



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

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

054.25

Nice, le 15 AVR. 2025

Le Préfet des Alpes-Maritimes

à

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

LRAR n° 20 186 572 4781 5

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

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

Ce projet de modification a principalement pour objet :

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

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

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

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

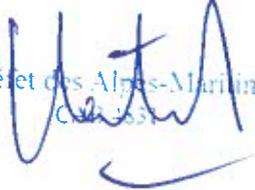
Observation n°2 : La commune propose d'intégrer des points de mise en compatibilité avec le schéma de cohérence territorial (SCoT) Ouest approuvé en mai 2021. Un travail complémentaire paraît nécessaire notamment au regard de la prise en compte du grand cadre paysager et des espaces naturels situés au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

\*\*\*\*

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

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

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

Le Préfet des Alpes-Maritimes  
  
Hugues MOUTOUH

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



**PRÉFET  
DES ALPES-  
MARITIMES**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction départementale des territoires  
et de la mer des Alpes-Maritimes**

**Service aménagement urbanisme et paysages  
Pôle aménagement et planification**

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

**I/ Sur la notice de présentation**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1. Modifications graphiques**

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

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

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

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

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

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

### **2. Modifications réglementaires**

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

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

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

- Page 63 : Maintien des restanques existantes

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

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

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

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

- Page 85 : Les modifications des autres règles

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

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

Des ajustements sont nécessaires concernant ce règlement des zones afin de se conformer aux engagements pris lors de la commission par la commune et respecter les dispositions de l'article L.151-12 du CU. **A ce titre, le dossier approuvé devra intégrer les évolutions suivantes :**

- Dans les zones A et N :
  - raisonner en termes de surface de plancher (Sdp) et non d'emprise au sol concernant la construction d'habitation existante et les extensions ;
  - fixer la surface totale maximum à 180 m<sup>2</sup> : 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> ;
  - 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 m<sup>2</sup> d'emprise au sol pour les annexes ;
  - préciser la hauteur au niveau rez-de-chaussée.
- Dans la zone N :
  - concernant les extensions : préciser l'extension à 30 % en surface de plancher ou emprise au sol ;
  - concernant les annexes : remplacer le terme « superficie » par « surface ».

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

#### **Partie VI – Mise en compatibilité avec le SCoT Ouest**

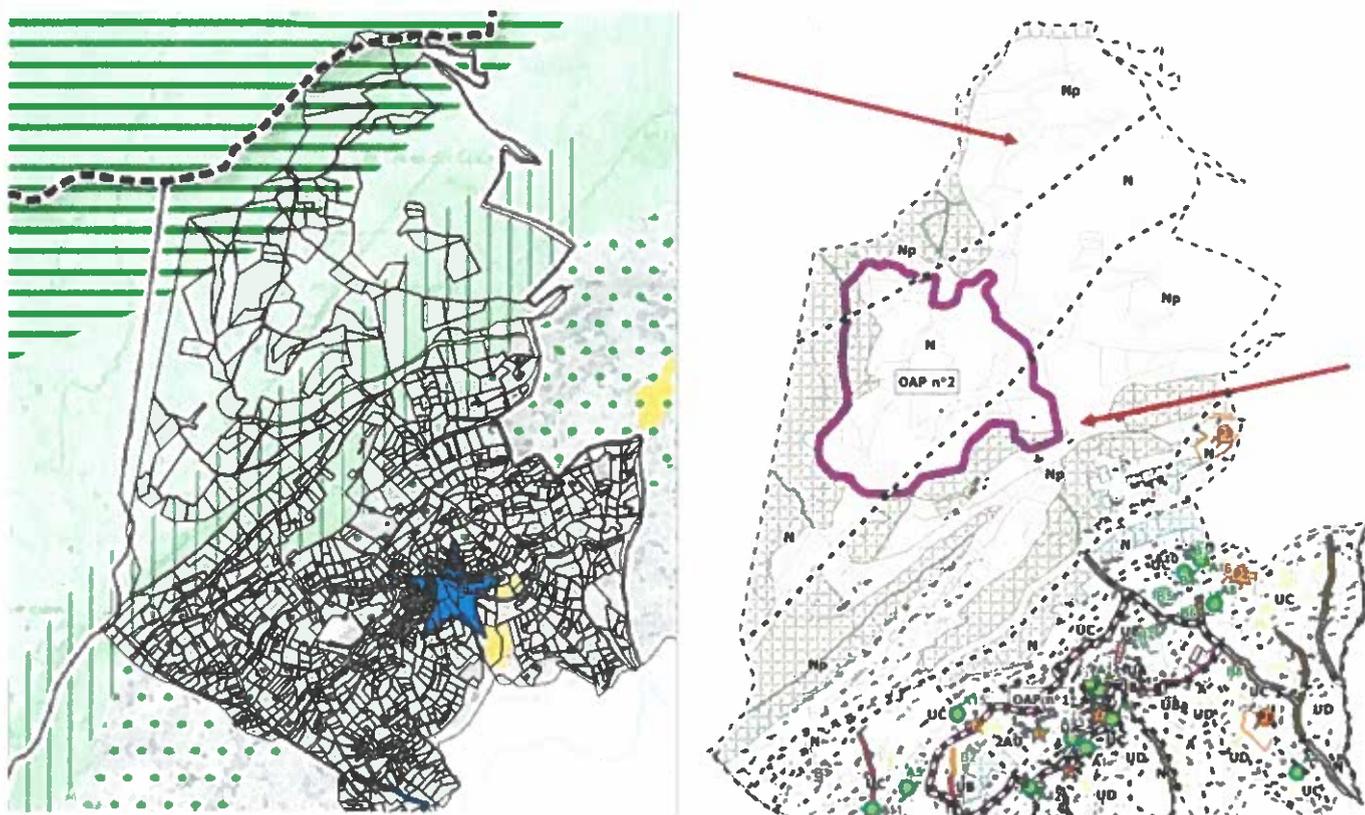
La commune est couverte par un SCoT approuvé en mai 2021, exécutoire depuis le 4 août 2021.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **III/ Document graphique**

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

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

\*\*\*\*