

Nice, le **06 MARS 2025**

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

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

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

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

La CDPENAF s'est prononcée :

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

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

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

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

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

Pour le Préfet,
Le Secrétaire Général
SG 4828

Patrick AMOUSSOU-ADEBLE