12h00 et de 14 à 17h00
- le samedi 31 mars de 09h00 à 12h00 , jour de clôture de l'enquête publique.

Lors de l'étude plus approfondi du dossier, nous avons été amené à plusieurs reprises à échanger par mails avec le responsable de l'urbanisme de

la commune. Nous lui avons ainsi sollicité des documents relatifs à des délibérations prises en Conseil Municipal à propos du futur PLU, non inclus dans le dossier initial. De même que des documents en réponse de certains des PPA (parc naturel régional et préfecture), parvenues courant novembre dernier en mairie, dans les délais impartis, mais dont il n'a pas pu être tenu compte dans ce projet de PLU, préalablement arrêté le 14 mars et qui ne pouvait donc plus être amendé avant le déroulé de l'enquête publique .

2.4 Information du public

A cette occasion, nous avons aussi sollicité que ces quelques avis des PPA, figurent, ainsi que les délibérations citées, dans une chemise en sous dossier du registre d'enquête et donc accessible au public, dans le dossier officiel d'enquête. Il en a été de même des extraits de presse et de la communication relative aux dates d'enquête publique et au calendrier des permanences du commissaire enquêteur.

Puisque le dossier d'enquête est accessible et téléchargeable sur le site internet de la commune, à l'adresse suivante : www.speracedes.fr/ onglet « PLU » nous avons aussi demandé et cela a été réalisé, qu'une boîte au lettre électronique, soit ouverte et dédiée sur le site web de la mairie et soit mentionnée sur l'affiche, afin de recevoir les observations et propositions, mises en ligne et accessibles, à savoir : [www.speracedes.fr/-onglet « PLU »](http://www.speracedes.fr/-onglet-«-PLU-») des internautes et que celles ci nous soient communiquées au fil du déroulé de l'enquête, afin de les prendre en compte et d'en assurer la prise en compte et l'éventuelle réponse. Ce qui a été fait et a permis à l'administrateur du réseau de nous retransmettre en temps non différé, l'ensemble des mails relatifs à ce projet, directement sur notre messagerie personnelle au fil du temps, et d'en insérer les copies dans le registre, que nous avons par la suite validé, numéroté et paraphé.

2.5 Concertations préalables

Conformément au Code de l'urbanisme : articles L 300-2 et R 301-1 à 3 et dès la prescription d'élaboration d'un PLU, figurant à l'extrait du registre des

délibérations n°9 du Conseil Municipal, dans sa séance du 5 décembre 2014, il a été convenu que la concertation, obligatoire en l'espèce dans ce cadre de projet de PLU, revêtirait , les moyens d'information à utiliser:

- affichages, articles de presse, réunions publiques, exposition, et que des moyens d'expression du public y seraient associés:
- registre d'observations en mairie,
- correspondance au maire,
- permanences du service de l'urbanisme,
- réunions publiques des 21 octobre 2015, 9 mars 2016 et 30 juin 2016, au cours desquelles le diagnostic et le PADD ont été largement commentés ...

Le bilan de cette concertation et l'arrêt du PLU ont été et actés par un extrait de délibération du Conseil Municipal, en date du 14 mars 2017, conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme et débattus en Conseil Municipal le 8 avril 2016, au cours duquel la synthèse des avis et débats et observations ont été commentés, parmi lesquels:

- la procédure d'élaboration du PLU en elle même
- les mesures de protection architecturales du village, afin d'éviter la déstructuration de l'ensemble bâti, par une architecture trop moderne
- le rôle du PNR
- les comparaisons POS/PLU
- les nouvelles modalités sans le COS et les superficies minimales de terrain
- les problème de circulation et de capacité des réseaux
- les mesures de protection contre l'incendie et le PPRIF
- la reconnaissance agricole.

A l'issue de ce Conseil Municipal d'approbation du PLU communal, la commune, conformément aux articles L 132-7 et 9 du CU, a communiqué pour avis, son projet à l'ensemble des PPA, à savoir:

- Préfecture des AM,
- Conseil Régional et Départemental,
- Communauté d'agglomération du pays de GRASSE,
- Président du SCOT ouest des AM et celui de
- l' EPCI chargé du PLH, la CAPG
- chambre d'agriculture, des métiers,
- des transports urbains,
- de la CCI et du
- PNR.

A ce jour, seuls les services de la Préfecture et du PNR ont apporté une réponse, les 10 et 16 novembre 2017. Ils n'ont pu être pris en compte, aux titres des demandes de modification et d'ajouts qui y sont mentionnés dans des avis détaillés, car l'arrêt du PLU a eu lieu antérieurement, le 14 mars 2017 et ce projet n'est pas pour l'heure modifiable avant la publication des préconisations éventuelles de la présente enquête publique. Les réponses et préconisations conservent néanmoins toute leur acuité durant l'enquête et les rédacteurs du PLU final pourront aussi se les approprier, tout comme le public qui a eu l'occasion de les découvrir à la lecture des pièces du registre, accessibles en mairie aux heures ouvrables entre les 1er et 31 mars.

2.6 Visite des lieux



La commune étant particulièrement bien connue du commissaire enquêteur, pour avoir vécu sur une commune limitrophe 13 ans durant, une visite des lieux ne s'est pas avérée nécessaire. Néanmoins certaines requêtes ayant trait à des aménagements ou des échanges de parcelles ou a proximité de chemins de desserte, ont nécessité de notre part à 3 reprises un déplacement sur les lieux même, objets de requêtes, avec ou sans la présence de requérant in situ, à notre demande le plus souvent.

3 Appréciations sur le dossier

3.1 Analyse du CE :

La qualité du dossier mis à notre disposition ou à celui du public, après avoir été complété par quelques pièces administratives initialement manquantes, ne souffre d'aucun caractère défavorable.

La présence dans le confort local de réception du public mis à disposition par la mairie, de posters géants et d'affiches reprenant sous forme énumérative et comparée, les grandes lignes du règlement en matière de construction et de zonage ont été d'une grande aide et se sont révélés des supports pédagogiques efficaces.

Les éléments contenus, sont extrêmement clairs, bien documentés et analysés avec sérieux et compétence. Leur étagement et leur composition, permettent de rapidement se situer et de savoir où trouver l'éventuelle réponse illustrée manquante ou plan de situation. Une mention spéciale est à attribuer au dossier de présentation qui est facile et enrichissant de parcourir tant il est riche de documentations appropriées: photos satellites , cartes, histogrammes, tableaux comparatifs...

.Le règlement est naturellement plus ardu, puisque rédigé zone par zone et article par article, forcément répétitifs dans ses données, avec usage de termes techniques, pas toujours à la merci ou compréhensible de tout un chacun: "zone altus tolendi – ripisylves.- CINASPIC....."qui mériteraient parfois un peu plus de clarté.

Certains articles plus descriptifs comme ceux des aspects extérieurs des constructions peuvent apparaître comme assez subjectifs et directifs, laissant peu de place à l'initiative novatrice ni à la modernité architecturale.

Les orientations d'aménagement et de construction, tout comme le développement du PADD, sont suffisamment développées et illustrées pour être très compréhensible du grand public.

3. 2 Sur les Avis des PPA et de l'Autorité Environnementale,

3. 2 . 1 Avis du Parc naturel régional des Pré alpes d'Azur

Celui ci n'a produit que des recommandations techniques :"

- Résorber les points noirs paysagers
- Favoriser la mixité sociale et fonctionnelle
- Redynamiser les centres anciens
- Préserver la qualité paysagère des espaces naturels et agricoles, notamment les terrasses d'oliviers
- Favoriser dans les quartiers urbains et pavillonnaires la densification par extension ou surélévation du bâti existant pour la production de nouveaux logements
- *valoriser les énergies renouvelables :*

Il propose aussi, l'ajout d'un paragraphe s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable encourageant:

- *l'isolation par l'extérieur,*
- *les capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement*
- *la récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation dans les sanitaires*

Le Parc recommande aussi par zone : (Lettre du 16 novembre 2016)

Zone UA :

- La préservation maximum des arbres existants

Zone UB :

- Les aux pluviales ne doivent pas être dirigées vers le réseau public d'assainissement et sur toutes les surfaces imperméabilisées elles devront être collectées vers des bassins de rétention, des caniveaux, fossés et réseaux
- Concernant les clôtures, elles doivent être aussi discrètes que possible et constituées de haies vives, de claire voie. Les brises vues non

végétalisées sont interdites. Les murs bahut doivent être traités, enduits de mortier fin ou pierres.

- **Zone UC**
- Les innovations architecturales sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration paysagère.
- **Zone 2 AU,**
- *Proposition de complément : ""Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants des sites et paysages. L'implantation sera choisie de telle sorte que les mouvements de sol soient réduits au strict minimum.*

3 . 2 . 2 Avis des services préfectoraux :

(lettre du Préfet du 10 nov 2017)

" Le foncier libre est devenu rare, il convient d'en optimiser l'usage. Le développement de lotissements résidentiels, sur de grandes parcelles, particulièrement perceptibles dans le paysage doit être proscrit, au profit d'opérations mieux intégrées et moins consommatrices de foncier."

Les objectifs du projet de PLU, traduisent bien les orientations du PADD " :

- lutter contre la ville diffuse
- privilégier un développement urbain de la ville sur elle même
- préserver l'écrin boisé de la commune en arrêtant l'urbanisation des coteaux boisés
- préserver le plateau de toute urbanisation
- remettre en état les continuités écologiques
- maintenir l'enveloppe urbaine,
- maîtriser la densification de l'existant
- ouvrir l'urbanisation en la limitant à une unique zone de 1 hectare, en bordure sud est du village, avec une densification limitée à 20% afin de préserver la prédominance du végétal.

L'avis émis par le Préfet et la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) est favorable au projet de PLU, sous réserve de quelques observations de compatibilité avec les documents supra communaux : DTA, SCOT, PPR, PLH, :

- matérialiser dans les ER 5 aires de retournement pompier
- desserte en eau de RIA prévus par le PPRIF
- prescrire des études géotechniques et géologiques dans les zones d'aléas de mouvement de terrain pour les nouvelles constructions. Identifier les 3 zones les plus exposées
- les 2 zones agricoles prévues de 4,07 hectares au sud est du village composée d'oliveraies; ces zones N, devraient être classées en EBC (secteur Ribas au nord ouest et au sud du village)
- l'amélioration de constructibilité passe au sud de +50% au POS%, à +35% au PLU.

Concernant l'assainissement, particulièrement inclus dans ce projet de PLU, la commune a délimité les zones relevant de l'assainissement collectif et non collectif et a établi une carte sur l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif.. Les dispositions de l'article 4 du règlement du PLU, relatives à la desserte des constructions par les réseaux publics d'eau potable et d'assainissement, s'avèrent cohérentes avec la desserte actuelle de la commune.

3.3 Investigations du CE

Les très nombreuses et différentes recherches que nous avons été amené à réaliser sur internet, ont surtout concerné les nécessaires contrôles législatifs et réglementaires sur les codes de l'urbanisme et de l'environnement.

Nous avons du réaliser sur le site Géoportail de très nombreuses recherches, de façon à localiser très précisément différentes parcelles , ainsi que de consulter de multiples photos satellitaires sur Google par superposition, pour restituer les dites parcelles dans leurs contextes naturels respectifs.

Nos investigations sur sites nous ont aussi amener à vérifier sur place différents lieux et terrains de projets immobilier, d'échanges en cours ou à venir de parcelles, ainsi que cheminements pour y accéder.

Nous n'avons pas manqué de consulter non plus, les sites internet municipaux des communes périphériques à SPERACEDES en ce que le zones limitrophes possèdent souvent des continuités, géologiques, territoriales, zonage et morphologie, identiques, dans leurs continuités et ne doivent pas souffrir de classement ou de régime différent.

3.4 Consultation du Maire

Nous avons pu rencontrer le Maire de la commune de SPERACEDES , Monsieur PASQUELIN, ainsi que son Adjoint à l'urbanisme Monsieur PIERRET, en mairie, le vendredi 26 janvier à 10h00, ainsi que lors de la plupart de nos permanences, ainsi que lors d'échanges par téléphone ou courriers électroniques. Nous avons pu auprès d'eux, ainsi qu'auprès du Garde champêtre, toujours bénéficier de la meilleure écoute et de la plus grande attention et ceux ci ont toujours porté réponses et explications à nos remarques et questionnements.

Au delà de notification du PV de synthèse de l'ensemble des requêtes déposées et dans l'attente de réponses municipales à ce PV, nous avons pu rencontrer entre temps, le mardi 17 avril, assez longuement, Monsieur le Maire de la commune et son adjoint à l'urbanisme, afin de faire le point sur les requêtes émises et de s'accorder sur la cohérence écrite de nos réponses respectives voir communes à ces requêtes, en vérifier le bien fondé et en valider la teneur en toute indépendance.

4. Déroulement de l'enquête

4.1 Visa du dossier d'enquête et des registres

Tous les éléments et contenus du dossier d'enquête ont été tenus à la disposition du public durant ces 31 jours. Ils ont été contrôlés, tamponnés et paraphés par nos soins. Deux sous dossiers, relatifs à la concertation préalable, aux réponses des PPA et la publicité de l'enquête, ont été à notre demande rajoutés.

Il en a été de même du registre public d'enquête. Toutes les pages ont été numérotées et paraphées.

4.2 Ouverture et clôture du registre

L'ouverture officielle du registre au premier jour de l'enquête a été laissée à la signature de Monsieur le Maire de la commune. La clôture du dit registre au dernier jour, le 31 mars a été laissée à notre initiative, conjointement avec son émargement, à Monsieur le Maire, permettant de fait la récupération du registre, de la totalité des pièces du dossier initial et de ses correspondances enregistrées, mails compris, aux fins de rédaction du présent rapport d'enquête et de ses conclusions.

4.3 Incidents et Climat au cours de l'enquête

Au cours de cette enquête, tant durant l'intégralité du mois de mars, qu'à l'occasion des 5 journées et demie de permanence en mairie, aucun incident, hormis neigeux, n'a été à déplorer. Les visites ont été très nombreuses, de l'ordre d'une centaine de personnes intéressées pour l'ensemble, surtout relativement à leurs biens, ce qui est compréhensible.

Précédés par une distribution de tracts d'une association, bon nombre de requérants sont venus vérifier sur place en mairie et consulter le dossier avant d'être reçu par nos soins. Un grand nombre de personnes avaient déjà consulté ce dossier sur le site internet de la commune. Nous avons aussi été surpris de la connaissance et l'utilisation du site Géoportail par plusieurs usagers

.Hors les doutes levés, nous avons eu l'impression que les habitants n'étaient pas opposés à ce projet de PLU, qu'ils connaissaient particulièrement bien l'histoire de la commune et lui témoignaient un profond et respectueux intérêt, y compris parmi la population étrangère de résidents, nombreuse et pour la plupart en villégiature. Plusieurs personnes et association y ont aussi fait part de leurs propositions complémentaires, constructives pour la plupart et non dénuées de bon sens ni d'intérêts, culturel et patrimonial.

4.4 Bilan comptable des observations

Une bonne centaine de personnes ont pris connaissance des différentes pièces du dossier, souvent sur le site internet communal, en préalable à leur visite en mairie, souvent munies, de plans parcellaires de leurs propriétés, issus de leurs actes notariés ou extraits du site internet www://Géoportail.fr et même parfois d'un résumé écrit de leur argumentaire ou questionnaire.

Ainsi c'est un total numérique de:

- 56 mentions de passage et requêtes qui ont été portées par nos soins sur le registre officiel d'enquête, numérotés de 1 à 56 sur les 21 pages manuscrites du registre officiel d'enquête publique, entièrement rempli.
- 17 lettres ou courriers reçus en mairie, cotés et paraphés de L1 à L17
- 24 mails et courriers électroniques échangés et retransmis entre les internautes, la mairie et nous même.
-

Soit en tout à peu près d'une centaine de personnes, dont quelques étrangers résidents et parfaitement francophone, qui se sont déplacés, souvent en couple, ou nous ont fait parvenir un mémoire en correspondance ou par mail.

Parmi celles ci, il convient de noter la présence de deux associations:

- L'A.S.P.I.C (Association Franco-suédoise Pour l'information des Citoyens)
- SPERACEDES Demain

ainsi qu'une intervention du Président de la Chambre de Commerce des Alpes Maritimes au profit du seul industriel implanté sur la commune: la société Art et Parfum.

4.5 Élaboration du PV de synthèse des observations du public et du CE

Le Commissaire Enquêteur
Gaël HILIQVIN

A

le, 05 avril 2018

Monsieur le Maire de la
commune de SPERACEDES 06530

Monsieur Joëlle PASQUELIN
11, rue du Docteur SAUVY
06 530 SPERACEDES

- PROCES VERBAL DE SYNTHESE -

OBJETS: ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L 'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME ET AU ZONAGE D'ASSINISSEMENT DES EAUX USEES DE LA COMMUNE DE SPERACEDES

REFERENCES: Article R 123-18 du Code de l'Environnement

Arrêté municipal n°04/18 du 29 janvier 2018

ANNEXE : Liste des thématiques relevées à la lecture du registre d'enquête

L'enquête publique relative aux objets suscités, pour l'accomplissement desquels, nous avons été désigné par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NICE, Monsieur Jean-Christoph DUCHON-DORIS, le 16 janvier 2018, à votre requête, s'est déroulée en Mairie de votre commune du jeudi 1er mars 2018 au samedi 31 mars inclus, soit sur une durée de 31 jours consécutifs.

A l'issue de la partie publique de cette enquête durant laquelle le dossier complet de votre projet a été tenu à disposition des usagers, tant sur le site internet communal, qu'en mairie aux heures ouvrables, ainsi que durant nos cinq journées et demie des permanence, nous avons l'honneur, conformément aux textes ci dessus référencés, de porter à votre connaissance, la teneur partielle, des mentions manuscrites enregistrées sur le registre d'enquête tenu à la disposition des requérants, ainsi que du contenu des documents de synthèse déposés, et des courriers postaux et électroniques reçus, qui y sont enregistrés ou annexés.

Nous vous faisons également part de l'origine de ce public, de la variété de ces composantes et sollicitons de même, de votre part, réponses écrites à quelques interrogations, qui se sont faites jour et pour lesquelles nous n'avons pas toujours pu formuler de réponses complètes ou satisfaisantes, à nos interlocuteurs, en l'état de la teneur et de notre connaissance du dossier.

Relation comptable des observations du public:

Au regard de la taille de cette commune rurale et du faible nombre de ces habitants (1295 selon la dernier recensement de 2015), nous ne nous attendions pas vraiment à un si grand nombre de remarques ou de requérants. Hormis le premier jour de notre permanence, placée sous les auspices d' une chute de neige très conséquente, les 5 permanences suivantes, nous avons en effet du faire face à un flot ininterrompue d'usagers, curieux ou interrogatifs, de la commune

Contenu des commentaires et interrogations:

La diffusion d'un tract d'alerte de l'A.S.P.I.C dans les boites aux lettres des riverains et tout particulièrement des chemins des Laurens, de Daou Ribas, de Saint Jean, des Cistes et du nord de la route de Cabris, qui a jeté un peu de confusion, n'est pas étrangère à l'afflux des visiteurs issus de ces voies

urbaines. Ce tract attirait plus particulièrement l'attention des usagers de ces voies sur un certain nombre de points d'intérêts, pour lesquels l'éventuelle lecture pour certain des pièces du registre n'a pas apportée de réponse claire et les invitait à se déplacer en mairie aux jours et heures d'enquête pour de plus amples explications.

Les points évoqués reposaient essentiellement sur les sujets suivants:"

- *les possibilités de reconstruction en cas de sinistre*
- *la possibilité de construire sur des terrains anciennement constructibles*
- *les possibles conséquences sur les dépréciations immobilières des biens."*

Globalement tous les visiteurs et requérants se sont montrés curieux, ouverts, constructifs et pas défavorables au projet dans son ensemble, comprenant sa nécessité, sollicitant parfois des aménagements de tracé zonal nuisible en l'état, à leur intérêt patrimonial, mais ne mettant pas en danger l'équilibre général du projet de PLU, ni son zonage d'assainissement.

Vous trouverez en annexe la liste des thématiques mentionnées et les inquiétudes relevées, que l'on peut observer à la lecture du registre d'enquête.

Réponses municipales attendues sur les sujets majeurs d'intérêts communs

Au sein de notre rapport d'enquête, nous n'évoquerons pas les réponses orales aux questions simples, apportées aux requérants, mais nous répondrons par écrit aux autres questions pour chacun des requérants. Il pourra s'agir parfois d'un renvoi à une réponse thématique, car posée par plusieurs habitants, où d'une réponse plus individualisée, selon la nature du questionnement ou de la remarque évoquée, ou encore des réponses que vous nous apporterez à nos propres interrogations suivantes.

Conformément aux références réglementaires citées, une réponse donc, des édiles communaux, maître d'œuvre du projet de PLU et du zonage d'assainissement, est attendue, relative aux points ci dessous évoqués, afin de répondre à ces interrogations et propositions, dans un délai d'un maximum de 15 jours. Elle devrait nous permettre de clôturer l'enquête publique et de fournir aux autorités judiciaire et préfectorale, le rapport d'enquête publique et ses conclusions et avis attendu du commissaire enquêteur.

Les points d'interrogation et propositions:

Le tracé délimitant la zone UC de la zone N, tiré sur le RD 11 route Cabris peut il être déplacé sur la partie nord des parcelles situées au dessus de la route de Cabris et donc suivre l'exacte tracé de la zone N, forestière en vert sur le plan. Cette zone urbanisée relevant dès lors de la zone UC, (dents creuses des quelques parcelles non construites comprises)?.

Pouvez vous envisager de modifier les zonages du chemin des Laurens et Daou Ribas, et tous ses quartiers qui représentent des unités foncières et urbanisées existantes, que vous situez en zone N,Ceux ci sont déjà urbanisés et représentent une vraie entité foncière et dès lors leurs continuités inter-communales sur les quartiers des zones riveraines des communes limitrophes du TIGNET au sud -est pour l'une et de CABRIS, au nord-ouest pour l'autre, les classent de facto également et normalement en zone UC, comme le sont ces dernières chez vos voisins. Un classement à l'identique en zone UC relèverait du bon sens, en s'appuyant sur les limites foncières du PPRIF, ce qui laisserait le RIBAS, au nord du chemin, dans ses limites PPRIF en zone N Et là aussi, les dents creuses, de parcelles non encore construites comprises?.

Pourquoi le découpage des limites sud de la zone N situé au sud du centre bourg ne reprend t'il pas les limites antérieures du POS, à savoir , passer au SUD des parcelles 505-506-2177).

Quelle politique adopterez vous concernant les constructions à venir situées sur des parcelles à cheval sur 2 zones différentes (A et UD, par exemple, ou UD et UC) est ce la qualification zonale la plus profitable au constructeur qui l'emportera?.

A fin de bénéficier de l'accessibilité et de la proximité d'un chemin existant au sud de la zone A située au sud du bourg, un échange de parcelle d'un même propriétaire et sur la partie UD pourrait il permettre de modifier le tracé délimitant ces zones A et UD dans sa partie la plus au sud?.

La zone N située au nord de la commune, des OUDIDES, dédiées au développement des activités sportives, pourrait elle voir celles déjà existantes et vouées à être améliorées, se voir aussi renforcées par la présence (sur des parcelles d'un particulier),aménagées en terrain d'entraînement au tout terrain et motocross. De même la présence dans ce lieu de rochers déjà dédiés à l'entraînement à l'escalade, pourrait elle être officialisée?.

Sur cette même zone N, du nord, en conformité encore avec les zones identiquement vertes et arborées des communes limitrophes, de CABRIS-SAINT VALIER-SAINT CEZAIRE, qui y autorisent déjà l'élevage et le pacage des ovins et caprins, n'auriez vous pas tout intérêt, ne serait ce ce qu'au titre du déboisement et l'entretien des sous bois a y autoriser de même, le libre passage des troupeaux, tel qu'il l'est déjà officieusement pratiqué et donc instaurer cette zone Naturelle, en zone de pâture?.

Dans le cadre de permis de construire, déposés sous le régime en cours et transitoire du RNU, ou d'échanges de parcelles entre riverains en cours aussi de finalisation, pourriez vous convenir d'aménagement et de déplacement à la marge, de tracés séparatifs de zones constructibles, sans dénaturer l'économie générale du projet de PLU?.

Plusieurs points remarquables et sites pouvant relever du patrimoine remarquable de la commune, ont été inventoriés, d'autres touchant les

fontaines ont pu faire l'objet d'un oubli et ne demanderaient qu'à être ajoutées ou modifiées. Dans cet état des lieux, les propriétaires de ces édifices ou construction, ont ils fait l'objet d'une approche volontaire et explicative relative aux tenants et aboutissements de ces classements. Tous les bénéficiaires de ce classement n'en sont pas forcément d'accord et y voient plus de contraintes que de protection.

Ne serait il pas bénéfique, à titre patrimonial, d'envisager d'adjoindre aux trames vertes et bleues existantes et relevées, d'adjoindre les tracés encore partiellement existant des cadnières, carraires et autres drailles, qui permettraient le cheminement pedestre des troupeaux et bergers, selon un axe nord sud et inversement.

La commune disposant d'une certaine richesse en sources, petits cours d'eau, canaux, fontaines et lavoirs, une démarche volontariste de surveillance lors de travaux, de construction, de clôture, est elle menée et par qui?. Que comptez vous faire afin de vous assurer de l'absence de risque de coupure, obstruction ou déviation des cours de l'eau, alimentant les fontaines et lavoirs, pour certains déjà taris .

Fait, le 5 avril 2018

Le Commissaire Enquêteur

Gaël HILQUIN



4.6 Examen du mémoire en réponse du MO

REPNSES AUX POINTS D'INTERROGATIONS ET PROPOSITIONS

- 1/ Concernant la zone N le long de la RD11 Route de Cabris, la commune ne voit aucun inconvénient à en reculer la limite au niveau du tracé de la zone boisée.
- 2/ Au niveau du Chemin Daou Ribas, et des quartiers déjà urbanisés, il est logique d'avoir une continuité avec les communes de Cabris et du Tignet et donc de classer cette zone jusqu'en limite boisée en zone UD.
- 3/ Les limites sud de la zone N reprennent les limites antérieures du POS.
- 4/ Dans le cas de constructions situées sur des parcelles à cheval sur 2 zones différentes, c'est la zone la plus profitable aux propriétaires qui sera adoptée.
- 5/ La commune ne voit aucun inconvénient au transfert de limite pour cette parcelle classée en A.
- 6/ En ce qui concerne la demande pour installer un terrain de motocross, nous réservons notre réponse à la création de l'OAP. Le site d'escalade est quant à lui déjà officialisé.
- 7/ Sur cette zone N au nord, toute personne désirant pratiquer un pâturage annuel est déjà autorisée à le faire sur les parcelles communales.
Charge aux bergers de voir avec les éventuels propriétaires privés.
- 8/ Pour les permis déposés sous le RNU et les échanges de parcelles en cours, la commune pourrait convenir sans problème d'aménagement et de déplacement à la marge et de tracés séparatifs de zones constructibles, sans toutefois dénaturer l'économie générale du projet de PLU.
- 9/ Toutes les démarches peuvent être faites pour rajouter le patrimoine oublié. Le classement en propriété remarquable peut être revu en cas de refus des propriétaires.
- 10/ Impossibilité car les caraires et drailles sont depuis longtemps incluses dans des propriétés privées.
- 11/ Les zones comportant des sources sont déjà totalement urbanisées.
Lors des dépôts de permis de construire, une attention particulière sera bien évidemment observée.

Le Maire,
Joël PASQUEZIN



5 Examen des Observations du public et Contre-propositions

5.1 Traitement des observations

N° de registre ou de lettre :1

Date : jeudi 1er mars 2018 10h00

THEMATIQUES :

1zone N route de CABRIS RD 11

2reconstruction après sinistre

3constructibilité des parcelles vierges en dent creuse dans les zones

4dépréciation de bien

REQUERANT : CLAEYSEN Didier

ADRESSE : 519 route de Cabris

N° de parcelle :986

Résumé de l'observation :

1Quelle serait les possibilités de reconstruction après un sinistre

2Quid de la perte de constructibilité des 4 parcelles vierges de toute construction sur cette zone bordure de la route de Cabris

3Demandons l'intégration de cette zone bordure en N, dans la zone UD ou UC selon l'assainissement

4Ces propriétés situées désormais en zone N sont de fait leur classement dépréciées

Position de la commune :

Identique à celle du CE ci-dessous

Réponse du CE :

Voir réponses thématiques n°1-2-3-'

N° de registre ou de lettre : 2

Date :lundi 5 mars 2016, 9h45

THEMATIQUES : ZONAGE N

TERRAIN ENCLAVE

ECHANGE DE PARCELLES**REQUERANT : MM DALLEMAGNE Roland Serge (SCI DALARMA)****ADRESSE :** 340 route de Cabris**N° de parcelles :** 2446-1982**Résumé de l'observation :**

S'enquière de savoir s'ils pourront construire un 2d bâtiment sur leur parcelle libre et enclavée, située dessous entourée et desservie par leur propre chemin d'accès, malgré un classement prévu en zone N. Ils sollicitent le classement de leurs biens en zone UC.

A défaut ils seraient prêts à un échange de parcelle avec la mairie, et solliciteraient une compensation pécuniaire de la valeur de leur terrain encore à ce jour constructible.

Position de la commune :

La municipalité est prête à déplacer la ligne de séparation zone N /zone UC du RD11 à la limite forestière de l'espace boisé de la zone N, soit au nord des constructions jalonnant la partie en surplomb du RD 11 et qui correspond au tracé et à la limite de la zone rouge du PPRIF

Réponse du C. E:

voir réponses thématiques n°1-5

Lors du reclassement en zone UC de leurs parcelles rien ne s'opposera à ce qu'une demande de PC soit déposée pour la 2ème parcelle, non enclavée puisque desservie par le même accès. Les règles applicables de constructibilité seront dès lors celles prévues au zonage UC.

N°de registre ou de lettre : 3**Date :** lundi 5 mars 2016, 10h00**THEMATIQUE :** ERREUR DE CLASSEMENT DE POINT REMARQUABLE**REQUERANT :** Me GEHRMANN Marie Josée**ADRESSE :** 24 Bd de la Renaude**N° de parcelles :** 1584-1590-1591

Résumé de l'observation :

Signale que ses parcelles situées en zone P 3 des points remarquables du patrimoine, communal font l'objet d'une erreur de classement, car achetées en friche en 1989 et sa construction a été achevée en 94 et qu'en réalité ce classement P3, se rapporterait plutôt à la parcelle 1587, voisine, qui supporte une chapelle, ou l'autre riverain au n°97 qui supporte un très vieux mas remarquable.

Position de la commune :

Prend bonne note de cette erreur et s'engage à la rectifier

Réponse du C. E:

Conforme à la position municipale

N° de registre ou de lettre : 4

Date : lundi 5 mars 2016, 10h20

THEMATIQUE : INFORMATION

REQUERANT : **Me JACQUEMAIRE Nathalie**

ADRESSE : 32 Bd de la Renaude

N° de parcelles :**Résumé de l'observation :**

- Vient s'informer du contenu du PLU et
- s'inquiète des détachements futurs de parcelles et des nouvelles constructions

Position de la commune :

- elle se met en conformité avec la nouvelle législation

Réponse du C. E:

Il s'agit de l'application des principes de la loi AIUR visant à la densification future de l'habitat

Explications apportées

N° de registre ou de lettre : 5

Date : lundi 5 mars 2016, 11h00

THEMATIQUE : INFORMATION

REQUERANT : Me **GUICHARD Marie Noëlle**

ADRESSE : 14 Bd J Crouet, résidence Beausoleil à Grasse

N° de parcelles : 1503

Résumé de l'observation :

Nous fait part de son projet de construction

Position de la commune :

Cela ne change rien

Réponse du C. E.:

En prenons note et le restituons dans le contexte nouveau du PLU. Sans suite

N° de registre ou de lettre : 6 +14 +8

Date : lundi 5 mars 2016

THEMATIQUE : ECHANGE DE PARCELLES – TERRAIN ENCLAVE

REQUERANT : Me **MARTIN Michelle**

ADRESSE :

N° de parcelles : 2498-2618

Résumé de l'observation :

Nous fait part sur ce terrain de famille, en friche et enclavée, d'un échange de terrain en cours, avec projet de construction.

Position de la commune :

Identique à celle du CE ci-dessous

Réponse du C. E.:

Après s'être rendu sur place, il s'avère que ce terrain est situé en zone A agricole, à forte pente et peu accessible. L'étude de sa demande de PC, semble à priori compromise.

Voir thématique n°5

N° de registre ou de lettre : 7

Date : lundi 5 mars 2016

THEMATIQUES : DECLASSEMENT DE POINT PATRIMONIAL

REMARQUABLE

REQUERANT : MM MAZOYER-LAGRANGE

ADRESSE : 660 route de Grasse, P2 " La Madonette"

N° de parcelle :

Résumé de l'observation :

Cette propriété est classée en point remarquable P2, en zone UC du chemin de la Madonette en angle de la route de Grasse. Cette propriété était l'habitation de l'exploitant agricole du domaine contiguë de La Vallière, lui même classé en P1 du PLU.

Les propriétaires n'ayant pas été consultés sur ce classement, n'en voient pas l'intérêt et le dénie et souhaitent en être rayé, n'y voyant plus de contraintes que d'intérêt ou protection à priori.

Position de la commune :

Ces propriétaires, sont les seuls des points remarquables qui n'ont pu en préalable à leur classement, être contactés. La mairie s'engage à les rencontrer et à leur expliquer tout le bien fondé, car cette bâtisse n'est architecturalement et historiquement pas détachable de celle en P1

Réponse du C. E:

On peut comprendre ces propriétaires qui n'ont pas été consultés sur le classement de leur propriété. Située en angle de voie, elle subit déjà de fortes nuisances dues à l'importance de la circulation qui transite sous ses fenêtres et ne souhaite pas y adjoindre d'autre

N° de registre ou de lettre : 8

Date : lundi 5 mars 2016

THEMATIQUES : PROTECTION DES SOURCES – DRAINAGE DES SOLS

REQUERANT : Me HUCK Isabelle

ADRESSE : 25 rue des Orangers (domiciliée à STRASBOURG)

N° de parcelles : 139-116

Résumé de l'observation :

Fait par de son inquiétude face à

- la densification induite par ce PLU
- le morcellage des parcelles
- un surcroît de constructions nouvelles
- les risques liés à la présence de nombreuses sources
- et les risques induits dus aux nouvelles constructions riveraines
- Regrette l'absence de l'obligation de drainage des sols

Position de la commune :

Outre les 3 sources permanentes connues, il faudrait identifier les autres épisodiques et éventuellement les mettre en zone protégée, sauf si elles sont situées sur des terrains privés et déjà bâtis. A voir avec le Canal BELLETRUD.

La commune est favorable au drainage des sols servant d'assiette aux propriétés bâties

Réponse du C. E

Sur les 3 premiers points évoqués, il s'agit des objectifs mêmes de la loi ALUR et du PLU, il est donc difficile de ne pas y souscrire.

Sur les inondations dues au déplacement des source, générées par les constructions nouvelles en amont, il serait facile de palier ce possible inconvénient, par une obligation d'étude géologique et l'assistance conseillée d'un sourcier et des tubages de captation et passage des eaux de source ou pluviale résurgente.

Quant au nécessaire drainage des sols, surtout au droit des écoulements naturels, tel que les sorties de gouttière, et à défaut de stockage ou de citerne de rétention, on ne peut qu'acquiescer sur ce point, sur lequel nous serons amené à revenir ultérieurement.

Voir aussi, les réponses thématiques n° 6 & 7 en annexe.

N° de registre ou de lettre : 9**Date : 5 mars 2016****THEMATIQUES: RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

- RECLASSEMENT ZONE N EN UC**REQUERANT : Mr DELVARRE Patrick****ADRESSE :** 515 route de CABRIS**N° de parcelles :****Résumé de l'observation :**

- Le requérant s'interroge dans sa missive sur ses capacités et droits à reconstruire en cas de sinistre
- son terrain jouxtant la zone en PPRIF sans y être, il sollicite que celui ci soit placé en zone UC ouUD, dans la cohérence du zonage de CABRIS

Position de la commune :

Identique à celle du CE ci-dessous

Réponse du C. E:

Se reporter aux réponses thématiques 1 et 2

N° de registre ou de lettre :10**Date :** 5 mars 2016**THEMATIQUE :** ZONE AGRICOLE**REQUERANT :** Mr GUEGAN exploitant agricole**ADRESSE :** 82 chemin de la Madonette " les 3 bassins"**N° de parcelles :** 406-407-2469-2498-2616-409 soit 2,7 hect**Résumé de l'observation :**

- Couvert de 3700 oliviers, son terrain est situé en zone A agricole
- Il souhaiterait dégager dans la partie basse de cette exploitation toute en longueur, une parcelle, la 409, qui soit constructible et disposerait du chemin d'accès par extension, sur le chemin des 3 bassins , situé sur la commune limitrophe desservie par PEYMENADE.

Position de la commune :

Elle n'y est pas opposée, s'agissant de la plus grande exploitation agricole d'un seul tenant de la commune

Réponse du C. E:

La zone limitrophe de cette parcelle, desservie par ce chemin des 3 bassins, étant classée en zone UD ou Uda dans le PLU de PEYMENADE, le CE n'émet encore moins d'objection dans le cadre du contexte de continuité zonale des territoires intercommunaux.

N° de registre ou de lettre : 11 et L 1

Date : lundi 5 mars 2016

THEMATIQUE :DEMANDE EXCEPTIONNELLE DE PC EN ZONE N

REQUERANT :Mr MAURE , Sté Art & Parfum- Sté Accords & Parfums

ADRESSE :Domaine Ste Blanche, route de SAINT VALIER

N° de parcelles:/89-173-175-177 (10 hect)

Résumé de l'observation

- l'emprise de cette sté 1ère employeur de la commune est intégralement située en zone N boisée (désertique à l'origine arboré par le propriétaire) en zone rouge du PPRIF
- son site d'exploitation et de stockage n'est pas classé en ICPE
- la survie et le développement de cette importante société repose sur le doublement de sa surface d'entreposage, actuellement de 110 m²
- pour des raisons historiques, économiques et artistiques, cette sté ne peut se développer ailleurs
- elle est prête à suivre toutes les préconisations de DFCl du SDIS
- Elle sollicite que son projet de PC soit exceptionnellement étudiée au plus haut niveau par la DDTM et la Préfecture

Position de la commune :

Favorable sous réserve, vue la notoriété de la société et l'impact local sur l'emploi, son développement et son environnement, sa notoriété aussi qui participe largement au classement en cours de l'UNESCO, au titre du patrimoine immatériel

Réponse du C. E:

- En terme de zonage, ces parcelles traversées par un RD, sont situées de part et d'autre d'un espace boisé classé N, en plein cœur de la zone rouge du PPRIF, impossible à débaptiser.
 - Historiquement lorsque son propriétaire a acheté ce site, il ne s'agissait que d'un espace désert de rocaille. Seules les plantations d'essence méditerranéenne qu'il y a magnifiquement réalisées, participent de l'espace boisé et le célèbre remarquablement par leur diversité et leur respectueux entretien.
 - Pour mieux nous en imprégner, nous nous sommes rendu sur les lieux du projet d'extension, dont l'emprise bénéficie déjà de fondations antérieures et qui ne représentent que peu de surface à couvrir et édifier
 - Nous n'avons aucune opposition de principe à cette exception, mais elle ne peut que relever du plus haut niveau de décision administrative pour son approbation, les dispositions du PPRIF étant plus restrictives que celles de la zone N du PLU, seules la DDTM et le SDIS sont à même de prescrire les préconisations et contraintes techniques indispensables à cette exception.
-

N° de registre ou de lettre :12

Date : vendredi 9 mars 2016

THEMATIQUE : ZONE N - EXCEPTION

REQUERANT : Mr PERRAUDIN

ADRESSE : 1465 chemin des Hautes Ribes

N° de parcelles : 2716-2764-2984-2985

Résumé de l'observation :

- Il aurait trouvé plus judicieux de conserver les anciennes appellations PPPRI POS.
- Signale un risque de confusion de textes P55 Art 2 "Occupation et utilisation du sol admises sous conditions " L'aménagement ou

l'extension sans changement d'affectation des bâtiments existants dans la limite de 250 m² .." = total ou en plus ?

Position de la commune :

250 m², au total

Réponse du C. E:

Il s'agit naturellement de la limite, totale

N° de registre ou de lettre :13

Date : 9 mars 2016 09h45

THEMATIQUE :ZONAGE N

RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

REQUERANT : Mrs TROSCHE & DELVARRE

ADRESSE : 545 et 515 route de Cabris

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

- Favorables au PLU, ils s'interrogent quad même sur :
- la reconstruction de leur maison en cas de sinistre
- la délimitation de la zone N les concernant et la zone UC
- la nécessité d'aménager des ralentisseurs de vitesse sur la route de CABRIS sur le PADD

Position de la commune :

Avis défavorable de la commune aux ralentisseurs

Réponse du C. E:

- Voir les réponses thématiques 1 & 2 concernant les zonages N et la reconstructibilité
 - S'agissant des ralentisseurs, sur un RD (11), il convient après comptages et accidentologie, pour la commune de sa rapprocher de la direction des routes du conseil départemental
-

N° de registre ou de lettre : 14 / 8

Date : vendredi 9 mars 2016

THEMATIQUE : ECHANGE DE PARCELLES

REQUERANT : Mr TARDY / MARTIN

ADRESSE : 500 route de Grasse

N° de parcelles : 2498-2616

Résumé de l'observation :

Nous interroge sur la constructibilité de ses 2 parcelles, situées en zone A, un échange de parcelle avec Me MARTIN (cef requête N°8) étant en cours

Position de la commune :

- Il leur aurait été plus judicieux de se rapprocher des services de l'urbanisme de la commune avant d'initier une telle démarche et procédure (géomètre & notaire)

Réponse du C. E:

- nous nous sommes rendu sur les lieux, pour les visualiser, non sans difficulté
 - Situées en zone A, à usage agricole,
 - disposant d'un accès très difficile,
 - le projet paraît pour le moins compromis
-

N° de registre ou de lettre : 15 & 4

Date : vendredi 9mars 2016

THEMATIQUE : ASSAINISSEMENT

REQUERANT : Mme RIEU JACQUEMAIRE

ADRESSE : 32 Bd de la Reynaude

N° de parcelles : Assainissement et eaux pluviales

Résumé de l'observation :

Nous fait part de l'antinomie qu'il y aurait pour lui à densifier l'habitat et morceler les terrains en l'absence de tout à l'égout et en multipliant de fait les fosses septiques dans une zone pentue d'écoulement naturel des eaux pluviales et de vallons, telle que sa parcelle

Position de la commune : identique à celle du Cre E

Réponse du C. E:

Même réponse qu'à son épouse (requête N°4), PLU en application de la Loi ce qui n'empêche en rien de pouvoir construire des fosses septiques en conformité ou des micros stations à défaut de se pouvoir se brancher à l'assainissement collectif quand il est trop éloigné

N° de registre ou de lettre : 16**Date : vendredi 9 mars 2016 à 11h10****THEMATIQUE : CONSTRUCTIBILITE****REQUERANT :Me MARINIER****ADRESSE :67 chemin des Cistes****N° de parcelles :****Résumé de l'observation :**

Située en limite Nord de la commune de CABRIS, s'inquiète de pouvoir rajouter-quelques m² à sa cuisine

Position de la commune :

Pas de difficulté

Réponse du C. E

Nous la rassurons sur la faisabilité de son projet , même s'il était situé en zone N

N° de registre ou de lettre :17**Date : vendredi 9 mars 2016****THEMATIQUE : CONSTRUCTIBILITE****REQUERANT :MME CAILLET****ADRESSE :2 chemin de Rome****N° de parcelles :2907****Résumé de l'observation :**

Située en zone UC, ils s'inquiètent de pouvoir couvrir leur terrasse

Position de la commune :

Pas de problème

Réponse du C. E:

Nous la rassurons sur la faisabilité de son projet

N° de registre ou de lettre :18

Date : mars 2016

THEMATIQUE :DEMANDE D INFORMATION

REQUERANT :Mme **SONAGLIA**

ADRESSE :3 traverse de la Madonette

N° de parcelles :440-431-432-435-437-439-445

Résumé de l'observation :

S'informe du Contenu du PLU sur leurs parcelles

Position de la commune :**Réponse du C. E:**

Sans incidence personnelle

N° de registre ou de lettre :19 et L2

Date :vendredi 9 mars 2018

THEMATIQUE : ECHANGE DE PARCELLES

REQUERANT : **Mr ETTORI Laurent**

ADRESSE : 145 chemin de la Madonette

N° de parcelles :423-1282

Résumé de l'observation :

- le requérant déplore l'absence de correspondance sur les plans cadastrés dans la numérotation de ses parcelles entre leurs anciennes et nouvelles numérotation

- il déclare avoir procédé à un remembrement des parcelles contiguës aux siennes appartenant aux conjoints ROBELIN & ACERO propriétaires de la parcelle 1282 bordant le chemin des 3 bassins, contre une sous partie (3061) de sa parcelle 1283 afin de leur faire profiter de l'accès sur le chemin de la Madonette et de ces dessertes
- il sollicite que les parcelles citées, situées en zone UC et UD, ainsi remembrées se situent intégralement dans la zone UC

Position de la commune

Pas de difficulté

Réponse du CE :

- le plan parcellaire fourni réalisé par un géomètre ne supporte pas tout à fait la même numérotation que celui beaucoup plus général car communal, joint au dossier de projet
- la demande et les interventions de parcelles, les explications apportées, malgré leurs confusions, après nous être rendu sur le site afin de les visualiser, ne posent pas de problème particulier, malgré leur difficulté d'accès très pentu
- voir la Réponse thématique n°5, l'intégration totale en zone UC ou UD ne pose pas de difficulté particulière (située si-après). Le bénéfice de l'accès et de l'assainissement sont à positiver.

N° de registre ou de lettre :20

Date : vendredi 9 mars 2018 à 15h45

THEMATIQUE :INFORMATIONS

REQUERANT : Me MARTEL Anne Marie

ADRESSE : 1 traverse de Rome-Bd de la Renaude "le Collet" 3400m² en zone UC

N° de parcelles :2590-2592

Résumé de l'observation :

Vient s'informer des règles de construction

Position de la commune

Réponse du CE :

La personne a été renseignée

N° de registre ou de lettre :21

Date : vendredi 9 mars 2018 16h00

THEMATIQUES : RECONSTRUCTION DE RUINES-
ECHANGE DE PARCELLES
EMPLACEMENT RESERVE N°1

REQUERANT : Mrs LEBAIL &THEUS

ADRESSE : 1, rue de Bourboutel

N° de parcelle:248

Résumé de l'observation :

- Propriété située face au rond point d'accès de la rue piétonne, l'élargissement de la chaussée aurait consommé une bande de 150 m² au nord de la parcelle, à l'époque l'ancien propriétaire aurait donné toute facilité en échange ou contre partie la commune lui aurait octroyé la libre jouissance et l'usage de l'espace triangulaire et non cadastré situé à l'est de la parcelle 248, le tout oralement. Cette parcelle se situerait en zone Uba
- Ils disposeraient aussi en zone N d'une parcelle supportant une ruine (N°s 000A1171 et 000A995), en bordure du chemin des Laurens, Ils souhaitent savoir si cette ruine serait remontable ?.
- Pourquoi cette zone aménagée contre l'incendie, ne sort elle pas de la zone N
- A quoi sert l'emplacement réservé N°1

Position de la commune

Ce n'est plus d'actualité et ce morceau de parcelle jouxte une résevation pour un futur parking (voir point suivant)

Réponse du CE :

- En l'absence de tout acte municipal écrit, sous forme d'annexe ou minute à une décision du conseil municipale ou de tout acte notarié de cession, il paraît difficile de se prononcer sur ce libre usage de cette

petite surface revendiquée en bordure de voie, qui semble déjà servir et être plus ou moins aménagée en parking en bordure de VP.

- Pour la ruine, voir la réponse thématique N°2 "Reconstruction après sinistre"
- 3 Cette zone N est aussi classée en zone rouge du PPRI et ne peut donc malgré l'implantation d'hydrants ou d'aires de retournement pompier être déclassée en zone U constructible.
- L'emplacement réservé N°1 est désigné comme un futur parking public communal d'une surface de 883 m², préempté sur les parcelles n°s 252 et 253 de la section A et appartenant encore à un particulier et en attente de cession et vente notariée.

N° de registre ou de lettre : L3

Date : vendredi 16 mars 2018

THEMATIQUE : DECLASSEMENT DE PARCELLE

REQUERANT : Joseph RUBERTO

ADRESSE : 380chemin des Guichards

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

Je souhaiterai que la bande de terrain reliant les chemins des Guichards et Ravanelle ne soit pas classée en zone

Position de la commune

La commune est favorable à déclasser 1 ou 2 parcelle et à modifier le dit tracé.
A revoir, en l'absence de projet de construction

Réponse du CE :

Cette zone entre le chemin des Guichards et le chemin de la Ravanelle, appelée aussi vallon du Drack, proche du canal de la SIAGNE et du TIGNET paraît pour l'instant en zone UC et ne présente pas, malgré son boisement compensable, d'inconstructibilité.

N° de registre ou de lettre :22

Date : jeudi 22 mars 2018

THEMATIQUE : ADDUCTION EN EAU

REQUERANT : **Mr LECOQ**

ADRESSE- 30 square de Clignancourt 75018 PARIS

- 40 rue des Orangers à SPERACEDES

N° de parcelles : A 443-1422-1423-1420-149-446

Résumé de l'observation :

A l'occasion du PLU, j'ai pris connaissance que 2 de mes parcelles étaient traversées par une alimentation en eau (446-149), alors qu'en amont de celles ci le tracé emprunte le domaine public

-Ces travaux se sont faits sans autorisation et non sans dégâts,

la régie des eaux n'a pu me produire la moindre autorisation

j'en demande le déplacement

Position de la commune

Informée de la situation, ce propriétaire a fait l'objet d'une demande de rachat des parcelles traversées par la régie des eaux et n'a pas donnée de suite

Réponse du CE :

Propriétaire réorienté vers la régie des eaux du canal BELLETRUD. Ce problème est hors sujet de l'enquête, seule concernée par le PLU et l'assainissement.

N° de registre ou de lettre :23

Date : jeudi 22 mars 2018

THEMATIQUE : Paysages remarquables-Espaces verts protégés-Espace naturel boisé-Eau agricole-Vallons et sentiers

REQUERANT : **Mr NAVETTI Roger**

ADRESSE :3 traverse de Rome

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

1. S'interroge sur la zone 2 AU, limitrophe du pré et de la mairie, sollicite dans le cadre de la préservation des paysages et des jeux de boules, que les parcelles situées en UB n°1232-155-156-1262-1223, zone entourant l'oliveraie, classées en UB, soient rattachées à la zone 2AU et citées dans le patrimoine remarquable.
2. Le lavoir du BOURBOUTEL a été oublié dans la liste des points remarquables
3. les parcelles sous lesquelles passent les sources alimentant les lavoirs, de la place de Gaulle et des Basses Molières devraient être protégées par un classement spécifique, en zone protégée, afin que des constructions ultérieures ne viennent pas en tarir le fil de l'eau
4. classement proposé en zone N de la route de CABRIS
5. Le circuit d'eau canalisé à ciel ouvert, partant du lavoir de la place de Gaulle vers la rue des orangers devrait faire l'objet d'un classement des sites à protéger
6. les vallons et sentiers faisant l'objet d'une privatisation sauvage devraient être protégés

Position de la commune

1. **Pas d'inconvénient**
2. **d'accord, il sera rajouté**
3. C'est inutile en l'absence de terrain disponible et en l'absence de projet
4. d'accord pour le classement
5. la surverse du lavoir comme des fontaines est classée en eau agricole, gratuite pour les utilisateurs, mais d'accord pour son classement
6. d'accord pour les carrières, quant aux sentiers de libre circulation ou d'usage, les chemins coutumiers, dans la mesure où ils sont situés sur des terrains privés, les propriétaires sont libres de les clôturer ou non, sauf servitude de passage. Idem dans les valons, jusqu'au fil de l'eau, ceci sans manquer d'évoquer l'entretien des berges par leurs propriétaires.

Réponse du CE :

1. A l'inverse, nous croyons qu'en laissant les parcelles citées dans la zone UB, car de fait elles demeurent incluses dans l'OAP centralité et correspond mieux au secteur périphérique du centre bourg, plutôt qu'à une urbanisation privilégiée telle qu'en zone UA
 2. c'est exact, il conviendrait de le rajouter dans un souci d'exhaustivité, même si son alimentation en eau est erratique
 3. Favorable, mais sous quel classement ? (voir réponse thématique n°6)
 4. Voir réponse thématique n)1
 5. Avis favorable au classement protecteur de ce canal agricole, vu la rareté en devenir de cette eau
 6. Voir réponse thématique n°8
-

N° de registre ou de lettre :24

Date : jeudi 22 mars 2018

THEMATIQUE :DEMANDE D'INFORMATIONS

REQUERANT : **Me CUNY Hugnette**

ADRESSE : 1515 chemin DAOU RIBAS

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

Vient s'informer de l'application du futur PLU sur son secteur d'habitation

Position de la commune

Réponse du CE :

Nous ne manquons pas de la renseigner dans les grandes lignes et de la rassurer

N° de registre ou de lettre : 25

Date : JEUDI 22 mars 2018

**THEMATIQUES : PROTECTION DES OLIVIERS-DES RESTANQUES-
SOURCES-ZONES DE PÂTURAGE- DES CORRIDORS ECOLOGIQUES**

REQUERANT : Me MARTIN Claude

ADRESSE : 38 boulevard des ORANGERS

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

Exploitante agricole de son état et membre du conseil municipal, elle se plaint :

1. que certaines oliveraies ne soient pas mieux protégées, en zone UB notamment, le long du chemin Saint Antoine
2. de l'insuffisance de zones agricoles
3. que le règlement d'urbanisme ne prévoit pas de protection des oliviers sur les zones urbanisables dans le cadre de projet de construction immobilière (comptage-replantation-déplacement)
4. idem pour la préservation des restanques
5. signale l'absence de zone de pâturage
6. déplore que la zone nord du plateau située en zone N et OAP n°2, en prolongement des zones agricoles de CABRIS, ne soient pas prévues en trame verte et de pâture
7. signale l'absence de protection des sources
8. signale l'absence de contrôle ou de vigilance sur les ripistiles des corridors écologiques et vallons, en particulier celui de la MADONETTE où des constructions semblent s'étirer trop près des cours d'eau naturels

Position de la commune

1. les oliviers sont protégés
2. cela a valu, a contrario, les félicitations à la commune de la chambre d'agriculture
3. 4 .idem
4. 5,6,7, points déjà traité
8. il n'existe pas de cours d'eau au vallon de la Madonette

Réponse du CE :

1. la protection des oliviers d'une façon générale qui apparaissent normalement sur les plans de masse des parcelles, doivent lors de la délivrance de PC, faire l'objet d'une protection, par décompte, déplantage, mise en jauge et replantage au nombre près ou être mis à disposition de la commune ou de ses particuliers et non détruits
2. et 3 la vocation du PLU est justement de protéger et restreindre la consommation des espaces boisés, remarquables, et des terres agricoles au profit, non pas d'une construction dévoratrice et miteuse des paysages, mais par une urbanisation mieux maîtrisée sur elle-même en densifiant l'existant et en étant plus protectrice de l'avenir

4 ainsi qu'il est marqué dans l'article UB 11 du Règlement : "*La construction de piscines, bassins, plans d'eau, ne doit entraîner ni déboisement ni terrassement excessif. Elles **devront s'intégrer dans la structure des restanques*** "

5 et 6 Le projet de PLU, ne contient effectivement pas de zone de pâturage stricto sensu et en l'état, mais dans la continuité des zones contiguës et limitrophes de CABRIS, SAINT VALLIER et SAINT CEZAIRE, qui en possèdent identiquement à la périphérie du sommet de la CROIX de CABRIS, le plateau Nord de la commune, classé en zone N, qui est déjà zone de transit des troupeaux d'ovins et caprins de la région, pourrait effectivement et officiellement devenir une zone de pâturage, puisque dans les faits elle l'est déjà et de ce fait intégrer la trame verte de la commune..

7 Voir réponse thématique n°6

8. Les ripisylves, corridors verts et bleus, au même titre que l'entretien et le libre passage des cadrières, calades et cadaires des fonds de vallons pour les promeneurs, participent tous de la sauvegarde des espaces fauniques et floraux, et la nécessaire libre circulation des piétons et animaux ainsi que des eaux pluviales et cours d'eau, qui se transforment régulièrement en torrents lors des averses, car obstrués par les dépôts végétaux enchevêtrés dans les clôtures, des parcelles au droit des zones d'écoulement naturel des eaux.

Il conviendrait que des actions préventives, voir coercitives soient menées pour faire respecter le libre passage de ces fonds de vallons, la nature et l'homme ne

s'en porteraient que mieux, sans trop amputer l'instinct grégaire et les psychoses de quelques propriétaires terriens.

N° de registre ou de lettre : 26

Date : jeudi 22 mars 2018, 10h00

THEMATIQUE : RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

REQUERANT : Mr DAVER

ADRESSE : 822 route de CABRIS

N° de parcelle:

Résumé de l'observation :

- S'inquiète de la reconstruction de son habitat en cas de sinistre

Position de la commune

Pas d'inquiétude. Prévu par les textes

Réponse du CE :

Voir réponse thématique N°2

N° de registre ou de lettre :27

Date : jeudi 22 mars 2018

THEMATIQUE : ECHANGE DE PARCELLES – ERREUR DE ZONAGE

REQUERANT : Me PONS Fçoise

ADRESSE : 340 route de CABRIS

N° de parcelles : 989

Résumé de l'observation :

Même préoccupation que le n°précédent

Réponse du CE :

Voir réponse thématique N°2

N° de registre ou de lettre :28

Date : jeudi 22 mars 2018

THEMATIQUE : ECHANGE DE PARCELLES – ERREUR DE ZONAGE

REQUERANT : Mr DEDUIT J-CI

ADRESSE : 9 chemin de la NAVETTE

N° de parcelles : A -271-3083-3085-1545

Résumé de l'observation :

En 2016 ce monsieur a procédé à un échange de parcelles en limite de sa propriété . Situées à cheval entre les zones UD et N, une des parcelles échangées (1545) est située en zone N.

Il souhaite que sa parcelle ainsi délimitée en 2 zones conserve son entière constructibilité et de fait un tracé déplacé du zonage N, au droit de son terrain et non au milieu

Position de la commune

Modifiable, pas d'opposition

Réponse du CE :

Voir réponse thématique N°5

D'autre part au regard des limites N du tracé antérieur du POS, il apparaît qu'une erreur de tracé (en application de la Loi Montagne)s'est effectuée au détriment du requérant ainsi qu'au propriétaire des parcelles 507 et 271 , qu'il conviendrait donc de rectifier.

N° de registre ou de lettre :29

Date : jeudi 22 mars 2018

THEMATIQUE: REQUALIFICATION DE TRACE ERREUR DE ZONAGE

REQUERANT Mr NIQUET

ADRESSE :dt à CABRIS : chemin de la Renaude

N° de parcelles:1545

Résumé de l'observation :

Voisin du requérant précédent, Mr NIQUET, il demande la même réparation d'erreur matérielle

Position de la commune

Avis favorable

Réponse du CE:

Avis favorable

N° de registre ou de lettre :30

Date : jeudi 22 mars 2018

THEMATIQUES : DEMANDE D'INFORMATION- RACCORDEMENT A
L'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

REQUERANT : Mr DUNAIS Richard

ADRESSE : Le clos BARNIER, chemin de Saint ANTOINE, 332 route de
CABRIS

N° de parcelle :

Résumé de l'observation :

Il vient s'informer du contenu du PLU le concernant

Ainsi que de sa possibilité de se raccorder au réseau d'assainissement
passant chemin Saint ANTOINE, sous sa propriété, en remplacement de sa
fosse septique défailante

Position de la commune

Procédure classique

Réponse du CE :

L'informons du tout et plus particulièrement de la méthodologie de
raccordement sur l'assainissement collectif(géomètre, régie des eaux, acte
notarié de servitude....)

N° de registre ou de lettre :31 & L 5

Date : 10 mars 2018

THEMATIQUE : ZONE N

REQUERANT : J-Dominique LAMANDE

ADRESSE : 460 route de CABRIS

N° de parcelle :

Résumé de l'observation :

Demande le reclassement de sa zone N urbanisée en zone UC ou UD

Position de la commune

Avis favorable

Réponse du CE :

Avis favorable. Voir réponse thématique n°1

N° de registre ou de lettre : 32

Date : jeudi 22 mars 2018

THEMATIQUE : DEMANDE D'INFORMATION

REQUERANT:Mr BAREL Fçois

ADRESSE : 34 chemin de la RENAUDE

N° de parcelles :1539-1534

Résumé de l'observation :

Vient s'enquérir du devenir de la propriété riveraine de la sienne, saisie, vendue et vouée à la démolition

Position de la commune

Cette propriété qui appartenait à un ressortissant danois, sans nouvel, devrait faire l'objet d'un arrêté de péril et de non edificandi

Réponse du CE :

S'en remet à celle sus citée. Puis devrait suivre les règles de constructibilité de la zone

N° de registre ou de lettre:33

Date : jeudi 22 mars 2018

THEMATIQUE : OAP N°2- CREATION D'UN TERRAIN DE MOTO CROSS

REQUERANT : Mr METTEZ

ADRESSE : St CEZAIRE

N° de parcelle:B 23

Résumé de l'observation :

Propriétaire de parcelles limitrophes de celles du ball-trap dans la zone N nord de l'OAP N°2 du ball-trap et adepte des sports tous terrains, ce monsieur,

terrassier de profession ? souhaiterai pouvoir transformer sa partie de terrain en terrain de motocross et de 4x4 enduro.

Position de la commune

Avis défavorable en raison du risque de nuisances sonores engendrées

Réponse du CE :

Le devenir de ce terrain étant à vocation de sport de plein air, pourquoi pas ? D'autant qu'il est déjà utilisé comme tel, aux risques et périls des intéressés, ainsi qu'affiché aux limites plus ou moins clôturées de ce terrain privé. Avis réservé.

L'orientons sur la réglementation propre à ce genre de manifestation (***Décret n° 2006-554 du 16 mai 2006 relatif aux concentrations et manifestations organisées sur les voies ouvertes ou dans les lieux non ouverts à la circulation publique et comportant la participation de véhicules terrestres à moteur***) ainsi que vers les services municipaux et préfectoraux compétents et seuls habilités à délivrer de telles autorisations préalables.

N° de registre ou de lettre :34 & L6

Date : mercredi 28 mars 2018, à 09h00

THEMATIQUES : DEMANDE EXCEPTIONNELLE ET DEROGATOIRE

REQUERANT : **Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie des A.M à Nice**

ADRESSE : 20, Bd Carabacel

N° de parcelle : SARL Art & Parfum, route de Saint Cézaire

Résumé de l'observation :

Cette correspondance vient renforcer notre attention sur les nécessaires besoins de développement de la société sus visée

Position de la commune

Avis favorable au bénéfice de ce premier et prestigieux employeur de la commune

Réponse du CE :

Cette exception aux règles ne pourra relever que d'une décision à l'échelon préfectorale, sur le principe de laquelle nous n'avons pas d'avis défavorable si les préconisations du SDIS sont suivies d'effets.

N° de registre ou de lettre : 35

Date : mercredi 28 mars 2018

THEMATIQUES : PPRIF – TRACE DE LIMITE DE ZONAGE

REQUERANT : Mrs **LEGER ROUSTAN Hervé et Jean**

ADRESSE : 2 chemin de la Navette, 100 promenade St Jean à CABRIS

N° de parcelles:2409-1005-1596-1599-55-2699 Zone N

Résumé de l'observation :

1. Ces cousins disposent de parcelles constructibles, dont l'une est partiellement touchée par le PPRIF, avec droit d'accès et viabilisées sous le POS antérieur, sur lesquelles une demande de PC est en cours sous le régime du RNU, maintenant situées en zone N

Ils souhaiteraient que le zonage de leurs parcelles en N soit révisé en UC ou UD

2. Représentants leur tante, Me ROUSTAN Gabrielle propriétaire de la parcelle 1231 section A supportant l'emplacement réservé n°2 de la municipalité pour un futur parking de 268m² et située majoritairement en zone UA et minoritairement en zone UB, voit son tracé modifié, pour se trouver intégralement en zone UA

Position de la commune

1. **La demande de PC a été acceptée**
2. Tout ce classement se fera en zone UB

Réponse du CE :

1. Zone N, voir réponse thématique n°1
 2. Pas d'opposition de principe, le gain de quelques m² ne jouant que sur les règles de mitoyenneté et plus au profit de la commune réservataire, que de la propriétaire.
-

N° de registre ou de lettre : 36 – L 7

Date : mercredi 28 mars 2018, 10h30

THEMATIQUE : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

REQUERANT : **Me CHAZALET Françoise**

ADRESSE : 23 rue du Dr Belletrud

N° de parcelle :

Résumé de l'observation :

Cette architecte de résidence récente sur la commune et prête à partager ses conseils fait part de ses interrogations

1. Sur le manque de régénérescence des règles architecturales, parfois en contradiction, avec le changement de mode vie et entre les normes actuelles du bio climatisme, de l'ensoleillement passif, des qualités de rupture de ponts thermiques des huisseries modernes relevant "du bon sens architectural moderne" et les règles anciennes du POS, reprises dans le PLU, nourries d'interdits, peu souvent respectés dans les faits si on en juge sur l'album photos fourni, y compris parfois même sur un récent bâtiment municipal en cours de livraison.
2. Sur le manque de caractère gai, accueillant et colorisé des façades des immeubles, et l'absence de nuancier de couleurs mis à disposition tant en mairie que dans le dossier de PLU

Position de la commune

A voir !

Réponse du CE :

1. Dans la mesure où le caractère ancien du cœur de village souhaite être conservé en l'état, l'édiction de telles règles, malgré la rigidité des normes retenues, paraît au moins sur les rapports 2/3-1/3 des ouvertures, être compréhensible, au risque de dénaturer le cœur ancien du village, Quant au contrôle réglementaire de la réalité des réalisations, c'est un autre débat, pénal, non évoqué dans ce projet de PLU.
2. Il est vrai que ce nuancier ne figure pas dans le dossier en lieu et place de la page 22 et que beaucoup de façades mériteraient d'être ravalées,

mais quant au choix de ces couleurs, elles mériteraient une large concertation publique et sans doute des mesures incitatives. La bonne volonté de cette professionnelle gagnerait à être mise à contribution, elle ne demande d'ailleurs que cela.

N° de registre ou de lettre : 37

Date : mercredi 28 mars 2018, 10h50

THEMATIQUE : ZONE N

REQUERANT:Mr TAVERNA

ADRESSE : 350 chemin des Laurens

N° de parcelle:2642

Résumé de l'observation :

Le requérant s'interroge légitimement sur le devenir constructible de sa parcelle située en zone N dans le projet de PLU

Position de la commune

idem CE

Réponse du CE :

Voir réponse thématique N°1, ci annexée

N° de registre ou de lettre :38

Date : mercredi 28 mars 2018, 11h00

THEMATIQUES : ZONAGE N – PPRIF- COMMUNICATION

REQUERANT : Mme IDOUX J Marc

ADRESSE : 1260 chemin Daou Ribas

N° de parcelles :1745-2241-1748

Résumé de l'observation :

1. Située en zone bleue du PPRIF, les requérants ne comprennent pas que leur unité foncière soit classée en zone N

2. Les propriétés situées sur ce chemin, appartenant à un grand nombre d'étrangers en résidence secondaire, n'ont pu être sensibilisés à ce changement d'affectation de leur zone, située maintenant en zone N
3. Pourquoi ne pas avoir situées ces entités foncières dans un autre zonage de type Nh, par exemple.
4. Les couleurs du PPRIF auraient du être prises en compte

Position de la commune

Cette zone va être reclassée en zone U. De toute manière c'est la couleur du PPRIF qui décidera de la constructibilité.

Quant aux étrangers, ce sont les règles de droit français qui s'appliquent .

Réponse du C :

1. **1** Voir réponse thématique N°1, ci annexée
 2. Quelque soient les qualités de communication assurées par les réunions d'information préalables au projet de PLU et l'affichage préalable à l'enquête, il est difficile de sensibiliser au delà de ce qui est prévu concernant les propriétaires foncier, résidents français ou étrangers.
 3. Aucune obligation d'avis personnel aux propriétaires de résidences secondaires n'est prévue par la réglementation, pas plus en français que dans une autre langue, hors le bulletin municipal dont ils sont à priori destinataire; intéressés ou non . C'est peut être une lacune de l'actuelle réglementation, d'autant qu'ils supportent les taxes foncières locales et sont en général des contributeurs importants. La commune pourrait elle disposer, d'un fichier des propriétaires de résidences secondaires et d'un fichier des étrangers résidents sur la commune, comme cela est sans le cas de ceux officiels du fisc, ce serait une question intéressante à poser à la CNIL?.
-

N° de registre ou de lettre :39

Date : mercredi 28 mars 2018, 11h20

THEMATIQUE : PPRIF

REQUERANT: MME ROUSSEF S&M

ADRESSE : 655 route Cabris

N° de parcelles :993-1210-2955

Résumé de l'observation :

1. S'inquiètent de la délimitation de leurs parcelles situées en zone N
2. De même du changement de couleur du PPRIF

Position de la commune

Se référer au règlement du PPRIF

Réponse du CE :

1. Voir réponse thématique N°1, ci annexée
2. Les 5 couleurs des zones de fort à faible de danger du PPRIF n'ont pas changé depuis sa communication officielle par Arrêté Préfectoral le 27 juillet 2006,

Il n'en demeure pas moins que parmi les couleurs citées, celles en rouge, zone de danger fort et bleue foncé, zone de danger modéré à prescriptions particulières, sur le territoire de celles ci il est rédhibitoire que les parcelles non construites, le resteront et donc en zone N. Pour celles supportant déjà une construction, elles demeureront. Seules les parties du chemin Daou Ribas situées dans les zones B1a-B1 et B2 du PPRIF sont susceptibles de se trouver hors un zonage N de PLU.

N° de registre ou de lettre : 40

Date : mercredi 28 mars 2018, 11h35

THEMATIQUE : DENSIFICATION DE CONSTRUCTION EXISTANTE

REQUERANT: MMe GARDE. B

ADRESSE : 22 rue du Bourboutel

N° de parcelle : 5785

Résumé de l'observation :

Souhaitent densifier leur construction actuelle sur la S² restante de leur parcelle

Position de la commune

Leur demande de PC ou autorisation de travaux sera examinée après dépôt

Réponse du CE :

Nous leur faisons part du Règlement

N° de registre ou de lettre :41

Date : mercredi 28 mars 2018, 11h40

THEMATIQUE : ZONAGE PPRIF

REQUERANT : M BERODIAZ Ph

ADRESSE : 515 chemin des Laurens

N° de parcelle:

Résumé de l'observation :

1. Requier que le zonage PPRIF le concernant passe de rouge à bleu, tout en demeurant en zone N du PLU
2. Regrette que la dernière construction communale représente pour lui une verrue architecturale, peu représentative du paysage et relevant plutôt d'une station de télésiège.

Position de la commune

Un dossier est en cours d'étude à la CAPG

Réponse du CE :

1. Demande relevant d'un Arrêté préfectoral, non recevable
 2. Construction antérieure érigée sous les auspices du POS, non concernée par l'actuel projet de PLU
-

N° de registre ou de lettre : 42

Date : mercredi 28 mars 2018,

THEMATIQUE : DEMANDE D INFORMATION

REQUERANT : Mr HAMMERER Jocelyn

ADRESSE : 14 chemin St Antoine

N° de parcelle:2382

Résumé de l'observation :

Vient s'informer des conséquences du futur PLU sur son secteur d'habitat_

Position de la commune

Réponse du CE :

Information communiquée

N° de registre ou de lettre : 43**Date :** mercredi 28 mars 2018**THEMATIQUE :** EMPLACEMENT RESERVE N°1 PARKING PUBLIC**REQUERANT :** Mr THUAIRE**ADRESSE :** 8 allée Beau Site à GRASSE**N° de parcelles :** 252-253 + 251-255**Résumé de l'observation :**

1. Signale que ses parcelles , viabilisées et en bordure de voie, font l'objet, partiellement, d'un emplacement réservé de 883m² pour la construction d'un parking par la mairie, non encore réalisé au niveau notarié
2. Souhaite à défaut de réalisation de vente, que ces terrains dont la limite est située à cheval sur celles ci en zones UC et UD, soit déplacée, afin que ses 2 parcelles soient intégralement en zone UC
3. Se demande pourquoi, ses 2 autres parcelles riveraines n°251 et 255, n'ont pas été incluses dans ce projet de parking, ce qui offrirait en plus un 2ème accès ou sortie à celui ci.

Position de la commune

Persiste dans son souhait de parking, mais à des difficultés de communication avec l'intéressé sur les modalités de règlement financier via l'acte notarié de cession

Réponse du CE :

Les collectivités locales ne disposant ni de chéquier, ni de compte bancaire sont effectivement bien obligées de passer par un régisseur du Trésor pour régler leurs achats et dépenses, après rédaction de leurs bons d'achat comme de leurs actes notariés.

Mais attention, un emplacement réservé pour voirie, n'est pas un engagement de réaliser cette voirie à court terme, ni un programme de

travaux, mais le seul effet immédiat, est une mesure de protection de l'emprise nécessaire à ces travaux.

N° de registre ou de lettre : 44

Date : mercredi 28 mars 2018

THEMATIQUE :

REQUERANT : **M D. CLAEYSEN Me Florence PINTUS : A.S.P.I.C :**

"Association Spéracédoise pour l'information des citoyens"

ADRESSE :

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

1. Placer les terrains anciennement NB dans le POS, en zone UC du nouveau PLU pour les terrains au dessus du RD11
2. Absence de continuité et de logique de zonage, entre SPERACEDES (limite est)et CABRIS (limite ouest)dont le zonage est en UC, de même entre Le Tignet (limite nord-est) et SPERACEDES chemin des Laurens-nord(limite nord-ouest) en zone N sur la partie des quartiers des Laurents et Daou Ribas, qui constituent toutes deux des entités foncières continues
3. Délimiter des zones de parcours dans la partie nord de la commune pour une continuité des espaces avec les communes limitrophes
4. Inventorier le patrimoine (naturel et culturel) de la commune et le protéger :
 - les résurgences et sources d'eau,
 - le canal agricole de la rue des orangers, les mines des Mouillères et du Claux d'Entoures,
 - les carraires principales et secondaires,
 - réhabiliter les chemins piétonniers reliant le centre village au GR51, à l'OAPn°2 du plateau

- citer les blocs d'escalade au centre de l'OAP n°2, utilisés par les grimpeurs de la FFME pour l'entraînement à l'escalade ou la varappe.
5. Augmenter la capacité de parking résidentiel dans la zone centrale et aménager des aires de parking

Position de la commune

1. le zonage sera révisé
2. et tiendra compte de celui des communes limitrophes
3. Ces zones N et A seront délimitées
4. Tout a été pris en compte. Les rochers d'escalade viennent d'être répertoriés et balisés par la Direction de la Jeunesse et des Sports et seront à rajouter à l'OAP plateau sportif

Réponse du CE :

1. _Voir réponse thématique N°1, ci annexée en précisant que l'accès à l'eau pour la protection contre les incendies et l'accessibilité aux véhicules des pompiers ne sont pas toujours un motif suffisant, de déclassement de zone, d'autant que plusieurs bornes ou poteaux de RIA demeurent manquantes, en zone actuellement encore classée N.
 2. Nous partageons ce point de vue. Il est surprenant que le zonage des communes riveraines, dans leurs continuités extra territoriales n'aient pas été comparées ou observées, tant par le cabinet d'études CITADIA, que par la commune. Dans une même entité territoriale urbanisée à enjeux égaux, valeur égale et zonage commun, semblent procéder d'une même logique.
 3. De même et aussi. Cette hypothèse a déjà été évoquée plus haut à propos de la continuité des zones de pâturage et les continuités écologiques
 4. L'inventaire patrimonial de la commune ne pourra que s'enrichir des quelques ajouts cités.
- Il est à noter toutefois, que plus encore que les sources, les résurgences pluviales seront difficiles à prendre en compte et localiser de façon

certaine, car leur mobilité est proportionnelle aux niveaux d'eaux pluviales tombées, accumulées et charriées.

- Le canal de la rue des orangers a déjà fait l'objet de cette demande
 - les mines d'eau, si elles sont rares et très caractéristiques, des ouvrages aquafers dus à la main de l'homme, mériteraient d'être protégées
 - la protection des carrières et autres drailles, en tant qu'historiquement, liées aux passages piétonniers de l'homme, des bêtes et troupeaux, autant qu'en tant que corridors écologiques, liés aux trames vertes et bleues, mériteraient protection et de figurer à l'inventaire communal patrimonial ; cela éviterait aussi leur coupure par des grillages, murs, rendant inopérant les déplacements de la faune, en plus du libre cheminement du randonneur.
5. Les emplacements réservés aux parkings, d'une surface cumulée de 1657 m² figurent déjà au projet, auquel il faudra rajouter celui qui sera créé au droit des deux futurs commerces de proximité à venir, sur la propriété Daver, à proximité de la salle des fêtes.
-

N° de registre ou de lettre :45-(Cf :L1-L6)

Date : mercredi 28 mars 2018

THEMATIQUE

REQUERANT : Mr MAURE Art&Parfum

ADRESSE

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

En l'absence de document écrit du SDIS, reprenant l'ensemble de préconisations à pourvoir en matière de DFCEI sur la propriété de la société, rendant la demande conditionnelle de PC acceptable, Mr MAURE, nous fait part des moyens à mettre en place, qui auraient été évoqués :

- 1 citerne de 120 m cubes avec borne incendie, en amont et contrebas de la route de St VALIER

- l'achèvement de l'accès routier PL par la promenade St Jean, situé en contrebas de la propriété et ce jusqu'à la route de St VALIER, de façon à bénéficier d'une aire de retournement
- l'entreprise ne serait pas plus soumise à la réglementation ICPE, avant ou après cet éventuel PC, car tant les volumes traités, que stockés, resteraient inférieurs aux normes en vigueur et non soumis à déclaration ni autorisation.

Position de la commune

Terrain privatif. Servitudes à fixer par le SDIS

Réponse du CE : identique à la réponse N°11

- Nous n'avons aucune opposition de principe à cette exception, mais elle ne peut que relever du plus haut niveau de décision administrative pour son approbation, les dispositions du PPRIF étant plus restrictives que celles de la zone N du PLU, seules la DDTM et le SDIS sont à même de prescrire les préconisations et contraintes techniques indispensables à cette exception.
-

N° de registre ou de lettre :47

Date : mercredi 28 mars 2018

THEMATIQUE : ZONE N route de CABRIS

REQUERANT : Me SCHUIMD M H

ADRESSE : 340 route de Cabris

N° de parcelles :2759-2763

Résumé de l'observation :

Demande le déclassement de sa zone de N eu UC

Position de la commune

Avis favorable

Réponse du CE :

Voir réponse thématique N°1, ci annexée

N° de registre ou de lettre : L9 - 29

Date : lettre du 27 mars 2018, reprenant les points du 22/03 n°29

THEMATIQUE : ERREUR DE TRACE INTERZONES

REQUERANT : **Mr NIGUET Ph**

ADRESSE : **chemin de la Reinaude**

N° de parcelles : **3082-3085**

Résumé de l'observation :

Confirme les points évoqués le 22/03, cf : N°29 du registre : comme quoi le tracé délimitant la zone UD est bien situé à la limite entre les parcelles 3082-2177-506 et y joint un plan parcellaire

Position de la commune

Tracé à rectifier.

Réponse du CE :

Conforme à la Loi montagne reprise dans le POS antérieur

N° de registre ou de lettre : L 8

Date : 28 mars 2018

THEMATIQUE :

REQUERANT : **M CUSACK Colin**

ADRESSE : 22 chemin de la Moulière

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

Il déplore :

- la privatisation par fermeture des sentiers piétonniers
- de même sur le détournement de la source alimentant le lavoir du Bourboutel
- le brûlage des végétaux de jardin qui gagneraient à être broyés et compostés

- le manque d'entretien et de protection des sentiers coupés et privatisés

Position de la commune

Les sentiers ne sont plus pour partie accessibles car situés sur des chemins privés

Selon les directives européennes, l'écobuage sera bientôt totalement interdit. Seule autorisation subsistante par arrêté préfectoral, le brûlage des rameaux d'oliviers, mais selon un calendrier et des horaires précis.

Réponse du CE :

- On ne peut que partager l'opinion que les lavoirs, sources et canaux sont des marqueurs de la commune, puisqu'ils lui valent son autonomie historique et son détachement de la commune de CABRIS
 - De même que les sentiers des vallons (Cadenière, Rigau, Ressance et Manon, sans omettre les carraires et drailles qui sont tout autant de marqueurs communaux, que de corridors écologiques participant s aux trames vertes et bleues Elles mériteraient une réappropriation communale pour une affectation aux seuls piétons , animaux et éventuellement aux VTT.
-

N° de registre ou de lettre :49

Date : samedi 31 mars 2018, 09h00

THEMATIQUE : DEMANDE D INFORMATION

REQUERANT: M TRAPE NOBLES

ADRESSE : St CEZAIRE et chemin de St Antoine

N° de parcelle:2804

Résumé de l'observation :

S'inquiète de la constructibilité de sa parcelle

Position de la commune

idem

Réponse du CE :

Nous le renseignons

N° de registre ou de lettre :50

Date : samedi 31 mars 2018, 09h15

THEMATIQUE:DEPLACEMENT DU TRACE DE ZONAGE

REQUERANT : Mr GUEGAN

ADRESSE

N° de parcelles :409-410

Résumé de l'observation :

Cet agriculteur demande que la délimitation zonale agricole passant par l'est de la parcelle 410, s'aligne le long du chemin privé longeant la parcelle 409 et aboutisse au chemin des Jaisous (à Peymenade) plutôt que de former une ligne arbitraire à angle droit.

Position de la commune

Avis favorable

Réponse du CE :

Avis favorable,

N° de registre ou de lettre : 51 + 25

Date : samedi 31 mars 2018, 09h35

THEMATIQUE : EBC-ZONE DE PATURAGE

REQUERANT : Me MARTIN

ADRESSE:38 rue des Orangers

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

En complément de sa précédente mention et requête au registre d'enquête publique n°25, sur la zone N livrée au pâturage au nord de la commune, Madame MARTIN, nous remet un lot de photos aériennes de zones de pâtures supplémentaires possibles de la commune, par amalgame de parcelles végétalisées limitrophes et non construites, représentant des zones

densifiées qui pourraient être classées en EBC et bénéficier au pâturage de troupeaux , qui assureraient ainsi un débroussaillage naturel.

Position de la commune

Il s'agit déjà de zones naturelles, végétalisées non seulement en olivier mais aussi indistinctement en chêne vert, sur des parcelles privées, où l'accord préalable des propriétaires ne va pas de soi pour autant.

Réponse du CE :

C'est une idée originale à creuser. Pourquoi pas ! , encore faudrait il que les propriétaires des parcelles ainsi réunies donnent leur aval , car les voir classées en EBC, n'augmentera pas leur valeur marchande.

N° de registre ou de lettre :52

Date : samedi 31mars 2018

THEMATIQUE : DEMANDE D'INFORMATION

REQUERANT : Mr MARAIS D

ADRESSE : 1055 chemin Daou Ribas

N° de parcelles :2542-1556-2387

Résumé de l'observation :

Vient s'informer de l'application du PLU sur son secteur

Position de la commune

VU

Réponse du CE :

Le renseignons

N° de registre ou de lettre :53

Date : samedi 31 mars 2018

THEMATIQUE : ASSAINISSEMENT

REQUERANT : Mr REY Paul

ADRESSE : chemin des orangers, propriété Maubert

N° de parcelle: 2120

Résumé de l'observation :

Disposant d'une fosse septique, il vient s'informer de la possibilité de se brancher à l'assainissement collectif.

Position de la commune

Réponse du CE :

Lui communiquons ses droits, devoirs et marche à suivre.

N° de registre ou de lettre :54

Date : samedi 31 mars 2018

THEMATIQUE : DEMANDE D'INFORMATION

REQUERANTS : Mrs STRUCK & BENOIT

ADRESSE : 382 chemin des Laurens

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

Viennent s'informer de l'application du PLU sur leur quartier

Position de la commune

Réponse du CE :

Nous les renseignons

N° de registre ou de lettre :55

Date : samedi 31mars 2018

THEMATIQUE : DEMANDE D'INFORMATION

REQUERANT : Mr COUDRAIS

ADRESSE : chemin des Laurens, domaine des Messugues

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

Vient s'informer de son devenir sectoriel

Position de la commune

Réponse du CE :

Le renseignons.

N° de registre ou de lettre : 56 + (cf :R 14 et 6)

Date : samedi 31mars 2018

THEMATIQUE

REQUERANT : Mr TARDY

ADRESSE : 500 route de Grasse

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

Il revient pour faire un dernier point, après une visite sur site du Cre enquêteur qui lui confirme les propos déjà échangés à propos de l'échange de parcelles envisagés avec Me MARTIN Michele.

Position de la commune

Idem

Réponse du CE

Nous lui signalons à nouveau que sa demanderesse qui sollicite un échange de parcelle pour bénéficier de facilité d'accès à son terrain et son futur projet de construction se heurtera toujours au fait que ces parcelles étant situées en zone agricole et difficile d'accès, il ne pourra probablement pas lui être délivré de PC, d'autant qu'elle n'est pas elle même agricultrice et encore moins son conjoint .

N° de registre ou de lettre : L 10

Date : lettre du 30 mars 2018 parvenue en mairie

THEMATIQUE

REQUERANT:Mr POWIS Geoffrey, architecte

ADRESSE : 1150 Chemin Daou Ribas

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

L'intéressé, architecte, développe ses craintes et ses souhaits d'intégration architecturale et paysagère, sur la zone UB et 2 AU du Bourboutel où devrait s'édifier ultérieurement un complexe de logements, parking et commerces de proximité.

Position de la commune

La mairie est totalement ouverte aux attentes des architectes habitants

Réponse du CE :

Il lui suffira de consulter le PC lorsqu'il sera affiché pour s'assurer de l'intégration architecturale et paysagère de ce projet et d'alors faire part de ses éventuels conseils ou recours. Nous ne disposons pas en l'état d'éléments objectifs permettant de donner un avis, qui ne soit pas hors du sujet de l'actuelle enquête publique.

N° de registre ou de lettre : L11 + R 22

Date : lettre du 28 mars 2018 parvenue en mairie

THEMATIQUE : ADDUCTION EN EAU

REQUERANT : **LECOQ**

ADRESSES ; 30 square de Clignancourt à PARIS

: 40 rue des orangers à SPERACEDES

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

La régie des eaux Canal Belletrud aurait de façon illégale enfouie une canalisation d'eau sous et en travers d'une de ses parcelles

Position de la commune

La régie des eaux a proposé à ce particulier de lui racheté la dite parcelle, qui est en l'état inexploitable. La mairie saisi la régie.

Réponse du CE :

Problématique hors du sujet de la présente enquête, nous lui avons déjà fait part de la marche à suivre.

N° de registre ou de lettre : L 12 + R 41

Date : lettre du 28 mars 2018

THEMATIQUE :

REQUERANT : **Mme BERODIAS Ph**

ADRESSE : **515 chemin des Laurens**

N° de parcelles :**35-36-515**

Résumé de l'observation :

L'intéressé architecte, reprend les termes de sa requête n°41

Position de la commune

Le dossier est à l'étude à la CAPG, mais passera par une révision locale du PPRI.

Réponse du CE :

Ces 2 propriétés sont effectivement les seules sur cette partie nord du chemin des Lauren à ne pas être classées en zone bleue B1a (zone de danger modéré à prescriptions particulières). Nos constatations de visu et par google map, confirment les dires de l'intéressé, malgré les équipements cités.

Ce classement PPRI en zone rouge a été effectué via étude du SDIS par arrêté préfectoral en juillet 2006. Le PLU d'essence municipale, n'a pas n'a pas vocation à modifier un arrêté préfectoral et cette requête est donc hors sujet de la présente enquête. Mais un PPRI est aussi évolutif et peut être révisé.

Une révision zonale de cette partie du chemin des Laurens actuellement en zone N, vers un classement en zone UC, ne ne modifierait en rien le sort de ces 2 propriétés qui demeureraient en zone rouge du PPRI en l'absence de révision préfectorale du dit PPRI.

Les occupations et utilisation du sol autorisés sont conditionnées par la réglementation du PPRIF annexé au PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans le statut actuel de ces 2 propriétés, une destruction par incendie de forêt ne les rendrait pas reconstructibles ((art 1 b3 du titre II de l'AP du 27,07,2006).

N° de registre ou de lettre : L13 + R 44

Date : lettre du 28 mars 2018

THEMATIQUE :

REQUERANT : ASPIC

ADRESSE

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

Déjà développé en réponse à la requête 44 identique

Position de la commune

Réponse du CE :

Déjà développé en réponse à la requête 44 identique

N° de registre ou de lettre : L15

Date : mail du 30 mars 2018

THEMATIQUE

REQUERANT : EKKEHARD SCHROTZ

ADRESSE

N° de parcelles :

Résumé de l'observation :

La commune étant placée en zone rurale, ce résident étranger trouve bizarre qu'on puisse y définir des zones urbaines diverses

Il regrette que dans les dites zones, la détention de poules ou chèvres ne soit pas prohibée.

S'agissant de la qualité de l'air, il souhaiterait que les brûlages soient réglementés

Position de la commune

C'est déjà le cas pour le brûlage.

Réponse du CE :

Ces remarques sont hors sujet.

N° de registre ou de lettre : L16

Date : lettre parvenue par mail le 31 mars 2018

THEMATIQUE

REQUERANT : **Me AZZOPARDI Isabelle CAPG**

ADRESSE :**N° de parcelles :****Résumé de l'observation :**

DG16 : en U et AU : préciser toiture plate (on a l'impression que le PLU impose un dispositif de récup d'EP sur tout type de toiture mais qui n'est possible que sur toiture végétalisée (sauf erreur de ma part).

DG17 : préciser la fourchette de hauteur dite limitée :

proposition : la hauteur des talus et murs de soutènement devra être comprise entre 0.50 cm et 1.50 cm maximum avec application de décalages espacés de 0.50 cm minimum en cas de dépassement nécessaire. Cette disposition ne s'applique pas sur les reprises et les extensions de l'existant.

page 13 : les piscines comptent-elles en emprise au sol ?

Ajouter en fin de DG, un article sur les lotissements et les PCVD :

le PLU écarte les dispo de l'art R 123-10-1 CU et indiquera que pour l'ensemble des zones et pour chaque article, le respect des règles s'apprécie pour chaque lot issu de la division du terrain d'assiette (effective ou future) et non au regard de l'ensemble du projet (contrecarrer les effets pervers de la loi ALUR).

Autres observations générales :

il sera bien de bien réglementer dans toutes les zones la superficie des annexes (notamment les garages) en vertu des jurisprudences :
 en N, il est indiqué 15 m², il serait bien de limiter à 40 m².

Ajout à l'article 11 des zones urbaines :

ouvertures : leur surface sera inférieure à celle des pleins. Éviter la multiplication de tailles différentes.

ZONE UA 10.5 : réglementer hauteur des murs de soutènement comme vu plus haut : 2.50 m c'est très haut (0.50 m à 1.50 voire 2.00 m maxi la commune étant escarpée)

ZONE UB 9 : les piscines comptent-elles en emprise au sol ?

limiter la hauteur du mur d'encuvement (max 1.00 m)

UB 10 : mur de soutènement (idem remarque UA10.5)

ZONE UC : même remarque aux articles 9 et 10 ;

Ajouter comme en UB que les piscines devront s'intégrer dans la structure des restanques.

ZONE UD : idem ci-dessus.

Position de la commune

Réponse du CE :

1. C'est tout le contraire, il s'agit des toitures habituelles, qui nécessitent dans les zones U et AU des systèmes de récupération et de valorisation d'eau pluviale, par gouttière, citernes ou bassin à destination d'un usage interne (eaux grises : WC , lessives) ou externes (arrosage des plantations).
2. 2 tous murs supérieur ou égale à 2 m de hauteur doit bénéficier d'un PC. Donc les hauteurs limitées sont nécessairement inférieurs à ces 2 m, sans définition précise
3. Les piscines comptent en emprise au sol

Toutes les remarques ci dessus représentent la contribution de la CAPG au titre des PPA en la personne de la requérante sus citée et ne sont pas requêtes.

N° de registre ou de lettre : L17 + L1+L+ R11

Date : lettre reçue en mairie le 30 mars 2018

THEMATIQUE :DEMANDE EXCEPTIONNELLE DE PC EN ZONE N

REQUERANT: MAURE Olivier Sté Art & Parfum

ADRESSE : 1650 Avenue de St VALIER

N de parcelles :

Résumé de l'observation :

Requête complémentaire aux précédentes et à la demande de la CCI

Position de la commune

Déjà en cours de traitement, en attente des mesures compensatoires à érigées.

Réponse du CE :

Requête complémentaire aux précédentes et à la demande de la CCI

Mêmes réponses

5.2 Réponses thématiques

Réponse thématique N° 1- DECLASSEMENT DE ZONES N

- Zone N route de CABRIS RD 11 -
- Quartiers et chemins des Laurens et DOU RIBAS

La municipalité est prête à déplacer la ligne de séparation zone N /zone UC situé sur le tracé du RD11 à la limite forestière ou à la lisière, de la zone

d'espace boisée classée, (figurant en vert sur les cartes) de la zone N, soit au nord des constructions jalonnant la partie en surplomb du RD 11, et qui correspond au tracé et à la limite de la zone rouge du PPRIF.

Dans le même esprit, il est convenu, que dans un souci de cohérence des zonages, des unités foncières limitrophes construites et existantes, en continuité des communes de Cabris et du TIGNET, les quartiers et chemins sus cités, situés, au nord et à l'est en zone N, dans le projet de PLU, soient reclassés en zone UC, avec pour limites la partie sud du PPRIF en zone rouge.

Réponse thématique N° 2 Reconstruction après sinistre

Selon l'article R 321- 15 du Code forestier, quelque soit la zone d'urbanisme, la reconstruction d'un bien et de ses annexes, piscine et bassin compris, après sinistre est toujours possible, à condition de ne pas aggraver les risques et de ne pas augmenter le nombre de personnes exposées

L'article 1 a du PPRI, repris dans l'arrêté préfectoral du 27,04,2009 ne dit pas autre chose. De même son SHOM peut être augmenté de 30%, sans excéder 200 m² de SHOM total.

Article L111-15

Créé par l'[ORDONNANCE n°2015-1174 du 23 septembre 2015 - art.](#)

"Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement."

.L'article 9 et 10 du projet de PLU, ne dit pas autre chose :

ARTICLE 9 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RESULTANT DE L'ARTICLE L. 111-15 DU CODE DE L'URBANISME RELATIF AUX BATIMENTS SINISTRES

44Lorsqu'un bâtiment régulièrement, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11 du code de l'urbanisme, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. 44

Article L143-1 du Code Rural Modifié par [LOI n°2016-1888 du 28 décembre 2016 - art. 62](#)

"Sont assimilés à des terrains nus ? les terrains ne supportant que des friches, des ruines ou des installations temporaires, occupations ou équipements qui ne sont pas de nature à compromettre définitivement leur vocation agricole ; .A fortiori si ces ruines de plus de 10 ans sont situées en zone N. Elles ne sont plus reconstructibles"

Arrêté Préfectoral du 27.07.2006 instituant le PPRIF((art 1 b3 du titre II

"Une propriété située en zone N et placée en zone rouge du PPRIF, qui viendrait à être détruite lors d'un incendie de forêt, à contrario et dans ce seul cas de sinistre incendie, ne pourrait pas être reconstruite ."

Réponse thématique N° 3 Dépréciation de bien

La valeur pécuniaire d'un bien, ne peut être appréciée objectivement à l'instant T que par le service des domaines de l'Etat. Celle ci n'est réalisée que dans des cas bien précis de vente ou rachat, pour cause d'utilité publique . Ce qui en l'espèce ne sera pas le cas, par celui engendré par une modification ou un classement ou déclassement du zonage de l'urbanisme

La valeur d'un bien, répond avant tout à la loi de l'offre et de la demande entre particuliers. C'est l'acheteur qui fixe son prix d'achat, le vendeur quant à lui ne fait que de proposer un certain prix et le négocie ou pas. Seul le marché indique une valeur moyenne au m², qui tourne globalement en moyenne autour de 3000€ le m² construit dans ce secteur résidentiel .

Outre la conjoncture, l'abondance de l'offre des produits à la vente sur le secteur depuis quelques années, y est bien supérieure à la demande et tire naturellement les prix vers le bas.

Réponse thématique N°4 Echange de parcelles

- Un échange de parcelle avec la mairie ne pourrait se faire que pour cause d'utilité publique et non au seul profit d'un usager.
 - Les échanges de parcelles entre propriétaires sont réalisables sur la base volontaire du consentement des propriétaires, à valeur et surface à peu près égales, sur la base de documents et de relevés réalisés par un géomètre et fondés par acte notarié. Ils répondent en général à un souci d'unité foncière ou à un besoin d'accès sur une quelconque desserte.
- Lorsqu'un échange de parcelle a pour utilité de déboucher sur une voie d'accès ou de cheminement et se trouve à cheval sur le tracé séparatif de deux zones de constructibilité différente, le zonage à prendre en considération sera le plus favorable, à condition de demeurer dans une surface limitée, à défaut d'éventuellement pouvoir en déplacer les limites ou le tracé.

Réponse thématique N°5 Protection des sources

Sur un territoire pentu d'origine karstique, calcaire donc et très argileux où les éboulis rocheux et la présence importante de cavités, d'avens, de grottes, creusées ou créées par les eaux, de source, de ruissellement et les résurgences pluviales, (sans omettre les captages existants sur la commune qui irriguent les fontaines et lavoirs communaux), il apparaît indispensable, que l'obtention de permis de construire, soit soumise à une étude préalable des sols par un géologue, voir même la consultation de sourcier; surtout lorsque les parcelles des terrains concernées, supportent un passage de source ou dominant une fontaine existante.

Ainsi les écoulements naturels des eaux de source pourront être tubées et canalisées et non brutalement interrompues par la présence de fondations, plus ou moins profondes, automatiquement contournées par les eaux souterraine. Cette déviation du lit de la source, qui part faire son passage ailleurs, provoque dès lors :

- un tarissement des lavoirs et fontaines qui ne sont plus alimentés, voir
- une déviation du fil sous terrain d'écoulement naturel des eaux vers une autre faille ou inter-couches,
- voir un risque d'inondation sur une parcelle riveraine en dévers.

De la sorte aussi, la protection du patrimoine communal, le schéma d'aménagement des eaux, les trames vertes et bleues, seront préservés des risques de tarissement ou d'inondation.

5.3 Bilan des observations

Les observations apportées par l'ensemble des requérants ont souligné l'intérêt patrimonial et l'attachement des habitants aux composants marqueurs de la qualité de vie sur leur commune : sources, espaces boisées, zones oléicoles et pastorales, restanques, dont ils souhaitent une protection renforcée voir un classement qui n'existe pas pour le village dans son ensemble.

Le classement de plusieurs quartiers en zones N, (route Cabris, les Laurens, Daou Ribas), à contrario du zonage des parcelles limitrophes des communes riveraines, n'a pas manqué d'interpeller les résidents de ces quartiers, à l'initiative d'associations locales dont c'est aussi et utilement dans ce cas le rôle, puisque cette erreur sera corrigée.

La présence de secteurs boisés sur la commune où un PPRI s'applique depuis 10 ans, a surtout suscité la crainte ou le doute de leur capacité à reconstruire, (pourtant bien encadré) en cas de sinistre. Comme quoi les habitants de la commune sont très sensibles au risque incendie. La municipalité aussi, même si un certain retard à entraver la mise en place des préconisations d'hydrants et d'aires de retournements, des autorités départementales.

A cet égard un planning prévisionnel précis de ce type de travaux à réaliser se trouve en pièce annexe et doit être mis en œuvre et aux normes sur les deux années à venir.

Le zonage d'assainissement a été à plusieurs reprises évoqués, surtout par les résidents disposant de fosses septiques (34%) qui ne sont plus aux normes. L'évocation des étapes à réaliser avant de pouvoir effectuer un branchement sur l'assainissement collectif, a laissé bon nombre de résidents sur leur réserve. Mais la révision du zonage d'assainissement, jointe au dossier de projet de PLU, qui datait initialement de 2002, n'était pas soumis à la concertation publique, pas plus que le présent projet de PLU n'est soumis à évaluation environnementale, du reste la commune n'est pas non plus située ni concernée par la directive NATURA 2000.

Dans leur ensemble, les usagers qui se sont informés, du projet de PLU et se sont rendus par la suite en mairie pour nous rencontrer et nous présenter leurs requêtes, se sont en règle général plutôt montrés satisfaits de nos réponses et de la prise en compte de leurs intérêts. Aucun incident quelconque n'a été à déplorer au cours de cette enquête.

6 Réponses du maître d'œuvre : la Mairie

Ci après

REPONSES AUX POINTS D'INTERROGATIONS ET PROPOSITIONS

- 1/ Concernant la zone N le long de la RD11 Route de Cabris, la commune ne voit aucun inconvénient à en reculer la limite au niveau du tracé de la zone boisée.
- 2/ Au niveau du Chemin Daou Ribas, et des quartiers déjà urbanisés, il est logique d'avoir une continuité avec les communes de Cabris et du Tignet et donc de classer cette zone jusqu'en limite boisée en zone UD.
- 3/ Les limites sud de la zone N reprennent les limites antérieures du POS.
- 4/ Dans le cas de constructions situées sur des parcelles à cheval sur 2 zones différentes, c'est la zone la plus profitable aux propriétaires qui sera adoptée.
- 5/ La commune ne voit aucun inconvénient au transfert de limite pour cette parcelle classée en A.
- 6/ En ce qui concerne la demande pour installer un terrain de motocross, nous réservons notre réponse à la création de l'OAP. Le site d'escalade est quant à lui déjà officialisé.
- 7/ Sur cette zone N au nord, toute personne désirant pratiquer un pâturage annuel est déjà autorisée à le faire sur les parcelles communales.
Charge aux bergers de voir avec les éventuels propriétaires privés.
- 8/ Pour les permis déposés sous le RNU et les échanges de parcelles en cours, la commune pourrait convenir sans problème d'aménagement et de déplacement à la marge et de tracés séparatifs de zones constructibles, sans toutefois dénaturer l'économie générale du projet de PLU.
- 9/ Toutes les démarches peuvent être faites pour rajouter le patrimoine oublié. Le classement en propriété remarquable peut être revu en cas de refus des propriétaires.
- 10/ Impossibilité car les caraires et drailles sont depuis longtemps incluses dans des propriétés privées.
- 11/ Les zones comportant des sources sont déjà totalement urbanisées.
Lors des dépôts de permis de construire, une attention particulière sera bien évidemment observée.

Le Maire,
Joël PASQUEZIN



PIECES ANNEXES

L' Arrêté municipal d'organisation :

SPÉRACÈDES



Département des Alpes-Maritimes

Le 29 janvier 2018,

ARRÊTÉ N°04/18

OBJET : ARRÊTE PRESCRIVANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE RELATIVE À LA PROCÉDURE D'ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET AU ZONAGE D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES.

Le Maire de Spéracèdes,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L.151-19 et 21 ;

VU le Code de l'environnement et notamment les articles R. 123-6 à R. 123-23 ;

VU l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique mentionné à l'article R123-11 du Code de l'Environnement ;

VU l'ordonnance du 3 aout 2016 n°2016-1058 et le décret du 11 aout 2016 n°2016-1110 relatifs à la modification des règles applicables à l'évaluation environnementale des projets, plans et programmes ;

VU la délibération du Conseil Municipal en date du 5 décembre 2014 prescrivant le Plan Local d'Urbanisme ;

VU le débat portant sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable organisé le 8 avril 2016 en Conseil municipal ;

VU la délibération du Conseil municipal du 14 mars 2017 tirant le bilan de la concertation publique et arrêtant le projet de Plan Local d'Urbanisme ;

VU la décision en date du 16 janvier 2018 de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice désignant Monsieur Gaël HILIQJIN en qualité de Commissaire Enquêteur ;

VU les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

ARTICLE 1 : OBJET DE L'ENQUÊTE

Il sera procédé à une enquête publique unique portant sur la révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Spéracèdes valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme et sur le zonage d'assainissement des eaux usées.

ARTICLE 2 : DURÉE DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique se déroulera sur une durée de 31 jours, du 1^{er} au 31 mars 2018 inclus.

ARTICLE 3 : DÉSIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Monsieur Gaël HILIQJIN, exerçant la profession de commissaire divisionnaire en retraite, a été désigné en qualité de Commissaire Enquêteur par le Président du Tribunal administratif de Nice.

En cas d'empêchement du commissaire enquêteur, le Président du tribunal administratif ordonne l'interruption de l'enquête, désigne un commissaire enquêteur remplaçant et fixe la date de reprise de l'enquête.

ARTICLE 4 : OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposées à la Mairie de Spéracèdes du 1^{er} au 31 mars 2018 inclus aux jours et heures d'ouvertures de la Mairie, 11 boulevard du Docteur Sauvy, à savoir :

LUNDI, MARDI, MERCREDI de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
JEUDI de 08h30 à 12h00
VENDREDI de 08h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Spéracèdes valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme ainsi que du dossier de zonage d'assainissement des eaux usées et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Spéracèdes, à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, 11 boulevard du Docteur Sauvy – 06530 Spéracèdes.

Ou par courriel à l'adresse suivante : admispera@orange.fr

En ce qui concerne les observations reçues par voie postale à l'adresse de la mairie, les courriers doivent arriver au plus tard le 31 mars 2018 à 12h, heure de clôture de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.speracedes.fr/ – onglet « PLU ».

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique en mairie.

Les observations et propositions seront régulièrement mise en ligne et accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire, à savoir : [/www.speracedes.fr/](http://www.speracedes.fr/) – onglet « PLU ».

ARTICLE 5 : PERMANENCES

Le Commissaire Enquêteur recevra le public en mairie, les jours et heures suivants :

- Jeudi 1^{er} mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Lundi 5 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Vendredi 9 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Jeudi 22 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Mercredi 28 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Samedi 31 mars de 9h à 12h

ARTICLE 6 : TRANSMISSION DE PIÈCES

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Spéracèdes, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique.

La personne devra adresser sa demande auprès de Monsieur le Maire de Spéracèdes, Mairie de Spéracèdes, 11 boulevard du Docteur Sauvy – 06530 Spéracèdes.

ARTICLE 7 : ABSENCE D'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Le projet de Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumis à évaluation environnementale. Le dossier d'enquête publique comprend les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête.

ARTICLE 8 : CLÔTURE DE L'ENQUÊTE

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

ARTICLE 9 : DIFFUSION DU RAPPORT

Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Département des Alpes-Maritimes
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un délai d'un an à compter de la réception par la Mairie des documents.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera également publiée sur le site internet de la commune.

ARTICLE 10 : INFORMATIONS RELATIVES A L'ENQUETE

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées en mairie de Spéracèdes auprès de monsieur Michel PIERRET, à l'adresse suivante : Mairie de Spéracèdes, 11 boulevard du Docteur Sauvy – 06530 Spéracèdes. Téléphone : 04 93 60 58 73.

ARTICLE 11 : PUBLICITÉ DE L'ENQUÊTE

Un avis destiné au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera inséré, en caractère apparents, par le Maire, dans deux journaux diffusés dans le département.

Il sera publié une première fois, au moins quinze jours avant le début de celle-ci, et une deuxième fois, rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête.

Cet avis sera affiché à la mairie pendant toute la durée d'enquête et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune ainsi que sur le site internet de la commune.

ARTICLE 12 : SUITES DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE

À l'issue de l'enquête publique, le projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.

ARTICLE 13 : EXÉCUTION ET TRANSMISSION DE L'ARRÊTÉ

Monsieur le Maire et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Une ampliation de l'arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nice.

Le Maire,
Joël PASQUELIN



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE NICE

16/01/2018

N° E1800003 /06

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 11/01/2018, la lettre par laquelle le maire de SPERACEDES demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet:

- l'enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Spécacèdes ;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme ; _____

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2018 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : Monsieur Gaël HILQUIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 3 : La présente décision sera notifiée au maire de SPERACEDES et à Monsieur Gaël HILQUIN.

Fait à Nice, le 16/01/2018

Le Président,

Pour expédition conforme

le greffier en chef,

C. B. LOLOTTI



Jean-Christophe Duchon-Doris

Désignation du Cre Enquêteur par le Tal Administratif de NICE

Déclaration sur l'honneur du C.E

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Nice, le 17/01/2018

TRIBUNAL ADMINISTRATIF
DE NICE33, Bd. Franck Pilatte
CS 09706
06359 NICE Cedex 4
Téléphone : 04 92 04 13 13
Télécopie : 04 93 55 78 31

E1800003 / 06

Monsieur Gaël HILQUIN
"la Soleillanne"
606 chemin du Castellaras
06530 LE TIGNETGreffe ouvert du lundi au vendredi de
8h30 à 12h00 - 13h30 à 16h00

Dossier n° : E1800003 / 06
(à rappeler dans toutes correspondances)

DECLARATION SUR L'HONNEUR

Enquête publique : enquête publique relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Spécacèdes

Je soussigné, Monsieur Gaël HILQUIN, commissaire divisionnaire, en retraite, demeurant "la Soleillanne" 606 chemin du Castellaras, LE TIGNET (06530), désigné pour l'enquête publique susvisée, déclare sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'oeuvre ou le contrôle de l'opération soumis à enquête au sens des dispositions de l'article L. 123-5 du code de l'environnement.

A

Cagnon/Ma

Le

22 Janvier 2018

Signature



AFFICHAGE DE L'arrêté d'organisation de l'enquête publique du PLU

République Française
Liberté – Egalité – Fraternité

Département des Alpes-Maritimes

COMMUNE DE SPERACEDES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
et du zonage d'assainissement des eaux usées

DU JEUDI 1ER MARS 2018 AU SAMEDI 31 MARS 2018 INCLUS

En exécution de l'arrêté municipal n° 04/18 en date du 29 janvier 2018, il sera procédé à une enquête publique unique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Spéracèdes.

Par décision du Tribunal Administratif de Nice en date du 16 janvier 2018 a été désigné en qualité de commissaire enquêteur Monsieur Gaël HILLIQUIN.

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposées à la Mairie de Spéracèdes du 1er mars au 31 mars 2018 inclus aux jours et heures d'ouvertures de la Mairie, 11 boulevard du Docteur Sauvy, à savoir :
LUNDI, MARDI, MERCREDI de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
JEUDI de 08h30 à 12h00
VENDREDI de 08h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Spéracèdes valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme ainsi que du dossier de zonage d'assainissement des eaux usées et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Spéracèdes, à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, 11 boulevard du Docteur Sauvy – 06530 Spéracèdes.

Ou par courriel à l'adresse suivante : admispera@orange.fr.

En ce qui concerne les observations reçues par voie postale à l'adresse de la mairie, les courriers doivent arriver au plus tard le 31 mars 2018 à 12h, heure de clôture de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.speracedes.fr/ – onglet « PLU ».

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique en mairie.

Les observations et propositions seront régulièrement mise en ligne et accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire, à savoir : www.speracedes.fr/ – onglet « PLU ».

Le Commissaire Enquêteur recevra le public en mairie, les jours et heures suivants :

- Jeudi 1er mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Lundi 5 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Vendredi 9 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Jeudi 22 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Mercredi 28 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Samedi 31 mars de 9h à 12h

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de Spéracèdes, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique. La personne devra adresser sa demande auprès de Monsieur le Maire de Spéracèdes, Mairie de Spéracèdes, 11 boulevard du Docteur Sauvy – 06530 Spéracèdes.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumis à évaluation environnementale. Le dossier d'enquête publique comprend les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Département des Alpes-Maritimes
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice.
Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un délai d'un an à compter de la réception par la Mairie des documents. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera également publiée sur le site internet de la commune.

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées en mairie de Spéracèdes auprès de monsieur Michel PIERRET, à l'adresse suivante : Mairie de Spéracèdes, 11 boulevard du Docteur Sauvy – 06530 Spéracèdes. Téléphone : 04 93 60 58 73.

Un avis destiné au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera inséré, en caractère apparents, par le Maire, dans deux journaux diffusés dans le département. Il sera publié une première fois, au moins quinze jours avant le début de celle-ci, et une deuxième fois, rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête. Cet avis sera affiché à la mairie pendant toute la durée d'enquête et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune ainsi que sur le site internet de la commune.

À l'issue de l'enquête publique, le projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.

Monsieur le Maire et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. Une ampliation de l'arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nice.

Le Maire,
Joël PASQUELIN
Fait à Spéracèdes, le 29 janvier 2018

PV DU MAIRE ATTESTANT DES LIEUX D AFFICHAGE :

 RAPPORT		CADRE RESERVE AU DESTINATAIRE		
		VOL	DEGRADATIONS	NUISANCES
COMMUNES SPERACEDES/CABRIS		INSALUBRITE	X URBANISME	VIOLENCE
CODE INSEE 137		Procès verbal N° 22/02/2018		Autres :
AFFAIRE Affichage Avis d'Enquête Publique Plan Local Urbanisme 06 SPERACEDES		Pièce n° 1		Feuillet n° 01/01
				PIECE(S) JOINTE(S) 7

L'an deux mille dix huit, le jeudi vingt deux février à dix sept heures,
 Nous soussigné(s), CHALUMEAU Denis, Garde Champêtre Chef Principal des Communes de SPERACEDES et CABRIS, Agent de Police Judiciaire Adjoint, revêtu des insignes de nos fonctions, en résidence Hôtel de Ville 06 SPERACEDES,
 Vu les articles 15, R.15-33-29-3, 21/3°, 22 à 25 et 27 du Code de procédure pénale et autres lois spéciales,
 Vu les articles L.521-1, L.522-2, L.522-3 et L.522-4 du Code de la Sécurité Intérieure,
 Vu les articles L.2213-16, L.2213-17, L.2213-18 et L.2213-19 du Code Général des Collectivités Territoriales,
 Commissionné et assermenté en Urbanisme et porteur de notre commission,
 Commissionné et assermenté aux nuisances sonores et porteur de notre commission,
 Rapportons les faits suivants :

Sur demande de Monsieur Michel PIERRET, Adjoint à l'Urbanisme, nous établissons rapport de l'affichage obligatoire de l'avis d'enquête publique sur le Plan Local d'Urbanisme. _____

Nous certifions l'affichage de quatorze avis aux adresses suivantes : _____

Page 1 : Allée Edmond Roudnitska et intersection Route de St Cézaire / Bd Docteur Sauvy _____

Page 2 : La Cadenière et carrefour la Croix _____

Page 3 : Chemin des Fauvettes et Le Clos des Lucioles / Route de Draguignan _____

Page 4 : Place Charles de Gaulle et Parking de la Renaude _____

Page 5 : Chemin des Laurens / Saint Jean et Chemin des Aloës / Le Renaude _____

Page 6 : Cimetière Rue des Orangers et Les Orangers / Le Peyasq _____

Page 7 : Panneau publicitaire entrée Salle des Fêtes et Parvis de la Mairie _____

De quoi nous rédigeons le présent rapport, clos les jours, mois et an susdits à dix sept heures et trente minutes. _____

Garde Champêtre Chef Principal
 Chef de Police Rurale
 Denis CHALUMEAU




DESTINATAIRES	DATE DE CLOTURE
M. le Procureur de la République près le T.G.I. de GRASSE	Le 22 février 2018
M. le Commandant de Brigade de Gendarmerie de Peymeinade	Le Garde Champêtre Chef Principal, Chef de Police Rurale Denis CHALUMEAU
M. l'Officier du Ministère Public	
M. le Directeur Départemental des Territoires et de la Mer	
1 M. le Maire	



2ème annonce légale dans la presse :

nice-matin
Samedi 10 mars 2018 **54**

o.nicematin.com - www.emploi.nicematin.com

AVIS D'ENQUÊTES

COMMUNE DE SPERACEDES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées

DU JEUDI 1^{er} MARS 2018 AU SAMEDI 31 MARS 2018 INCLUS

En exécution de l'arrêté municipal n° 04/18 en date du 29 janvier 2018, il sera procédé à une enquête publique unique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Spéracèdes.

Par décision du Tribunal Administratif de Nice en date du 16 janvier 2018 a été désigné en qualité de commissaire enquêteur Monsieur Gaël HILIOUIN.

Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles côté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposées à la Mairie de Spéracèdes du 1^{er} mars au 31 mars 2018 inclus aux jours et heures d'ouvertures de la Mairie, 11 boulevard du Docteur Sauvy, à savoir :

LUNDI, MARDI, MERCREDI de 09h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
JEUDI de 09h30 à 12h00
VENDREDI de 08h00 à 12h00 et de 13h00 à 16h00

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Spéracèdes valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme ainsi que du dossier de zonage d'assainissement des eaux usées et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Spéracèdes, à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, 11 boulevard du Docteur Sauvy - 06530 Spéracèdes.

Ou par courriel à l'adresse suivante : admispera@orange.fr.

En ce qui concerne les observations reçues par voie postale à l'adresse de la mairie, les courriers doivent arriver au plus tard le 31 mars 2018 à 12h, heure de clôture de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.speracedes.fr - onglet « PLU ».

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique en mairie.

Les observations et propositions seront régulièrement mise en ligne et accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire, à savoir : www.speracedes.fr - onglet « PLU ».

Le Commissaire Enquêteur recevra le public en mairie, les jours et heures suivants :

- Jeudi 1^{er} mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Lundi 5 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Vendredi 9 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h

- Jeudi 22 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Mercredi 28 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Samedi 31 mars de 9h à 12h

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie de Spéracèdes, dès la publication de l'arrêté d'ouverture d'enquête publique. La personne devra adresser sa demande auprès de Monsieur le Maire de Spéracèdes, Mairie de Spéracèdes, 11 boulevard du Docteur Sauvy - 06530 Spéracèdes.

Le projet de Plan Local d'Urbanisme n'est pas soumis à évaluation environnementale. Le dossier d'enquête publique comprend les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée à :

- Monsieur le Préfet du Département des Alpes-Maritimes
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un délai d'un an à compter de la réception par la Mairie des documents. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera également publiée sur le site internet de la commune.

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées en mairie de Spéracèdes auprès de monsieur Michel PIERRET, à l'adresse suivante : Mairie de Spéracèdes, 11 boulevard du Docteur Sauvy - 06530 Spéracèdes. Téléphone : 04 93 80 58 73.

Un avis destiné au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera inséré, en caractère apparents, par le Maire, dans deux journaux diffusés dans le département. Il sera publié une première fois, au moins quinze jours avant le début de celle-ci, et une deuxième fois, rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête. Cet avis sera affiché à la mairie pendant toute la durée d'enquête et publié par tout autre procédé en usage dans la Commune ainsi que sur le site internet de la commune.

À l'issue de l'enquête publique, le projet d'élaboration de Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.

Monsieur le Maire et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. Une ampliation de l'arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Président du Tribunal administratif de Nice.

Fait à Spéracèdes, le 29 janvier 2018
Le Maire, Joël PASQUELIN.

GROUPÉ nice-matin

OFFREZ DE LA VISIBILITÉ A VOS MARCHÉS PUBLICS

Pour vous accompagner dans vos publications et profiter de nos conseils et avantages



04 93 18 71 49
legales@nicematin.fr

Conformément à l'arrêté du ministère de la Culture et de la Communication (NORM : MCCE1327120A) le prix de la ligne de référence des annonces légales, tel que défini à l'article premier, est fixé pour l'année 2017 au tarif de base de 4,15 € HT pour les Alpes-Maritimes.

« La reproduction ou l'utilisation, sous quelque forme que ce soit, de nos articles ou informations est interdite. »

EURO MILLIONS

TIRAGE DU VENDREDI 9 MARS 2018



9 14 21 32 44 1 12

Ces tirages vous sont communiqués à titre d'information. La responsabilité du groupe « Nice-Matin » ne saurait être engagée en cas de publication de chiffres erronés.

Nous vous invitons à vérifier ces résultats auprès des sites officiels de la Française des Jeux. www.francaisedesjeux.com

» CÔTÉ PRIVILÈGES :
DEVENEZ AMBASSADEUR

06/03/2018

Annonces légales

nice-matin
Vendredi 2 mars 2018

AVIS ADMINISTRATIFS

COMMUNE D'ANTIBES-JUAN LES PINS

COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION SOPHIA-ANTIPOLIS

Concertation publique préalable à l'aménagement de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) des Trois Moulins située au nord de la commune d'Antibes à destination des activités industrielles, un tissu d'activités économiques déjà constitué mais aussi, dans leur continuité, de nouveaux espaces à fort potentiel de développement à restructurer et aménager, spécifiquement dédiés à l'accueil d'activités économiques et correspondant à des enjeux particuliers. Par délibération en date du 19 février 2018 et conformément aux dispositions de l'article L.300 2 du Code de l'urbanisme - les modalités de concertation publique préalable à l'aménagement de la ZAE ont été définies ainsi :

Parution d'un avis de publicité sur le lancement de la concertation dans un journal local et dans les supports municipaux d'information.
Mise à disposition pendant une durée d'un mois, sur la période du 1er mars 2018 au 31 mars 2018 inclus, d'un dossier comprenant les informations sur le projet ainsi que d'un registre de concertation permettant au public d'exprimer son avis. Ces documents seront consultables en mairie d'Antibes, dans les locaux de la Direction Urbanisme (bâtiment « Orange Bleu », 11 boulevard Chancel à Antibes) aux jours et heures d'ouverture habituels, et également consultables à la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis, siège administratif des Genêts (449, route des crétes - 06 501 Sophia Antipolis) aux jours et heures d'ouverture habituels, ainsi que sur le site internet de la C.A.S.A. (www.casa-antibes.fr), informant le public du lieu, jour et heure de la tenue de cette réunion.

Le public pourra faire aussi part de ses observations et propositions, pendant cette période de mise à disposition sur un registre ouvert à cet effet, en mairie d'Antibes, dans les locaux de la Direction Urbanisme (bâtiment « Orange Bleu », 11 boulevard Chancel à Antibes) aux jours et heures d'ouverture habituels, et à la Communauté d'agglomération Sophia Antipolis, siège administratif des Genêts (449, route des crétes Sophia Antipolis) aux jours et heures d'ouverture habituels ; par envoi de courriels à l'adresse suivante : 3moulins@agglo.csa.fr.

AVIS D'ENQUÊTES

LE PREFET DES ALPES MARITIMES
DIRECTION DEPARTEMENTALE
DE LA PROTECTION DES POPULATIONS DES ALPES MARITIMES

INSTALLATION CLASSEE POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Enquête publique relative à la demande de renouvellement et d'extension d'autorisation présentée par la Société d'Exploitation de Carrières IS E C pour l'exploitation de la carrière de roche massive située aux lieux-dits « Bina », « Baou Leng », « Carcans » et « Oua » sur le territoire des communes de Saint-André-de-la-Roche et Tourrette-Levens pour une durée de 7 ans, la demande portant également sur l'arrasement des lots (203 m) de la bande de déclassé réglementaire des 12 m qui comprend le tronçon (pourtant RM19) à l'épave légal, le transfert, l'actualisation et le regroupement de l'ensemble des installations de traitement de matériaux et installations de transit, l'augmentation de la surface de l'installation de transit dématérialisée de 6000 m² à 8000 m².

Respectueux des avis du suivi du projet : M. Thierry PANAVA, Directeur de la Société d'Exploitation de Carrières IS E C et M. Laurent ALLÉMAND, Directeur adjoint chargé d'exploitation - Société d'Exploitation de Carrières IS E C.

En exécution de l'arrêté préfectoral du 12 février 2018, une enquête publique aura lieu du 22 mars 2018 au 23 avril 2018 inclus, en mairies de Saint-André-de-la-Roche et Tourrette-Levens, conformément à la demande d'autorisation citée ci-dessus.
Accours de cette période, le dossier comportant, en particulier, une présentation du projet, une présentation de l'état actuel, une étude d'impact et une étude de dangers et les renseignements techniques des deux études, une notice d'hygiène et de sécurité et des illustrations ainsi que l'avis du 15 janvier 2018 de la Mission Régionale de l'Autonomie Environnementale Provence-Alpes Côte d'Azur (MRAE) et l'avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) du 9 novembre 2017, sera déposée aux mairies de Saint-André-de-la-Roche et Tourrette-Levens ou il sera tenu à la disposition du public jusqu'au vendredi 23 avril 2018 inclus, de 9h 00 à 16h 45, ainsi que les documents suivants :
- mairies de Saint-André-de-la-Roche, du lundi au vendredi inclus : de 9h 30 à 17h 00 et de 13h 00 à 16h 45.
- mairies de Tourrette-Levens, du lundi au vendredi inclus : de 9h 30 à 15h 30 en continu et consigner ses observations et propositions dans un registre ouvert à cet effet ou sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <http://www.alpes-maritimes.gouv.fr> - onglets Publications/Enquêtes publiques/Installations classées pour la protection de l'environnement/Société d'Exploitation de Carrières IS E C. Le public pourra également adresser ses observations et propositions par voie postale au commissaire enquêteur, sous enveloppe fermée, aux sièges de l'enquête, aux adresses suivantes :

M le commissaire enquêteur - Mairie de Saint-André-de-la-Roche, 21, boulevard du 5 Mars 1954 - 06230 Saint-André-de-la-Roche ou M le commissaire enquêteur - Mairie de Tourrette-Levens, 70, place du Docteur Paul Simon - 06290 Tourrette-Levens. Il pourra, en outre, les adresser par courrier électronique à l'attention de M le commissaire enquêteur à cep@alpes-maritimes.gouv.fr pendant toute la durée de l'enquête. Ces courriers seront reçus jusqu'à la date et heure de clôture de l'enquête publique, soit le 23 avril 2018, à 16h 45.

Le public pourra également consulter le dossier soumis à l'enquête ainsi que l'avis de la Mission Régionale de l'Autonomie Environnementale Provence-Alpes Côte d'Azur (MRAE) et l'avis de l'INAO sur le site internet de la préfecture : www.alpes-maritimes.gouv.fr - onglets Publications/Enquêtes publiques/Installations classées pour la protection de l'environnement/Société d'Exploitation de Carrières IS E C. Il pourra, en outre, consulter le dossier les lundis matins, mardis matins et mercredis matins, de 9 heures à 12 heures, sur un poste informatique installé, durant l'enquête publique, à la direction départementale de la protection des populations, bâtiment Mont des Merveilles, 27 avenue, CADAM, 47 boulevard du Maréchal, à Nice.
Le commissaire enquêteur désigné par le Président du Tribunal Administratif de Nice pour conduire cette enquête est M. Marc PLENET, expert foncier et géographe hors norme.

Son tenant à la disposition du public pour recevoir ses observations et propositions écrites et orales, les jours et heures ci-après :
à la mairie de Saint-André-de-la-Roche :
le jeudi 22 mars 2018 de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 00 à 16 h 45
le mardi 4 avril 2018 de 13 h 00 à 16 h 45
le mardi 17 avril 2018 de 13 h 00 à 16 h 45
le lundi 23 avril 2018 de 13 h 00 à 16 h 45
à la mairie de Tourrette-Levens :
le mardi 27 mars 2018 de 9 h 00 à 12 h 00 et de 13 h 00 à 15 h 30
le jeudi 12 avril 2018 de 13 h 00 à 15 h 30

À l'issue de l'enquête publique, le public pourra prendre connaissance du rapport des conclusions motivées du commissaire enquêteur à la Direction départementale de la protection des populations - services environnement et aux mairies de Saint-André-de-la-Roche et Tourrette-Levens qui les tiendront à sa disposition pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique.
Les documents relatifs à l'enquête publique sur le site internet de la préfecture pendant la même durée (<http://www.alpes-maritimes.gouv.fr> - onglets Publications/Enquêtes publiques/Installations classées pour la protection de l'environnement/Société d'Exploitation de Carrières IS E C et <http://www.alpes-maritimes.gouv.fr> - onglets Publications/Enquêtes publiques/Rapports et conclusions).

En vertu de la procédure d'instruction du dossier, le projet présenté fera l'objet d'une décision d'autorisation assortie de prescriptions techniques ou d'un refus.

Nice, le 12 février 2018,
Pour le préfet des Alpes Maritimes
Le secrétaire général
Fredric MAC KAIN

VIE DES SOCIÉTÉS

AVIS IMMATRICULATION

Savant acte SSP du 07/02/2018 constitution de la SAS :
DCL PLOMBIERIE
Capital social : 600 euros
Siège social : 755, route de Saint-Jeannet 06610 LA GAUDE
Objet : Travaux d'installation et de gaz dans tous locaux
Président : M. DROGOU Gédéon-Bernard 755, route de Saint-Jeannet 06610 LA GAUDE
Directeur Général : M. GIULI LEONI Paul demeurant 1017, chemin de la Haie 06510 GATTIERES
Durée de la société : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de GRASSE.
Admission aux assemblées et exercice du droit de vote : Chaque actionnaire est convoqué aux Assemblées. Chaque action donne droit à un vote.
Clause d'agrément : Les actions sont librement cessibles entre actionnaires uniquement avec accord du Président de la société.

MODIFICATIONS DIVERSES

RIVEA B2P
SASU au capital de 1000 euros
Siège social : 105, chemin des CEILLÈS - Le Montalegno
53070 St-Laurent
RCS d'Antibes n°63489117

Le 15/02/2018, le PV AGE a décidé de modifier l'objet social de la société, pour « Tous travaux de plomberie, installations sanitaires, chauffage et installations de chauffage, couverture, zingerie, ventilation mécanique contrôlée ». Article 6 des statuts a été modifié en conséquence.

Conformément à l'arrêté du ministère de la Culture et de la Communication (NORM : MCE122720A) le prix de la ligne de référence des annonces légales, tel que défini à l'article premier, est fixé pour l'année 2017 au tarif de base de 4,15 € HT pour les Alpes Maritimes.

ABONNEZ-VOUS AU
N°Cristal 09 69 32 83 83
APPEL NON SURTAXÉ

COMMUNE DE SPERACEDES

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE

Relative au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées

DU JEUDI 1^{er} MARS 2018 AU SAMEDI 3¹ MARS 2018 INCLUS

En exécution de l'arrêté municipal n° 04 du 16 mars 2018, il sera procédé à une enquête publique unique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme et au zonage d'assainissement des eaux usées de la commune de Speracède.

Par décision du Tribunal Administratif de Nice en date du 10 janvier 2018, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur Monsieur GAIL HILQUIN. Les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillettes non mobiles cité et paragrafé par le commissaire enquêteur seront déposés à la Mairie de Speracède du 1^{er} mars au 31 mars 2018 inclus aux jours et heures d'ouverture de la Mairie, 11 boulevard du Docteur Sauvy, à savoir :

LUNDI, MARDI, MERCREDI de 09h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h00
JEUDI de 09h30 à 12h00
VENDREDI de 09h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h00

Chacun pourra prendre connaissance du dossier de révision du Plan d'Occupation des Sols de la commune de Speracède valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme ainsi que du dossier de zonage d'assainissement des eaux usées et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire Enquêteur à l'adresse suivante : Mairie de Speracède, à l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur, 11 boulevard du Docteur Sauvy - 06530 Speracède.

Du par courriel à l'adresse suivante : admisp@orange.fr. En ce qui concerne les observations reçues par voie postale à l'adresse de la mairie, les courriers doivent arriver au plus tard le 31 mars 2018 à 12h, heure de clôture de l'enquête publique.

Le dossier d'enquête publique sera également consultable et téléchargeable sur le site internet de la commune à l'adresse suivante : www.speracedes.fr - onglet « PLU ».

Un accès gratuit au dossier sera également garanti par un poste informatique en mairie.

Les observations et propositions seront régulièrement mises en ligne et accessibles sur un site internet désigné par voie réglementaire, à savoir : www.speracedes.fr - onglet « PLU ».

Le Commissaire Enquêteur recevra le public en mairie, les jours et heures suivants :
- Jeudi 1^{er} mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Lundi 5 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Vendredi 9 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Jeudi 22 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Mercredi 28 mars de 9h à 12h et de 14h à 17h
- Samedi 31 mars de 9h à 12h

Toute demande pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique après de la mairie de Speracède, dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique. La personne devra adresser sa demande auprès de Monsieur le Maire de Speracède, Mairie de Speracède, 11 boulevard du Docteur Sauvy - 06530 Speracède.

L'arrêté de Plan Local d'Urbanisme est soumis à évaluation environnementale. Le dossier d'enquête publique comprend les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Maire son rapport dans lequel figurent ses conclusions motivées.

Une copie du rapport du Commissaire Enquêteur sera adressée à :
- Monsieur le Préfet du Département des Alpes Maritimes
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice.

Le rapport et les conclusions du Commissaire Enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un délai d'un an à compter de la réception par la Mairie des documents. Une copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur sera également publiée sur le site internet de la commune.

Les informations relatives à ces dossiers peuvent être demandées en mairie de Speracède auprès de monsieur Michel PIERRET, à l'adresse suivante : Mairie de Speracède, 11 boulevard du Docteur Sauvy - 06530 Speracède. Téléphone : 04 93 40 58 73.

A l'issue de l'enquête publique, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des observations et avis formulés dans le cadre de l'enquête publique et des conclusions du commissaire enquêteur, sera soumis au Conseil Municipal pour approbation.

Monsieur le Maire et Monsieur le Commissaire enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté. Une ampliation de l'arrêté sera adressée à Monsieur le Préfet et à Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice.

Fait à Speracède, le 29 janvier 2018
Le Maire, JOËL PASQUELIN

Keno Résultats des tirages du jeudi 1^{er} mars 2018

1	5	7	12	13	15	18	26	30	31
34	35	43	44	50	52	53	55	59	68

Obtenez la carte x 2

JOKER

5	8	10	11	23	28	29	31	36	38
40	41	43	47	52	58	62	67	68	70

Obtenez la carte x 2

JOKER

JOUER COMPREND DES PIQUES - ENGAGEMENT, DÉPENDANCE - APPELÉ LE 95 74 75 13 (appel non surtaxé)

DIVERS LIEUX D AFFICHAGE SUR LA COMMUNE

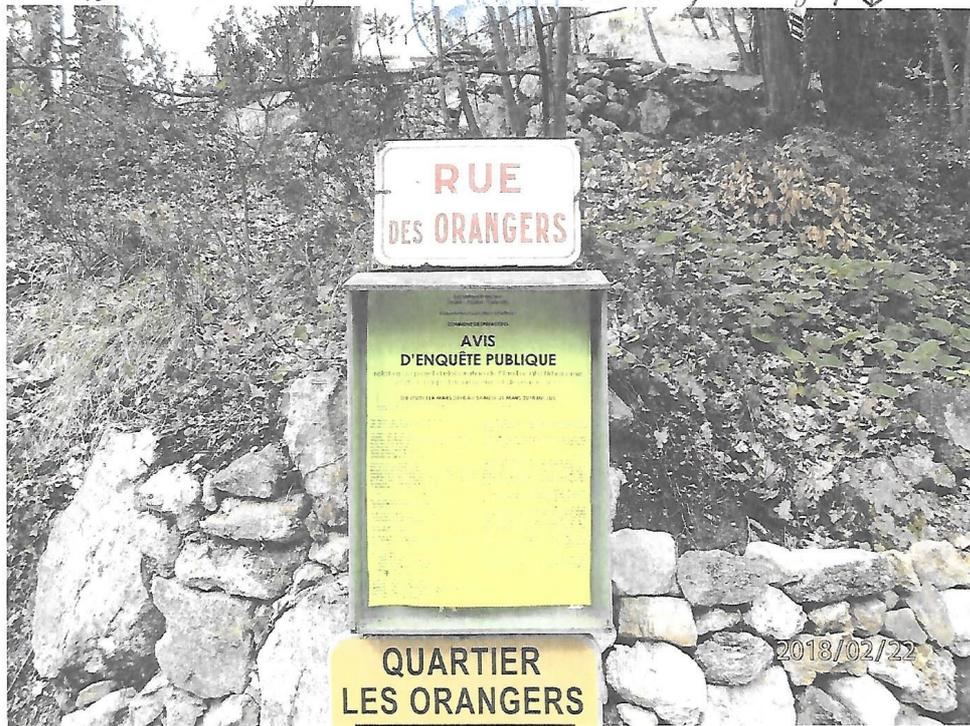


Handwritten signature



Arrivée Rue Orangers ↗

Rue Orangers le Paysan ↘



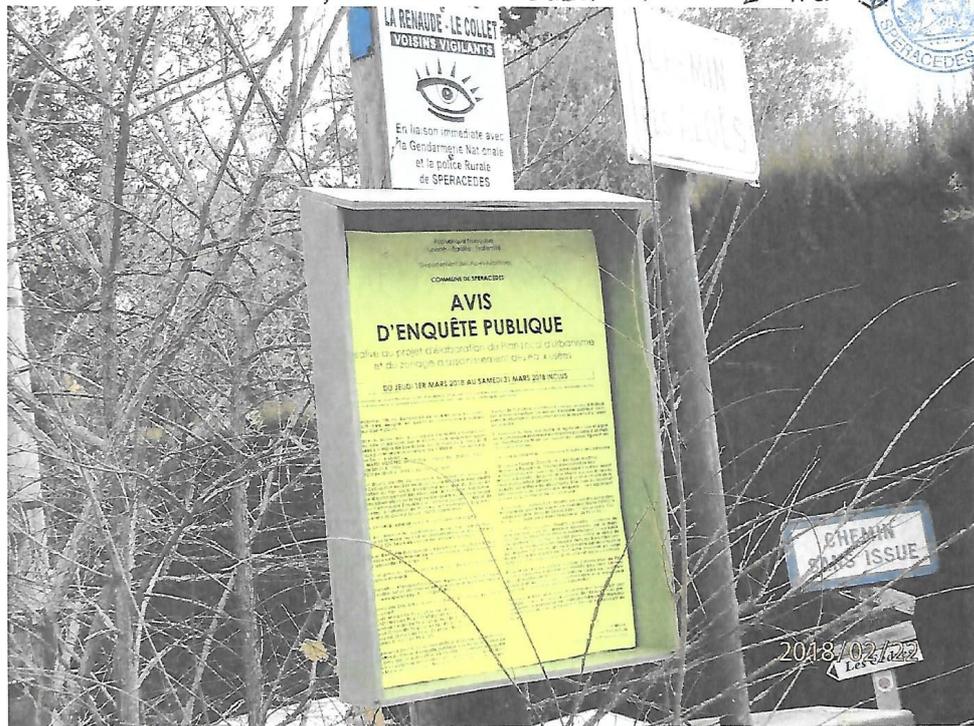
6

AK



Chemin des Laurens / St Jean ↗

Boulevard Renaude Les Alets ↘



5

1/16



Place Charles de Gaulle ↗



Parking La Renaude ↘



4

Handwritten mark



chemin des Fauvettes ↗ RD 2562 Clos des Lucioles ↘



3

JK



2018/02/22

La Cademière ↗

Canefaux La Craix ↘



2018/02/22

2/

Handwritten mark



Allée E. Roudnitska ↑



Bd Docteur Sauvy ↓



Handwritten mark

PV DE SYNTHESE DE FIN D'ENQUÊTE EXPEDIEE SOUS RAR EN MAIRIE

Le Commissaire Enquêteur
Gaël HILQUIN

A

le, 05 avril 2018

Monsieur le Maire de la
commune de SPERACEDES 06530
Monsieur Joëlle PASQUELIN
11, rue du Docteur SAUVY
06 530 SPERACEDES

- PROCES VERBAL DE SYNTHESE -

OBJETS: ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME ET AU ZONAGE D'ASSINISSEMENT DES EAUX USEES DE LA
COMMUNE DE SPERACEDES

REFERENCES: Article R 123-18 du Code de l'Environnement
Arrêté municipal n°04/18 du 29 janvier 2018

ANNEXE : Liste des thématiques relevées à la lecture du r

L'enquête publique rel-
l'accomplissement desquels, nous avons
Tribunal Administratif de NICE, Monsieur
2018, à votre requête, s'est déroulée
au samedi 31 mars inclus, soit s'

A l'issue de
complet de votre pro
communal, qu'en
demie des pe
référéncés
enregist
cont'

En provenance de :
Mairie de Speracédes

Présenté / Avisé le : *9/4/18*

Distribué le :

Je soussigné déclare être :
 Le mandataire
 CNIP/ermis de conduite
 Autre :

Signature : *[Signature]*

Prénoms et Nom : *Gaël Hilquin*

Adresse : *11 Avenue de la Chapelle
06800 Cognos/Mer*

LA POSTE

RECOMMANDÉ :
AVIS DE RÉCEPTION
AR 1A 149763 4074 9

06800 09-04-18 FRANCE FRAB

*Gaël Hilquin
11 Avenue de la Chapelle
06800 Cognos/Mer*

variété de ces
écrites à quelques
avons pas toujours pu
locuteurs, en l'état de la

public:

commune rurale et du faible nombre de ces
ement de 2015), nous ne nous attendions pas
marques ou de requérants. Hormis le premier jour de
es auspices d' une chute de neige très conséquente, les
5 perman
ous avons en effet du faire face à un flot ininterrompue

**Liste P.P.A pour envoi du dossier d'arrêt du P.L.U de
Spéracedes**

P P A	DATE D'ENVOI	DATE DE RECEPTION
Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes	16/08/17	17/08/17
Monsieur le Président du Conseil Départemental	16/08/17	17/08/17
Monsieur le Président du Scot'Ouest Alpes Maritimes	16/08/17	17/08/17
Monsieur le Président de la Communauté d'agglomération du Pays de Grasse	16/08/17	17/08/17
Chambre de Commerce et d'Industrie de Nice Cote d'Azur	16/08/17	17/08/17
Chambre d'Agriculture des Alpes Maritimes	16/08/17	17/08/17
Chambre des Métiers des Alpes Maritimes	16/08/17	17/08/17
Monsieur le Président du Conseil Régional PACA	16/08/17	17/08/17
Monsieur le Président de l'autorité organisatrice des transports urbains	16/08/17	17/08/17
Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur	16/08/17	17/08/17
Monsieur le Président du Centre Régional de la Propriété Forestière	16/08/17	17/08/17
Monsieur Le Maire de Peymeinade	16/08/17	17/08/17
Monsieur Le Maire de Cabris	16/08/17	17/08/17
Monsieur Le Maire de Saint Vallier de Thiey	16/08/17	18/08/17
Monsieur Le Maire de Saint Cézaire sur Siagne	16/08/17	17/08/17
Monsieur Le Maire de Le Tignet	16/08/17	18/08/17

LETTRE EN REPONSE DU M.O AU PV DE SYNTHESE

SPÉRACÈDES



Département des Alpes-Maritimes

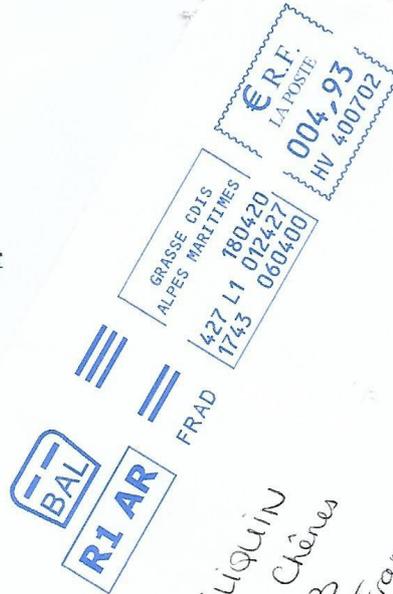
Tél. : 04 93 60 58 73

Fax : 04 93 60 50 13

e-mail : admispera@orange.fr

Date : 21/01/2018

Maire : HILQUIN
M. HILQUIN



- Veuillez trouver
- Je vous prie de
- J'ai l'honneur

NATURE DES

Les
sont

M. Gaël HILQUIN
13 Avenue des Chênes
Le Marly B
Résidence Ile de France
06800 CAGNES 81 MER

cc



OBSER

lettre Rec



Mairie de SPÉRACÈDES – 11 Bd du Dr Sauvy - 06530

REPNSES AUX POINTS D'INTERROGATIONS ET PROPOSITIONS

- 1/ Concernant la zone N le long de la RD11 Route de Cabris, la commune ne voit aucun inconvénient à en reculer la limite au niveau du tracé de la zone boisée.
- 2/ Au niveau du Chemin Daou Ribas, et des quartiers déjà urbanisés, il est logique d'avoir une continuité avec les communes de Cabris et du Tignet et donc de classer cette zone jusqu'en limite boisée en zone UD.
- 3/ Les limites sud de la zone N reprennent les limites antérieures du POS.
- 4/ Dans le cas de constructions situées sur des parcelles à cheval sur 2 zones différentes, c'est la zone la plus profitable aux propriétaires qui sera adoptée.
- 5/ La commune ne voit aucun inconvénient au transfert de limite pour cette parcelle classée en A.
- 6/ En ce qui concerne la demande pour installer un terrain de motocross, nous réservons notre réponse à la création de l'OAP. Le site d'escalade est quant à lui déjà officialisé.
- 7/ Sur cette zone N au nord, toute personne désirant pratiquer un pâturage annuel est déjà autorisée à le faire sur les parcelles communales.
Charge aux bergers de voir avec les éventuels propriétaires privés.
- 8/ Pour les permis déposés sous le RNU et les échanges de parcelles en cours, la commune pourrait convenir sans problème d'aménagement et de déplacement à la marge et de tracés séparatifs de zones constructibles, sans toutefois dénaturer l'économie générale du projet de PLU.
- 9/ Toutes les démarches peuvent être faites pour rajouter le patrimoine oublié. Le classement en propriété remarquable peut être revu en cas de refus des propriétaires.
- 10/ Impossibilité car les caraires et drailles sont depuis longtemps incluses dans des propriétés privées.
- 11/ Les zones comportant des sources sont déjà totalement urbanisées.
Lors des dépôts de permis de construire, une attention particulière sera bien évidemment observée.

Le Maire,
Joël PASQUELIN



Le Commissaire enquêteur

Gaël HILQUIN

Le, 30 avril 2018

DÉPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE du 1er au 31 mars 2018

RELATIVE AU

PLAN LOCAL D'URBANISME ET
ZONAGE D'ASSAINISSEMENT
DES EAUX USEES



CONCLUSION ET AVIS

DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR Gaël HILIKUIN

(PARTIE N° 2)

DESTINATAIRES :-

- Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Nice
- Monsieur le Maire de SPERACEDES

1.Rappel de la nature et de l'objet du projet

1.1 Sur le projet de PLU

Dès décembre 2014, le Conseil Municipal de SPERACEDES prescrivait, la révision du Plan d'Occupation des sols et l'élaboration de son plan local d'urbanisme, se mettant ainsi en conformité avec la loi ALUR.

Ce projet de PLU a d'abord été élaboré, sur la base, d'un diagnostic territorial, établissant les atouts et faiblesses du territoire communal.

Les conclusions de ce diagnostic ont amené à élaborer un plan d'aménagement et de développement durable PADD, permettant de définir les orientations générales d'aménagement à mener. Il était destiné à faire émerger les enjeux, mieux justifier les choix et définir les grands objectifs qui devaient guider le futur PLU pour au moins la décennie à venir.

Tout au long de cette période, la concertation avec les habitants, s'est faite au travers d'une large phase de participation, articulée autour de réunions publiques, d'inserts dans la presse, ainsi que d'exposition en mairie sur panneaux d'affichage (kakemonos) clairs et synthétiques et par la disponibilité des élus et de leur sens de la pédagogie.

Durant cette phase et conjointement, les différents partenaires publics et institutionnels (PPA) ont été associés et rendus destinataires de l'ensemble des propositions, sur lesquelles, la plupart et les plus importants ont fait part de leurs recommandations et ont rendu un avis favorable (services préfectoraux, parc naturel régional des Préalpes d'Azur, autorité environnementale), assorti d'observations constructives qui viendront amendées ce projet avant son adoption finale en Conseil municipal.

Les légitimes justifications invoquées à l'élaboration de ce projet de PLU, et de son PADD, reposent sur différents constats:

- La commune de SPERACEDES offre un cadre de vie de qualité à ses résidents, mais l'attrait de ses paysages favorise trop, l'implantation d'habitats diffus, sur consommateurs d'espace, ne correspondant plus à l'évolution ni aux besoins socio-économique de la population villageoise
- Pour conserver cette qualité de vie, il est nécessaire de rationaliser l'urbanisation et de lutter contre l'étalement urbain, afin d'économiser et préserver ses paysages.
- L'évolution prévisible du nombre de ses habitants, 1386, qui ne devrait pas s'accroître de plus de 409 habitants supplémentaires d'ici 2031
- Sur les 350 hectares de la commune, les 10 dernières années ont consommé en foncier, 4,5 hectares d'espace agricole, forestier ou naturels, dont 0,1 hect seulement d'espace urbain
- 19,4 ha de dents creuses ont été identifiées et elles sont optimisables, sur les 29,2 hect de capacité résiduelle du POS antérieur .

C'est pourquoi dans son PADD, la commune s'engage:

- sur des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte, contre l'étalement et le mitage des paysages, par un renouvellement urbain de l'agglomération, sur elle même
- en limitant de 30% les capacités du bâti de son POS antérieur et
- d'augmenter en compensation, de 50%, la densité du bâti à venir, par extension ou surélévation, pour favoriser la production de nouveaux logements plus adaptés à la composition actuelle des ménages, soit une capacité de 223 logements supplémentaires
- en reconquérant et en dynamisant le centre villageois, en tant que polarité commerciale de proximité
- à préserver ses coteaux boisés de toute urbanisation résidentielles
- à pérenniser les traces du passé agricole, qui structurent la commune : en tant qu'éléments identitaires: oléiculture, élevage, paysage en restanques, remises en état des continuités écologiques, prises en

compte dans la topographie des déplacements des espèces et de ceux de l'homme, en mode doux, piétonniers, respectueux de l'environnement, de la biodiversité identifiée au schéma régional de cohérence écologique, par un classement en zone naturelle et EBC des espaces boisés, ainsi préservés, et en prenant en compte les risques présents du PPRI sur son territoire.

1.2 Sur la révision du zonage d'assainissement:

En cohérence avec ce projet de PLU, les instances municipales, sur proposition de la régie locale des eaux et en conformité avec une décision de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, ont décidé d'associer, la révision du zonage des eaux usées de la commune, (qui datait de 2002) au sein de cette enquête publique unique, en ce qu'elle définit aussi dans le zonage du projet, les secteurs relevant de l'assainissement collectif, soit 66% des constructions existantes (situées en zone UA, UB et UC) et ceux relevant de l'assainissement individuel (zones UD), en supprimant ou raccordant certaines zones dans le périmètre raccordable.

Cette révision du zonage d'assainissement, non soumis à enquête environnementale, n'a pas participé de la phase de concertation publique préalable.

Outre la mise à jour des modifications effectuées depuis 2002, sur ses réseaux, son horizon d'analyse est identique à celui du PLU, en terme de prospective décennale. Ces raccordements au réseau, se réaliseront, en conformité, avec les projets d'urbanisation retenus au PLU, qui justifient peu une extension importante de réseau pour l'avenir proche..

D'autre part il n'a pas été identifié de secteur particulier, incompatible avec un assainissement individuel, justifiant l'extension du réseau collectif d'eaux usées.

L'actuel réseau, de cette régie des eaux et de l'assainissement Canal BELLETRUDE, qui dessert déjà cinq communes, pour un total généré d'effluents de plus de 11000 habitants, est en effet dimensionnée, en l'état, pour traiter plus de 25000 équivalents/hommes, à l'horizon 2030. Les capacités

épuration de sa station unique de traitement, situé sur la commune de PEYMENADE, répond déjà aux besoins actuels et futurs.

La commune, compétente en matière du seul réseau pluvial, dispose que de très peu de canalisation, hormis sur son artère principale traversante du CD11 et n'envisage pas d'extension.

2 . Analyse

De prime abord, ce projet de PLU, peut apparaître pour un œil extérieur, comme un repliement identitaire du village sur lui-même, poussé par une force centripète protectrice, confinante à la fermeture de la commune. Alors que de ce projet, ressort en réalité, une analyse objective de la réalité.

Celle-ci est basée sur:

- une sur-représentation de l'habitat individuel (87% de villas individuelles) de grande taille, (4 maisons à l'hectare, de plus de 4 pièces)
- une majorité de résidences principales 69%
- un habitat diffus, consommateur d'espace
- une population vieillissante,
- une cellule familiale limitée à 3 personnes

Cette analyse de l'état des lieux de la commune, a abouti à retenir des choix pour établir le PADD de la commune et à dégager les voies et moyens pour y parvenir.

L'affaiblissement de la structure sociale et économique du village et son urbanisation peu maîtrisée, alliée à la déprise agricole et oléicole, ont peu à peu changé la physionomie communale. Si l'on prend également en compte l'incessante augmentation des mouvements pendulaires des travailleurs motorisés, (25000 véhicules jours) entre ruban côtier et leurs plus accessibles habitats du moyen pays, l'image de la commune résidentielle, peu à peu bascule, vers celle d'une commune dortoir, à l'habitat pavillonnaire déstructuré, gravitant autour d'un centre bourg déserté.

Il convenait donc pour SPERACEDES de s'orienter vers:

- un développement urbain moins diffus de la commune, sur elle même,
- par une meilleure offre d'habitat, plus adaptée à la réalité de la composition des foyers,
- passant par une reconquête du centre bourg en tant que polarité commerciale de proximité
- en y développant des modes de déplacement doux et de proximité
- tout en conservant une protection naturelle et paysagère du territoire communal, laissant plus d'espace au renforcement des écosystèmes.

Le futur PLU devrait donc:

- mettre un coup d'arrêt, à l'étalement urbain et non se diriger vers un surcroît d'urbanisation résidentielle des coteaux, tout en préservant l'intégrité paysagère et écologique du plateau et des espaces boisés protégés
- prévenir les risques naturels, nuisances, bruit et pollutions
- lutter contre le développement de la ville diffuse et préserver les paysages
- mieux intégrer ses éléments paysagers et écologiques dans la trame urbaine
- mettre plus en valeur les éléments identitaires: activités oléicole, zones de pâturage, restanques, fontaines canaux et tous éléments bâtis ou naturels du patrimoine remarquable.
- Développer une offre commerciale de proximité

3. Focus sur quelques points du dossier,

Concernant le règlement, annexé au rapport de présentation, nous déplorons que ce document soit très technique, mais c'est la plupart du temps le cas et sa lecture est parfois difficile, par exemple:

"Le recul d'un bâtiment par rapport aux voies et emprises publiques (actuelles ou projetées) est mesuré perpendiculairement, de tout point de la façade au point le plus proche de la limite de la voie ou de l'emprise publique concernée.

A l'intérieur des marges de recul sont exclusivement autorisés : les balcons, oriels, éléments de décor architecturaux, débords de toitures, chacun n'excédant pas 1 mètre de profondeur par rapport au nu de la façade et 25% de la surface de cette dernière ainsi que les bâtiments ou parties de bâtiments dont la hauteur ne dépasse pas de plus de 90 cm le sol existant avant travaux, les marquises, les auvents à hauteur du rez-de-chaussée et les emmarchements ainsi que les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables si ils sont autorisés." ; (Article UA 6 page 19)

Autre exemple: *"Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade". (Art UB8 p 26)*

Le règlement reprend les dispositions applicables aux différentes zones, l'une après l'autre et article par article .Il comporte quelques erreurs, qui ont été soulignées par les services de l'Etat et qu'il conviendra de corriger.

Globalement ce règlement donne satisfaction et répond bien aux impératifs soulignés (traitement des eaux pluviales et de ruissellement, hauteurs des constructions, assainissement, toitures..).

Par contre les impératifs d'aspect extérieur des constructions, nous paraissent quelque peu rigides, comparativement aux réalités constatées et ne laissent guère d'initiative architecturale.

D'autre part elles ne sont pas toujours en adéquation avec les normes climatiques en vigueur (surface des ouvertures, couleurs et matériaux).

Certes le village est identifié comme remarquable, mais n'est pas pour autant classé. Un peu plus de modernité ne devrait pas nuire, ni à l'intégration, ni à l'esthétique, surtout si elle est inscrite dans une démarche de qualité environnementale et durable. Cette remarque est d'ailleurs reprise par le PNR dans sa réponse en tant que PPA: "*Toute nouvelle construction s'inscrivant dans une démarche de qualité environnementale et durable est encouragée (isolation par l'extérieur, capteurs solaires ou photovoltaïques intégrés architecturalement, récupération des eaux pluviales des toitures pour l'arrosage des jardins et l'utilisation des sanitaires..)*".

4. Synthèse et avis du Commissaire enquêteur

La procédure du projet de PLU a été strictement respectée. Autant au sein de la délibération initiale de prescription de la procédure, qui précise les objectifs de la commune et a défini les modalités de la concertation, que lors de la délibération qui a tiré le bilan de cette concertation.

Les demandes de modification émises par les PPA et plus particulièrement par les services décentralisés de l'État et le parc régional des Préalpes, n'ont pas pu à ce stade être encore prises en compte, puisque transmises après la clôture du projet de PLU et avant le début de l'enquête publique. Ces préconisations, à leur lecture, ne sont pas de nature à porter atteinte au droit des tiers ou à remettre en cause l'économie générale du projet. Elles devront être présentées et débattues en Conseil municipal, avant d'être agglomérées au projet approuvé.

Contrairement à l'adage qui prévaut, ce projet de PLU n'est pas un POS enrichi, puisque il prévoit la restriction de 30% des surfaces encore constructibles dans le POS, néanmoins, il clarifie le zonage par rapport au POS et demeure un projet protecteur et cohérent.

Il intègre bien les préoccupations de développement durable: équilibre entre protection de l'environnement et le développement économique et social.

Il comporte un plan de zonage et un règlement qui fixent les règles d'urbanisme applicables à chaque terrain et construction dont quelques originalités, comme la close "non altus tolendi "

Les autres documents de norme supérieure: Loi Montagne, DTA, SCOT, PLH et PDU, PNR, PPRI, s'imposent bien au futur PLU rendu compatible avec les dispositions des dispositifs cités. La hiérarchie des normes y est respectée.

Monsieur le Préfet des Alpes Maritimes, dans une correspondance en date du 10 novembre 2017, à Monsieur le Maire de la commune , a déjà émis un avis favorable au projet de PLU arrêté le 14 mars 2017, assorti d'observations et de compléments à apporter ou de corrections nécessaires à une meilleure compréhension du document, qui figurent en page 25 de ce compte rendu d'enquête.

Le Maire, maître d'œuvre du présent projet de PLU, en réponse au procès verbal de synthèse de l'enquête, fait droit en réponse au quasi ensemble des administrés de la commune, en apportant les réponses pour l'ensemble, favorables, aux demandes et garanties sollicitées : droit à reconstruire, requalification des zones N en UD en tenant compte des seules limites du PPRIF, échanges de parcelles, modifications marginales des tracés zonaux, protection patrimoniale...Seules la protection des zones de sources et des carrières et drailles ne peuvent bénéficier de toute la protection voulue car trop incluses dans des propriété privées.

5. Avis du Commissaire enquêteur

L'enquête publique prescrite le 16 janvier 2018 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de NICE, portant sur le projet de Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SPERACEDES et de son zonage d'assainissement des eaux usées, s'est déroulée du 1er au 30 avril 2010 inclus.

Nous Gaël HILQUIN, Commissaire enquêteur, missionné par le Tribunal Administratif de NICE par décision N°18000003/06 du 16 janvier,

Considérant, après analyse du dossier d'enquête, des observations écrites et orales que nous avons recueillies pendant la durée de cette enquête, tout particulièrement durant les 6 permanences effectuées en mairie, ainsi que des constatations effectuées sur sites et des réponses que nous avons pu apporter aux intéressés

Considérant qu'il a été fait droit aux devoirs d'information des usagers

Considérant également les réponses favorables apportées par le Maire de la commune de SPERACEDES, aux requêtes exposées par ses administrés

Considérant l'avis positif des services de l'État ainsi que des divers partenaires associés qui se sont exprimés

Considérant que les remarques et modifications diverses apportées sont opportunes et ne dénaturent pas l'économie générale du projet de PLU

Exprimons ci-après notre total accord en complémentarité avec les avis exprimés et concluons par un:

AVIS FAVORABLE au projet de PLU, sans réserve!

Fait à Cagnes/Mer le, 30 avril 2018

Le Commissaire enquêteur

Gaël HILQUIN

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'G. Hilquin', written over the printed name 'Gaël HILQUIN'.

