

**COMMUNE DE SPERACEDES DEPARTEMENT DES ALPES
MARITIMES**

**Modification de droit commun N°1 du Plan local
d'urbanisme (PLU) de SPERACEDES**

**AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVEES DU
COMMISSAIRE ENQUETEUR**

Enquête publique du Mercredi 28 mai 2025 au 26 juin 2025

Commissaire enquêteur : Alain CANOLLE

Sommaire :

- 1) L'enquête publique : Page 2
- 2) Le rapport de synthèse, les questions à M le Maire, les réponses de M le Maire sur les observations reçues : Page 4
- 3) L'appréciation de la modification N1 du PLU de Spéracédes par le Commissaire enquêteur: Page 4
- 4) Conclusion motivée : Page 6

Dossier N° :E25000008/06

1) L'enquête publique :

1.1) Objet de l'enquête, désignation du Commissaire enquêteur, avis des ppa :

a) La présente enquête publique porte sur la modification N°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Spéracèdes.

L'objet principal de cette modification est d'offrir une plus grande place à l'environnement mais également de repenser les règles de stationnement, d'apporter des précisions pour une meilleure compréhension du PLU, de mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT et de procéder au classement de la parcelle cadastrée A 986 en zone urbaine UC.

b) Le projet de modification N°1 du Plu de Spéracèdes est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre 3 du titre 2 du Livre 1^{er} du Code de l'environnement et notamment :

.Les articles L.123-1 à L.123- et R.123-1 concernant le champ d'application et l'objet de l'enquête publique.

. Les articles L.123-3 à L.123-19 ainsi que R.123-2 à R.123-27 concernant la procédure et le déroulement de l'enquête publique.

c) Les principales étapes de la procédure sont les suivantes :

- Délibération N°3 du 19 octobre 2021 portant modification simplifiée N°1 du PLU.

- Avis conforme de la MRAE du 19 décembre 2024.

- Avis de la CDPENAF du 6 mars 2025

- Délibération N°20 du conseil municipal portant la décision de ne pas soumettre la procédure de modification N°1 à évaluation environnementale suite à l'avis conforme de l'autorité environnementale au titre de l'examen au cas par cas en date du 24 mars 2025.

- Décision N°E25000008/06 me désignant commissaire enquêteur en date du 26 mars 2025.

- Arrêté Communal N°38/2025 du 13 mai 2025 prescrivant l'Enquête Publique relative à la procédure de modification du PLU.

d) Avis des PPA / Personnes publiques associées :

	Date de retour	avis	observations
Chambre d'agriculture	4 avril 2025	Favorable	Avec remarques
SDIS06	14 avril 2025		Avec recommandations
DDTM	15 avril 2025	Favorable	Avec remarques
Parc naturel régional des Préalpes d'Azur	17 avril 2025	Favorable	Avec remarques
Pays de Grasse	30 avril 2025	Favorable	Avec remarques

Dossier N° :E25000008/06

Département des Alpes Maritimes	6 mai 2025	Favorable	Sans remarque
Scot ouest	7 mai 2025	Favorable	Avec remarques

- Avis conforme de la MRAE du 19 décembre 2024.
- Avis de la CDPENAF du 6 mars 2025

1.2) Le calendrier et le déroulement de l'enquête :

Cette enquête s'est déroulée du 28 mai 2025 au 26 juin 2025 avec trois permanences les 28 mai 2025, 12 juin 2025 et 26 juin 2025 dans de très bonnes conditions au sein de la mairie de Spéracédes. La totalité des personnes qui se sont déplacées a été reçue.

-Le bilan de l'enquête publique :

31 observations ont été enregistrées : Elles portent sur :

- Demandes de modification de zonage
- Demande du collectif St Antoine suite à décision du TA du 21 mai 2025
- Demande de M Canonne suite à décision du TA du 20 février 2020
- Demande du collectif » Chemin de Daou et route de St Vallier
- Demande de M Didier Claeysen propriétaire de la parcelle A986 suite à Décision du TA du 22 mars 2023 sur l'application vis à vis des parcelles voisines
- Demande de la société Arts et Parfums + une lettre d'observations du Président de la CAPG ;
- Avis favorable de l'Association ASPIC
- Avis favorable avec plusieurs demandes de mentions de sites remarquables complémentaires
- Avis favorables de particulier
- Avis positifs sur les questions d'environnement
- Avis sur les façades des commerces
- Observation pour un terrain acquis par la commune dans un projet de parking public
- Avis sur la rédaction d'articles
- Observation sur la procédure
- Demandes de renseignements
- Avis personnel

2) Le rapport de synthèse, les questions à M le Maire, les réponses de M le Maire sur les observations reçues :

Le rapport de synthèse (7 questions et demande d'avis sur les observations reçues lors de l'enquête publique) a été adressé à M le Maire le 28 juin 2025 qui a apporté ses éléments de réponses au Commissaire enquêteur le 15 juillet 2025.

Les thèmes abordés portent sur :

- Les droits à construire
- Les modifications demandées et acceptées par M le Maire pour la présente modification N°1 du PLU

Dossier N° :E25000008/06

- Les modifications demandées et à réexaminer lors de la révision générale du PLU fixée en fin d'année 2025.

L'analyse de M le Maire a été très détaillée et argumentée . M le Maire s'en est tenu à l'objet de la présente modification N°1 du PLU de Spéracèdes en reportant le traitement de certaines demandes à la révision du PLU prévue en fin d'année 2025.

Il ressort en effet, de la présente enquête que les observations reçues portent surtout sur des problématiques de constructibilité de parcelles individuelles . Il faut rappeler que l'objet de la présente enquête publique était le suivant :

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

3) L'appréciation de la modification N1 du PLU de Spéracèdes par le Commissaire enquêteur:

- **3.1) Offrir une plus grande place à l'environnement et au cadre paysagé, y compris au sein des espaces urbanisés. Le patrimoine caractéristiques provençal (arbres, oliveraies et bosquets d'arbres) vient ainsi compléter le patrimoine bâti déjà identifié au PLU :**

3.1.1) : L'ensemble des modifications graphiques et règlementaires a pour conséquence en capacités d'accueil totales au sein du PLU une diminution de 5,79 ha (passant de 18,48ha à 12,69ha) prenant en compte la protection accrue des vallons, l'identification des arbres remarquables, l'identification des oliveraies, l'identification des bosquets.

Je suis tout à fait d'accord avec ces mesures nécessaires à la conservation du patrimoine existant. La disparition de ce patrimoine serait une perte inestimable pour le village. Beaucoup trop de village du sud ont perdu leur identité en ne préservant pas assez les paysages, les bâtiments industriels emblématiques du passé, les anciens lavoirs, les anciennes aires de battage des céréales etc...

Cette protection et cette place donnée à l'environnement ne peut se faire qu'avec une bonne maîtrise de l'utilisation du sol et pour ce faire avec la mise en place d'une réglementation la plus précise possible.

La commune propose une urbanisation réfléchie avec un souci de préserver le patrimoine rural encore présent dans la commune

Dossier N° :E25000008/06

M le Maire a notamment donné des précisions dans sa réponse au rapport de synthèse :

« Dans le cadre de la modification n°1 du PLU, la commune s'est engagée à protéger les oliveraies de l'urbanisation de manière à préserver le cadre paysager, le cadre de vie, l'identité du territoire et le support d'une économie locale emblématique du territoire. Cette première identification a reposé notamment sur la localisation sur le terrain des oliveraies, leurs enjeux paysagers, et économiques, etc., afin d'assurer une identification exhaustive et pertinente des oliveraies sur le territoire de la commune. Dans le cadre de la présente modification, un croisement entre les permis de construire existants et les oliveraies identifiées au règlement graphique sera réeffectué. Si des permis de construire approuvés se superposent avec des oliveraies, ces dernières seront retirées du règlement graphique. Lors de la présente modification du PLU, l'identification des oliveraies au sein du règlement graphique sera retravaillée au cas par cas en fonction des demandes effectuées lors de l'enquête publique. Les erreurs de zonage (oliveraies sur des emprises routières, classées en bosquets, etc.) seront rectifiées dans le cadre de la présente modification n°1. En addition, les oliveraies identifiées comme « oliveraies remarquables potentielles » dans le règlement graphique seront basculées en « oliveraies à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme », visant spécifiquement à assurer la protection stricte des oliveraies. En vue de la révision générale du PLU, qui sera prescrite par délibération d'ici fin 2025, ce travail d'identification des oliveraies sera précisé et augmenté d'autres critères qui seront définis dans le cadre de la révision. »

Ces précisions de M le Maire reçoivent **mon agrément total**.

3.1.2): « Certaines demandes de changement de zonage suite à des décisions du Tribunal Administratif de Nice seront traitées par la commune lors de la révision générale du PLU prévue en fin d'année 2025. «

Je suis d'accord avec M le Maire puisque ce nouveau PLU sera l'occasion d'une nouvelle étude du zonage actuel de la commune dans son intégralité. Etablir de nouvelles zones ne peut se faire que lors d'une révision générale du PLU afin que l'étude soit menée globalement à l'échelon de la commune et non par assemblage d'études ponctuelles par quartiers ou lieux dits.

3.2) : Rendre plus intelligible la règle d'urbanisme pour les usagers en modifiant ou complétant les textes qui présentent des ambiguïtés d'interprétation ou qui nécessitent un apport de précision. Ces évolutions sont issues de la mise en pratique du document actuel.

Les modifications du règlement relatives aux articles 14 et 15, UA4,UB4,UC4, N2, N9, A2, A6, N2, N9, a2,A6,UC7,UD7, UB8, UC8, UD8, UA10, UB10, UC10, UD10, UC11, UB11 **reçoivent mon accord**. Effectivement lever toutes les ambiguïtés possibles dans les textes est une nécessité qui découle de l'expérience de terrain. Cette actualisation des textes sera bénéfique à la communauté.

3.3) :Procéder à la mise en compatibilité avec le SCoT de certains éléments pouvant intégrer le cadre d'une modification de droit commun :

Dossier N° :E25000008/06

Le SCoT Ouest ayant été approuvé le 20 mai 2021, les évolutions suivantes sont apportées au PLU :

- Création d'un sous secteur Np et de son règlement au sein de la zone N actuelle.
- Agrandissement de la zone N sous le village d'une parcelle pour englober les boisements contigus à la zone N existante.

Cette mise en compatibilité reçoit mon accord.

M le Maire précise dans ses observations suite au rapport de synthèse :

« Observations du public sur la zone Np :

Concernant les observations relatives à la nouvelle zone Np, il est à noter : - des demandes émanant de particuliers (9 au total, en date des 23 et 25 juin) : les remarques portent en particulier sur l'intérêt de la création d'une zone Np, dans un secteur déjà classé en zone N et en zone rouge du Plan de prévention des risques d'incendies de forêt (PPRif) et questionnent les possibilités de travaux dans cette nouvelle zone, - une demande formulée par l'entreprise Art&Parfum (courrier daté du 26 juin 2025) : les remarques portent en particulier sur les possibilités de travail paysager, de réhabilitation des bâtiments existants, d'implantation de nouvelles constructions, etc.

Conclusion :

Pour tous les motifs exposés, le zonage Np et ses règles associées seront maintenues. Il est à noter que le règlement écrit laisse la liberté aux porteurs de projet de pouvoir engager des travaux de réhabilitation (y compris rénovation thermique par exemple) des bâtis existants. Toutefois, dans le cadre de la présente modification et afin de préciser le règlement dans ce secteur, la commune propose d'ajouter à l'article N2, 2.1 « Dans la zone Np » le texte suivant : - « Les travaux et aménagements liés à la conservation, à l'amélioration et la sécurité des bâtiments sans création de surface de plancher ni d'emprise au sol. »

3.4) Transposer dans le PLU le jugement N°1904565 du Tribunal administratif de Nice en date du 22 mars 2023 ayant annulé le classement en zone naturelle de la parcelle N°A986. Cette parcelle est ainsi reclassée en zone UC. :

Je suis tout à fait d'accord avec cette obligation.

4) :Conclusion motivée :

Cette modification N°1 porte essentiellement sur l'environnement et sur le cadre paysagé. Elle est nécessaire avant la prochaine révision générale du PLU de Spéracèdes prévue en fin d'année 2025.

La présente modification ne doit pas être considérée comme un « avant projet » de la révision générale du PL mais comme une actualisation du PLU actuel.

Le nouveau PLU sera proposé selon des critères nouveaux et il prendra en compte, pour étude, l'ensemble des thèmes abordés lors de la présente consultation mais non traités.

Dossier N° :E25000008/06

Le présent projet de modification N1 du PLU de Spéracédes a été élaboré avec soins par la commune et le bureau d'étude CITADIA. En effet, j'ai pu constater que le dossier était très bien perçu par mes interlocuteurs lors des trois permanences que j'ai menées dans le cadre de cette enquête. L'ensemble des personnes reçues a demandé des explications dans un très bon climat.

M le Maire a apporté des réponses très précises à l'ensemble des observations enregistrées et à mon rapport de synthèse.

La présente enquête fait ressortir :

- un consensus général sur la présente enquête publique .

En effet, aucun avis négatif n'a été enregistré. La majorité des demandes de rectification portait sur le droit à construire de parcelles privées.

- Une compréhension certaine des intéressés sur la nécessité de protéger l'environnement du village.

- Une attente très forte de la révision générale du PLU de Spéracédes.

En conséquence, considérant l'ensemble du dossier, le déroulement de l'enquête publique, les avis reçus, les réponses de M le Maire aux observations recueillies et à mes questions, j'émet :

UN AVIS FAVORABLE

à la demande de modification N°1 du PLU de la commune de Spéracédes avec les modifications et les compléments proposés par M le Maire.

Fait à Nice, le 26 juin 2025

Alain CANOLLE

Commissaire enquêteur